FORMATO ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA LA CONTRATACIÓN ESTATAL

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1.1 ANTECEDENTES Y NECESIDAD

La Constitución Política de Colombia prevé en el artículo 2º como fines del Estado el "servir ala comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica política, administrativa y cultural de la Nación...". De igual manera en el artículo 52 reconoce el derecho de todas las personas a la recreación, a la práctica del deporte y al aprovechamiento del tiempo libre, luego el Estado fomentará estas actividades e inspeccionará las organizaciones deportivas, cuya estructura y propiedad deberán ser democráticas.

Bajo este postulado se resalta que mediante el Acuerdo No. 019 del 11 de diciembre de 1995, expedido por el Concejo Municipal de Soacha, se creó el Instituto Municipal para la Recreación y el deporte de Soacha, y se dictaron normas para su organización y funcionamiento. Es así, como dentro del artículo segundo del citado Acuerdo de Concejo Municipal, se determinó que: "Crease el Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte se Soacha, como establecimiento público del orden Municipal con personera jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente". De igual manera el artículo tercero señaló que el IMRDS "(...) tendrá por objeto generar y brindar a la Comunidad oportunidades de participación en procesos de iniciación, formación, fomento y práctica del deporte, la recreación, el aprovechamiento del tiempo libre, la educación extraescolar y la educación física como contribución al desarrollo integral del individuo para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes el Municipio de Soacha"

Por su parte, la Ley 181 de 1995, en su artículo 5, señala que la recreación es un proceso de acción participativa y dinámica, que facilita entender la vida como una vivencia de disfrute, creación y libertad, en el pleno desarrollo de las potencialidades del ser humano para su realización y mejoramiento de la calidad de vida individual y social, mediante la práctica de actividades físicas o intelectuales de esparcimiento, el aprovechamiento del tiempo libre es el uso constructivo que el ser humano hace de él, en beneficio de su enriquecimiento personal y del disfrute de la vida en forma individual o colectiva.

Con el fin de dar cumplimiento a la normatividad expuesta, el INSTITUTO MUNICIPAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE DE SOACHA – IMRDS, como ente deportivo municipal, busca ejercer sus funciones institucionales dando cumplimiento a los lineamientos establecidos por la Ley General del Deporte, el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Acción formulado. En este sentido en el marco de sus funciones, cuenta con diferentes programas entre los que se
destacan ADULTO MAYOR, DEPORTE ADAPTADO Y RECREACION respecto de los cuales y por la naturaleza misma de quienes hacen parte de dichos programas resulta necesario generar ambientes y espacios de fortalecimiento y desarrollo motriz, puesto que con ello se incrementan y posibilita las condiciones en las que se tiene que llegar a dar unas buenas condiciones para la práctica física.

En este escenario, el IMRDS reconociendo las bondades de la práctica deportiva y elfortalecimiento de la motricidad corporal en un medio acuático, que entre otras, para el deportista generan seguridad y autodominio en la práctica de las actividades físicas, busca quelos programas anteriormente citados, como una de las actividades de fomento de hábitos de vida saludable, cuenten con la posibilidad de acceder a espacios de fortalecimiento en un medio acuático (piscina). A pesar de ello, reconoce que el POT municipal

identifica factores que muestran la debilidad con la que cuenta el Municipio de Soacha en lo concerniente a escenarios de recreación y deportes, como son dotación de espacio público, metros cuadradosde zonas verdes o parques por habitante, incluyendo el estado de los escenarios deportivos que existen y la poca diversificación en el tipo de escenario deportivo por actividad, factores que conllevan razón a que en muchas ocasiones la práctica deportiva deba realizarse en las calles, andenes y demás espacios públicos no aptos para la práctica de dichas actividades o simplemente sea imposible su práctica, como es el caso de las actividades que requieren de medios acuáticos, por los pocos espacios con los que cuenta el municipio.

En virtud de lo anterior, y en consideración a que el IMRDS, adicionalmente no cuenta con inmuebles propios ni a título de comodato que cuenten con espacios adecuados para la prácticadeportiva en medios acuáticos (piscina), y ante la inminente necesidad de continuar garantizando el cumplimiento de las funciones a cargo del IMRDS, que permita dar continuidada los beneficios dados a los citados programas (**ADULTO MAYOR, DEPORTE ADAPTADO YRECREACION)**), y que estos tengan la posibilidad de realizar actividades deportivas en uncentro acuático. En este sentido, encuentra como mejor opción la celebración de un contratode arrendamiento de un centro acuático dentro del Municipio de Soacha, a través del cual la sea posible contar con espacios adecuados en los cuales se puedan desarrollar las actividades hasta aquí expresadas.

Para el desarrollo de las mencionadas actividades deportivas y de fortalecimiento motriz, la Entidad advierte que requiere contar con un centro acuático que cuente con una piscina de dimensiones mínimas de 10mts x 6mts y profundidad de 1.20 mts promedio, climatizada y cubierta, además que tenga un espacio adecuado de vistieres y zonas sanitarias, ubicada en el municipio de Soacha.

