DEPENDENCIA QUE PROYECTA	DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DEL IDER
FECHA:	24 DE AGOSTO DE 2026

1. FUNDAMENTOS JURIDICOS

ESTUDIO PREVIO PARA LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE ARRIENDO DE UNIDAD DE VENTA Y SERVICIO ADMINISTRADA POR EL IDER de conformidad con la ley 80 de 1993, 1150 del 2007 y decreto 1082 del 2015 y normas aplicables.

Que el art 2 de la constitución política establece son fines esenciales del estado servir a la comunidad promover a la prosperidad general garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución.

El inciso 2 del artículo 209 establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

En desarrollo de lo señalado en el artículo 25, numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, Y en concordancia con los articulas 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, los siguientes son los estudios y documentos previos que sirven de soporte para contratar directamente el arriendo de la unidad de venta y servicio N° 6 ubicada en el CAMPO DE SÓFBOL DE BOCAGRANDE

El IDER en aras de cumplir con lo establecido en el artículo tercero, numeral 14 del decreto 535 de 1995, cuya función es de construir, administrar, mantener y adecuar escenarios deportivos y recreativos, en concordancia con lo establecido en el artículo 70 de la ley 181 de 1995, realiza el presente estudio previo para el arriendo de la unidad de venta y servicio N°6 de ubicada en el CAMPO DE SÓFBOL DE BOCAGRANDE.

Que, de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles;

En consecuencia, las características fundamentales de este contrato son: permite que una persona llamada arrendatario pueda ocupar, gozar o utilizar un inmueble o cosa, pagando a su propietario llamado arrendador, un canon o precio por el arrendamiento.

se tiene en cuenta lo estipulado en el titulo Título XXVI del código civil en su artículo 1981 y los demás artículos incorporados en el titulo enunciado, en cuanto a lo referente al contrato de arriendo.

Con fundamento en la sentencia del Consejo de Estado, especialmente en sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, del diecinueve (19) de abril de dos mil siete (2007) que indica lo siguiente:

"(…) Cabe anotar que dentro de los bienes de uso público pueden existir áreas que constituyen bienes fiscales de las entidades públicas. Tal es el caso, en los aeropuertos públicos, de las áreas destinadas al comercio y restaurantes, puesto que no corresponden al servicio público de transporte aéreo, a diferencia de los inmuebles donde se encuentran los hangares, talleres, terminales y muelles (…)"

Se resalta, que los bienes patrimoniales o fiscales, cuenta con todas las características de un derecho real; su titular puede usar la cosa, percibir sus frutos y disponer de la misma , es entonces que se puede indicar que estos bienes como es el caso de la unidad de venta y servicio N 6 ubicada en el escenario deportivo CAMPO DE SÓFBOL DE BOCAGRANDE no involucra a la comunidad en ellos, el Estado procura el desarrollo de sus funciones y la prestación de los servicios ; A pesar de ser reservados o excluyentes, en ocasiones su finalidad puede significar que la comunidad los utilice, sin que ello implique una mutación en su naturaleza de bien fiscal.

En concordancia a lo anterior, la Dirección Administrativa y Financiera del Instituto Distrital de Deporte y Recreación IDER, realizó el estudio económico de estos bienes inmuebles de naturaleza patrimonial o fiscal, que son administrados por el IDER bajo los preceptos del decreto 535 de 1995; dichos bienes son determinados como unidades de ventas y servicios y unidades administrativas.

El Decreto, mencionado en el párrafo que antecede, establece en su artículo tercero las funciones del Instituto, dentro de las que encontramos el inciso 14 que contempla la de: "*construir, administrar, mantener y adecuar escenarios deportivos y recreativos distrito, especialmente en los sectores más necesitados*." Y en el inciso *15 la de "realizar inventario de inventario y administrar directa o indirectamente, con sujeción a sus competencias legales, los escenarios deportivos y los centros recreacionales del distrito, reglamentando su manejo y uso, a fin de que sus ingresos sirvan para un adecuado mantenimiento y conservación. "*

El arrendador IDER y arrendatario deberá cumplir las obligaciones señaladas en las leyes civiles y comerciales; además las señaladas expresamente en el Artículo 1982 del Código Civil para el arrendador IDER, y para el arrendatario plenamente las obligaciones provenientes del código civil colombiano en su artículo 1996 y las que se deriven del presente acuerdo entre las partes.

