ESTUDIOS PREVIOS

CIUDAD	FECHA
DURANIA – NORTE DE SANTANDER	**30 - ENE - 2026**

ASPECTOS LEGALES: Con el fin de dar cumplimiento a los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, reglamentados por el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se hace necesario realizar los estudios previos conforme a los requisitos exigidos en la citada disposición.

1. **DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.**El municipio de Durania dentro de sus inmuebles posee un CENTRO RECREACIONAL denominado PISCINA OLIMPICA, construido desde hace más de cuarenta años con fines turísticos, ya que en los últimos años se ha arrendado este inmueble a particulares en atención a que resulta más beneficioso en términos económicos que sea un tercero quien maneje este inmueble a que lo asuma el Municipio directamente toda vez que el municipio no cuenta con personal al que pueda asignarle dichas funciones, por lo tanto se hace necesario continuar ofreciendo dicho inmueble en arrendamiento a un particular para que sea este que se encargue de su manejo, operación, administración, mantenimiento y todo lo relacionado con el mismo.
   Dicho arriendo le permitirá al municipio recibir unos ingresos y a su vez liberarse de la carga de pago de servicios públicos como los de energía eléctrica, agua y alcantarillado, además de que el futuro arrendatario asumirá el cuidado del mismo y demás obligaciones propias del contrato de arrendamiento de local comercial contenidas en el código civil y el código de comercio colombianos.

2. **ESTUDIOS DEL SECTOR.** La entidad ha suscrito en anteriores oportunidades este tipo de contratos con el fin de dar en arrendamiento este inmueble, sin embargo, la experiencia de dichos contratos no ha sido la más satisfactoria en términos de mejorar los ingresos del municipio, si se mira desde dicho punto de vista, permitiéndole en ultimas mantener en estado de conservación dicho inmueble y los bienes muebles y enseres en él existentes.

   Debe tenerse en cuenta que una de las actividades que el municipio quiere abanderar es la explotación turística, sin embargo la piscina municipal, la cual es conocida a nivel del departamento y la cual desde el año 2017 se reactivó y sigue consolidándose como punto vital del motivo de visita fines turísticos y de descanso, siendo uno de los principales atractivos que impulsa y motiva dichas visitas.

   Así las cosas aun cuando existen otros sitios que despiertan gran interés turístico en Durania estos no están ubicados en su casco urbano, si no en la parte rural, como lo es la laguna de la barca, distante a 3 kilómetros del municipio, la hamaca como a dos kilómetros, el salto del Salaito ubicado en la vereda Morretón a una distancia aproximada de 7 kilómetros, entre muchos otros sitios y centro recreacional la primavera, de carácter privado y que ofrece al visitante cabañas, piscina y sitios verdes para su disfrute y recreación, el cual está a un costado del casco urbano.

   Otro atractivo del municipio es su clima, el cual si se compara con la ciudad de Cúcuta, ofrece una agradable temperatura promedio de 22 grados, además de la tranquilidad de su casco urbano y de la vista que ofrecen las montañas que rodean el mismo, además de que para acceder al mismo se cuenta con una vía totalmente pavimentada y en buen estado de conservación.

   Sin embargo, a pesar de todas estas características la afluencia del turismo el cual ha estado en auge en los últimos años y aun cuando el municipio tenia arrendados otros inmuebles de su propiedad, como por ejemplo el hotel SANTA ROSA, el mismo no generó a su arrendatario las expectativas de demanda que

pudieron haber esperado, lo cual igualmente sucedió con la PISCINA OLIMPICA, además de sus altos costos que implica su mantenimiento y sostenimiento.

Por ello, teniendo en cuenta estos precedentes considera la entidad que no puede fijar un canon de arrendamiento excesivo, puesto que las condiciones actuales del mercado turístico no es la mejor por los antecedentes expuestos, además de que quienes visitan el municipio lo hacen por lo general el fin de semana y en el caso de la PISCINA OLIMPICA la experiencia ha enseñado y así se ha visto que la afluencia es prácticamente los días domingos y festivos.

Lo anterior conlleva a que si se quiere dar en arrendamiento el CENTRO RECREACIONAL PISCINA OLIMPICA y el municipio deje de asumir mientras tanto el pago de servicios públicos como es la energía eléctrica, pues debe reformular o replantear el costo del canon de arrendamiento teniendo en cuenta todos los antecedentes aquí expuestos, además la oferta o el interés de personas que quieran asumir el arrendamiento de dicho inmueble es nula, pues no existe aparte del anterior arrendatario una solicitud escrita o intención de tomar en arrendamiento dicho inmueble.

