ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACIÓN DIRECTA

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS - LEY 1150 DE 2007 - DECRETO REGLAMENTARIO 1082 DE 2015 – artículo 2.2.1.2.1.5.1 - Ley 1474 de 2011 art. 94.

1.DESCRIPCIÓN SUSCINTA DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACION:

El artículo 69 de la Ley 489 de 1998, expresa que las entidades descentralizadas en el orden municipal se crean mediante acuerdo.

El artículo 70 la Ley 489 de 1998 establece que los establecimientos públicos son organismos encargados principalmente de atender funciones administrativas y prestar servicios públicos conforme a las reglas de derecho público, gozan de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, patrimonio independiente constituido con bienes o fondos públicos, el producto de impuestos, rentas contractuales, ingresos propios, tasas o contribuciones de destinación especial, en los casos autorizados por la constitución y en las disposiciones legales pertinentes.

El artículo 81 de la Ley 489 de 1998 determina que los contratos que celebren los establecimientos públicos se rigen por el estatuto contractual de las entidades estatales, contenidas en la Ley 80 de 1993 y las disposiciones que lo complementen, adicionen o modifiquen, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas especiales.

Que el Instituto De Deportes, Educación Física y Recreación – Inderpe, es un establecimiento público de orden municipal del municipio de El Peñol, creado mediante el acuerdo 005 del 25 de febrero de 1996, por lo tanto, los contratos que celebre se rigen por el estatuto general de contratación pública.

Que mediante Decreto Municipal 092 del año 1992 se reglamentaron los estatutos del INDERPE, los cuales fueron actualizados el 8 de junio de 2021 por parte de la Junta Directiva mediante Acuerdo No 0001 de 2021.

Que el objeto del INDERPE según se expresa en sus estatutos es planear, programar, ejecutar, hacer seguimiento a las actividades físicas, deportivas, recreativas y de aprovechamiento del tiempo libre, fomentar la práctica y difusión del deporte, así como coordinar el desarrollo de proyectos y programas con la comunidad en estos temas, además tendrá a su cargo la administración, mantenimiento y adecuación de los escenarios deportivos y recreativos del municipio de El Peñol.

La presente contratación se justifica dentro del Plan de Desarrollo para el cuatrienio 2024-2027, en la dimensión No. 1**, "EL PEÑOL AVANZA CON EDUCACIÓN, SALUD, CULTURA Y DEPORTE" código 1.4**, **"Deporte y Recreación"** igualmente se encuentra consagrado en el Plan de Acción 2026 del Inderpe y en el Plan Anual de Adquisiciones 2026.

Ahora bien, dentro de los escenarios deportivos y recreativos del municipio de El Peñol se encuentra la cancha sintética de futbol 5, ubicada en el costado derecho de la Zona Húmeda y forma parte integral de la unidad deportiva a cargo del Instituto de Deportes. El bien inmueble denominado "**CANCHA SINTETICA DE LA**

ZONA HUMEDA", se encuentra ubicada en la transversal 6 Cra. 22-12 (interior-200) con un área de 27,80 metros de largo por 16,20 de ancho, además cuenta con cerramiento de malla y graderías, según consta en el registro fotográfico.

Que el referenciado inmueble durante la jornada de la mañana y hasta las 4:00 pm del mismo día, es utilizada por el INDERPE para procesos internos de formación deportiva.

Que a partir de las 6:00 pm esta cancha se ha previsto para ser arrendada para la práctica de futbol aficionado, lo cual representa un ingreso económico adicional y relevante para la entidad, pues la administración y mantenimiento de este escenario está a cargo del Inderpe.

Por otra parte, la destinación del espacio que va a ser arrendado sin duda alguna tendrá un impacto positivo a los usuarios que diariamente concurren a este escenario deportivo dado que se fomenta la práctica del futbol aficionado en espacios idóneos.

De manera que, se prevé la celebración de un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica cumpliendo con criterios de capacidad jurídica.

Teniendo en cuenta que se trata de una contratación directa en virtud del artículo 2, numeral 4, literal i) de la ley 1150 de 2007, i) "El arrendamiento o adquisición de inmuebles", el arrendatario deberá cumplir con las cláusulas del contrato y con la reglamentación propia de la actividad comercial licita que va a ejecutar con el espacio arrendado.

Que el arrendatario deberá presentar al INDERPE manifestación de interés para tomar en arriendo el espacio objeto del presente proceso, siendo previamente verificada por la entidad la capacidad jurídica para la celebración del contrato.