Debe tenerse en cuenta que el arrendatario se obliga a cumplir con las prescripciones de los artículos 2202 y ss. del Código Civil, sobre limitaciones, responsabilidad, restitución y prohibiciones especiales respecto del bien dado en arriendo.

Es claro que, por la obligación de garantizar la conservación del bien, el arrendatario, quien usa y goza de él a título de un canon de arriendo estipulado por el IDER, bajo el precepto de un estudio económico realizado por la Dirección administrativa y financiera, por cuanto debe asumir obligaciones tales como pago de servicios públicos, seguros y demás gastos que son propios del bien y que se encuentran íntimamente vinculados con su uso y, en general, con el ámbito de las responsabilidades del arrendatario que prevé el Código Civil.

Conforma al marco jurídico arriba citado, la contratación que se estudia, tiene su fundamento en:

a) Que el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, consagra que "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".
b) Ley 80 de 1993, artículo 32, el cual define el contrato estatal como todo acto jurídico generador de obligaciones que celebren las entidades estatales previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales o derivados de la autonomía de la voluntad.
c) En la parte 2, título I, subsección 4 del decreto 1082 de 2015, se estipulan las causales, para llevar a cabo la contratación directa, en la cual se encuentra el arrendamiento de inmueble.
d) La entidad deberá expedir un acto administrativo que justifique la modalidad de contratación directa, la cual deberá contener los requisitos establecidos en el decreto 1082 de 2015.

Según lo dispuesto en el artículo 32 de la ley 80 de 1993, "son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad…"

ARTÍCULO 40.- Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración.

De conformidad con los postulados definidos en el numeral 7 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, corresponde a la entidad estatal contratante, señalar la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, por lo que se analizarán o impartirán con antelación al inicio de la contratación o al de la firma del contrato, según sea el caso.

MODALIDAD DE SELECCIÓN: La selección del contratista se realizará a través de la modalidad de contratación directa, de acuerdo con la naturaleza de las partes, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del decreto 1082 de 2015 Arrendamiento de bienes inmueble.

IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR: el contrato a celebrar es contrato de arriendo, definido en el código civil colombiano en el artículo 1973; en donde una de las dos partes se obliga 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; Al igual que lo contemplado en el artículo 1981 del presente código.

Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 32 de la ley 80 de 1993, el cual señala que las entidades estatales pueden celebrar actos jurídicos generadores de obligaciones, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, y lo consagrado en el literal c del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007.

Que atendiendo a los principios de colaboración armónica y coordinación , con fundamento en la normatividad existente a la fecha, las partes consideran pertinente la celebración de un contrato de arriendo del bien con naturaleza fiscal N°6 ubicado en el escenario deportivo "CAMPO DE SÓFBOL DE BOCAGRANDE. ", con el objeto y alcance que se detalla más adelante en el desarrollo de actividad comercial de una heladería, a excepción de bebidas alcohólicas ;con la finalidad que IDER pueda recaudar un valor monetario que le permita la inversión en los mismos escenarios deportivos del Distrito, que se encuentran administrados por este instituto.

2. NECESIDAD QUE SATISFACE LA CONTRATACIÓN

El IDER fue creado mediante Acuerdo Distrital No. 54 de diciembre 31 de 1992 y reorganizado mediante decreto número 535 de 1995 como un instituto descentralizado de orden Distrital, en la modalidad de establecimiento público, adscrito al despacho del alcalde mayor de Cartagena de indias, D.T.C., con personería jurídica autónoma, administrativa y patrimonio independiente. responsable de fomentar, masifica, divulgar, planificar, coordinar, ejecutar y asesorar la práctica del deporte, la recreación, el aprovechamiento del tiempo libre y la educación física del distrito de Cartagena de indias.

El Instituto de deporte y recreación (IDER) en desarrollo de sus funciones y para cumplir con los objetivos previstos en la ley y en decreto 535 de 1995 ,Contribuir, administrar y adecuar escenarios deportivos y recreativos en el Distrito, especialmente en los sectores más necesitados, realizar inventarios y administrar directa o indirectamente, con sujeción a competencias legales, los escenarios deportivos y los centros recreacionales del Distrito, reglamentando su manejo y uso, a fin de que sus ingresos sirvan para un adecuado mantenimiento y conservación.