Con todo lo anterior, el contrato de arrendamiento que se suscriba debe estar sujeto a las normas del derecho civil y comercial vigentes.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

OBJETO: El objeto del contrato es **ARRENDAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL PISCINA OLIMPICA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DURANIA (NS)** el cual se efectuará ejecutando por parte del ARRENDATARIO las siguientes obligaciones:

- Pagar al **ARRENDADOR** el valor del canon acordado en la oportunidad y forma establecida.
- Utilizar el inmueble objeto de este contrato para uso comercial destinado a RECREACION y EVENTOS.
- No subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sino de conformidad con los términos del artículo 523 del Código de Comercio.
- Restituir el inmueble arrendado al término de la duración del contrato aquí establecida y en las mismas condiciones en que le fue entregado, salvo el deterioro natural.
- EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes o terceros que utilicen dicho inmueble.
- Informar al ARRENDADOR por ESCRITO y con una anticipación de CINCO DIAS las reparaciones necesarias que deban hacerse al inmueble durante el término de duración del contrato, reparaciones que deberán ser autorizadas igualmente por escrito por el ARRENDADOR o su delegado, y en caso de no haber sido informadas serán asumidas por parte del ARRENDATARIO bajo su propio costo.
- Permitir en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.
- Efectuar el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo.
- Las demás obligaciones contenidas en la ley civil y comercial vigente.

3.1 ESPECIFICACIONES ESENCIALES DEL CONTRATO

- **Lugar de ejecución del contrato.** Alcaldía de DURANIA (NS)
- **Plazo:** CUATRO AÑOS**.**
- **Valor estimado del contrato por el PRIMER AÑO:** $14.400.000,oo

ESTUDIOS PREVIOS

- **Forma de Pago:** DOCE pagos cada uno por valor de $1.200.000,oo pagaderos dentro de los primeros OCHO DIAS de cada mes, pagos que serán anticipados y no por mes cumplido.
- **Identificación del Contrato a celebrar:** ARRENDAMIENTO.

4. **FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:** El proceso para la selección de contratistas para la suscripción del contrato cuyo objeto es **ARRENDAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL PISCINA OLIMPICA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DURANIA (NS)** se adelantará bajo la modalidad de selección de Contratación Directa de que trata el Art. 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015.

5. **ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:** El valor del canon de arrendamiento mensual dados los antecedentes expuestos en el acápite de ESTUDIOS DEL SECTOR se ha estimado en la suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS ($1.200.000,oo) M/CTE., suma que se considera acorde a la realidad económica que existe en el municipio de Durania (NS), además de que el futuro arrendatario debe asumir el cuidado de las instalaciones de dicho centro recreacional, el mantenimiento de la piscina, zonas verdes, baños, pago de servicios públicos, etc., y sobretodo porque los días en que puede tener buena afluencia es los domingos y festivos de cada mes, lo que lleva a que la afluencia no sea de todos los días y por tanto los ingresos no sean diarios.

6. **CRITERIOS PARA SELECCIÓNAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:** La oferta será favorable económicamente para la entidad siempre y cuando no supere el valor del CDP que se expida para el efecto y cumpla con los requerimientos técnicos exigidos.

7. **ANALISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO**: La tabla de estimación y valoración del riesgo es la siguiente:

No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION (que puede pasar y como puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA
1	GENERAL	EXTERNO	EJECUCION	OPERACIONAL	Retraso en el pago del canon de arrendamiento	Incumplimiento parcial o total del contrato	3	4	7	RIESGO ALTO

ESTUDIOS PREVIOS

¿A QUIEN SE LE ASIGNA?	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO				¿AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISION	
		PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA					¿COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIODICIDAD ¿CUANDO?
AL CONTRATISTA	ADECUADA SUPERVISION	2	2	3	RIESGO BAJO	POCO PROBABLE	SUPERVISOR	FECHA DE PLAZO DEL PAGO	FECHA DE PLAZO DEL PAGO	VERIFICACION DE LOS PAGOS	MENSUAL

Este Análisis se hizo siguiendo las recomendaciones y tablas señaladas por COLOMBIA COMPRA EFICIENTE.

7. **GARANTIAS:** Aun cuando el Art. 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015 señala que en la contratación directa no es obligatoria la exigencia de garantías y que la exigencia o no de la mismas debe justificarse en los estudios previos, para el presente proceso no se exigirán toda vez que el pago a efectuarse es el previo el cumplimiento de actividades, por lo cual se considera que no existe riesgo para la entidad.

