FECHA:	20 de Enero de 2026.
DEPENDENCIA SOLICITANTE	SECRETARIA GENERAL
OBJETO A CONTRATAR	**ARRENDAMIENTO DE CASETA UBICADA EN EL COLISEO DE FUTSAL EN LA CARRERA 3 No. 14ª -68 PARA VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS ADMINISTRADO POR EL INSTITUTO MUNICIPAL DEL DEPORTE, LA RECREACIÓN, EL APROVECHAMIENTO DEL TIEMPO LIBRE, LA EDUCACIÓN EXTRAESCOLAR Y LA EDUCACIÓN FÍSICA DE FUSAGASUGÁ -IDERF.**

1. INTRODUCCION Y JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

1.1. Los referentes Constitucionales

La Constitución Política de Colombia prevé en el artículo 2 como fines del Estado: "servir a la 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.

Adicionalmente, establece el artículo 209 que "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones".

Finalmente, el artículo 311 dicta que "como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".

1.2. Los Referentes Legales.

Se procede a realizar el presente estudio previo en acatamiento a lo señalado en el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, (Modificado por el Art. 1 del Decreto 399 de 2021) que desarrolla lo previsto en los numerales 7º y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011.

La Constitución política de Colombia prevé en el artículo 2°, son fines del Estado, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Adicionalmente, establece el artículo 209 que "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

La Ley 489 de 1998 regula la estructura y funcionamiento de las entidades del Estado, asegurando que todas las entidades públicas cumplan con los principios constitucionales de eficiencia, transparencia y rendición de cuentas.

El Decreto 1827 de 2017 regula los procedimientos de contratación en el sector público, con especial atención en la gestión de riesgos que puedan alterar la ejecución de los contratos y afectar el equilibrio económico de los mismos.

Decreto 1827 de 2017 – Regula la Contratación en el Sector Público y el Plan de Gestión de Riesgos.

Atendiendo la Ley 181 de 1995, la Ley 582 de 2000 y el Acuerdo Municipal N° 039 de 1995 establece las bases legales para la promoción del deporte y la recreación en Colombia, y es el contexto en el que el INSTITUTO MUNICIPAL DEL DEPORTE, LA RECREACIÓN, EL APROVECHAMIENTO DEL TIEMPO LIBRE, LA EDUCACIÓN EXTRAESCOLAR Y LA EDUCACIÓN FÍSICA, se desarrolla como un ente descentralizado, promoviendo la actividad física, el aprovechamiento del tiempo libre y la educación física en el municipio de Fusagasugá.

Este marco normativo y organizacional permite que el IDERF cumpla su misión de fomentar la práctica deportiva y recreativa en la comunidad de Fusagasugá, contribuyendo al bienestar social, la integración y el desarrollo individual a través del deporte y la recreación.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:

A continuación, se presenta el estudio actualizado del sector económico, en cumplimiento de los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y conforme al literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. La modalidad de selección de contratación directa es aplicable para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles. De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, es necesario realizar los estudios previos de acuerdo con los requisitos establecidos en las disposiciones citadas.

El IDERF es un ente descentralizado creado mediante Acuerdo Municipal con la misión de promover la recreación, el deporte, y la integración de la comunidad en el municipio de Fusagasugá, impulsando el aprovechamiento del tiempo libre y mejorando la calidad de vida de los habitantes a través de la educación física y actividades recreativas. En la actualidad, el IDERF gestiona, administra y promueve los escenarios deportivos municipales, con el fin de garantizar su sostenibilidad y uso adecuado para los diversos eventos y actividades de la comunidad.

De acuerdo con el Acuerdo 001 del 8 de febrero de 2013, mediante el cual se aprueba la reglamentación de los escenarios deportivos y se establecen las tarifas para su uso, el municipio formaliza el compromiso de entregar la administración de estos espacios al IDERF. Esta medida tiene como propósito promover el deporte, la recreación, la educación física y el aprovechamiento del tiempo libre, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida de la comunidad municipal.

Que la señora Gilma Palomino Salazar identificada con cedula de ciudadanía C.c. 65.734.711 presentó propuesta para la administración de caseta ubicada en el coliseo de futsal en la carrera 3 no. 14ª -68 bajo radicado 144 de fecha 21 de enero de 2026, cuyo fin comprende la venta de productos alimenticios administrado por el instituto municipal del deporte, la recreación, el aprovechamiento del tiempo libre, la educación extraescolar y la educación física de Fusagasugá -IDERF.