Que aunado a ello, en virtud de lo previsto en el decreto 535 expedido por el alcalde mayor de Cartagena de indias, el instituto debe construir, administrar, mantener y adecuar escenarios deportivos y recreativos en el distrito, especialmente en los sectores más necesitados.

Que el INSTITUTO, con el propósito de cumplir de manera eficiente y eficaz con tales funciones, se hace necesario que mantenga una organización en todo lo concerniente a las actividades a desarrollar además del mantenimiento de los escenarios deportivos, lo que incluye la coordinación las actividades en el CAMPO DE SÓFBOL DE BOCAGRANDE lo cual se requieren ingresos para su manutención y mantenimiento , por tanto se hace necesario contar con el apoyo de la comunidad, personas naturales y jurídicas , entidades deportivas, entre otros.

Por lo anterior, el IDER requiere adelantar la contratación de arriendo la unidad de venta y servicio N°6 metros ubicada en CAMPO DE SÓFBOL DE BOCAGRANDE, en la siguiente vigencia la señora MARTIN QUINTERO SANDOVAL manifestó interés en tomar en arriendo para desempeñar la actividad comercial de una heladería , se exceptúan para la venta de bebidas alcohólicas ; para el cual la señora realizará el pago del canon de arriendo que será de utilidad en la conservación estructural que el bien de interés deportivo.

DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO

OBJETO: el arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario el siguiente bien inmueble: unidad de venta y servicio de N°6 ubicada en escenario deportivo campo de softbol de Bocagrande con dirección avenida Córdoba, carrera sancho Jimenes (sic) avenida san mateo y el lago barrio Bocagrande; matricula inmobiliaria del escenario de No 060-177165, para ser uso de está en la actividad comercial de una heladería.

PARÁGRAFO 1: El bien anteriormente detallado se encuentra con instalación de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, vigilancia y aseo.

PARÁGRAFO 2. El bien inmueble dado en arriendo no puede ser utilizado para el expendio de bebidas alcohólicas acatando lo contemplado en la ley 1356 de 2009 en su artículo 218J y en la ley 1801 de 2016 numeral 7 del artículo 140.

PARÁGRAFO 3. de conformidad con los estudios previos, que hacen parte integral del presente contrato y para efectos fiscales, el bien tiene un valor catastral de **MIL SETECIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS M/CTE ($1.722.000.000,00).**

ALCANCE DEL OBJETO: el bien inmueble dado en arriendo es de disposición exclusiva del instituto distrital de deporte y recreación de Cartagena de indias, y se encuentran libres de todo gravamen, embargo, pleitos pendientes, limitaciones de dominio y uso o condiciones resolutorias. La entrega del bien se hará una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, mediante documento donde conste el inventario y el estado real del bien objeto de este contrato de arriendo, el valor de adquisición o valor comercial de los mismos, documento que hará parte integrante del presente contrato. El IDER al momento de la entrega de los bienes objeto del presente contrato, deja por sentado que los mismos se encuentran en las condiciones establecidas en las actas de entrega.

DESTINACIÓN Y USO DEL BIEN: El bien objeto del presente contrato será destinado por el arrendatario, de manera exclusiva, para el funcionamiento de actividades económica de una heladería.

VALOR Y FORMA DE PAGO: El ARRENDATARIO deberá pagar al IDER el arrendatario es la suma de VEINTE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($20.769.812), pagaderos en 4 cuotas mensuales cada una de CINCO MILLONES CIENTO

NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE ($5.192.453), cada mes a partir de Agosto 24 de 2026, y una última el día 23 de Diciembre de 2026. suma que se pagará en consignación en efectivo o en transferencia. EL ARRENDATARIO cancelará al IDER, identificado con NIT. 800232726-6, el cien por ciento (100%) del valor del canon de arrendamiento tal cual como antes se anotó, a la cuenta de ahorro número 756001046 del banco BBVA a nombre del IDER.

PLAZO: El término de duración del presente contrato de arriendo será hasta el 23 de diciembre de 2026 contados a partir de la firma del mismo previa aprobación de la póliza correspondiente por parte de la oficina jurídica del IDER y la firma del acta de entrega del bien, suscrita entre las partes.

