ACTA DE REUNIÓN

MUNICIPIO DE YOPAL

ACTA DE REUNIÓN No:	

I. DATOS GENERALES

TEMA DE LA REUNIÓN

ANALIZAR EL REAJUSTE PARA EL AÑO 2023 DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DIAGONAL 17 14 – 05 /21, 470-136325 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE YOPAL

Fecha de la Reunión: AÑO MES DÍA			Hora de inicio	Hora de finalización
			AM [X]	AM [x]
2022	09	8	10 : 30 PM [ ]	11 : 30 PM [ ]

LUGAR DE LA REUNIÓN:
Despacho Secretaria General

ASISTENTES				ASISTENCIA	
Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	INSTITUCIÓN / DEPENDENCIA	SI	NO
1.	AYDEE SOLER SANABRIA	SECRETARIA GENERAL - SUPERVISORA	SECRETARIA GENERAL	X	
2.	LUZ MARINA FERNANDEZ	VICEPRESIDENTE ADMINISTRATIVA	CÁMARA DE COMERCIO	X	
3.	SONIA ARENAS	ASESORA JURÍDICA	CÁMARA DE COMERCIO	X	
4.	NATALIA BOHÓRQUEZ	DIRECTORA ADMINISTRATIVA	CÁMARA DE COMERCIO	X	
5.	DORIS SANTISTEBAN PEÑA	PROFESIONAL CONTRATADA	SECRETARIA GENERAL	X	
6.	NILSON MORENO CAMACHO	PROFESIONAL SECRETARIA GENERAL	SECRETARIA GENERAL		
7.	FABIO RENÉ FUENTES GUEVARA	TÉCNICO ADMINISTRATIVO SECRETARIA GENERAL	TÉCNICO ADMINISTRATIVO CÓDIGO 367, GRADO 03	X	
8.					

INVITADOS				ASISTENCIA	
Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	INSTITUCIÓN / DEPENDENCIA	SI	NO

OBJETIVOS DE LA REUNIÓN

ANALIZAR EL REAJUSTE PARA EL AÑO 2023 DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DIAGONAL 17 14 – 05 /21, SINGULARIZADO CON FOLIO DE MATRÍCULA

ACTA DE REUNIÓN No:

INMOBILIARIA No. 470-136325 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ALGUNAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE YOPAL
ORDEN DEL DÍA
1. Saludo de Bienvenida
2. Desarrollo de la reunión
3. Finalización de la reunión

II. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

La doctora AYDEE SOLER SANABRIA, Secretaria General de la Alcaldía Municipal de Yopal indica que el Municipio tiene a título de arrendamiento el bien inmueble ubicado diagonal 17 14 – 05 /21 de la Ciudad de Yopal, singularizado con folio de matrícula inmobiliaria No. 470-136325 para el funcionamiento de algunas dependencias de la entidad territorial, como lo son: 1) Despacho del Alcalde. 2) La Secretaría Privada. 3) Oficina de control Interno de Gestión 4) Oficina Asesora de Comunicaciones Prensa. 5) La Unidad de Contratación adscrita a la Oficina Asesora Jurídica; 6) Parte de la Secretaría de Gobierno; oficinas y secretarias que son de vital importancia para los procesos misionales de la administración municipal.

Por ello, doctora AYDEE SOLER SANABRIA, Secretaria General de la Alcaldía Municipal de Yopal considera que es conveniente, oportuno y necesario continuar de manera ininterrumpida con el arrendamiento de un bien inmueble para el normal funcionamiento de algunas dependencias de la administración municipal de Yopal, en las mismas condiciones presentadas a la fecha, es decir, en el mismo lugar (antiguo edificio de sede de la Cámara de Comercio de Casanare); toda vez que el edificio ya es conocido por los usuarios y es un sitio estratégico por su cercanía con la sede central.

También se considera que para la administración resulta oneroso realizar el traslado de las oficinas que funcionan en dicho inmueble, dentro de las cuales encontramos la del despacho mismo alcalde, lo cual ocasionaría la paralización de sus trámites y procesos misionales, ya que habría nuevamente hacer la reorganización de estas áreas, adecuando los espacios nuevamente, cambios de puntos de red y servicios de internet, entre otros aspectos por los cuales la entidad no ve conveniente su traslado a otro bien inmueble.