Verificados los centros acuáticos con los que cuenta el Municipio de Soacha y que se encuentran disponibles de manera exclusiva para el desarrollo de las actividades que pretendedesarrollar la Entidad, el IMRDS encuentra que en el municipio de Soacha el único centro acuático que cumple con las condiciones técnicas y de experiencia requeridas por la Entidad, es aquel denominado ACUACENTER EAU BLUE ubicado en la Carrera 1 No. 12 B -36 ubicado en el barrio España de la Comuna 6 del Municipio de Soacha.

Dicho centro acuático, cuenta con las dimensiones mínimas requeridas por la Entidad y los espacios necesarios para el desarrollo de las actividades misionales que adelanta el Instituto en cumplimiento del Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 **"SOACHA EL CAMBIO AVANZA",** el cual en su artículo 18 presenta el Programa "EL CAMBIO AVANZA a partir de laRecreación y el Deporte", determinando que "En el marco de la ejecución del presente programa la Administración Municipal adelantará proyectos orientados a brindar a nuestrosciudadanos espacios de fácil acceso para la práctica recreo deportiva, promoviendo el adecuado aprovechamiento del tiempo libre, el mejoramiento de la calidad de vida, los hábitosde vida saludable y el posicionamiento del deporte municipal".

Del mencionado programa se derivan diferentes proyectos con sus respectivas estrategias dedesarrollo, entre los cuales se encuentran el programa "Adulto Mayor actividad y deporte Transformado ciudadanos, a través del cual se contempla "la estructuración y ejecución de estrategias orientadas a la consecución del Desarrollo Integral de la Ciudadanía, particularmente desde la garantía e actividades de recreación y deporte para el segmento poblacional de adulto." Para tal efecto se plantea implementar la estrategia deporte adaptado,adulto mayor y recreación por medio de la oferta institucional recreo deportiva orientada a la población con discapacidad.

De igual manera se encuentran el proyecto "Adulto mayor experiencia y sabiduría enmovimiento a través del cual se contempla "la estructuración y ejecución de estrategias orientadas a la consecución del Desarrollo

integral de la ciudadanía particularmente en la garantía de derechos de los adultos mayores". Para tal efecto se plantean estrategias tales como la de "Garantizar procesos de recreación y aprovechamiento del tiempo libre por mediode la vinculación de los Adultos Mayores pertenecientes a todos los grupos poblacionales a la realización de jornadas de actividad física en todas las comunas del Municipio".

Con el fin de satisfacer la necesidad antes manifestada, el INSTITUTO encuentra jurídicamentevalido, suscribir un contrato de arrendamiento del espacio con el que cuenta el arrendador, ala luz de lo establecido en el literal I), del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 el cual plantea que la "modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientescasos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles".

En este sentido, en el marco de sus funciones y conforme a lo señalado en el Art. 25 nums. 7y 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el Art. 87 de la Ley 1474 de 2011 y reglamentado por el Decreto 1082 de 2015, se hace necesario la elaboración y suscripción de un estudio previo de conveniencia y oportunidad que estará conformado por los documentos definitivos que servirán de soporte para la presente contratación con el fin de suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento cuyo objeto sea "CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN CENTRO ACUÁTICO PARA EL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL INSTITUTO MUNICIPAL PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE DE SOACHA.

CONVENIENCIA DE LA CONTRATACIÓN	En virtud de lo expuesto, el Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte de Soacha requiere contratar un CENTRO ACUÁTICO PARA LOS PROGRAMAS DEL INSTITUTO, teniendo presente que a la fecha no se cuenta con un escenario especializado para natación para suplir la necesidad señalada, por lo cual es imperativo la contratación de un centro acuático, mediante la modalidad de Contratación Directa prevista en la normatividad vigente. Es necesaria esta contratación para el cumplimiento de los fines de la contratación establecidos en el artículo 3º de la Ley 80 de 1993 y en ese mismo orden poder cumplir los objetivos de la Entidad. La satisfacción de la necesidad conlleva a contratar un (1) centro acuático para el fortalecimiento de los programas del IMRDS.

OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

OBJETO	CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN CENTRO ACUÁTICO PARA EL DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL INSTITUTO MUNICIPAL PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE DE SOACHA.
CLASIFICACIÓN **UNSPSC**	Según el clasificador de Bienes y servicios de las Naciones Unidas (Versión 14 del UNSPSC) contenido en la dirección www.colombiacompra.gov.co/clasificacion, el objeto contractual se enmarcadentro del siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios hasta el tercer nivel de clasificación.

Clasificacion UNSPSC	GRUPO	SEGMENTO	FAMILA	CLASE	PRODUCTO.
80131502	F-Servicios	80000000 servicios de gestión, servicios profesionales	80130000 servicios Inmobiliario	80131500 alquiler y arrendamiento de	80131502 arrendamiento de instalaciones

			de Empresa y servicios administrativos		propiedades o edificaciones	comerciales o industriales

4.1CONDICIONES TÉCNICAS

Para el Desarrollo del presente proyecto, el futuro contratista deberá tener en cuenta las siguientes especificaciones técnicas para el cumplimiento del objeto del contrato que se derive del presente proceso de selección:
Centro Acuático que cuente con una piscina mínima de 10mts x 6mts y profundidad de 1.20 mts promedio, climatizada y cubierta, además que tenga exclusividad para los usuarios del Instituto y un espacio adecuado de vistieres y zonas sanitarias, que este ubicado en el municipio de Soacha, según el siguiente cronograma semanal:

HORARIO	MARTES	MIERCOLES	JUEVES	VIERNES	SABADO
7:00 am A 7:00 pm	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible

CARACTERISTICAS INHERENTES AL ARRENDAMIENTO DE CENTRO ACUÁTICO

El Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte de Soacha requiere deun inmueble que cuente con una piscina (centro acuático) de 10mts x 6mts y profundidad de 1.20 más promedio, climatizada y cubierta, además además que tenga exclusividad para los usuarios del Instituto y un espacio adecuado de vistieres y zonas sanitarias, que este ubicado en el municipio de Soacha

El centro Acuático debe ser de propiedad del contratista –Arrendador y la Entidad no aceptara la subcontratación de la misma.

El contratista –Arrendador asume en su totalidad los gastos de mantenimiento, funcionamiento óptimo y demás exigencias que establezca elIMRDS en su calidad de contratante - Arrendatario dentro del cumplimiento del objeto contractual y la naturaleza del contrato a suscribir.

El contratista –Arrendador deberá atender con exclusividad la solicitud del IMRDS oportunamente para la eficiente prestación del servicio en los cronogramas establecidos.

El contratista –Arrendador, debe tener en cuenta que área del centro acuático será destinada por el Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte de Soacha para el desarrollo de los programas de la Entidad en los horarios y espacios establecidos por las partes en los documentos previos del proceso yen las condiciones señaladas en la propuesta presentada por el arrendatario.

Para acreditar las condiciones técnicas expuestas anteriormente el Contratista – Arrendador debe allegar con su propuesta:

1. Fotocopia de la cedula de ciudadanía
2. Fotocopia libreta militar (menores de 50 años)

	3. Formato diligenciado - hoja de vida de la función pública 4. Formato diligenciado - declaración de bienes y rentas 5. Certificados antecedentes judiciales policía nacional. (no mayor a treinta (30) días) 6. Certificados de antecedentes disciplinarios expedido por la procuraduría general de la nación. (no mayor a treinta (30) días) 7. Certificado expedido por la contraloría general de la república, donde conste que el oferente no tiene juicios de responsabilidadfiscal en su contra. (no mayor a treinta (30) días) 8. Constancia de registro nacional de medidas correctivas RNMC de la policía nacional de Colombia (ley 1801 de 2016). (no mayor a treinta (30) días) 9. Fotocopia del RUT, en donde se indique las responsabilidades del contribuyente 10. Certificación de afiliación del sistema de seguridad social salud 11. Certificación de afiliación del sistema de seguridad social pensión 12. Propuestas de servicios. 13. Certificación bancaria expedida por la entidad financieracorrespondiente. 14. Certificado de libertad y tradición del predio en donde se encuentrael establecimiento de comercio no mayor a 30 días de expedición. 15. Certificado de registro de cámara de comercio vigente y en firmeno mayor a 30 días de expedición.
OBLIGACIONES , PRODUCTOS Y/O RESULTADOS	**OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR:** 1. Cumplir con el objeto del presente contrato, con plena autonomía técnica y administrativa, y bajo su propia responsabilidad, lo cual conlleva que no existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con **EL IMRDS**. 2. Mantener la reserva sobre los documentos e información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato. 3. Cancelar oportunamente sus aportes a seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales correspondientes a los períodos de tiempoempleados en la ejecución contractual y entregar los respectivos comprobantes al supervisor del contrato. 4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones y en trabamientos. 5. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho. 6. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del presente contrato y de la ejecución del mismo, de conformidad con lo establecido en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios. 7. Mantener actualizado su domicilio durante toda la vigencia del contrato y

presentarse a la entidad contratante en el momento en quesea requerido.

8. Mantener indemne al Contratante de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa sus actuaciones en eldesarrollo y ejecución del contrato.
9. Constituir la garantía única en el evento que sea solicitada en el presente estudio previo y contrato celebrado.
10. Ampliar y modificar la vigencia de las garantías en los eventos en que conforme a la Ley solicite la Entidad.
11. Con la suscripción del contrato, el Contratista declara que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad contempladas en el Artículo 127 de la Constitución Política de Colombia, en el Artículos 8° modificado por la ley 1474 de2011, artículo 9° de la Ley 80 de 1993 y artículo 2 de la Ley 1474 de2011 y que en caso de sobrevenir alguna actuará conforme a la Ley.
12. Tomar las medidas necesarias para garantizar la debida y oportuna ejecución del contrato.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR:

1. Prestar directa y personalmente, ateniendo estrictamente los términos y especificaciones dadas, en las fechas y sitios según cronograma previamente establecido por el Instituto.
2. Realizar todas las tareas de mantenimiento, control de la piscina y sus instalaciones, diariamente, y con antelación al horario anterior de apertura al programa, Mantener limpias y acondicionadas todas las dependencias como vestuarios, baños, y el recinto general de las piscinas.
3. Cumplir con las condiciones técnicas establecidas en los documentos previos que dan origen al presente contrato y con los ofrecimientos realizados según la propuesta presentada.
4. En el evento que por situaciones de fuerza mayor o caso fortuito queimpidan el uso del espacio objeto del presente contrato, deberá manifestarlo por escrito al IMRDS a través de la supervisión del contrato.
5. El contratista ofrecerá una alta calidad en el servicio, una excelente atención al usuario y de aseo del escenario además del acompañamiento de una persona que supervise la seguridad de los usuarios.
6. Acatar las órdenes que durante el desarrollo del Contrato le imparta el Instituto y Apoyar al Coordinador del Programa, logístico y acordescon los lineamientos del programa de Soacha Activa a través de cadauno de los proyectos.
7. Atender la población de adulto mayor, deporte adaptado y recreaciónsegún la asignación de la coordinación de Soacha Activa y demás programas del IMRDS