PARÁGRAFO 1. El presente contrato no podrá ser prorrogado automáticamente.

Parágrafo 2. No obstante, lo anterior, el arrendador se reserva la facultad de dar por terminado el contrato en cualquier tiempo, de conformidad con las normas civiles vigentes (artículo 1990 del Código civil colombiano)

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: el INSTITUTO DISTRITAL DE DEPORTE Y RECREACIÓN – IDER: 1) Entregar al ARRENDATARIO, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad. 2) Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. 3) Las demás inherentes al objeto y la naturaleza del contrato. 4) Entregar materialmente al arrendatario en la fecha convenida, el inmueble que se da en arrendamiento, y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario. 5) Las demás que le imponerte las leyes civiles y comerciales. 6) Son obligaciones a cargo del ARRENDADOR las señaladas expresamente en el Artículo 1982 del Código Civil.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: 1. Conservar las áreas del inmueble objeto del presente contrato de arriendo y los elementos que ellas contengan, así como aquellos suministrados para prestarle los determinados servicios convenidos, en buen estado de aseo, mantenimiento y conservación, de conformidad con las instrucciones que hacen parte de este contrato y responder por los daños y/o perjuicios que se causen al inmueble y a los bienes muebles objeto de este contrato por acción u omisión del ARRENDATARIO, de su personal o de las personas a quienes por razón de este contrato se permita el acceso a el local de venta y servicio N°6 ubicado en la campo de softbol de Bocagrande , con ocasión al desarrollo de la actividad económica de venta y servicio que el arrendatario realice ; 2. Utilizar las áreas y servicios objeto de este contrato de manera exclusiva para la actividad económica de heladería; 3. Cumplir las instrucciones o lineamientos suministradas por el IDER en especial por el supervisor del contrato 4. Respetar y dar buen trato al personal que se encuentre laborando en el campo de softbol de de Bocagrande y del INSTITUTO y/o a quienes presten servicios durante la práctica o partido de futbol. 5. Abstenerse de ingresar al campo de softbol de Bocagrande elementos relacionados y autorizados por el IDER previamente que son de la actividad comercial de venta y servicio que ejercerá el arrendatario; del mismo modo, armas, sustancias inflamables, pirotécnicas, explosivas, corrosivas, animales o cosas que de cualquiera otra forma puedan poner en riesgo la seguridad o salubridad de la CAMPO DE SOFTBOL DE BOCAGRANDE , de su personal, o usuarios, 6. No permitir el ingreso y/o consumo de alimentos y/o bebidas en las áreas diferentes de las contempladas en este contrato como zonas de alimentación; 7. No generar conductas que desarrollen en condiciones que no atenten contra la moral, las buenas costumbres y/o el orden público; 8. queda Prohibido el consumo de cigarrillos, cigarros, sustancias psicoactivas, bebidas alcohólicas y similares dentro de la campo de softbol de Bocagrande y el expendio de las mismas; 9. Abstenerse de pegar elementos en las paredes, techos, puertas, ventanas etc., con materiales pegantes, puntillas u otros que puedan deteriorar la unidad de venta y servicioN°6 ubicada en la campo de softbol de Bocagrande o sus elementos. 10. Estar en comunicación con el supervisor del contrato para coordinar todos los aspectos del contrato con EL INSTITUTO, para recibir y entregar las áreas y elementos arrendados; 11. El ARRENDATARIO se obliga a retirar todo elemento, mercancía o equipo hasta el día siguiente a la terminación del contrato. En caso de no poder hacerlo dentro de este plazo, EL INSTITUTO podrá, a su juicio, colocarlos en una bodega o dejarlos en donde se encuentran, sin responsabilidad alguna de su parte. Para que el ARRENDATARIO pueda retirarlos una vez vencido el plazo, y hasta cinco (5) días siguientes, deberá consignar una suma equivalente a diez (10) salarios mínimos legales diarios, por concepto de Bodegaje en caso de no ser retirado en los tiempos establecidos.12. Asistir a la diligencia de entrega y devolución del escenario, en las cuales se levantará un acta e inventario de bienes, haciendo una relación detallada del estado del inmueble y que deberá estar soportada en registros fotográficos; 13. Pagar el canon de arriendo al IDER de manera oportuna; 14. Restituir el inmueble al IDER, a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. 15) Entregar el inmueble libre de toda perturbación en el uso y goce del inmueble por terceros. 16. Son obligaciones a cargo del arrendatario las contenidas en el código civil colombiano en su artículo 1996.