El presente proceso no se encuentra cobijado por ningún acuerdo o tratado de libre comercio basados en los términos Sección 8 artículo 2.2.2.1.8.5 del Decreto 1082 de 2015

1.1. ARTICULACIÓN PLAN DE DESARROLLO

La presente contratación se encuentra articulada de la siguiente forma al plan local de desarrollo:

Plan de Desarrollo 2024 - 2027	AVANCEMOS POR EL PEÑOL
Dimensión Estratégica	EL PEÑOL AVANZA CON EDUCACIÓN, SALUD, CULTURA Y DEPORTE
Componente	DEPORTE Y RECREACIÓN

2.DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS: Contrato de arrendamiento del

bien inmueble denominado "**CANCHA SINTETICA DE LA ZONA HUMEDA**". El arrendador entrega a título de arrendamiento, al arrendatario, el siguiente bien inmueble: "**CANCHA SINTETICA DE LA ZONA HUMEDA**"; ubicada en la transversal 6 Cra. 22-12 (interior-200) con un área de 27,80 metros de largo por 16,20 de ancho, además cuenta con cerramiento de malla y graderías, cuya destinación será la práctica deportiva de fútbol aficionado según los horarios establecidos.

PARÁGRAFO. El inmueble objeto del presente contrato será destinado única y exclusivamente para la práctica de fútbol aficionado en el horario que corresponde desde las 06:00 P.M hasta 07:00 A.M. del día siguiente. El arrendatario solo podrá ejercer la actividad comercial aquí descrita en el área total arrendada, si este requiere la utilización de áreas comunes, deberá previamente presentar solicitud al supervisor del contrato para verificar la viabilidad de lo requerido; sin pronunciamiento expreso por parte del supervisor del contrato o del Gerente respecto a la utilización de áreas diferentes a la expresamente contenidas en este contrato, se dará entonces por entendido que El arrendatario está ejecutando actividades extracontractuales y dará lugar a la declaratoria del incumplimiento del contrato.

CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE ACUERDO CON EL CÓDIGO ESTÁNDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE UNSPSC.

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3.OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: Para efectos del contrato **EL ARRENDATARIO** se obliga a:

1. Cumplir con el objeto contractual.
2. El inmueble objeto del presente contrato será destinado única y exclusivamente para la práctica de fútbol aficionado en el horario que corresponde desde las 06:00 P.M hasta 07:00 A.M. del día siguiente.
3. Responder en los términos que corresponden los requerimientos de aclaración o de información que **EL INDERPE** realice para cada caso.
4. Cumplir cabalmente con sus obligaciones, frente al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Sena e ICBF).
5. Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil, penal y disciplinariamente por los perjuicios de su

divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.

6. No acceder a peticiones o amenazas, de quienes actuando por fuera de la ley pretendan obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, el **ARRENDATARIO** deberá Informar de tal evento al I**NDERPE** y a las autoridades competentes para que se adopte las medidas necesarias.

7. Restituir al **INDERPE** los elementos que haya puesto a su disposición para el desarrollo del objeto contractual, cuando se lo requiera o al finalizar el contrato, en caso de que se hayan suministrado.

8. El arrendatario se compromete a pagar el canon de arrendamiento en mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco (05) días hábiles de cada mes por concepto de canon mensual de arrendamiento. Además de pagar el valor de consumo por concepto de servicio público generado mensual.

9. El arrendatario se compromete a pagar el valor de los servicios públicos que se causen a partir del desarrollo de la actividad comercial aquí descrita sobre el inmueble.

10. Cuidar y mantener los espacios en condiciones de uso, salvo deterioro que se deriven de su normal utilización.

11. Restituir los espacios entregados una vez finalizado el contrato de arrendamiento.

12. Entregar los inmuebles en buenas condiciones para su uso normal.

13. Realizar las reparaciones de Ley.

14. Informar por escrito y debidamente justificado cualquier cambio en las condiciones que surjan durante el término de ejecución del contrato.

15. Cumplir con las condiciones sanitarias que fijen las autoridades competentes tanto de orden nacional como territorial.

16. Cualquier cambio en las condiciones técnicas o económicas que deba hacerse en el transcurso del cumplimiento del objeto contractual, deberá hacerse por mutuo acuerdo, previa solicitud escrita plenamente justificada por cualquiera de las dos partes. Salvo que se configure una casual de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

17. Sin excepción, todo mantenimiento, labor de aseo, herramientas, materiales o insumos para la adecuada ejecución del servicio, dependerá directamente de El arrendatario.

18. Las demás obligaciones contenidas en el artículo 5º de la Ley 80 de 1993, así mismo, será civil y penalmente responsable por sus acciones u omisiones que alteren la correcta ejecución del contrato.

19. El arrendatario deberá velar por el buen estado de mantenimiento y conservación de los enseres entregados bajo su responsabilidad. En caso de pérdida, daño o hurto, será responsabilidad de El arrendatario reponer dicho bien.

20. El arrendatario será la única responsable de cumplir a cabalidad todas las obligaciones

que se generen con sus proveedores de bienes y/o servicios, **EL INDERPE** no asume ninguna responsabilidad por compromisos adquiridos entre los proveedores y El arrendatario. No obstante, lo anterior en caso de presentarse ante el INDERPE alguna queja por parte de un proveedor, se procederá a solicitar a El arrendatario dar solución inmediata a la situación que generó la inconformidad.

21. Consultar, conocer y dar cumplimiento estricto a la normatividad, lineamientos, protocolos y guías de manejo expedidos por Ministerio de Salud y Protección Social, Secretaría de Salud con ocasión del desarrollo del objeto contractual.

22. Participar en la socialización y retroalimentaciones que se efectúen, relacionadas con las guías de manejo y protocolos de salud.

23. Todas las demás obligaciones que se pudiesen derivar de la celebración del presente contrato.

24. Entrega y recibido del Inmueble: se formalizará mediante acta de entrega y la liquidación del contrato se realizará hasta tanto el arrendatario cancele las deudas adquiridas por concepto de servicios públicos consumidos durante el último mes contratado, previendo que la periodicidad de la facturación se expide por las empresas prestadoras de forma posterior al consumo.

25. El arrendatario deberá cumplir con la separación de los residuos sólidos peligrosos y no peligrosos de acuerdo con el plan de gestión integral de residuos hospitalarios y similares implementado por la Unidad Prestadora de Salud Antioquia resolución 1164 del 2002, decreto 351 del 2014 y Resolución 2184 de 2019 "Por el cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en la atención en salud y otras actividades" o sustituya. En el caso que se genere residuos peligrosos, el arrendatario deberá contratar la ruta especial de aseo (avalada por la autoridad ambiental) para el transporte y disposición final.

26. El arrendatario deberá cumplir con la implementación del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1072 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo” y la Resolución No. 0312 de 2019 “Por la cual se definen los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo”.

27. Confidencialidad e integridad de la información institucional: dada la naturaleza de las actividades a realizar en desarrollo del objeto contractual, El arrendatario debe garantizar la preservación de la integridad y confidencialidad de la información institucional a la cual llegare a tener acceso directamente o por intermedio de terceros; en tal virtud, adoptará todas las medidas que sean necesarias para impedir su duplicación, sustracción, divulgación, alteración, ocultamiento o utilización indebida y suscribirá con la entidad los formatos de confidencialidad o reserva a que haya lugar. En virtud del presente contrato, El arrendatario se obliga a no suministrar información que obtenga o conozca con ocasión de la ejecución del contrato; tales como: información locativa o de arquitectura física, lugares a los cuales tenga acceso con ocasión de la labor, información contenida en los sistemas de información, documentación física, archivos digitales.

28. Cláusula de Confidencialidad: Las partes acuerdan que cualquier información

intercambiada, facilitada o creada entre ellas para el cumplimiento del objeto contractual, será mantenida en estricta confidencialidad. La parte receptora correspondiente sólo podrá revelar información confidencial a quienes la necesiten y estén autorizados previamente por la parte de cuya información confidencial se trata, se considera también información confidencial: a) aquella que como conjunto o por la configuración o estructuración exacta de sus componentes, no sea generalmente conocida entre los expertos en los campos correspondientes. b) la que no sea de fácil acceso, y c) aquella información que no esté sujeta a medidas de protección razonables, de acuerdo con las circunstancias del caso, a fin de mantener su carácter confidencial.

4. OBLIGACIONES DEL INDERPE. Para efectos del contrato, **EL INDERPE** se obliga a:

1. Poner a disposición del ARRENDATARIO los bienes y lugares que se requieran para la ejecución y entrega del objeto contratado.

2. Una vez se surta el proceso de contratación estatal, asignar un Supervisor, a través de quien el INDERPE mantendrá la interlocución permanente y directa con el ARRENDATARIO.

3. Ejercer el control sobre el cumplimiento del contrato a través del Supervisor designado para el efecto, exigiéndole la ejecución idónea y oportuna del objeto a contratar.

4. Recibir a satisfacción los bienes y/o servicios que sean entregados por el ARRENDATARIO, cuando estos cumplan con las condiciones establecidas y en especial las especificaciones u obligaciones técnicas contenidas en el anexo técnico.

5. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar, para lo cual el Supervisor dará aviso oportuno al INDERPE, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento.

6. Solicitar y recibir información técnica respecto del bien o servicio y demás del ARRENDATARIO en desarrollo del objeto del contractual.

7. Incluir aquellas obligaciones propias de cada proceso que coadyuven al cumplimiento de las obligaciones contractuales.

8. 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.

9. Las demás obligaciones emanadas de la naturaleza jurídica del contrato y de sus obligaciones que no se encuentren explícitamente relacionadas en el presente contrato.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, SU JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO.

La entidad estimó el valor del canon de arrendamiento, tomando como base el canon de arrendamiento fijado para el mismo contrato durante la vigencia 2025 de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/L ($1.470.000)**, luego entonces, la Gerencia del INDERPE posterior al análisis de mercado y el incremento del IPC, determinó un aumento del canon de arrendamiento del 7%; de

manera que, para el presente contrato de arrendamiento, se fijó un valor del canon de arrendamiento de un millón quinientos setenta y dos mil novecientos pesos m/l ($1.572.900).

VALOR TOTAL DEL CONTRATO: **D**iecisiete millones trescientos unos mil novecientos pesos M/L ($17.301.900)**.** Equivalentes a un valor mensual de canon de arrendamiento de un millón quinientos setenta y dos mil novecientos pesos m/l ($1.572.900) IVA incluido. Los costos generados por concepto de servicios públicos deben ser asumidos en su totalidad por El arrendatario.

FORMA DE PAGO: EL ARRENDATARIO, pagará a EL ARRENDADOR, dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mensualidad, los pagos por concepto de canon de arrendamiento, los cuales se efectuarán a nombre del INDERPE NIT 811.006.655-3 a la Cuenta de Corriente No 01448000679-1 del Banco Agrario.

La Copia del comprobante de consignación deberá ser entregado al Supervisor del contrato una vez se realice el respectivo pago del canon de arrendamiento y de los servicios públicos.

6.PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO. El plazo de ejecución contractual será de once (11) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y sin superar el 30 de diciembre de 2026.

7. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La modalidad de selección pertinente para esta contratación corresponde a la contemplada en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 – Arrendamiento de bienes inmuebles - del Decreto 1082 de 2015 y el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, Arrendamiento o adquisición de inmuebles.

8. ANALISIS 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	POSIBILIDAD DE OCURRENCIA	ASIGNACIÓN
Incumplimiento del objeto del contrato	Improbable	50% al Contratista

TIPIFICACIÓN	POSIBILIDAD DE OCURRENCIA	ASIGNACIÓN
Incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del INDERPE	Improbable	N/A

9. 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 a su naturaleza no exigirá la constitución de póliza en su defecto se optara por mecanismos idóneos para hacer el control del contratista tales como: i) una supervisión cercana realizada mes a mes, ii) exigir la presentación de informes y su valoración por el supervisor.

10.ACUERDOS Y TRATADOS INTERNACIONALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

La Entidad verificó que la contratación a realizar no se encuentra cobijada por un Acuerdo Internacional o un Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano, de conformidad con lo dispuesto en la SECCIÓN 4 - SUBSECCIÓN 1 del Decreto 1082 de 2015.

11.SUPERVISION

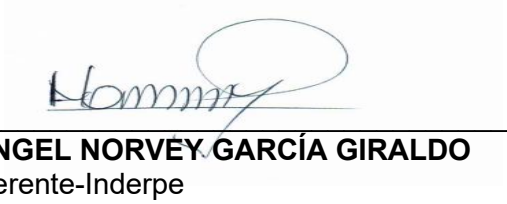
La ejecución del contrato será supervisada directamente por el Gerente del Instituto de Deportes.

12. VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Propuesta económica del contratista.
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- Fotocopia del documento de identidad.
- Documento que acredite tener definida la situación militar, en los casos en que haya lugar.
- Formato único de hoja de vida.
- Fotocopia del diploma o acta de grado de educación formal.
- Certificados de experiencia laboral.
- 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
- REDAM
- Certificado de no estar inmerso en inhabilidades por delitos sexuales.
- Examen médico de ingreso (aptitud ocupacional)

- Certificado de no tener antecedentes fiscales (Contraloría)
- Rut
- Copia del certificado de afiliación a salud, pensión y ARL.

Para constancia se expide a los veintinueve días del mes de enero de 2026.



ANGEL NORVEY GARCÍA GIRALDO
Gerente-Inderpe