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (IMRDS)

1. Utilizar el espacio del centro acuático para el fin contratado y en todo caso darle el uso al que la cosa está naturalmente destinada.

	2. Conservar el espacio de centro acuático objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso. 3. Pagar el precio o renta dentro del plazo pactado.
TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR	El contrato que surja del presente proceso de selección corresponde a **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, regulado de conforme con lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, el cual consagra que "(...) la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: "(...) El arrendamiento o adquisición de inmuebles" y el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de2015.
5 SOPORTE PRESUPUESTAL Y FINANCIERO	El valor del contrato se estima hasta por la suma de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROSCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($154.410.667) MCTE.** El presupuesto oficial destinado para el presente proceso de contratación, corresponde a **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($154.500.000) MCTE,** atados al Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia fiscal 2022 con cargo al(los) siguiente(s) proyecto(s) o rubro(s):

CCPET	META	CONCEPTO	VALOR
2.3.2.02.02.007	25	**Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing**	119.500.000,00
2.3.2.02.02.007	28	**Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing**	35.000.000,00
TOTAL			154.500.000,00

Para atender este compromiso la Entidad cuenta con el **CDP No. 347 del veinte (20) de enero de 2022** expedido por la Subdirección Administrativa y Financiera por valor de **ciento cincuenta y cuatro millones quinientos mil pesos ($154.500.000) m/cte.,**

VALOR	El valor del contrato resultante se fija en la suma de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CUATROSCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($154.410.667) MCTE.** conforme a la propuesta presentada por el arrendador y aceptada por la Entidad.
6.ANALISÍS DEL SECTOR	Atendiendo lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el IMRDS requiere la celebración de un contrato de PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN (SERVICIOS ADMINISTRATIVOS) para el efecto, se identifica en el mercado una diversidad de proveedores que sirven de insumo para un análisis comparativo que corresponde al siguiente:

Objeto	No. Cto	Vigencia	Entidad	Valor Mensual	total	Duración contrato y Días efectivos deuso del

							centro acuático – semanal
	celebrar un contrato de arrendamiento de un centro acuático para los programas del instituto municipal para la recreación y el deporte de Soacha.	546	Cuatro (4) meses y dieciséis (16) días 2021	IMRDS	$ 12.800.000	$57.486.666	Cuatro (4) meses Cinco (5) días (martes a Sábado)
	Celebrar un contrato de arrendamiento de un centro acuático para los programas del instituto municipal para la recreación y el deporte de Soacha	267	Seis (6) meses quince (15) dias 2019	IMRDS	$6.785.000	$45.500.000	Tres (3) días (martes a jueves)
	Celebrar un contrato de arrendamiento de un centro acuático para los programas del instituto municipal para la recreación y el deporte de Soacha	501	Cuatro (4) meses 2018	IMRDS	$6.720.000	$26.880.000	Tres (3) días (martes a jueves)
	Promedio				**$ 8.768.333**	**$43.288.888**	
ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR	Para determinar el presupuesto oficial del presente contrato de arrendamiento, el Instituto Municipal de Recreación y el Deporte de Soacha verifico las condiciones del mercado inmobiliario del Municipio de Soacha, conel fin de identificar los centros acuáticos con los que cuenta el municipio, en las condiciones requeridas por la Entidad para el desarrollo de los diferentesprogramas del IMRDS. Para ello, se analizó y comparó las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas por la Entidad y las opciones de arrendamiento que pudo establecer.						

ESTIMADO DEL CONTRATO	En virtud de lo anterior, y en consideración a que el IMRDS, adicionalmente no cuenta con inmuebles propios ni a título de comodato que cuenten con espacios adecuados para la práctica deportiva en medios acuáticos (piscina),y ante la inminente necesidad de continuar garantizando el cumplimiento delas funciones a cargo del IMRDS, que permita dar continuidad a los beneficios dados a los citados programas (**ADULTO MAYOR, DEPORTE FORMATIVO, ADAPTADO Y RECREACION)**), ha encontrado un (1) espacio dentro del Municipio deSoacha que conforme a las condiciones técnicas que requiere para el desarrollo de los programas descritos y el presupuesto asignado para la satisfacción de dicha necesidad cumple con dichas condiciones.

1. Propuesta presentada por David Francisco Prieto "Centro acuático -Acua Center".

Dimensiones	10mts x 6 mts y profundidad de 1.20
Características	Climatizada y cubierta
Áreas:	Vestieres y sanitarios
Costo mensual:	$14.080.000

Verificando las condiciones técnicas y costo mensual establecido por la propuesta presentada por David Francisco Prieto del "Centro acuático – Acuacenter", la misma por la infraestructura con la que cuenta, y las condiciones técnicas de la piscina, entre ellas que es climatizada y de exclusividad permite un mejor desarrollo de las diferentes actividades de los programas beneficiarios por parte de la Entidad con dicha actividad.