SERVICIOS PÚBLICOS: El pago de las cuentas por la prestación de los servicios públicos correspondientes al inmueble que se entrega a título de arriendo, desde el momento de entrega del inmueble será de cargo del arrendatario y se encuentra incluido de manera proporcional en el canon de arriendo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El ARRENDATARIO declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del ARRENDADOR y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE: El ARRENDADOR hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del presente contrato o a más tardar el día siguiente, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido. La entrega del inmueble por

parte de ARRENDATARIO a la terminación del presente contrato, en caso de no realizarse un nuevo contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado al IDER.

REPARACIONES Y MEJORAS: las reparaciones, variaciones y reformas necesarias del inmueble se regirán de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil. Dadas las características del contrato el arrendatario queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones al inmueble sin autorización del IDER.

MULTAS: En caso de incumplimiento a las obligaciones del Contratista derivadas del presente Contrato EL IDER, puede adelantar el procedimiento establecido en la ley e imponer las siguientes multas: Equivalente al 10% del valor del contrato.

PENAL PECUNIARIA: Si **EL ARRENDATARIO** desistiere de la utilización del bien inmueble de 18,23 metros en el escenario deportivo una vez suscrito el presente contrato, o incumpla de manera injustificada cualquiera de las obligaciones contempladas, se hará efectiva a título de sanción pecuniaria una suma equivalente al Treinta por ciento (30%) del valor acordado en el contrato. Pudiendo el IDER iniciar las acciones judiciales y extrajudiciales pertinentes, sin perjuicio de hacer efectivas las garantías constituidas o si no fuere posible lo anterior, se hará por vía de jurisdicción coactiva.

APLICACIÓN DE LAS MULTAS Y LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: Los valores de las multas y de la cláusula penal a que se refieren las cláusulas anteriores, será impuesta por IDER mediante Resolución motivada, contra la cual procede el recurso de reposición. Una vez ejecutoriados los Actos Administrativos que la imponen, dichos valores podrán ser tomados del saldo a favor del ARRENDADOR o de las garantías constituidas.

SUPERVISIÓN: La supervisión, será ejercida por la director administrativo y financiero del IDER grado 53 código 009, Para estos efectos el supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 26 de la ley 80 de 1993 y demás normas que regulan la materia. El supervisor tendrá a su cargo las funciones que por la índole y naturaleza del cargo le sean propias y en especial las siguientes: a) Certificar el cumplimiento del contrato; b) Autorizar en caso que se den las reparaciones y mejoras, donde tendrá la compañía en este caso de la oficina asesora de infraestructura del IDER. c) Velar porque se cumplan todas y cada una de las obligaciones del contrato a satisfacción; d) realizar el acta de entrega del bien inmueble con inventario incluido y el acta de recibido del bien con el inventario respectivo; e) realizar acta final del contrato y solicitar la liquidación del mismo a la oficina jurídica del IDER dentro de los dos meses posteriores a la terminación del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: En ningún caso podrá el supervisor exonerar al contratista del cumplimiento o responsabilidad derivada de las obligaciones adquiridas contractualmente o por disposición legal, ni tampoco modificar los términos del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de cambio de supervisor no será necesario modificar el contrato y la designación se efectuará mediante comunicación escrita del respectivo representante legal del contratante, la cual se comunicará al contratista de manera oportuna.

CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: Son causales de terminación del contrato por parte del IDER, las siguientes: 1) El no pago por parte Del arrendatario del valor del canon pactado. 2) El subarriendo total o parcial del inmueble. 3) La incursión del arrendatario en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos o la destinación del inmueble para actos delictivos. 4) La realización de mejoras, cambios o ampliaciones del inmueble sin previa autorización del IDER.

