ESTUDIOS PREVIOS – CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones	**Valor Estimado**	$109.940.000
Modalidad de selección, y fundamentos jurídicos.	De acuerdo con el objeto contractual la modalidad de selección corresponde a CONTRATACIÓN DIRECTA establecida en el literal i del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y reglamentado en el artículo **2.2.1.2.1.4.10** del Decreto 1082 de 2015, toda vez que se pretende la contratación de servicios personales que no requieren de un procedimiento de selección diferente y se erige en una causal propia contemplada en el Estatuto General de Contratación. La modalidad de selección aplicable es CONTRATACIÓN DIRECTA, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse del arrendamiento de espacios físicos destinados al desarrollo de programas institucionales, modalidad que permite a las entidades estatales contratar directamente inmuebles o espacios que satisfagan necesidades específicas, previa verificación del mercado inmobiliario y análisis de razonabilidad del canon.	
Documentos soporte del Estudio previo	- CDP. - Propuesta del contratista. - Certificación de inexistencia o insuficiencia de inmuebles.	
B. DATOS ESPECIFICOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo.	29 de enero de 2026	
Nombre del Funcionario que diligencia y elabora el estudio previo	LUZ EMILCE MAMBUSCAY LOPEZ	
Constancia de cumplimiento Análisis del Sector	El presente análisis del sector parte de la necesidad justificada por el IMRD TOCANCIPA de contar con un espacio físico para el desarrollo de alguna de las escuelas de formación deportiva. Al respecto La Directora General del IMRD TOCANCIPA certifica y señala la necesidad de contar con un espacio idóneo y pertinente para el buen funcionamiento de algunas de las escuelas de formación deportiva con que cuenta actualmente el IMRD TOCANCIPA. Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 establece que *"Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal 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 sistema de compra y contratación pública."* En tal sentido, la entidad verifico las condiciones del mercado inmobiliario del municipio de cabrera evidenciando que el canon de arrendamiento corresponde a los valores históricos contratados por el municipio con el respectivo aumento anual de acuerdo a las normas que regulan la materia. Al verificar las condiciones de los inmuebles y espacios físicos con que cuenta el IMRD TOCANCIPA para satisfacer la necesidad de algunas escuelas de formación deportiva, se señala que la ubicación del lugar donde se pueda desarrollar de manera satisfactoria debe ser estratégico en cuanto a su desplazamiento y cercanía de nuestro Municipio de Tocancipá, es por ello que justifica en el presente estudio que la selección del inmueble corresponde a un criterio objetivo. Adicionalmente el Almacenista General del IMRD TOCANCIPA certifica que una vez revisados los espacios físicos con que cuenta el IMRD TOCANCIPA no cuenta con espacios óptimos y técnicos para la realización de algunas escuelas de formación deportiva tales como escuela de formación deportiva de Golf, escuela de formación deportiva de Tenis, escuela de formación deportiva de natación entre otras. Por lo anteriormente expuesto, El Instituto no cuenta con un lugar físico inmueble y procederá a realizar la presente contratación.	
Lugar de Ejecución	Tocancipá-Cundinamarca.	
Tipo de contrato	Contrato de Arrendamiento	
C. REQUISITOS DEL ESTUDIO PREVIO		
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.		
1) Que de acuerdo con la verificación del IMRD TOCANCIPA hace constar que revisadas las necesidades del INSTITUTO, se evidenció que no existe planta física inmueble para funcione algunas escuelas de formación deportiva. 2) Que el IMRD TOCANCIPA no cuenta con instalaciones físicas idóneas para cumplir con el desarrollo y funcionamiento de las escuelas de formación deportivas, lo cual es necesario adquirir a título de alquiler un lugar adecuado para el cabal funcionamiento de las escuelas de formación deportiva. 3) Que de acuerdo a certificación entregada por el Almacenista General del IMRD TOCANCIPA de los predios a propiedad del mismo y espacios físicos se realizó un diagnóstico en el cual se pudo analizar que el IMRD TOCANCIPA, no se cuenta con espacios físicos aptos e idóneos para desarrollar estas escuelas de formación deportivas. 4)Que en estas circunstancias se hace necesario analizar predios de particulares ubicados dentro de nuestro Municipio. El Instituto Municipal de Recreación y Deporte de Tocancipá – IMRD TOCANCIPA cuenta con escuelas de formación deportiva en golf, tenis y natación; sin embargo, **no dispone de infraestructura propia ni en comodato** que permita el desarrollo técnico de estas disciplinas, toda vez que dichas prácticas requieren escenarios especializados, tales como campo de golf, canchas reglamentarias de tenis y piscina.	