De igual manera, verificado el valor promedio que la Entidad pudo establecer respecto del costo mensual del arrendamiento del centro acuático por un lapso de cinco (5) días a la semana (martes a sábado), el costo ofrecido en la propuesta presentada por David Francisco Prieto "Centro acuático – Acuacenter", resulta ser beneficioso para el IMRDS, pues su costo es inferior al promedio establecido.
De igual manera, conforme los documentos allegados por David Francisco Prieto "Centro acuático - Acuacenter", con su propuesta se evidencia amplia experiencia en el desarrollo del objeto contractual del futuro contrato a suscribir:

No. de contrato	Objeto	Entidad
012-2012	El arrendador se obliga para con el arrendatario a entregar a título de arrendamiento el establecimiento de comercio ACUACENTER EAU BLUE, inmueble ubicado en la dirección carrera 1 N° 12b-36 Soacha Cundinamarca	Instituto Municipal parala Recreación y el Deporte de Soacha

004-2013	El arrendador se obliga para con el arrendatario a entregar a título de arrendamiento el establecimiento de comercio ACUACENTER EAUBLUE, inmueble ubicado en ladirección carrera 1 No. 12B-36 Soacha Cundinamarca	Instituto Municipal parala Recreación y el Deporte de Soacha
199-2014	Arrendamiento de medio acuático para los programas del IMRDSPROYECTO SOACHA ACTIVA	Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte de Soacha
243-2016	Prestación de Servicios de un centroacuático para población vulnerable del IMRDS	Instituto Municipal parala Recreación y el Deporte de Soacha
315-2017	Prestación de servicios de un centroacuático para los programas del IMRDS	Instituto Municipal parala Recreación y el Deporte de Soacha
501-2018	Celebrar un contrato de arrendamiento de un centro acuático para los programas del instituto municipal para la recreación y el deporte de Soacha	Instituto Municipal parala Recreación y el Deporte de Soacha
267-2019	Celebrar un contrato de arrendamiento de un centro acuático para los programas del instituto municipal para la recreación y el deporte de Soacha.	Instituto Municipal parala Recreación y el Deporte de Soacha
546-2021	celebrar un contrato de arrendamiento de un centro acuático para los programas del instituto municipal para la recreación y el deporte de soacha.	Instituto Municipal parala Recreación y el Deporte de Soacha

Instit
la Rec
Depo

Adicionalmente y con el fin de establecer la mejor opción de arrendamiento por parte de la Entidad, mediante resolución 22 de enero de 2022, ARNULFO TORRES RINCON, en su calidad de subdirector Deportivo (e) del IMRDS, emitió concepto sobre la viabilidad del centro AcuaCenter en las siguientes condiciones:

"El IMRDS requiere contratar un servicio de piscina para complementar los diferentes proyectos que se adelantan con diversos grupos poblacionales, para esto ha realizado un estudio, evidenciando que en el municipio de Soacaha solo se encuentra una piscina que cumpla con las condiciones técnicas requeridas por el Instituto una piscina (centro acuático) de 10mts x 6mts y profundidad de 1.20 más promedio, climatizada y cubierta,

además que tenga exclusividad para los usuarios del Instituto y un espacio adecuado de vistieres y zonas sanitarias. Acuacenter.

La necesidad del servicio es de cinco (5) días con un servicio de 12 horas desde las 7 a.m. a las 7 p.m. con protocolos de bioseguridad aprobados por la secretaria de salud, baterías de baños adecuados, vistieres, implementos de piscina, salvavidas y personal administrativo.

La propuesta que mejor se adecua para las necesidades del servicio es la de Acuacenter por costos de servicio y horas del servicio, Acuacenter ofrece un a propuesta de 14.080.000 con un servicio de 12 horas por 5 días a la semana, lo cual favorece la prestación de servicio a los usuarios y las finanzas del IMRDS.

De esta manera se articulan procesos de estimulación, prevención de lesiones, promoción de la actividad física y manejo de rehabilitación pos- competencia, para los programas de exploración motora, adulto mayor, deporte adaptado, deporte recreativo, deporte de rendimiento y recreación".

Asimismo, Ricardo Molina Peñuela en su calidad de Asesor Jurídico de la Entidad, emitió concepto sobre la viabilidad jurídica en la celebración del contrato de arrendamiento así:

"(...) Verificadas las condiciones del establecimiento de comercio ACUACENTER EAU BLUE, ubicado en la carrera 1 No. 12B-36 Soacha Cundinamarca, se determina que:

- Se evidencia, a través de certificado de matrícula de persona natural,emitido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el día 15 de julio de2021 *Código* - AB21098803, que DAVID FRANCIASCO PRIETO RODRIGUEZ, identificado con cedula de ciudadanía 79.744.555 de Bogotá, es propietario sin limitación alguna del establecimiento de comercio AQUACENTER EAU BLUE.
- Se evidencia que el citado establecimiento de comercio se encuentra ubicado en la carrera 1 No. 12B-36 Soacha Cundinamarca, predio que, conforme al certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Soacha, establece, entre otros, a DAVIDFRANCIASCO PRIETO RODRIGUEZ, con pleno dominio sobre elinmueble, según escritura Publica 0921 del 24 de abril de 2018 elevadaante la Notaria No. 37 del Circuito de Bogotá.

Si bien es cierto, el arrendamiento de establecimiento de comercio, no está definido por la ley comercial, se podría definir como el contrato por medio del cual el propietario (llamado arrendador) entrega el uso temporal del establecimiento de comercio, como unidad económica, a un tercero (llamadoarrendatario), a cambio de un valor (denominado canon de arrendamiento).

El Código de **Comercio** en su artículo 515 define el **establecimiento de comercio** como un conjunto de bienes organizados por el empresario para realizar los fines de la empresa. Una misma persona podrá tener varios establecimientos de comercio, y, a su vez, un solo establecimiento de comercio podrá pertenecer a varias personas, y

destinarse al desarrollo dediversas actividades comerciales.

El **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, se encuentra regulado de conformecon lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007,el cual consagra que "(...) la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: "(...) El arrendamiento o adquisición de inmuebles" y el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de2015.

En virtud de lo anterior, se determina que resulta jurídicamente viable suscribir contrato de arrendamiento por el establecimiento de comercio denominado "ACUACENTER EAU BLUE", propiedad del señor DAVID FRANCIASCO PRIETO RODRIGUEZ, identificado con cedula de ciudadanía
79.744.555 de Bogotá".

Por lo anteriormente expuesto y el análisis adelantado de las condiciones técnicas, de presupuesto y espacios ofrecidos, la Entidad encuentra que la propuesta más favorable, es la celebración de un contrato de arrendamientodel centro acuático denominado "ACUACENTER EAU BLUE" ubicado en la Carrera 1 No. 12 B -36 ubicado en el barrio España de la Comuna 6 del Municipio de Soacha.

Propuesta de servicios:

David Francisco Prieto Rodríguez en su calidad de Gerente de denominado "ACUACENTER EAU BLUE", mediante propuesta de servicios de enero de 2022, señala las bondades y ventajes del centro acuático que pretende arrendar elIMRDS en las siguientes condiciones:

"Es de importancia para nosotros la participación de la comunidad, integradapor medio de planes dirigidos por el IMDRDS, contando con cada uno de suscoordinadores, pues es vital que todos los seres humanos logremos establecercontacto seguro con el medio acuático ya que nos permite integrar habilidades motrices, cognitivas y socio afectivas.

Pensamos en la posibilidad de brindar este espacio, donde nuestros niños, adolescentes, adultos y adultos mayores encuentren la oportunidad de ocupar su tiempo dentro de los programas coordinados por ustedes en actividadesacuáticas acordes a las necesidades requeridas por los participantes, sacándolos así de rutinas y actividades comunes que desarrollan en la actividad física básica según las edades de trabajo.

Ponemos este centro acuático como una opción para el mejoramiento de la calidad de vida de nuestros abuelos y personas que necesiten un tratamiento especial desarrollando actividades físicas en el agua, dándole oportunidad a aquellos pacientes de todas las edades que por medio del método de "hidroterapia", mejoren de alguna limitación física que los aqueje, Sabemos que en el mundo se está imponiendo esta práctica y así contribuir no solo a la salud si no al acondicionamiento y mejoramiento de las habilidades corporales.

Este centro deportivo es para la relajación, iniciación, aprendizaje y adaptación al medio acuático, creando expectativas de crecimiento en el deporte de la natación y susdiferentes modalidades.

DESCRIPCION DE PROYECTO

Presentar y poner a su disposición la escuela de natación **Acuacenter**, dondela comunidad dirigida por ustedes pueda disfrutar de los servicios de nuestra piscina, dando oportunidad al buen provecho de esta herramienta. Contandocon ustedes garantizamos una excelente contribución al desarrollo social de nuestras escuelas de formación y mejoramiento de la calidad de vida de sus participantes.

Contamos con una piscina de 10mt x 6mt y profundidad de 1.20mt promedio,Climatizada y Cubierta. Ofreciendo Exclusividad para los usuarios del Instituto.
Contamos con un espacio de sótano utilizado como vestieres y sanitarios.

PROYECCION

De acuerdo al aforo tratado en el plan de contingencia de Bioseguridad para el año 2020 se trabajará para la evacuación de los programas de "Adulto mayor", "Mujeres gestantes y lactantes", "diversamente hábil" para hidroterapia de la siguiente forma.

Cantidad por grupo día	**8 pa x por clase Horarios por 11 Grupos de 45 minutos**
Evacuación por día 1.408 pax x mes Aprox	**88 personas Evacuación por mes**
Número de días	**5 Días "martes-miércoles-jueves viernes y sabado"**

Según conversaciones anteriores a continuación se describe los horarios y costos a establecer:

HORARIOS
Tabla 1.1.