TERMINACIÓN: Las partes expresamente manifiestan su voluntad de definir como causas de terminación del contrato las que se enuncian a continuación: 1) Por vencimiento del plazo y cumplimiento del objeto contractual; 2) Por muerte o incapacidad física permanente del CONTRATISTA; 3) Por interdicción judicial del CONTRATISTA; 4) Por incumplimiento de las obligaciones a cargo del CONTRATISTA, que afecte de manera grave la ejecución del contrato, siempre que de manera escrita y justificada lo acredite el supervisor designado.

CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR: las partes quedan exoneradas de responsabilidad por el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones o por la demora en la satisfacción de cualquiera de las prestaciones a su cargo derivadas del presente Contrato, cuando el incumplimiento sea resultado o consecuencia de la ocurrencia de un evento de fuerza mayor y caso fortuito debidamente invocadas y constatadas de acuerdo con la ley y la jurisprudencia colombiana.

LIQUIDACIÓN: Las partes liquidarán de común acuerdo el presente contrato al cumplimiento del mismo, o, a más tardar, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su terminación.

CESIÓN: El Contratista no puede ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito del IDER, Si el Contratista es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el IDER está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el Contratista se obliga a informar oportunamente al IDER de la misma y solicitar su consentimiento en la forma prevista por la ley.

4. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN							
LICITACIÓN PÚBLICA		CONCURSO PÚBLICO		SELECCIÓN ABREVIADA		CONTRATACIÓN DIRECTA	X

Con fundamento en las estipulaciones contenidas en el Decreto 1082 de 2015, se adopta para el presente proceso la modalidad de selección el de "Contratación Directa", teniendo en consideración que los servicios a contratar corresponden a aquellos de arriendo de bien inmueble de naturaleza fiscal, cuya regulación y sustento legal se soporta en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, compilado en el del Decreto 1082 de 2015.

En virtud de las mencionadas disposiciones jurídicas no se exigirá la presentación de varias ofertas y resulta necesaria la acreditación por parte del contratista de su idoneidad y experiencia.

El proceso de selección y el contrato a suscribir, como resultado del mismo estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombianas rigiéndose por las siguientes normas: Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y Decretos vigentes y demás normas que la complementen, modifiquen o reglamenten, y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección.

5. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO

Para determinar el valor estimado del contrato de conformidad con las actividades encaminadas al cumplimiento del mismo, se ha tomado como base y referencia el alcance del objeto contractual a desarrollarse, la responsabilidad sobre los temas objeto del mismo; el plazo de ejecución y los valores del mercado inmobiliario; así mismo la resolución 058 del 13 de septiembre de 2020 emitida por el IDER donde se fijan las tarifas para alquileres de las unidades deportivas.

Plazo: desde el 24 de AGOSTO del año 2026 hasta el 23 de diciembre del año 2026.

Valor total del contrato: de VEINTE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS M/CTE ($20.769.812), pagaderos en 4 cuotas mensuales cada una de CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE ($5.192.453), cada mes a partir de Agosto 24 de 2026, y una última el día 23 de Diciembre de 2026. suma que se pagará en consignación en efectivo o en transferencia. EL ARRENDATARIO cancelará al IDER, identificado con NIT. 800232726-6, el cien por ciento (100%) del valor del canon de arrendamiento tal cual como antes se anotó, a la cuenta de ahorro número 756001046 del banco BBVA a nombre del IDER.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

Teniendo de base las estipulaciones contenidas en el Decreto 1082 de 2015, que determina que cuando el objeto contractual definido, corresponde a aquellos diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad, los factores de selección corresponden a la idoneidad del espacio, ubicación entre otros.

7. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

GARANTÍAS E INDEMNIDAD

El Instituto de Deporte y Recreación –IDER ha analizado los riesgos previsibles que pudieran afectar el desarrollo del contrato de conformidad con su objeto, la naturaleza de este y la forma de pago, los cuales se asocian al cumplimiento del contrato, riesgos todos que deben ser asumidos por el contratista. Los riesgos derivados del cumplimiento del objeto se neutralizan designando un supervisor del contrato con responsabilidades relacionadas con el objeto contractual.

En caso de incumplimiento a las obligaciones del Arrendador derivadas de la no realización de los pagos del canon de arriendo, el riesgo se mitiga al establecer la cláusula de multas y con la garantía constituidas de cumplimiento del contrato.