Agrega la doctora AYDEE SOLER SANABRIA, Secretaria General de la Alcaldía Municipal de Yopal, que por lo anterior, el Consejo Municipal de Política Fiscal de Yopal - COMFIS concedió la aprobación de asumir vigencias futuras ordinarias y excepcionales con cargo a los recursos de la vigencia 2023. Consecuentemente, y en atención a que el presente contrato supera la vigencia fiscal 2022, mediante el Acuerdo Municipal No. 006 del 27 de julio de 2022, el Concejo Municipal de Yopal, autorizó al Alcalde del Municipio de Yopal, para asumir compromisos de vigencias futuras ordinarias, a cargo del presupuesto de la vigencia fiscal 2023 hasta la suma de CIENTO SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($107.400000.) con cargo al presupuesto de gastos de funcionamiento de la vigencia fiscal 2023.

Interviene la doctora DORIS SANTISTEBAN PEÑA, profesional contratada, para indicar que el contrato de arrendamiento del referido inmueble se rige por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes de acuero al artículo 13 de la Ley 80 de 1993, agregando que el el artículo 40 de la misma norma establece que *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.*

La doctora AYDEE SOLER SANABRIA indaga sobre el valor o porcentaje del reajuste anual del canon de arrendamiento. A lo que el doctor NILSON MORENO CAMACHO, Profesional universitario de la Secretaría General, responde que en el Código de Comercio se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento. Agrega que el Código Civil que es el llamado a regular las partes no reguladas de forma particular por el código de comercio, tampoco dice nada de los incrementos del arrendamiento, por ello y debido a que la ley no regula cómo, ni cuándo, ni en cuánto se incrementa el arrendamiento de un local comercial, les corresponde a las partes regular el incremento dentro del contrato de arrendamiento, en ejercicio de la autonomía de la voluntad. Por lo anterior, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual.

La doctora AYDEE SOLER SANABRIA indica que siendo la arrendataria una entidad estatal debe inclinarse a la salvaguarda del interés público al momento de crear derechos y obligaciones en el contrato de arrendamiento.

La indica la doctora LUZ MARINA FERNÁNDEZ de la Cámara de Comercio que se puede tomar el valor del IPC para el año 2023 para reajustar el canon del inmueble. A lo que el doctor NILSON MORENO CAMACHO interpela indicando que la Ley 820 de 2003 contempla un límite máximo al incremento de canon de arrendamiento, pero dicha ley aplica exclusivamente para el arrendamiento de vivienda, por ser de interés social más no toca el incremento del arrendamiento de locales comerciales, por lo que dicha figura no sería aplicable para este caso.

La doctora AYDEE SOLER SANABRIA indica que sí se opta por adoptar el IPC del presente año, hace poco días el Dane, informó que la variación anual de la inflación en agosto se ubicó en **10,84%,** mientras que para el mes de referencia fue de 1,02%. Por su parte, la variación año corrido (enero - agosto) fue de **9,06%**

Lo anterior determinaría un aumento desmedido del canon de arrendamiento para este nuevo contrato sobre inmueble que actualmente ocupa la administración municipal con un canon mensual de OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($8.900.000) incluido IVA, y aún más gravoso el establecer el IPC para el año 2023 para reajustar los cánones de dicho año.

Indica la doctora NATALIA BOHÓRQUEZ de la Cámara de Comercio que teniendo en cuenta la misión de la cámara de comercio y en protección de sus asociados el reajuste deber ser de al menos el 10% del valor actual del contrato con lo cual su valor debe ser de mínimo $890.000.

Replica la doctora AYDEE SOLER SANABRIA para indicar que para la administración municipal de Yopal resulta imposible pagar $9.790.000 como canon para el otro año. Que debe considerarse por parte de la Cámara de Comercio que de por medio está el interés general, por lo que invita a la adopción de un criterio objetivo que permita la fijación del canon y el incremento del canon para el año 2023 que tenga en cuenta la economía para la entidad estatal. Agrega que para el canon de los tres (3) meses y veinte días del año 2022 se pagarán de acuerdo al valor del contrato que vence, es decir, OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($8.900.000). Respecto a valor del ajuste anual adoptar como criterio el IPC para el año 2023 con una variación año 2022 corrido (enero - agosto) de **9,06%** y una variación anual de la inflación en agosto se ubicó en 10,84%, implica un riesgo de aumento desproporcionado a dicho canon. Por ello debe acudirse a un criterio objetivo cuyo porcentaje sea menor de manera que sea beneficioso para la administración.

Si la variación año 2022 corrido (enero - agosto) es de **9,06%,** lo anterior quiere decir que en promedio, por mes la variación es de **1,1325**, si tomamos dicha referencia para los últimos cinco meses tenemos que dicha variación corresponde a **5,6625** que se asemeja a la variación del índice de precios al consumidor –IPC–, equivalente a la inflación del año inmediatamente anterior, que cerró en 5,62 %, según reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –Dane–. Por lo anterior, la adopción del 5,62% para el ajuste de los cánones del año 2023 resulta más rentable en términos económicos para la administración, que es ostensiblemente más bajo que la variación anual de la inflación en agosto del 10,84% y la variación año corrido (enero - agosto) de 9,06%, en todo caso, observando siempre que el canon de arrendamiento no supera el 1% del valor comercial del bien inmueble, de acuerdo al avaluó del mismo.

Para efectos de determinar el presupuesto oficial se tomó como referencia el valor del canon mensual cancelado en la vigencia 2020 de OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($8.900.000) incluido IVA, la variación de 1,1325% mensual para los últimos cinco meses del 2022 que nos arroja variación que corresponde a 5,6625; como el índice de precios al consumidor –IPC–, equivalente a la inflación del año 2021 (5,62 %); así como la variación anual de la inflación en agosto del año 2021- 2022 del 10,84% y la variación año corrido (enero - agosto) de 9,06%.

Indica la doctora LUZ MARINA FERNÁNDEZ de la Cámara de Comercio que, no obstante la adopción del **5,62%** es un porcentaje muy inferior al que se pretendía por parte de su organización, estima que el mismo es acordado a efectos de dar celeridad al trámite contractual.

Las partes acuerdan que el **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO A CELEBRAR ES DE: CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE** ($139.498.719).

Cabe aclarar que la suma de TREINTA Y DOS MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($32.336.667) incluido IVA, corresponden al presupuesto destinado con la vigencia fiscal del año 2022, los cuales son objeto del arrendamiento por

un plazo de TRES (3) meses y diecinueve (19) días, o hasta el 31 de diciembre del 2022 a razón de un canon mensual de OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($8.900.000) incluido IVA; y la suma restante por valor CIENTO SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y DOS PESOS ($107.162.052) incluido IVA, con presupuesto 2023 los cuales son objeto del arrendamiento por un plazo de once (11) meses y doce (12) días, los cuales tienen el reajuste del, 5,62 %, para un valor el canon mensual de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL CIENTO OCHENTA PESOS M/CTE ($9,400,180) incluido IVA. En todo caso el canon de arrendamiento no supera el 1% del valor comercial del bien inmueble, de acuerdo al avaluó del mismo.

III. ACUERDOS Y COMPROMISOS

ACUERDOS Y COMPROMISOS	FECHA DE CUMPLIMIENTO	RESPONSABLE
• Establecer la suma de TREINTA Y DOS MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($32.336.667) incluido IVA, como canos de arrendamiento por un plazo de TRES (3) meses y diecinueve (19) días, o hasta el 31 de diciembre del 2022 a razón de un canon mensual de OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($8.900.000) incluido IVA. • Establecer la suma de CIENTO SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y DOS PESOS ($107.162.052) incluido IVA, con presupuesto 2023 para el pago de once (11) meses y doce (12) días de arrendamiento, con un valor el canon mensual de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL CIENTO OCHENTA PESOS M/CTE ($9,400,180) incluido IVA, que contiene el reajuste del 5,62 %.	SEPTIEMBRE DE 2022	SECRETARÍA GENERAL

FIRMA DE LOS ASISTENTES

Firma		Firma	
Nombre	AYDEE SOLER SANABRIA	Nombre	LUZ MARINA FERNANDEZ
Email		Email	
Firma		Firma	
Nombre	DORIS SANTISTEBAN PEÑA	Nombre	FABIO FUENTES GUEVARA
Email		Email	
Firma		Firma	
Nombre	NILSON MORENO CAMACHO		NATALIA BOHÓRQUEZ
Email			