8. **INDICACION DE SI EL PROCESO ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.** De conformidad con el manual de COLOMBIA COMPRA EFICIENTE, este proceso está cubierto por los siguientes acuerdos comerciales:

ACUERDO COMERCIAL	ENTIDAD ESTATAL INCLUIDA	PRESUPUESTO DEL PROCESO SUPERIOR AL ACUERDO COMERCIAL	EXCEPCION APLICABLE AL PROCESO	PROCESO DE CONTRATACION CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL
CANADA	NO	NO	NO	NO
CHILE	SI	NO	NO	NO
ESTADOS UNIDOS	NO	NO	NO	NO
EL SALVADOR	NO	NO	NO	NO
GUATEMALA	SI	SI	NO	**SI**
HONDURAS	NO	NO	NO	NO
LIECHTENSTEIN	SI	NO	NO	NO

SUIZA	SI	NO	NO	NO
MEXICO	NO	NO	NO	NO
UNION EUROPEA	SI	NO	NO	NO
CAN	SI	SI	NO	**SI**

El acuerdo comercial con Guatemala (ley 1241 de 2008) ni la decisión 439 de 1998 de la CAN, señalan plazos mínimos para la recepción de ofertas.

En caso de efectuarse invitación a presentar propuestas a alguno de estos países, debe a las mismas dárseles el trato de nacionales a los servicios ofrecidos, sin embargo, por tratarse de contratación directa, no se cursará invitación a persona de alguno de estos países.

ORIGINAL FIRMADO
LENNIN ALFONSO ACEVEDO PEREZ
SECRETARIO DE PLANEACION Y SALUD
Alcaldía de DURANIA (NS)

RESOLUCION No. 009
(30 - ENE - 2026)

POR LA CUAL SE JUSTIFICA UN PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA

El suscrito alcalde municipal de DURANIA, en uso de atribuciones legales, en especial las conferidas la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del decreto 1082 de 2015 y

CONSIDERANDO:

QUE, la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y el decreto 1082 de 2015 señalan las modalidades de selección de contratistas a través de las cuales las entidades deben ajustarse para la escogencia de los mismos.

QUE, El art. 2 de la ley 1150 de 2007 define las cuatro modalidades de selección de contratistas y establece sus causales de procedencia.

QUE, así mismo el decreto 1082 de 2015 reglamento la ley 1150 de 2007 y establece los procedimientos a seguir para la aplicación de las modalidades de selección de contratistas por parte de las entidades públicas.

QUE, el parágrafo 1 del Art. 2 de la Ley 1150 de 2007 establece la obligatoriedad de justificar de manera previa a la apertura del proceso los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección que se propone adelantar, disposición ésta reglamentada por el Art. 2.2.1.2.1.4.1. del decreto 1082 de 2015 que establece la obligatoriedad de emitir un acto administrativo cuando proceda el uso de la modalidad de selección de contratación directa, estableciéndose en su parágrafo 2 una excepción a dicha obligación cuando se trate de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión de la entidad señalados por el Art. 2.2.1.2.1.4.3. ibídem.

QUE, se requiere celebrar el contrato cuyo objeto es el **ARRENDAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL PISCINA OLIMPICA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DURANIA (NS)**.

QUE, por lo anterior:

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: El contrato cuyo objeto es: **ARRENDAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL PISCINA OLIMPICA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DURANIA (NS)**, se adelantará bajo la modalidad de selección de contratación directa de que trata la SUBSECCION 4 del decreto 1082 de 2015 y conforme a la causal contenida en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 ibídem.

ARTICULO SEGUNDO: para el presente proceso no se requiere imputación presupuestal alguna a cargo del municipio.

ARTICULO TERCERO: El ARRENDATARIO debe cumplir las siguientes obligaciones:

RESOLUCION No. 009
(30 - ENE - 2026)

POR LA CUAL SE JUSTIFICA UN PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA

- Pagar al **ARRENDADOR** el valor del canon acordado en la oportunidad y forma establecida.
- Utilizar el inmueble objeto de este contrato para uso comercial destinado a RECREACION y EVENTOS.
- No subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sino de conformidad con los términos del artículo 523 del Código de Comercio.
- Restituir el inmueble arrendado al término de la duración del contrato aquí establecida y en las mismas condiciones en que le fue entregado, salvo el deterioro natural.
- EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes o terceros que utilicen dicho inmueble.
- Informar al ARRENDADOR por ESCRITO y con una anticipación de CINCO DIAS las reparaciones necesarias que deban hacerse al inmueble durante el término de duración del contrato, reparaciones que deberán ser autorizadas igualmente por escrito por el ARRENDADOR o su delegado, y en caso de no haber sido informadas serán asumidas por parte del ARRENDATARIO bajo su propio costo.
- Permitir en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.
- Efectuar el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo.
- Las demás obligaciones contenidas en la ley civil y comercial vigente.

ARTICULO CUARTO: Los estudios y documentos previos de este proceso podrán consultarse en la Secretaria General de la Alcaldía de DURANIA (NS).