De igual forma para asegurar los perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento total se establece la cláusula penal equivalente al 30% del valor del contrato, la que se descontará de los valores que adeude el contratista al instituto, o en su defecto se cobrará por jurisdicción coactiva en los términos del artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y sus modificaciones.

Se pactará la cláusula de indemnidad contra todo reclamo, demanda, acción legal y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por el CONTRATISTA, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato. En caso de que se formule reclamo, demandas o acción legales contra el INSTITUTO por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad del CONTRATISTA, se le comunicará lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la Ley para mantener indemne al INSTITUTO y en adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto. Si en cualquiera de los eventos previstos en esta Cláusula el CONTRATISTA no asume debida y oportunamente la defensa del INSTITUTO, este podrá hacerlo directamente previa comunicación escrita al CONTRATISTA, quien pagará todos los gastos en que la entidad incurra por tal motivo. En caso de que así ni lo hiciera el CONTRATISTA.

Se pactará la cláusula de reparaciones o mejoras en la que se estipulara que solo deben ser realizadas por el IDER para mitigar el riesgo que existan reparaciones y mejoras que no vayan acorde con el escenario deportivo y con los lineamientos establecidos con la oficina de infraestructura de la entidad en pro de salvaguardar el inmueble.

Se establecerá la cláusula de cesión del contrato en donde se estipule que este no podrá ser cedido por ninguna de las partes de manera unilateral.

El IDER teniendo en cuenta la naturaleza y cuantía del contrato, se exigirá al arrendatario constituir las siguientes garantías a favor del IDER amparando el escenario deportivo, a la fecha de suscripción del presente contrato, en compañía de seguros legalmente establecida en el país, garantía que contenga el siguiente amparo:

A. **CUMPLIMIENTO:** Por una suma equivalente al DIEZ por ciento (10%) del valor del aporte, vigente por el término de ejecución del mismo y cuatro (4) meses más

Se estipulara la cláusula se solución de controversias en la que se estipulara que Las controversias o diferencias que surjan entre el **IDER** y **MARTIN ALONSO QUINTERO SANDOVAL** con ocasión de la firma, ejecución, interpretación, prórroga o terminación del Contrato, así como de cualquier otro asunto relacionado con el presente Contrato, serán sometidas a la revisión de las partes para buscar un arreglo directo, en un término no mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en que cualquiera de las partes comunique por escrito a la otra la existencia de una diferencias.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, se establecen los riesgos previsibles tal como figura en el anexa N° 02 del presente estudio previo.

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTAN LA EXIGENCIA O NO DE MECANISMOS QUE GARANTICEN LAS OBLIGACIONES DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, los lineamientos del manual de riesgos expedido por Colombia Compra Eficiente y el CONPES 3714 de 2011, esta entidad ha definido como riesgos dentro de la ejecución del presente contrato proceso de contratación los siguientes riesgos:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, los lineamientos del manual de riesgos expedido por Colombia Compra Eficiente y el CONPES 3714 de 2011, esta entidad ha definido como riesgos dentro de la ejecución del presente contrato proceso de contratación los siguientes riesgos:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad
1	General	Interno	Ejecución	Operacional	Se presenta cuando la Información suministrada por el contratista arrendatario es errónea o desactualizada.	Puede variar el resultado	3- Posible	Catastrófica	Extremo	Alta
2	General	Externo	Precontractual	Operacional	Se presenta cuando el uso o recolección de Información errada	Inadecuada selección del contratista.	Posible	Moderado	Alta	Menor
3	General	Interno	Precontractual	Operacional	Designar supervisores que no cuentan con conocimientos suficientes para desempeñar la función.	Ejecución y supervisión contractual deficiente.	Posible	Moderado	Medio	Alta
4	Especifico	Interno	Contractual	Operacional	Inadecuada formulación del documento contractual.	Sanciones, procesos disciplinarios, obligatoriedad de realizar adiciones o modificaciones	Posible	Moderado	Medio	Baja
5	Especifico	Interno	contractual	Operacional	Incumplimiento de la publicación del contrato	Sanciones, procesos disciplinarios.	Posible	Moderado	Medio	Baja