Que el instituto Municipal de Recreación y Deportes IDERF, suscribió con el Municipio de Fusagasugá, convenio Interadministrativo No 2021-0809, con el objeto de AUNAR ESFUERZOS ENTRE ENTIDADES, PARA EL FOMENTO DEL DEPORTE Y POR ELLO, EL MUNICIPIO SE COMPROMETE A ENTREGAR AL IDERF LOS ESCENARIOS DEPORTIVOS MUNICIPALES PARA SU USO, DISFRUTE, GOCE Y ADMINISTRACIÓN DANDO PRIORIDAD AL DESARROLLO DEL DEPORTE Y PERMITIENDO A SU VEZ QUE SE FOMENTE LA RECREACIÓN, LA EDUCACIÓN FÍSICA Y EL APROVECHAMIENTO DEL TIEMPO LIBRE PARA EL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO.

Carrera 3 No. 14 A- 68 Coliseo Coburgo – Futsal
Teléfonos: (091) 874 8080
Celular: 3224154377
NIT: 890680338-1
E-mail: atencionalciudadano@iderf.gov.co
WEB: www.iderf.gov.co
Código Postal: 252211

El arrendamiento de la caseta, en este contexto, se justifica como una estrategia para mejorar la calidad de vida de la población infantil y juvenil de Fusagasugá, garantizando el acceso a alimentos que apoyen su salud y bienestar durante su participación en actividades recreativas y deportivas. La venta de productos alimenticios será exclusiva de lunes a viernes, siempre y cuando los eventos sean organizados por el IDERF y se enfocará en ofrecer opciones nutricionales balanceadas, como frutas, jugos naturales, y snacks saludables, que sean beneficiosos para la hidratación y nutrición de los niños y niñas en un ambiente que fomente su desarrollo físico y mental a precio justo y con un enfoque de salubridad.

Este enfoque responde a la misión del IDERF de fomentar el deporte y la recreación, y se alinea con los esfuerzos del municipio de Fusagasugá por mejorar la calidad de vida de sus habitantes, particularmente los más jóvenes, a través de actividades que promuevan su bienestar integral, tanto físico como nutricional.

Es de mencionar que los eventos en los cuales se realiza préstamo para bazares, y otras actividades en las cuales tengan autonomía para suministrar los alimentos y la hidratación la caseta no tendrá apertura.

Es importante señalar que en aquellos eventos específicos en los cuales se realicen préstamos para bazares o actividades en las que las entidades o personas organizadoras cuenten con autonomía para suministrar alimentos y bebidas, la caseta no será abierta ni estará habilitada para la venta de productos alimenticios; esta medida responde a la necesidad de optimizar el uso de los recursos disponibles y evitar la duplicidad de servicios durante dichos eventos. El objetivo es garantizar que los organizadores del evento tengan la flexibilidad para gestionar la oferta alimentaria de acuerdo con sus necesidades y el tipo de actividad que se esté llevando a cabo, sin interferir con otras dinámicas logísticas del evento.

2. OBJETO CONTRACTUAL

ARRENDAMIENTO DE CASETA UBICADA EN EL COLISEO DE FUTSAL EN LA CARRERA 3 No. 14ª -68 PARA VENTA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS ADMINISTRADO POR EL INSTITUTO MUNICIPAL DEL DEPORTE, LA RECREACIÓN, EL APROVECHAMIENTO DEL TIEMPO LIBRE, LA EDUCACIÓN EXTRAESCOLAR Y LA EDUCACIÓN FÍSICA DE FUSAGASUGÁ -IDERF.

3. PERSPECTIVA LEGAL

Fundamentos Jurídicos que soportan la modalidad de selección:

De acuerdo con la naturaleza del objeto a contratar, que consiste en el arrendamiento de un inmueble, se justifica el uso de la modalidad de contratación directa, respaldada por la normativa vigente que regula este tipo de procesos en el marco de la contratación pública.

1. Ley 1150 de 2007: El literal i) del numeral 4° del artículo 2° establece que el arrendamiento de inmuebles es una de las situaciones en las que se puede recurrir a la contratación directa. La ley establece las condiciones bajo las cuales las entidades estatales pueden contratar de manera directa cuando el objeto lo permita, como es el caso del arrendamiento de bienes inmuebles.

Artículo 2°: "La contratación directa será procedente para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles", lo que habilita a la entidad para llevar a cabo el proceso de selección sin la necesidad de convocar una licitación pública.

2. Decreto 1082 de 2015: En el Artículo 2.2.1.2.1.4.11, se establece que el arrendamiento de bienes inmuebles puede ser contratado mediante contratación directa sin necesidad de realizar un proceso competitivo, siempre y cuando se cumpla con los requisitos normativos que lo justifican. Este decreto reglamenta de manera detallada los procedimientos para la contratación directa de inmuebles, en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 1150 de 2007.

Artículo 2.2.1.2.1.4.11: "El arrendamiento de inmuebles de propiedad del Estado, cuando la contratación sea para uso institucional, podrá realizarse mediante contratación directa".

Carrera 3 No. 14 A- 68 Coliseo Coburgo – Futsal
Teléfonos: (091) 874 8080
Celular: 3224154377
NIT: 890680338-1
E-mail: atencionalciudadano@iderf.gov.co
WEB: www.iderf.gov.co
Código Postal: 252211

Por lo tanto, con base en estas disposiciones legales, se justifica el uso de la contratación directa para el arrendamiento del inmueble ubicado en el Coliseo de Futsal, con el fin de cumplir con las necesidades del Instituto Municipal del Deporte y de la comunidad, tal como se detalla en el objeto de este contrato.

4. PERSPECTIVA COMERCIAL

Análisis Técnico y Económico que soporta el valor estimado del contrato:

Para determinar el valor estimado del contrato de arrendamiento, se llevó a cabo un estudio de mercado con el objetivo de evaluar el valor del canon de arrendamiento, tomando como base las condiciones y tarifas establecidas en normativas previas y documentos oficiales.

En el estudio de mercado donde se procedió a justipreciar el valor del canon de arrendamiento, teniendo en cuenta el acuerdo No. 02 del 16 de diciembre de 2013 por medio del cual el **INSTITUTO MUNICIPAL DEL DEPORTE, LA RECREACIÓN, EL APROVECHAMIENTO DEL TIEMPO LIBRE, LA EDUCACIÓN EXTRAESCOLAR Y LA EDUCACIÓN FÍSICA DE FUSAGASUGÁ -IDERF** establece la tarifa para el préstamo o alquiler de los escenarios deportivos.

Se realizó un estudio detallado del comportamiento histórico del canon de arrendamiento aplicado en años anteriores para este mismo inmueble, considerando factores como el incremento anual en el valor del arriendo, lo que permitió establecer un punto de referencia sólido sobre la progresión del canon de arrendamiento y su ajuste a lo largo del tiempo.

Dado que el inmueble ha sido ocupado en periodos anteriores, se tomó como base el canon de arrendamiento aplicado en la vigencia 2025. A partir de este valor, se evaluó el incremento correspondiente para la vigencia 2026, teniendo en cuenta tanto los criterios normativos aplicables como las negociaciones llevadas a cabo entre las partes interesadas.

Para garantizar que el ajuste del canon de arrendamiento estuviera en línea con la normatividad vigente, se tuvo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1851 de 2015, particularmente en sus artículos 2.3.1.3.3.12 y 2.3.1.3.4.4, los cuales establecen lineamientos para la determinación y actualización de tarifas en contratos de arrendamiento de bienes inmuebles del Estado.

Estos artículos especifican que el valor del arrendamiento debe ajustarse de acuerdo con:

-La variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) certificado por el DANE.
-Los principios de eficiencia, equilibrio económico y sostenibilidad financiera de la entidad.
-Las condiciones del mercado y la oferta y demanda de espacios similares.

Factores de selección: En cuanto a la selección del arrendatario, se tendrá en cuenta no solo el valor económico, sino también la idoneidad y/o experiencia del arrendatario para operar dentro de un espacio destinado a la venta de productos alimenticios, especialmente en un contexto de eventos deportivos y recreativos. La experiencia previa en la gestión de establecimientos similares, la capacidad de ofrecer productos saludables y adecuados para los niños y niñas que asisten a los eventos, y el cumplimiento con las normativas de seguridad e higiene, serán factores clave para evaluar la propuesta del arrendatario.

5. PERSPECTIVA FINANCIERA

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a llevar ni reportar estados financieros, se establece que la perspectiva del presente numeral NO APLICA.

7. PERSPECTIVA TÉCNICA
Como factor de selección no se tendrá en cuenta la idoneidad y/o experiencia
8. FIRMA
Nombre: Eliana de los Ángeles Guevara Fernández **Cargo: Secretaria General**

** *"En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato, y de las condiciones de idoneidad y/o experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar el objeto del Proceso de Contratación"* – Concepto Colombia Compra.

Carrera 3 No. 14 A- 68 Coliseo Coburgo – Futsal
Teléfonos: (091) 874 8080
Celular: 3224154377
NIT: 890680338-1
E-mail: atencionalciudadano@iderf.gov.co
WEB: www.iderf.gov.co
Código Postal: 252211