En consecuencia, y con el fin de garantizar la continuidad de la oferta institucional, el acceso efectivo de niños, jóvenes y adultos a programas de formación deportiva, y el cumplimiento de los objetivos misionales del Instituto, se hace necesario acudir al arrendamiento de espacios físicos especializados, constituyéndose esta contratación en un instrumento indispensable para la materialización del derecho al deporte y la recreación.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICANDO CON EL CUARTO NIVEL DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

Objeto	**ARRENDAMIENTO ESPACIOS FISICOS PARA LLEVAR A CABO LAS ESCUELAS DE FORMACION DEPORTIVA QUE REQUIERA EL IMRDT**
Clasificador UNSPSC – Cuarto Nivel	Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto de este proceso se tuvo en cuenta la guía para la codificación de bienes y servicios expedida por Colombia Compra Eficiente; en consecuencia, son los siguientes:

ITEM	CODIGO UNSPSC	TRANSLATION NAME	UNIDAD DE MEDIDA
1	80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	1

3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

Descripción Técnica del Objeto a contratar	**CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS FISICOS REQUERIDOS POR EL IMRD TOCANCIPA: C**ampo de práctica para golf con 16 gateras, espacio de putting green, chipping green y zona de approach, campo infantil de seis (6) hoyos y campo de golf de dieciocho (18) hoyos avalado por la Federación Colombiana de Golf, 10 canchas de tenis en polvo de ladrillo avaladas para la realización de Clases y Escuelas de Formación Deportiva, así como una piscina semiolímpica de 25 metros dispuesta para servicio de clases y Escuelas de Formación Deportiva en esta disciplina, espacios ubicados en el Kilómetro 6, Via Briceño – Zipaquirá, Cundinamarca, los días martes y jueves entre las 2:00 y las 6:00pm y los días sábado entre las 2:00y las 6:00pm, aclarando que el espacio arrendado no se otorgará de manera exclusiva, lo que generará que de manera simultánea este espacio sea utilizado por el IMRD TOCANCIPA y los socios de la Sabana Club Campestre.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

Justificación	Considerando que la contratación del espacio físico arriba relacionado es conveniente hacerla en el mismo Municipio de Tocancipá, se procedió a indagar espacios físicos requeridos para el presente objeto, sin embargo, se encontró que solo se cuenta con este tipo de espacios en la Sabana Club Campestre, por lo tanto se procedió a obtener cotización de este club, en los siguientes términos: Por lo tanto, de acuerdo al análisis previo que corresponde a la cotización recibida, se encuentra que el valor del alquiler de estos espacios físicos, es un lugar muy favorable y el sitio se encuentra ubicado en el Municipio de Tocancipá. Donde permite que las escuelas de formación deportiva se desarrollen de manera óptima e idónea. Ahora bien, el valor del canon corresponde a la propuesta presentada por el gerente de la sabana club campestre, el cual asciende a un valor mensual de **DOCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($12.000.000,00) M/CTE,** valor que incluye todos los impuestos, gravámenes y demás gastos; dicho valor se multiplica por el número de meses establecidos como plazo de ejecución. En consideración, en el caso que nos ocupa, el IMRD TOCANCIPA, necesita contar con el arrendamiento de los espacios físicos con una persona natural o jurídica, donde cumpla con las necesidades expuestas en la presente necesidad. ESTUDIO DEL SECTOR Y DEL MERCADO INMOBILIARIO DEPORTIVO El presente proceso se enmarca en el sector de servicios inmobiliarios especializados aplicados al deporte. El mercado relevante no corresponde al arrendamiento convencional de inmuebles, sino a espacios deportivos certificados que permitan la práctica simultánea de golf, tenis y natación. El IMRD TOCANCIPA realizó verificación del inventario institucional, evidenciando que no cuenta con infraestructura propia ni en comodato para estas disciplinas. Así mismo, se efectuó revisión del mercado local y del área de influencia del municipio, identificando que el único espacio que cumple integralmente con las condiciones técnicas, ubicación estratégica, certificaciones deportivas y disponibilidad horaria requeridas es el Sabana Club Campestre. La sustitución del escenario implicaría costos adicionales de transporte, riesgos de deserción de usuarios, afectación a la continuidad del servicio y pérdida de eficiencia en la prestación del programa. El valor del canon fue determinado mediante cotización directa del proveedor, verificando su razonabilidad frente al alcance del servicio, número de escenarios, certificaciones deportivas y horarios de uso.
Valor	El valor del contrato de arrendamiento que con el presente estudio se solicita y justifica, para todos los efectos asciende a la suma de **CIENTO NUEVE MILLONES NOVESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (109.940.000,00) M/CTE,** incluidos impuestos y/o gravámenes nacionales, departamentales, municipales y demás gastos que se llegaren a ocasionar en la ejecución del contrato.
Forma de Pago	Cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución el IMRD TOCANCIPA, pagará al contratista el valor mensual de manera anticipada por concepto de arrendamiento de espacios físicos que corresponde al valor **TRECE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($13.800.000) M/CTE.** Estos pagos serán cancelados previa presentación de los documentos requeridos para el pago:

	• Facturas, cuenta de cobro y/o documento equivalente. • Pago de Aportes Parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda. • Recibo a satisfacción **Nota 1.** El IMRD TOCANCIPA podrá solicitar modificaciones, correcciones y/o cambios a los documentos de pago, supuesto que dará lugar a la interrupción de los términos de pago. El pago anticipado del canon obedece a prácticas habituales del mercado inmobiliario deportivo y constituye condición del arrendador para garantizar la disponibilidad de los espacios. No obstante, cada pago estará precedido del recibo a satisfacción por parte del supervisor, quien certificará el acceso efectivo a las instalaciones.
5. PLAZO Y VIGENCIA DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	
Plazo	El plazo del presente contrato será de **SIETE (7) MESES Y VEINTINUEVE (29) DIAS CALENDARIO,** contado el mismo a partir de la suscripción del acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.
6. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN	

NÚMERO CDP	2026000022
RUBRO	2.3.43.4301.4301003.2.3.2.02.007
NOMBRE	SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVIICOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LISING/SUPERAVIT FISCAL-TRANSFERENCIAS DEL MUNICIPIO
FECHA	29/01/2026
VALOR	$110.000.000,00
EXPEDIDO POR	Tesorería

7. LICENCIAS, PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES	
El arrendador deberá presentar los documentos que le acrediten en la calidad de propietario del bien inmueble	
8. ANALISIS DE RIESGO	
VALORACIÓN DEL RIESGO	Para la identificación Riesgos en la presente contratación se tuvo en cuenta la clasificación de clase, fuente, etapa del proceso y tipo de riesgo definidos en el "Manual para la identificación y Cobertura del riesgo en los Procesos de Contratación" expedido por Colombia Compra Eficiente el cual se puede verificar en el documento Anexo.
Garantías	Según lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.6 del Decreto 1082 de 2015 NO OBLIGATORIEDAD DE GARANTIAS, en la contratación directa la exigencia de garantías en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del mismo decreto, no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos. Así las cosas, la entidad presenta las siguientes justificaciones: 1) mediante las estipulaciones contractuales y obligaciones específicas la entidad encaminará al contratista al cumplimiento efectivo del objeto contractual pactado 2) una vez suscrito el contrato, el(la) Ordenador(a) del Gasto designará un supervisor que garantizará mediante el ejercicio de sus facultades la efectiva prestación del servicio, garantizando así la calidad del servicio 3) Por la tipología contractual, y por la ejecución en la cual no confluyen aspectos externos que puedan afectar gravemente la ejecución del mismo, no requiere pólizas. Teniendo en cuenta lo enunciado anteriormente, el Municipio de Cabrera no solicitará al Contratista la expedición de la garantía que amparen la ejecución del presente contrato.
Indemnidad	**EL(A) ARRENDADOR** mantendrá libre al IMRD TOCANCIPA de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que se generen de sus actuaciones o de las de sus subarrendador o dependientes, derivadas del objeto y cumplimiento las obligaciones contenidas en el presente contrato.
9. CONDICIONES CONTRACTUALES	
Obligaciones específicas del Arrendador	1) Cancelar al ARENDADOR de forma anticipada los cánones de arrendamiento que se generen en virtud del presente contrato en forma mensual con cargo y de conformidad a lo establecido en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 2) El IMRD de Tocancipá deberá destinar el espacio arrendado objeto del presente contrato exclusivamente para el ejercicio de las actividades propias del objeto del contrato (campo de práctica para golf con 16 gateras, espacio de putting green, chipping green y zona de approach, campo infantil de seis (6) hoyos y campo de golf de dieciocho (18) hoyos avalado por la Federación Colombiana de Golf, 10 canchas de tenis en polvo de ladrillo avaladas para la realización de Clases y Escuelas de Formación Deportiva, así como una piscina semiolímpica de 25 metros dispuesta para servicio de clases y Escuelas de Formación Deportiva en esta disciplina, espacios ubicados en el Kilómetro 6, Via Briceño – Zipaquirá, Cundinamarca). 3) El IMRD de Tocancipá deberá pagar de manera anticipada en la misma forma de arrendamiento por la vigencia del contrato. 6) El IMRD de Tocancipá deberá solicitar autorización del propietario del bien para la adquisición de un nuevo servicio. 7) el IMRD de Tocancipá usará el espacio arrendado descrito en la cláusula SEPTIMA, así mismo se obliga a devolverlo al arrendador en las condiciones acordadas entre las partes, 8) Atender las sugerencias y condiciones establecidas por la Dra. EMILCE MAMBUSCAY LOPEZ en su calidad de supervisora del contrato y todas las observaciones y requerimientos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones contractuales. 9) Suscribir las actas e informes de ejecución contractual a que haya lugar. 10) Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato y que garanticen su cabal y oportuna ejecución.11) Deberá remitir al ARRENDADOR, con por lo menos tres horas hábiles anteriores al uso de las instalaciones, un listado en el que relacionen las personas autorizadas por el arrendatario, para el ingreso en virtud del presente contrato 12.**)** Responder económicamente por los daños y perjuicios que las personas que estén bajo su dependencia, o sus usuarios ocasionen en el inmueble, salvo aquellos que se produzcan por el uso normal. **13)** Aportar el pago de la seguridad social de los trabajadores o contratistas que fungen como instructores. **14) LA ARRENDATARIA** asume la obligación de respetar y hacer respetar por sus USUARIOS los reglamentos de uso de las instalaciones del Club, propendiendo por la conservación de las instalaciones y al debido

	comportamiento de los mismos, el que se ajustara en un todo a las reglas de buen comportamiento establecidas en los reglamentos del Club, los cuales desde ahora declara conocer.15. En caso de indisponibilidad total o parcial de las instalaciones, el arrendador deberá reponer horarios o efectuar devolución proporcional del canon correspondiente.
Obligaciones del IMRD TOCANCIPA	**1.** Verificar el cumplimiento del objeto contractual y de las obligaciones contraídas por las partes. **2.** Elaborar los informes sobre la ejecución del contrato si es solicitado por los entes de control o la ordenadora del gasto, remitiéndolos de manera oportuna a las instancias correspondientes. **3.** Elaborar la certificación del cumplimiento y/o recibo a satisfacción del objeto contractual, con el fin de proceder al pago correspondiente. **4.** Informar oportunamente sobre cualquier irregularidad e incumplimiento que se presente en la ejecución del contrato. **5.** Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato, cuando sea procedente. **6.** Una vez vencido el término de ejecución del contrato, elaborar el acta de liquidación cuando a ello hubiere lugar, para su respectiva revisión según sea el caso. **7.** Presentar oportunamente el informe para adelantar el trámite establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011, cuando se evidencie incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista. Las demás que por su naturaleza y esencia sean necesarias para el buen desarrollo del contrato
10. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA	
Multas:	El incumplimiento por parte del **ARRENDADOR Y/O ARRENDATARIO** de cualquiera de las cláusulas del presente contrato, constituirá a el **ARRENDADOR Y/O ARRENDATARIO** en deudor del **ARRENDATARIO** por una suma equivalente al valor de dos (02) cánones de arrendamiento que estén vigentes en el momento en que tal incumplimiento se presente, a título de sanción. **NOTA 1:** Se entenderá, en todo caso, que el pago de la sanción no extingue la obligación principal. Este contrato presta merito ejecutivo suficiente para el cobro de esta obligación y el ARRENDATARIO renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada de la ejecución del contrato.
11. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO	
	En cumplimiento del artículo 217 del Decreto 19 de 2012, mediante el cual se modificó el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, el presente Contrato de arrendamiento será objeto de liquidación, las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar. En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo. Para la liquidación se exigirá al contratista la extensión o ampliación, si es del caso, de la garantía del contrato a la estabilidad de la obra, a la calidad del bien o servicio suministrado, a la provisión de repuestos y accesorios, al pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones, a la responsabilidad civil y, en general, para avalar las obligaciones que deba cumplir con posterioridad a la extinción del contrato.

Firma del funcionario requirente	
Nombre del funcionario requirente	**LUZ EMILCE MAMBUSCAY LOPEZ**
Cargo del funcionario requirente	**Directora General IMRDT**
Proyecto:	*Montero Triviño/Apoyo Jurídico*
Reviso:	*Claudia Liliana Moreno Casallas/Asesora Jurídica*