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

Dado en DURANIA, a los **30 - ENE - 2026**

ORIGINAL FIRMADO
MARLYN JOHANA MARQUEZ RIVERA
Alcaldesa de Durania (NS)

PLAN DE ADQUISICIONES

EL SUSCRITO SECRETARIO DEL DESPACHO DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE DURANIA

- NORTE DE SANTANDER -

C E R T I F I C A:

QUE, consultado el plan anual de adquisiciones de la entidad para la **VIGENCIA 2026**, se encontró incluida la siguiente adquisición:

OBJETO	ARRENDAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL PISCINA OLIMPICA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DURANIA (NS)
DURACION ESTIMADA DEL CONTRATO	CUATRO AÑOS
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Directa
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	$14.400.000,oo
FUENTE DE LOS RECURSOS	NO APLICA
FECHA ESTIMADA DE ADQUISICION	ENERO

Dado en DURANIA (NS) a los **30 - ENE - 2026**

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
LEYDY DAYANA JAIMES CONTRERAS
SECRETARIA DE GOBIERNO
Alcaldía de DURANIA (NS)

CONTROL SOCIAL

AVISO

CONVOCANDO A LAS VEEDURIAS CIUDADANAS

El MUNICIPIO DE DURANIA (NS), CONFORME A LA CONSTITUCION NACIONAL, LEY 80 de 1993 Y LEY 136 DE 1994 y

CONSIDERANDO

QUE, de conformidad con la ley 850 de 2003, las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la ley podrán desarrollar su actividad durante todas las etapas de contratación, pudiendo hacer recomendaciones escritas y oportunas ante las entidades determinadas en dicha disposición.

QUE, se hace necesario convocar a las personas interesadas en efectuar veeduría al contrato cuyo objeto es: **ARRENDAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL PISCINA OLIMPICA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DURANIA (NS)**.

QUE, el contrato cuyo objeto es: **ARRENDAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL PISCINA OLIMPICA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DURANIA (NS)** se adjudicará a través de la modalidad de selección de Contratación Directa.

Se fija en DURANIA, a los **30 - ENE - 2026**

MUNICIPIO DE DURANIA
NORTE DE SANTANDER

INVITACION

DURANIA, **30 - ENE - 2026**

Señor(a):
ROSALBA MORENO RONDON
AV 2 6 19 KDX 23 B. CENTRO
Cúcuta (NS).

REF. Invitación para presentación propuesta.

Mediante el presente, la Alcaldía de DURANIA (NS), está interesada en recibir su propuesta para la suscripción del contrato cuyo objeto es **ARRENDAMIENTO DEL CENTRO RECREACIONAL PISCINA OLIMPICA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE DURANIA (NS)** el cual se efectuará ejecutando por parte del ARRENDATARIO las siguientes obligaciones:

- Pagar al **ARRENDADOR** el valor del canon acordado en la oportunidad y forma establecida.
- Utilizar el inmueble objeto de este contrato para uso comercial destinado a RECREACION y EVENTOS.
- No subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sino de conformidad con los términos del artículo 523 del Código de Comercio.
- Restituir el inmueble arrendado al término de la duración del contrato aquí establecida y en las mismas condiciones en que le fue entregado, salvo el deterioro natural.
- EL ARRENDATARIO se obliga a efectuar las reparaciones locativas y aquellas que sean necesarias por hechos de él o de sus dependientes o terceros que utilicen dicho inmueble.
- Informar al ARRENDADOR por ESCRITO y con una anticipación de CINCO DIAS las reparaciones necesarias que deban hacerse al inmueble durante el término de duración del contrato, reparaciones que deberán ser autorizadas igualmente por escrito por el ARRENDADOR o su delegado, y en caso de no haber sido informadas serán asumidas por parte del ARRENDATARIO bajo su propio costo.
- Permitir en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés.
- Efectuar el pago de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo.
- Las demás obligaciones contenidas en la ley civil y comercial vigente.

Su propuesta económica deberá efectuarla por costo mensual y deberá ser entregada en este despacho dentro de los cinco días calendarios siguientes, junto con los siguientes documentos:

- Cedula de Ciudadanía.
- Antecedentes disciplinarios, fiscales y judiciales vigentes.

INVITACION

- Fotocopia Registro Unico Tributario – RUT.

Así mismo deberá dentro de su propuesta efectuar las siguientes declaraciones:

- Esta propuesta y el contrato que llegare a firmar sólo compromete al firmante de esta carta.
- Que ninguna entidad o persona distinta al firmante tiene interés comercial en esta propuesta ni en el contrato probable que de ella se derive.
- Que no me hallo incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad señaladas en la ley y que no me encuentro en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar.
- Que no he sido sancionado mediante acto administrativo ejecutoriado por parte de ninguna entidad oficial dentro de los dos (2) últimos años anteriores a la fecha de cierre de la presente propuesta.
- Que si se me adjudica el contrato, me comprometo a constituir las fianzas requeridas y a suscribir este y aquellas dentro de los términos señalados para ello.

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
MARLYN JOHANA MARQUEZ RIVERA
Alcaldesa de Durania (NS)

Página:	3 de 1