Hora	Martes	Miercoles	Jueves	Viernes	Sabado
7:00am a 8:00am	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
8:00am a 9:00am	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
9:00am a 10:00am	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
10:00am a 11:00am	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
11:00am a 12:000m	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
12:00m a 1:00pm	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
1:00pm a 2:00pm	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
2:00pm a 3:00pm	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
3:00pm a 4:00pm	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
4:00pm a 5:00pm	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible
5:00pm a 6:00pm	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible	Disponible

Se trabajará martes, miércoles, jueves, viernes, y sábado dentro de los horarios estipulados en el cuadro anterior, o según acuerdo en pots-reunion.

COSTOS

De acuerdo al cuadro anterior se prestará el servicio de 7:00am a 6:00pm. Martes Miércoles, jueves, viernes y sábado. Con un pago de acuerdo a los nuevos lineamientos y costos.

Valor Total mes$ 14.080. 000.oo "Catorce millones ochenta mil pesos m/l"

El grupo de pax será manejado directamente por una persona enviada de la coordinación y manejo de los Participantes".

La cantidad de participantes por grupo será estipulada por el coordinador según conocimiento del espacio, de acuerdo a la experiencia tenida con grupos ya trabajados seran de 8 pax para el buen desarrollo y manejo delmismo.

Acuacenter se compromete a que las instalaciones del centro estén enperfecto estado de mantenimiento y Aseo durante toda la actividad.
Siempre permanecerá una persona encargada de la administración del sitio como apoyo de la actividad.
Siempre encontrara una persona como auxiliar del sitio como apoyo a la administración. Cualquier aclaración estaré dispuesto a solucionarla".

FORMA DEPAGO	El ARRENDATARIO cancelará el valor del contrato en forma mensual, hasta por un valor de canon de arrendamiento mensual de CATORCE MILLONES OCHENTA MIL PESOS ($14.080.000) o proporcional al número de días en los cuales efectivamente se hizo uso por parte del IMRDS del establecimiento de comercio arrendado. El pago se efectuará dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en la que el ARRENDATARIO radique definitivamente ante el supervisor del contrato la factura y/o el documento respectivo de cobro, con los respectivos soportes de cumplimiento, junto con el reporte de pago de la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes del ARRENDADOR. En el eventoque el contratista se encuentre incurso en alguna de las causales de exoneración previstas en las leyes citadas, deberá hacer esta manifestación en la respectiva certificación. En todo caso el pago del presente contrato se encuentra sujeto a la disponibilidad del PAC. El valor al que se refiere la presente cláusula será cancelado en la forma prevista, mediante consignación en la cuenta bancaria cuyo titular es el ARRENDADOR. El ARRENDATARIO solo adquiere obligaciones con el ARRENDADOR y bajo ningún motivo o circunstancia aceptara pagos aterceros, salvo que sea solicitado por escrito por el ARRENDADOR y aceptadospor el ARRENDATARIO. LA ARRENDADORA debe allegar fotocopia del Registro Único Tributario RUT actualizado, en el que indique a qué régimen pertenece, documento indispensable para la realización de cada uno de los pagos del contrato. Al momento del pago, EL ARRENDADOR efectuara las deducciones por impuestos y demás tasas o contribuciones a que haya lugar sobre cada pagomensual, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. En todo caso, para efectos del pago del canon de arrendamiento, elmes se tomará de treinta (30) días calendario.
FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN	Ley 1150 de 2007, el cual consagra que "(...) la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...) El arrendamiento o adquisición de inmuebles", y lo señalado en el artículo 2 el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 en donde se determina que: "Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directapara lo cual deben seguir siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad 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 sistemacompra y contratación pública. Conforme a lo anterior, procede entonces hacer uso de la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta que la Entidad requiere CONTRATARA TÍTULO DE

	ARRIENDO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 No 16- 05 CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DEL AREA ADMINISTRATIVA DEL INSTITUTO MUNICIPAL PARA LA RECREACION Y DEPORTE DE SOACHA. Finalmente, de conformidad con lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad expedirá el acto administrativo de justificación de la contratación directa.
LUGAR DEEJECUCIÓN	Soacha – Cundinamarca
PLAZO DEL CONTRATO A CELEBRAR	Diez (10) meses y veinte nueve (29) días
CONTROL Y VIGILANCIA	Subdirector Administrativo y Financiero
SOPORTE DE ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES Y ANÁLISIS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONESDE LA EVENTUAL CONTRATACIÓN	
GARANTÍAS	Analizados los posibles riesgos previsibles de la presente contratación, el contratista deberá constituir, a favor del IMRDS, una garantía que ampare dichos riesgos, según lo dispuesto en los artículos 2.2.1.2.3.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015. Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al perfeccionamiento del contrato, el Contratista, con costo a su cargo deberá constituir a favor del INSTITUTO MUNICIPAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE DE SOACHA, NIT 832.000.906-6, una de las siguientes garantías, de conformidad con el Decreto 1082 de 2015, la cual será aprobada por el IMRDS, si reúnen los requisitos legales y contractuales exigidos, que ampare a favor de esta Entidad, los porcentajes y riesgos señalados a continuación: **1** Contrato de seguro contenido en una póliza **2** Patrimonio autónomo **3** Garantía Bancaria La garantía constituida deberá amparar:

TIPIFICACION	VALOR	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO	Diez (10) % del valor del contrato.	Por un término igual a la ejecución del contrato más cuatro (4) meses más.
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	Por 200 SMLMV	El valor de esta garantía será por 200 SMLMV. La vigencia de esta garantía se otorgará por todo el período de ejecución del contrato. **Para la expedición de este amparo se debe tener en cuenta lo señalado por el artículo 2.2.1.2.3.2.9 del Decreto 1082 de 2015. Tanto el amparo de predios labores y operaciones como los adicionales deben tener la misma vigencia de cobertura y el mismo valor asegurado, es decir 200 SMLMV**

GARANTIAS

El presente Contrato SI requiere constitución de garantía por el/la contratista, de conformidad con el Decreto 1082 de 2015 así:

El presente Contrato SI requiere constitución de garantías por el/la contratista, de conformidad con el Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.3.1.2, así:

El contratista se compromete a constituir a favor del Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte de Soacha -IMRDS, NIT 832.000.906-6, cualquiera de las siguientes garantías, de conformidad con el Decreto 1082 de 2015 Decreto 1082 de 2015:

a. Contrato de seguro contenido en una póliza.
b. Patrimonio autónomo.
c. Garantía Bancaria.

La garantía constituida deberá amparar

1. Cumplimiento por el (10%) del valor del contrato que ampare el plazo de ejecución del contrato y seis meses más.
2. Calidad de los bienes suministrados por el (10%) del valor del contrato que ampare el plazo de ejecución del contrato y seis meses más.

	Las garantías no podrán ser canceladas sin la autorización por escrito por parte del INSTITUTO MUNICIPAL PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE DE SOACHA. El contratista deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes las garantías o seguros a que se refiere esta cláusula. Estará a cargo de EL CONTRATISTA el pago de la prima y demás erogaciones de constitución y mantenimiento de las garantías mencionadas. En caso de que el contrato se adicione, prorrogue o suspenda o cualquier otro evento que fuera necesario, EL CONTRATISTA se obliga a modificar las pólizas señaladas en esta cláusula, de acuerdo con las normas legales vigentes. La garantía única de cumplimiento expedida a favor de entidades públicas no expirará por falta de pago de la prima ni podrá ser revocada unilateralmente. AJUSTE Y MODIFICACIONES DE LA GARANTÍA Las vigencias de todos los amparos deberán ajustarse a las fechas del acta de iniciación del contrato. Así mismo, los valores asegurados y las vigencias deberán ajustarse al valor final del contrato según el acta de liquidación del contrato. Las garantías no podrán ser canceladas sin la autorización por escrito por parte del INSTITUTO MUNICIPAL PARA LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE DE SOACHA. El contratista deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes las garantías o seguros a que se refiere esta cláusula. Estará a cargo del CONTRATISTA el pago de la prima y demás erogaciones de constitución y mantenimiento de las garantías mencionadas. En caso de que el contrato se adicione, prorrogue o suspenda o cualquier otro evento que fuera necesario, EL CONTRATISTA se obliga a modificar las pólizas señaladas en esta cláusula, de acuerdo con las normas legales vigentes. El hecho de la constitución de estos amparos no exonera al CONTRATISTA de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados. EL CONTRATISTA deberá mantener vigentes las garantías a que se refiere esta cláusula y será de su cargo el pago de todas las primas y demás erogaciones de constitución, mantenimiento y restablecimiento inmediato de su monto, cada vez que se disminuya o agote por razón de las sanciones que se impongan. Las garantías no podrán ser canceladas sin la autorización por escrito por parte del IMRDS. El contratista deberá cumplir con todos los requisitos para mantener vigentes las garantías o seguros a que se refiere esta cláusula. Estará a cargo de EL CONTRATISTA el pago de la prima y demás erogacionesde constitución y mantenimiento de las garantías mencionadas. En caso de que el contrato se adicione, prorrogue o suspenda o cualquier otro evento que fuera necesario, EL CONTRATISTA se obliga a modificar las pólizas señaladas en esta cláusula, de acuerdo con las normas legales vigentes.

	La garantía única de cumplimiento expedida a favor de entidades públicas noexpirará por falta de pago de la prima ni podrá ser revocada unilateralmente. A la entidad estatal no le serán oponibles por parte del asegurador las excepciones o defensas provenientes de la conducta del tomador del seguro,en especial las derivadas de las inexactitudes o reticencias en que este hubiere incurrido con ocasión de la contratación del seguro ni en general, cualesquiera otras excepciones que posea el asegurador en contra delcontratista.
ANALISIS DE RIESGOS DE LA CONTRATACION	El IMRDS, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1., 2.2.1.1.1.6.1., 2.2.1.1.1.6.3 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del decreto 1082 de 2015 y con base en laMetodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de lapresente contratación. Para tal efecto se anexa al presente documento la Matriz de Riesgos.
INDICACIONES del proceso de contratación cobijado por un acuerdo comercial	De conformidad con el Manual para el Manejo de los acuerdos Comerciales en proceso de contratación versión M-MACPC-14, literal D publicado por la Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, este análisis no se efectúa para los procesos en contratación adelantados porla modalidad de selección de contratación directa

Soacha, Enero de 2022

ARNULEO TORRES RINCON
Subdirector Deportivo (e)
IMRDS

Proyectó: Milena Matiz – Coordinadora Programas y Proyectos
Reviso: Renne Romero - Abogado IMRDS