ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS EN EL INSTITUTO DE DEPORTES DE EL PEÑOL ANTIOQUIA DE CONFORMIDAD CON LOS NUMERALES 7 Y 12 (modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011) DEL ARTÍCULO 25 DE LA LEY 80 DE 1993, LA LEY 1150 DE 2007, LEY 1474 DE 2011, DECRETO 1082 DE 2015.

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 **(***modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011)* del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los estudios y documentos previos de la contratación estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones o requerimientos, según el caso, de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone, y deberán contener, como mínimo, los siguientes elementos:

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

El INSTITUTO MUNICIPAL DE DEPORTES, EDUCACIÓN FISICA Y RECREACIÓN – INDERPE, es un establecimiento público del orden territorial del municipio de El Peñol, creado mediante el acuerdo 005 del 25 de febrero de 2006, cuya misión es ***"Liderar, promocionar y masificar el Deporte, la Recreación y la Actividad Física con criterio de inclusión y equidad, contribuyendo al bienestar, la calidad de vida, la integración social y la convivencia de los habitantes del municipio".***

El Instituto Municipal de Deportes cuenta con un complejo deportivo dotado de diferentes unidades deportivas con la capacidad de albergar eventos de magnitudes locales, departamentales y regionales; además, cuenta con un amplio cronograma de actividades deportivas y recreativas que mantienen al INDERPE como un Instituto solido de constante crecimiento e innovación. Situación que pone al Instituto como un centro local de preparación y acondicionamiento físico para las diferentes personas del Municipio que acuden a la unidad deportiva a surtir su proceso en condiciones técnicas de aprendizaje.

El Centro Deportivo del Municipio de El Peñol, se ha convertido en pilar fundamental en promover, apoyar y fortalecer la práctica de las diversas disciplinas deportivas, situación que ha permitido que un gran grupo de procesos deportivos se solidifiquen y alcancen un nivel competitivo.

Dentro del complejo deportivo del municipio de El Peñol, el INDERPE cuenta con una piscina en la zona húmeda, la cual presta servicios a los habitantes del

municipio de El Peñol, constituyéndose como la principal piscina de uso público en el municipio.

El Club delfines El Peñol, envió solicitud de arrendamiento de la piscina para los días sábados en los horarios 6:00 am a 2:00 pm. para prestar sus servicios de clases de natación y los días miércoles de 6:00 pm a 7:00 pm para clase de hidroterapia.

En virtud de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se adelantará una contratación directa para entregar en arrendamiento parcial la piscina de la zona húmeda del municipio de El Peñol.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. OBJETO: ARRENDAMIENTO DE PISCINA DE LA ZONA HÚMEDA DEL COMPLEJO DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE EL PEÑOL.

2.2. ALCANCE: El arrendatario solo podrá realizar en el espacio arrendado, la oferta planteada en su propuesta de clases de natación.

DESTINACIÓN: El ARRENDATARIO se compromete a que el escenario deportivo objeto del arrendamiento, sea destinado única y exclusivamente para la actividad deportiva.

HORARIOS PISCINA: Los días y horas en los cuales se entregará el bien inmueble para su uso serán **los días sábado en los horarios de 6:00 am. A 2:00 pm. Y los días miércoles de 6:00 pm a 7:00 pm para clase de hidroterapia.**

La piscina no se podrá utilizar en los casos de fuerza mayor o caso fortuito (mal tiempo o situaciones de orden público), en el cual se ponga en peligro la vida e integridad física de las personas). En este caso y de ser posible se reprogramarán las fechas.