6	Especifico	Interno – externo	Ejecución	Operacional	Retrasos en el pago al contratista	Incremento en costos por intereses moratorios	Posible	Moderado	Medio	Baja
7	Especifico	Externa	Liquidación	Operacional	No concurrencia del contratista para suscribir el documento de liquidación	Realizar liquidación unilateral	Posible	Moderado	Bajo	Baja
8	Especifico	Interna y externa	Liquidación	Operacional	Disparidad en el cruce de cuentas y obligaciones pendientes al momento de la liquidación	Demoras en la liquidación o terminación de contrato	Posible	Moderado	Bajo	Baja

7. FORMA DE MITIGACIÓN DEL RIESGO

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Calificación Total			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Dependencia encargada que realiza el requerimiento	Verificación de la información suministrada por el contratista y la entidad	Raro	Menor	Bajo	No	Directores y jefes de Oficina según sea el caso	Verificar mediante una confrontación de los documentos aportados.	Cada vez que se presente la necesidad.
2	Dirección Administrativa	Verificación cuidadosa de los documentos aportados por el contratista.	Raro	Menor	Bajo	No	Director Administrativo	Verificar mediante una confrontación de los documentos aportados.	Cada vez que se presente la necesidad.
3	Dirección Administrativa- Control Interno	Capacitar a los funcionarios de la entidad en las labores de supervisor de contratos, Auditorias por parte de la oficina de Control Interno y de los distintos entes de control, Existen procedimientos documentados (Manuales) para la implementación de las acciones correctivas y preventivas.	Raro	Menor	Bajo	No	Control Interno-Dirección Administrativa	Revisiones por parte del área de Control Interno periódicamente evaluando la efectividad y el desempeño de las herramientas implementadas para su gestión	Cada vez que se presente la necesidad.
4	Dirección administrativa y financiera Oficina Jurídica	Revisión de documentos contractual por parte de los procesos como jurídica, financiera, etc	Improbable	Menor	Bajo	No	Directora Administrativa-jefe de Oficina Jurídica	1. Elaboración clara y coherente del documento contractual de conformidad con las especificaciones solicitadas en el estudio previo 2. Verificación de las áreas intervinientes en el proceso	Cada vez que se presente la necesidad.
5	Oficina asesora jurídica	Publicación en tiempos definidos.	Improbable	Menor	Bajo	No	Jefe de la oficina asesora jurídica	1. Cumplimiento de los términos estipulados en la ley y en el Manual de Contratación 2. Firma oportuna de los contratos	Cada vez que se presente la necesidad.
6	Supervisor del contrato – oficina asesora jurídica	Entrega oportuna de recibo de satisfacción para pago respectivos.	Posible	Menor	Bajo	Si	Supervisor del contrato – jefe de la oficina asesora jurídica	1.Disposición de cláusulas coherentes con la administración de los recursos y la forma de pago del contratista 2. Oportuna gestión de cobro de los recursos a administrar 3. Comunicación permanente y efectiva entre las áreas de pago y de ejecución	Cada vez que se presente la necesidad.

	7	Supervisor del contrato – oficina asesora jurídica	Seguir los conductos establecidos por la norma para la liquidación receptiva	Posible	Menor	Bajo	No	Supervisor del contrato – jefe de la oficina asesora jurídica.	1. Documentación del trámite para la suscripción de la liquidación 2. Liquidación unilateral	Cada vez que se presente la necesidad.	
	8	Supervisor del contrato y oficina asesora jurídica del IDER	Conciliación y buena supervisión al contrato	Posible	Menor	Bajo	No	Supervisor del contrato – jefe de la oficina asesora jurídica.	1. Seguimiento y control por parte del supervisor de la ESU 2. Gestión documental adecuada 3. Disposición de cláusulas claras en el documento contractual	Cada vez que se presente la necesidad.	

8. ANÁLISIS DE SECTOR ECONÓMICO:

De conformidad con lo consagrado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente, se tendrá en cuenta el estudio de sector relativo al presente proceso contractual contenido en el documento anexo, el cual para todos los efectos se entenderá incluido en este estudio previo.

El presente estudio previo se elabora de conformidad con lo consagrado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

9. RESPONSABLES

NOMBRE: GUSTAVO MAYO POSADA CARGO: DIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO GRADO 53 CODIGO 009	FIRMA: