ESTUDIOS PREVIOS
SEPTIEMBRE DE 2022

El Departamento del Quindío, en cumplimiento de lo señalado el Estatuto General de la Contratación Estatal, especialmente acatando lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015, elabora los siguientes estudios previos:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

El Departamento del Quindío, cuenta con el Manual Especifico de Funciones y Competencias Laborales de la Administración Central Departamental del Quindío, dentro del cual se definen las funciones generales de sus dependencias, en el cual en su numeral 6° encontramos la SECRETARÍA ADMINISTRATIVA, cuyo propósito principal es el de: *"Planear, conservar y racionalizar oportunamente los recursos físicos, materiales y tecnológicos requeridos por el sector central del Departamento del Quindío, adelantar la gestión del talento humano al servicio de dicha administración, buscando a través de cada una de sus dependencias la administración ética, la transparencia, el mejoramiento continuo y la correcta prestación de los servicios, con los mejores niveles de calidad humana, mediante la aplicación de las técnicas modernas de la gestión."*

En concordancia con lo expuesto, se tiene que la Dirección de Recursos Físicos se encuentra adscrita a la Secretaría Administrativa y al respecto se estableció como propósito principal: *"Coordinar que se realice la vigilancia, amparo y control de bienes inmuebles del Departamento, como también dirigir, controlar y programar el suministro oportuno de los elementos y servicios de apoyo que requieren las diferentes dependencias de la Gobernación del Departamento del Quindío."*

De acuerdo a lo anterior, desde ésta Secretaría se adelantan las gestiones requeridas para el normal funcionamiento de la Administración Departamental, encontrando dentro de ello el control de los bienes inmuebles de propiedad del Departamento, así como también el deber de garantizar el mejoramiento continuo y la correcta prestación de servicios con alto estándares de calidad humana.

Así las cosas, la entidad cuenta con el Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, el cual se inauguró en el mes de octubre de 2009, a la fecha se han realizado un gran número de eventos locales, regionales, nacionales e internacionales, logrando con ello un destino turístico que le apunta al turismo de convenciones.

Cada vez son más frecuentes en el mundo edificaciones como estas, alrededor de las cuales se desarrollan actividades comerciales, culturales y de entretenimiento que cumplen

una doble función. La venta de servicios diferentes a las derivadas de operar el Centro de Convenciones y la posibilidad de ofrecerle al Departamento del Quindío un espacio de encuentro, de aprendizaje, de entretenimiento. En una palabra, un lugar donde se pueda interactuar con el mundo desde el Departamento.

La finalidad por parte del Departamento del Quindío frente al Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, es ofrecer una alternativa cultural, socio económico, recreativo, científica y académica a la región cafetera, a través de un programa que se complementa perfectamente con la vocación agro turística que ha adquirido el Departamento, logrando así que el Quindío se convierta en el lugar ideal para la realización de Congresos, convenciones y ferias a nivel regional, nacional e internacional, que complementen las acciones en materia de competitividad e internacionalización del Departamento.

El Centro Cultural Metropolitano de Convenciones tiene entonces como fin: generar espacios para la realización de eventos como congresos, conferencias, convenciones, coloquios, seminarios, simposios, debates, foros, asambleas, exposiciones, ferias, conciertos, desfiles, lanzamientos de productos, capacitaciones empresariales u otras manifestaciones de carácter social, cultural, educativo, político, religioso y comercial, entre otros, con proyección nacional e internacional; promoviendo así la competitividad e internacionalización de la ciudad de Armenia y del Departamento del Quindío.

Los eventos no solo sirven para promover el turismo, sino también se convierten en factores que dinamizan la economía de la región al movilizar gran número de personas que pernoctando aprovechan los demás bienes y servicios integrales a la industria turística, como las artesanías, la gastronomía, el comercio, alojamientos rurales y hoteles urbanos, entre otros.

El Centro Cultural Metropolitano de Convenciones del Departamento del Quindío durante los últimos años ha tenido una demanda alta para la realización de diversos eventos artísticos, culturales, educativos, científicos, turísticos, empresariales y sociales, que han servido como dinamizadores de la cultura, economía y generación de empleo, entre otras, en el Departamento del Quindío.

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el literal E, del artículo 9° del Decreto 081 de 2020, modificado por el artículo cuarto del Decreto 715 del 22 de diciembre de 2021, se tiene que en esta Secretaría se encuentra delegada la competencia para adelantar *"el trámite precontractual y contractual de los contratos de arrendamiento del centro cultural metropolitano de convenciones"*, inmueble que se encuentra bajo la administración del Departamento del Quindío, y donde se realizan congresos, conferencias, convenciones, coloquios, seminarios, simposios, debates, foros, asambleas, exposiciones, ferias, conciertos, desfiles, lanzamientos de productos, capacitaciones empresariales u otras manifestaciones de carácter social, cultural, educativo, político, religioso y comercial, entre

otros, con proyección nacional e internacional, promoviendo así la competitividad e internacionalización de la ciudad de Armenia y del Departamento del Quindío, y que impactan el Departamento con afluencia de la población Quindiana y visitantes.

Con relación a los contratos de arrendamiento, Colombia Compra Eficiente, Ente Rector en materia de Contratación Estatal, ha señalado:

> *"El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.*
>
> *Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.*
>
> *En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.*
>
> *Cabe anotar que solo en forma excepcional las Entidades Estatales pueden arrendar sus inmuebles, pues al ser bienes fiscales, estos deben estar destinados a sus funciones, es decir a la operación del servicio o función pública y cuando dicha destinación no es posible, entregar su administración o enajenación de acuerdo con los procedimientos previstos en normas generales aplicables."*[1]

Respecto a lo anterior, se hace necesario manifestar que la entidad efectuó el respectivo análisis del sector, en el cual se analizó a profundidad la pertinencia en el trámite del presente proceso contractual. Así las cosas, el Departamento del Quindío estableció la conveniencia de aceptar la propuesta de arrendamiento remitida.

---

[1] Colombia Compra Eficiente, Síntesis, Disponible en: https://sintesis.colombiacompra.gov.co/content/arrendamiento-de-inmbueble

En concordancia a la normatividad anteriormente expuesta, El Departamento del Quindío requiere entregar a título de arrendamiento un área común del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, la cual será utilizada para la instalación de un establecimiento de comercio (Cafetería), a través del cual se puedan comercializar diferentes productos tales como: bebidas calientes y frías elaboradas con café, repostería, pastelería de hojaldre, entre otros, a la gran afluencia de personas que asistan a los eventos que se llevan a cabo en CMCC.

Es así como la Administración Departamental busca fortalecer la prestación de servicios complementarios a este recinto, aprovechando la afluencia de personas que visitan el Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, producto de los diferentes eventos de tipo académico, socio-cultural y turístico realizados allí, convirtiéndose en un espacio propicio y oportuno para dar a conocer la imagen del Departamento y de productos que impulsen, posicionen y difundan a nivel nacional e internacional el Departamento del Quindío.

Con base a lo anterior y dado que, la sociedad GALLO CAMPUZANO S.A.S identificada con NIT 900.581.497-3 a través de su representante legal el señor LUIS BERNARDO GALLO CAMPUZANO, identificado con cedula de ciudadanía No 7.561.597 expedida en la ciudad de Armenia –Quindío, ha solicitado la celebración de un contrato de arrendamiento de un espacio de menor extensión en el Centro Cultural Metropolitano de Convenciones.

El Departamento del Quindío entregará en arrendamiento un área de 10 metros cuadrados al interior de las instalaciones del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones del Quindío, para el funcionamiento del establecimiento de comercio denominado "COFFEE SHOP LA TIENDA DE LOS MECATOS"

NOTA: Teniendo en cuenta el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad vigencia 2022, en el cual, se debe incluir toda la contratación que se planea ejecutar en el transcurso del año sobre los bienes, servicios y obras públicas con cargo a los presupuestos de funcionamiento e inversión sin importar la modalidad de selección del proceso. Se aclara que, en el presente proceso de arrendamiento, no se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones, toda vez que la entidad no va adquirir bienes o servicios con cargo a los presupuestos de inversión o de funcionamiento, por el contrario, esta va a recibir una contraprestación en dinero.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, TIPO DE CONTRATO.

2.1 TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR: "ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO DE 10 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL CENTRO CULTURAL METROPOLITANO DE CONVENCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO "COFFEE SHOP LA TIENDA DE LOS MECATOS".

2.2 PLAZO DE EJECUCIÓN: Doce (12) Meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

2.3 LUGAR DE EJECUCIÓN: Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, Calle 26 Norte No. 11-21 de la Ciudad de Armenia Quindío.

2.4 VALOR DEL CONTRATO: TRECE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($13.586.172). IVA INCLUIDO.

2.5 FORMA DE PAGO: El arrendatario deberá pagar al Departamento del Quindío el valor del canon de arrendamiento mediante Doce (12) pagos mensuales anticipados los cuáles serán cancelados a título de canon de arrendamiento por el arrendatario a favor del Departamento equivalentes a la suma de UN MILLON CIENTO TREINTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y UN PESOS M/CTE ($1.132.181,00) incluida IVA y servicios públicos, y/o por fracción del mes ejecutado cuando haya lugar a ello, que se pagarán en forma anticipada dentro de los cinco primeros (5) días de cada periodo contractual, cualquiera que sea la fecha de inicio del contrato que se suscriba.

2.6 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La vigilancia y control del contrato lo realizará el Director Logístico del Centro Metropolitano de Convenciones o quien haga sus veces o la persona que designe el contratante mediante oficio, el cual ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado

2.7 OBLIGACIONES DEL CONTRATO:

A. **DEL DEPARTAMENTO (ARRENDADOR):**

1) Arrendar un espacio comercial con área de 10 metros cuadrados al interior de las instalaciones del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, ubicado en la calle 26 Norte No 11-21 de la ciudad de Armenia Quindío, para el funcionamiento del

establecimiento de comercio denominado "COFFEE SHOP LA TIENDA DE LOS MECATOS" con las siguientes características: Área Local: 10 metros cuadrados.

2) Conceder el uso y goce del inmueble del local entregado en arrendamiento.

3) Efectuar la supervisión del presente contrato, así como realizar las recomendaciones que estime pertinentes para la correcta ejecución del mismo por intermedio del funcionario designado para ejercer la vigilancia y control.

4) Las demás que se deriven de la naturaleza jurídica del presente acuerdo de voluntades previstas en el Titulo XXVI, Capitulo 2 del Código Civil.

5) El pago de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía estarán a cargo el Departamento. NOTA: El Departamento del Quindío no responde en ningún caso por las deficiencias de los servicios a que tiene derecho el inmueble y que son atendidos por las empresas públicas correspondientes, en este sentido **EL ARRENDATARIO** deberá realizar la reclamación correspondiente a la empresa prestadora del servicio.

B. **DEL ARRENDATARIO:**

1. Cancelar de manera integral y por anticipado, el valor del canon arrendamiento pactado en los términos que se indicarán en la cláusula correspondiente.

2. Mantener en óptimas condiciones el espacio arrendado

3. Garantizar que el bien arrendado se utilizará única y exclusivamente para el desarrollo del objeto descrito en el presente contrato.

4. Restituir al término de ejecución del contrato el espacio arrendado

5. Las demás que se deriven de la naturaleza jurídica del presente acuerdo de voluntades y previstas en el Título XXVI, Capítulo 3 del Código Civil.

2.6. RESTRICCIONES

Se restringe al arrendatario del espacio ubicado al interior del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, realizar lo siguiente:

1. Introducir mejoras o afectar las instalaciones, sin autorización del Departamento del Quindío.

2. Fijar tapetes con pegantes en los pisos.

3. Efectuar cualquier tipo de perforación en los pisos, paredes y/o techos.

4. Ubicar elementos en las estructuras exteriores e interiores sin solicitar autorización al Departamento del Quindío.

5. Ubicar elementos que obstaculicen los sistemas de seguridad.

6. No ocupar ni comercializar las áreas comunes destinadas a la circulación, evacuación, servicios y al descanso.

7. Usar sin el consentimiento escrito de la autoridad competente y del Departamento del Quindío, luces producidas por gasolina, plantas diésel, combustible o aceites, ni cualquier otra forma de luz artificial.

8. Ingresar animales a las áreas del Centro de Convenciones.

9. El arrendatario se abstendrá de aplicar pintura en los pisos o cielos rasos, perforar pisos, colgar del techo avisos o fijar en ellos calcomanías, poner mercancías o pegar y pintar avisos en sitios no autorizados por el Departamento del Quindío; podrá colgar pendones de bajo peso, autorizados previamente por el supervisor del contrato. Igualmente se restringe utilizar cilindros de gas, combustibles o sustancias inflamables, así como ocasionar el deterioro de los bienes e instalaciones del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, utilizar pasillos, entradas, pasajes, vestíbulos, elevadores o cualquier tipo de acceso al público para la instalación de objetos o muebles;

10. El arrendatario se abstendrá de modificar las instalaciones eléctricas, hidráulicas, telefónicas, salvo que por ser justificados sea previamente autorizado por el arrendador

11. Efectuar cualquier actividad contraria a las buenas costumbres y sanas prácticas comerciales.

12. Realizar en el espacio arrendado o en cualquier sitio de las instalaciones del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, cualquier tipo de actividad de tipo político, o fijar avisos, vallas, plegables o cualquier tipo de publicidad en cualquier sentido.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El contrato de arrendamiento que se derive de este proceso se realizará a través de la modalidad de selección de contratación directa, según el compendio normativo que a continuación se relaciona:

Ley 1150 de 2007:

ARTÍCULO 2o. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

[...]

4. **Contratación directa.** La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

[...]

i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles. [...]

Decreto 1082 de 2015:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. ***Arrendamiento de bienes inmuebles.*** 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."

4. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y PERMISOS PARA LA REALIZACIÓN.

El contratista deberá anexar los documentos necesarios para la celebración de un contrato de arrendamiento teniendo en cuenta que se trata además de la operación de un evento de participación masiva, por lo que presentará:

1. Fotocopia cédula de ciudadanía.

2. RUT (Artículo 368 del Estatuto Tributario, en concordancia con el artículo 66 de la Ley 488 de 1998 que adiciona el artículo 437 del mismo Estatuto).

3. Certificado de Cámara de Comercio con fecha de expedición no mayor a 30 días (Siempre que aplique)

4. Certificados de Antecedentes Judiciales.

5. Certificados de Medidas Correctivas.

6. Certificado de antecedentes fiscales Contraloría General de la República.

7. Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

De conformidad con el deber de análisis del sector económico establecido en el Decreto 1082 de 2015, se determina que el valor del contrato que se pretende suscribir asciende a la suma de **TRECE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($13.586.172),** valor que fue determinado de la siguiente forma:

"ESTUDIO DE MERCADO: El valor del canon de arrendamiento del contrato firmado en el año 2019 referenciado como contrato de arrendamiento 043 de 2019, el cual fue suspendido a causa de la Emergencia sanitaria originada por el Covid-19 fue de DOCE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE ($12.659.436), valor que se actualiza teniendo en cuenta el Indice de Precios al consumidor de los años 2020 y 2021 de la siguiente manera:

Canon de arrendamiento 2019 $ 12.659.436

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR	*PORCENTAJE*	*VALOR DEL INCREMENTO*	*VALOR CON EL INCREMENTO*
IPC Año 2020	*1,61%*	*$ 203.817*	*$ 12.863.253*
IPC Año 2021	*5,62%*	*$ 722.915*	*$ 13.586.168*
VALOR MENSUAL			$ 1.132.180,66
VALOR MENSUAL APROXIMADO			$ 1.132.181
VALOR TOTAL DEL CONTRATO			$ 13.586.172

6. ANÁLISIS DE LOS RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN.

Tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato: De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.3. Decreto 1082 de 2015, la entidad determina que en la presente contratación no se vislumbran riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato de arrendamiento que se suscriba.

7. INDICACIÓN DE LAS COBERTURAS DE LAS SIGUIENTES GARANTÍAS:

De acuerdo a las garantías de cumplimiento se ampararan los eventuales riesgos que se puedan generar por el incumplimiento del contrato de arrendamiento que se pretende celebrar, por otra parte se contemplan las actividades a realizar en el bien inmueble a arrendar se contempló la solicitud de garantía de responsabilidad civil extracontractual, de manera que se salvaguarde la integridad de la entidad de riesgos que puedan surgir por las actuaciones, hechos u omisiones del arrendatario, durante la ejecución del contrato, de acuerdo a lo anterior, se solicitarán las siguientes garantías para la legalización del contrato que se suscriba:

A) **AMPARO DE CUMPLIMIENTO:** Este amparo cubre a la entidad Estatal de los perjuicios derivados de: a) El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; b) El cumplimiento tardío defectuoso del contrato, cuando el incumplimientos es imputable al contratista, c) Daños imputables al contratista por servicio parciales, cuando el contrato no prevé entregas parciales; y d) el pago de valor de multas y de la cláusula penal pecuniaria. El valor de esta garantía será equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con vigencia al plazo del contrato y cuatro (04) meses más.

B) **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL:** Cuya cuantía no será inferior a doscientos (200) SMMLV y su vigencia corresponderá al plazo de ejecución del contrato.

JOHAN SEBASTIAN CAÑON SOSA
Secretario Administrativo
Departamento del Quindío

Proyectó y elaboró: Laura Jimena Muñoz Gómez– Abogada Contratista D.R.F.
Revisó: Carmen Liliana Salazar Salazar – Directora Recursos Físicos