2.3. PLAZO: seis (06) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN: Municipio de El Peñol, Antioquia.

3. OBLIGACIONES.

3.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Acatar las disposiciones establecidas por el INDERPE conforme al reglamento sobre el funcionamiento de la piscina.
2. El ARRENDATARIO se compromete a que el escenario deportivo objeto del arrendamiento, sea destinado única y exclusivamente para la actividad deportiva.
3. Pagar oportuna, integral y mensualmente el valor del canon de arrendamiento. Ante el incumplimiento de esta obligación, el INDERPE podrá de manera unilateral y sin ninguna indemnización a favor del arrendatario proceder a la terminación inmediata del contrato, sin perjuicio de las acciones legales y patrimoniales que podrá adelantar la Entidad.
4. Se compromete a cumplir con las normas internas implementadas para la utilización de los escenarios deportivos, así como efectuar las acciones necesarias para que una vez utilizados dichos escenarios y sus áreas adyacentes, unos y otros queden perfectamente aseados.
5. Informar en forma inmediata al supervisor, los eventos de fuerza mayor o caso fortuito que ocasionen la no utilización de los escenarios.
6. No le está permitida la venta de alimentos, bebidas y cualquier otro tipo de elementos.
7. Se prohíbe al ARRENDATARIO efectuar modificación, ampliación, mejoras o reparación de las instalaciones deportivas dadas en arrendamiento sin el consentimiento del ARRENDADOR. Las que se realicen sin su autorización, quedarán de propiedad del ARRENDADOR.
8. Atender las consultas, sugerencias y requerimientos que se presenten por parte del supervisor, durante el desarrollo, ejecución y liquidación del Contrato, para garantizar el adecuado cumplimiento del objeto contractual.
9. Conocer, acatar y participar del “Plan de Emergencias” del INDERPE.
10. Informar al supervisor de manera inmediata, cualquier hecho o situación que pueda poner en riesgo el desarrollo del objeto contractual.
11. Renunciar expresamente a los siguientes derechos a) Al derecho de retención que en algunos casos consagran las leyes a su favor b) Al derecho a que se requiera judicial o previamente para ser constituido en mora c) A exigir indemnización o contraprestación alguna por razón de la reparación o mejoras realizadas en el espacio o inmueble sin consentimiento expreso de la Entidad.
12. Será responsable de todos los accidentes que puedan sufrir no sólo sus empleados, contratistas y trabajadores, sino también del personal del INDERPE y terceros, además de la seguridad, prevención de accidentes y enfermedad profesional, higiene y salubridad, y en general las normas que a este respecto tengan las entidades oficiales, así como los daños ocasionados a las instalaciones del INDERPE, siempre y cuando los mismas sean imputables a la acción u omisión del personal destinado por el contratista para la ejecución del objeto contractual.

13. Entregar al INDERPE el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad.
14. A la terminación del contrato, EL ARRENDATARIO deberá restituir el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió.
15. Velar por mantener el buen nombre e imagen del INDERPE en el desarrollo de las actividades objeto del contrato.
16. El ARRENDATARIO no podrá destinar el inmueble a usos diferentes a los aquí señalados.
17. El ARRENDATARIO no podrá subarrendar ni ceder el contrato, sin previa autorización escrita de la Entidad.
18. EL ARRENDATARIO no podrá construir, reformar, mejorar los espacios asignados para la prestación del servicio, sin previa autorización de la Entidad y las mismas serán por su cuenta y riesgo.
19. Mantener indemne al INDERPE de cualquier reclamación propia o de terceros por causa de la ejecución contractual.
20. Cumplir durante la vigencia del contrato con los pagos al Sistema de Seguridad Social, salud, pensiones y ARL, en los porcentajes de ley.
21. Cumplir con los impuestos, retenciones y gastos que sean relacionados con el objeto del presente contrato.
22. Facilitar la labor de supervisión dando respuesta oportuna a las observaciones o requerimientos que se realicen.
23. Mantener actualizada su información la página de (SECOP II).
24. Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le imparta EL INDERPE a través del supervisor, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones.
25. Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo de sus actividades salvo requerimiento expreso de autoridad competente. Toda la información y/o documentos que se produzcan en desarrollo del presente contrato, serán de uso exclusivo del INDERPE obligándose EL ARRENDATARIO a no utilizarlos para fines distintos a los previstos en este contrato, ni a divulgar la información que se le suministre, ni los resultados de su labor conservando la confidencialidad de estos, de conformidad con la ley, so pena de las acciones civiles, administrativas o penales a que haya lugar.
26. Las demás obligaciones emanadas de la naturaleza jurídica del contrato y de sus obligaciones que no se encuentren explícitamente relacionadas en el presente contrato.

3.2. OBLIGACIONES DEL INDERPE:

1. Permitir el uso de los escenarios deportivos objeto del presente contrato.

2. Atender de manera oportuna las observaciones que le presente el ARRENDATARIO.
3. Mantener los escenarios deportivos dados en arrendamiento en condiciones óptimas para su uso y disfrute.
4. Contar con las medidas de seguridad necesarias para la protección del ARRENDATARIO.
5. Suministrar la información y/o descripción, documentos y especificaciones técnicas necesarios que se encuentren disponibles en la Entidad y que fueren aplicables para el desarrollo del objeto contractual.
6. Cumplir con lo estipulado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, decreto 1082 de 2015, código civil colombiano, en relación con el contrato de arrendamiento, al igual que el código de comercio.
7. Solicitar al CONTRATISTA el cumplimiento del objeto contractual y su alcance, de conformidad con los requerimientos y necesidades del INDERPE, las cuales serán canalizadas siempre a través del supervisor del contrato.
8. Realizar a través del supervisor las observaciones o requerimientos que sean necesarios con relación al contrato.
9. Reportar de manera inmediata al CONTRATISTA, la ocurrencia de cualquier novedad durante la ejecución del contrato.
10. Verificar que el CONTRATISTA cumpla con todos los requerimientos para la ejecución del objeto contractual.
11. Designar el supervisor del contrato, quien se encargará de la supervisión y el seguimiento al desarrollo de las actividades del contrato, de acompañar el proceso, y de las gestiones necesarias durante la ejecución del contrato.
12. Las demás obligaciones emanadas de la naturaleza jurídica del contrato y de sus obligaciones que no se encuentren explícitamente relacionadas en el presente contrato.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El artículo 1973 del Código Civil, establece que el arrendamiento es un contrato 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.

Y el artículo 1981, ibídem, señala que *"los arrendamientos de bienes de la Unión, o de establecimiento público de esta, se ejecutaran a la disposición del presente capitulo, salvo lo establecido en los códigos o en las leyes especiales"*

ARTICULO 1982. <OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR>. El arrendador es obligado:

1.) A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2.) A mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada.
3.) A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

ARTICULO 1994. <MEJORAS ÚTILES>. El arrendador no es obligado a rembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados –

ARTICULO 1996. <OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO>. El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o el espíritu del contrato; y no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país. Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

ARTICULO 1997. <RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO EN LA CONSERVACIÓN
DE LA COSA>. Conservación de la cosa. El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia. Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aún tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, y en el caso de un grave y culpable deterioro.

ARTICULO 1998. <REPARACIONES LOCATIVAS>. El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

ARTICULO 1999. <RESPONSABILIDAD POR CULPA DEL ARRENDATARIO>. El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de las de su familia, huéspedes y dependientes.

ARTICULO 2000. <OBLIGACIÓN DE PAGAR EL PRECIO O RENTA>. El arrendatario es obligado al pago del precio o renta. Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el

arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

a su vez los artículos 13, 25 numeral 7 y 41 de la ley 80 de 1993, señalan lo siguiente:

"*Artículo 13. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley".*
(…)

Artículo 25.- Del Principio de Economía. En virtud de este principio: (…)
7o. La conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso. (…)

Artículo 41. Del Perfeccionamiento del Contrato. Los contratos del Estado se perfeccionan cuando se logre acuerdo sobre el objeto y la contraprestación y éste se eleve a escrito."

Sentencias del Consejo de Estado. Sección III. Sub. A, MP. Mauricio Fajardo Gómez. Sentencia. 29/05/2013. Exp. 27875.

Sentencia Mauricio Fajardo Gómez. 30/10/2013. Rad. 32815.

El Consejo de Estado reitera la jurisprudencia vigente en el sentido de que en el contrato de arrendamiento estatal NO tiene lugar la cláusula de prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

Lo anterior, se explica, porque "darían lugar un derecho de permanencia indefinida de la relación contractual, más allá de lo que se puede prever en esta clase de contratos estatales, en contravía de las exigencias de igualdad, moralidad, eficiencia y economía en el ejercicio de la función administrativa (…)".

Las cláusulas de prórroga automática y renovación tácita "se apartan de los principios y fines de la contratación estatal, desarrollados en la Ley 80 expedida en 1993, entre otros, el deber de planeación, establecido en el referido régimen de contratación".

Se ADVIERTE además, que "la situación de hecho creada por la continuidad en la ejecución del contrato de arrendamiento una vez vencido el término, no tiene la idoneidad de configurar el contrato de arrendamiento estatal, por razón de la

carencia del documento escrito que se exige como formalidad esencial del contrato estatal de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 80 de 1993".
Conforme lo anterior, no es procedente la aplicación de las disposiciones del derecho comercial y civil relativas a la prórroga automática, renovación tacita y derecho a renovación del contrato de arrendamiento, en la medida en que dichas disposiciones se encuentren en contraposición al régimen de la contratación estatal, toda vez que éste régimen dispuso que el contrato estatal debe celebrarse por escrito y en razón del fin público de la contratación y la función pública de la propiedad estatal.

De igual forma es aplicable el literal l), del numeral 4, del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 establece como una modalidad de contratación directa, el arrendamiento de inmuebles y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015.

5. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO.

Se establece el canon de arrendamiento, como una contraprestación económica al instituto municipal de deportes INDERPE, para sufragar los gastos de mantenimiento de las instalaciones de la piscina municipal; además por ser un club con reconocimiento deportivo, otorgado por el instituto municipal de deportes, que cumple corresponsabilidades en la promoción del deporte municipal, se determina como actor articulador del desarrollo deportivo en los temas de la natación y todas sus modalidades.

Así las cosas y determinando que la promoción del deporte de la natación, para los habitantes del municipio, es de impacto positivo; y realizando la evaluación de los costos de mantenimiento de la piscina municipal, en el día y los horarios establecidos para las practicas, se determina un canon de arrendamiento por valor de setecientos mil pesos ($700.000), que serán depositados en una entidad financiera de manera mensual.

5.1. VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.

El canon de arrendamiento mensual corresponde a la suma de setecientos mil pesos m/l ($700.000),

5.2. VALOR TOTAL DEL CONTRATO.

El valor total del contrato corresponde a la suma de cuatro millones doscientos mil pesos m/l ($4.200.000).

5.3. FORMA DE PAGO.

El arrendatario pagará al INDERPE el valor del respectivo canon mensual de arrendamiento mes anticipado dentro de los primeros *CINCO (05) DÍAS* de cada mes. El pago se consignará en la Corporación o Banco que se designe. El arrendatario presentará una vez efectué el pago del arrendamiento el recibo de consignación al supervisor del contrato.

Nota: En los eventos en que el arrendatario incumpla el de pagos *(primeros cinco días de cada mes)* y como consecuencia de ello entre en mora en los pagos, las sumas dinerarias canceladas al arrendador por fuera de dicho término, se aplicarán con preferencia a los factores más antiguos adeudados, es decir a intereses de mora y cánones causados con anterioridad.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE PARA LA ENTIDAD (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015).

No aplica.

7. ESTUDIO DEL SECTOR.

El análisis del sector se hace parte de la planeación del proceso de contratación y materializa los principios de planeación, responsabilidad y transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993, además de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 “Deber de análisis de las Entidades Estatales”, para este proceso de contratación se tendrá en cuenta los aspectos que se relacionan a continuación.

7.1. CONTRATACIÓN HISTÓRICA.

CONTRATISTA	**DANIEL ANTONIO HINCAPIE MARIN**
Nro. DE CONTRATO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No 03 DEL 23 DE ENERO DE 2024
OBJETO	Arrendamiento de la cancha sintética de futbol 5 ubicada en el costado de la ZONA HUMEDA en el área urbana del municipio de El Peñol Transversal 6 Cra. 22-12 (interior-200) conocido como “CANCHA SINTETICA DE LA ZONA HUMEDA, la cual tiene unas dimensiones de 27,80 metros de largo por 16,20 de ancho, cuenta con cerramiento de malla y graderías,

	según consta en el registro fotográfico
VALOR	Quince millones setecientos veintiséis mil seiscientos sesenta y seis pesos M/L ($15.726.666)
PLAZO	El plazo de ejecución del contrato será de 11 meses y 7 días sin superar el 31 de diciembre de 2024
CONTRATISTA	KATHERIN DUQUE TORO
Nro. DE CONTRATO	No 36 DE 2023 ENTRE EL INDERPE Y KATHERIN DUQUE TORO
OBJETO	En virtud del presente contrato el arrendador entrega al arrendatario, y este recibe de aquel, en calidad de arrendamiento un local comercial denominado "TIENDA EL COLISEO" ubicado en el interior del coliseo cubierto para ser destinado a servicios de cafetería para los usuarios de este escenario deportivo, sus acompañantes y para la comunidad en general del municipio de El Peñol
VALOR	UN MILLON TREINTA MIL PESOS ($1.030.000). Incluido IVA.
PLAZO	Un (1) año

8. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Según lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, garantizando así un mayor nivel de certeza y conocimiento para la toma de decisiones relacionadas con dicho proceso, mejorando además la planeación de contingencias e incrementando el grado de confianza entre las partes; como lo establece el manual para la identificación y cobertura de riesgos emitido por Colombia Compra Eficiente.

Tipificación y Asignación de Riesgos: Se incluirán únicamente como riesgos, aquellos que son propios del incumplimiento del contrato.

TIPIFICACIÓN	ESTIMACIÓN	ASIGNACIÓN
Incumplimiento del objeto del contrato.	50% 50%	ARRENDATARIO INDERPE
Incumplimiento en el pago del canon de	100%	ARRENDATARIO

arrendamiento.		

9. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA NO EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

Conforme a lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del decreto 1082 de 2015 que establece la no obligatoriedad de garantías en la contratación directa y dado que en los estudios y documentos previos se estableció que en razón al tipo de selección del contratista y después de realizar la valoración del riesgo el cual es considerado bajo, la entidad atendiendo la naturaleza del contrato, no exigirá la constitución de pólizas, en su defecto optará por mecanismos idóneos para realizar el control y seguimiento de la ejecución del contrato tales como: i) una supervisión cercana realizada mes a mes, ii) no permitir el uso de la piscina en caso de no pago del canon de arrendamiento.

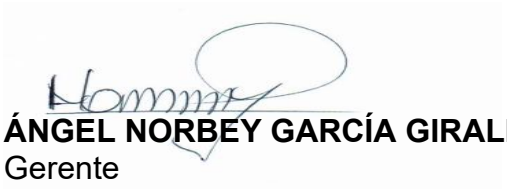
10. ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO LIBRE COMERCIO.

La modalidad de contratación directa no está cobijada por tratados de libre comercio, ni acuerdos marco de precios.

11. ANEXOS.

- Solicitud de arrendamiento.
- Fotocopia del documento de identidad del representante legal de ARRENDATARIO.
- Documento que acredite tener definida la situación militar, en los casos en que haya lugar.
- Formato único de hoja de vida.
- Declaración de bienes y rentas.
- Certificado de no tener antecedentes disciplinarios (Procuraduría).
- Certificado sistema de registro nacional de medidas correctivas, Código de Policía.
- Certificado de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional.
- Certificado de inhabilidades por delitos sexuales con menores de 18 años.
- Examen médico de ingreso (aptitud ocupacional)
- Certificado de no tener antecedentes fiscales (Contraloría)
- Rut
- Constancia de pago de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales.

Dado en el municipio de El Peñol, a los veintinueve (29) días del mes de enero del año 2026.



ÁNGEL NORBEY GARCÍA GIRALDO
Gerente
INDERPE