Calarcá Quindío

En cumplimiento de las disposiciones del Estatuto General de Contratación Pública de Colombia, compuesto entre otras, por las siguientes normas: **la Ley 80 del año 1.993, en su Artículo 25 numerales: 6, 7, 9 y 12 <<***Este último Modificado por el Articulo 87 de la Ley 1474 del año 2.011***>>, y su Artículo 30, la Ley 1150 del año 2.007, en su Artículo 2 Numeral Literal i),** como también para cumplir con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1082 del 2.015 en sus Artículos: 2.2.1.1.2.1.1.: *Estudios y documentos previos* y 2.2.1.2.1.4.9.: *Contratos de Prestación de Servicios Profesionales y de Apoyo a la Gestión,* y de igual manera a las disposiciones del Manual de Contratación Municipal Vigente, **La Secretaria Administrativa del Municipio de Calarcá Quindío;** determina y justifica la necesidad para que le permita a la Entidad Territorial Celebrar un Contrato de de Arrendamiento, conforme a lo siguiente:

1) DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

Que el Artículo 1° de la Constitución Política, determina: "*Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.*"

Que el Artículo 2° de la norma superior, determina: *Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

Que el artículo 209 Ibídem señala que: "*La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolló con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado (...)*".

Que la Constitución Política de Colombia, establece el numeral 3 su Artículo 315, que es atribución del Alcalde dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, aspectos que fueron desarrollados en el Artículo 91 de la Ley 136 del año 1.994, modificado por el artículo 29 la Ley 1551 de 2012.

Por su parte, Ley 136 del año 1.994 en su Artículo 91, establece las Funciones de los Alcaldes, indicando en su Literal D, las relacionadas con la Administración Municipal < modificado por el Articulo 29 Literal D numeral 5 de la Ley 1551 de 2.012>, consagrado en el Literal D numeral 5: *Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables.*

Que la Ley 80 del año 1.993 (Estatuto General de Contratación de la Administración Publica), determina en su Artículo 3: *De los fines de la contratación estatal: Los*

servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines. Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones.

Que conforme a lo dispuesto en el Artículo 11 numerales 1 y 3 Literal B) de la Ley 80 del año 1.993, el Alcalde del Municipio de Calarcá Quindío, se encuentra facultado para celebrar contratos o convenios en virtud de dicha disposición, sin que medie ningún otro tipo de autorización legal o reglamentaria; excepto para los casos de que trata la Ley 136 del año 1.993 en su Artículo 32 Parágrafo 4 numerales 1 al 6, casos en los cuales se requiere la respectiva Autorización por parte del Concejo Municipal. No obstante, lo anterior, el Concejo Municipal de Calarcá Quindío, expidió el **Acuerdo Nro. 013 de fecha 27 de noviembre año 2.023** "*POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL PRESUPUESTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ, QUINDÍO PARA LA VIGENCIA FISCAL COMPRENDIDA ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2.024 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES*", en el cual se dispuso sobre la autorización al señor Alcalde para celebrar todo tipo de contratos o convenios, ello hasta el día 31 del mes de Diciembre del año o vigencia 2.024.

Que teniendo como fundamento lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley 80 del año 1.993, el Alcalde Municipal: Dr. JUAN SEBASTIAN RAMOS VELASCO ha delegado facultades para contratar al Secretario Administrativo Municipal: Dr FRANCISCO JAVIER ALZATE MURILLO, ello, a través del Decreto Municipal Nro. 011 de 2 de enero de 2024.

Que la Ley 80 del año 1.993, establece en sus Artículos: 24, 25 y 26 los Principios de: Transparencia (conexo al de publicidad), Economía y Responsabilidad, respectivamente, y de manera específica en lo que concierne a la expedición del presente acto administrativo para celebrar un Contrato de Arrendamiento, se debe dar plena aplicación al numeral 7 del Artículo 24 que consagra: ***7. Los actos administrativos que se expidan en la actividad contractual o con ocasión de ella, salvo los de mero trámite, se motivarán en forma detallada y precisa e igualmente lo serán los informes de evaluación, el acto de adjudicación*** y la declaratoria de desierto del proceso de escogencia. (NEGRILLA FUERA DE TEXTO).

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 32 de la Ley 80 del año 1.993: *"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, (...)"*, de donde se puede concluir, que las Entidades Estatales pueden celebrar cualquier tipo de contrato, sea que el mismo esté nominado o no en las disposiciones legales y que se encuentre o no tipificado en las normas vigentes.

Que el Municipio de Calarcá Quindío, a la fecha cuenta con los siguientes bienes inmuebles de su propiedad (bienes fiscales de uso restringido), en los cuales se brinda atención al público y se cumplen con las funciones o actividades por parte de los diferentes servidores públicos (Carrera Administrativa, Provisiónales, Libre nombramiento y

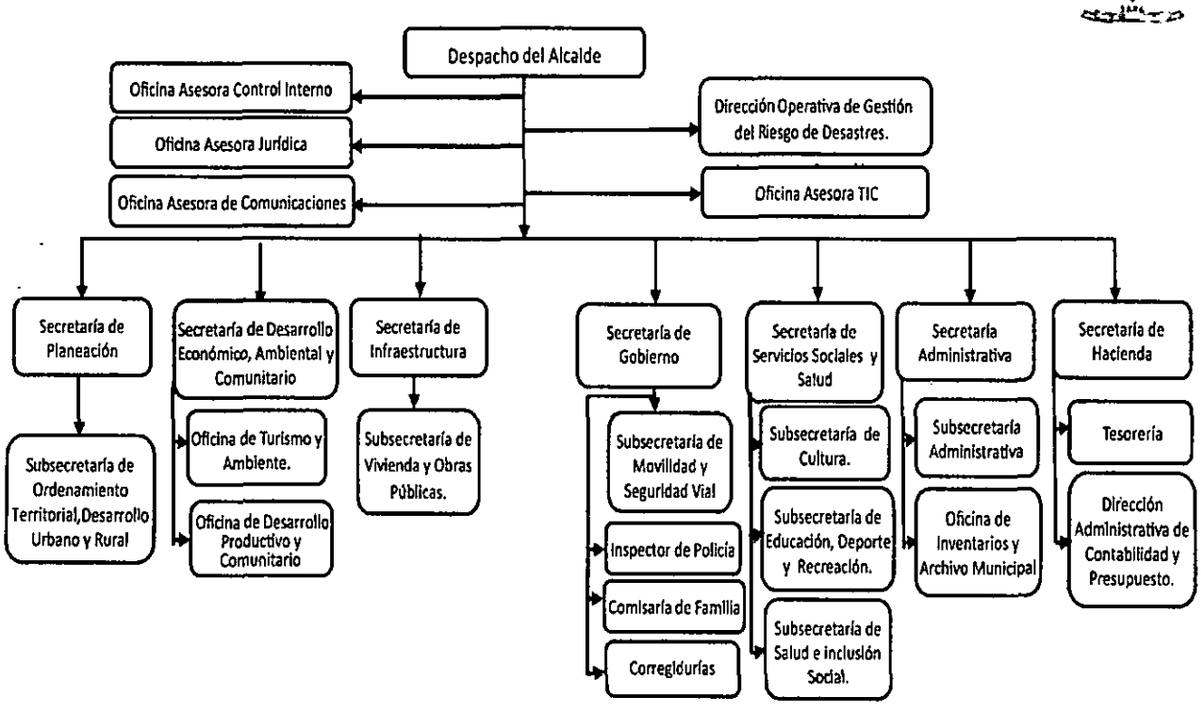
remoción, trabajadores oficiales) y colaboradores (contratistas)[1] de la administración, ello garantizando el cumplimiento de los fines esenciales del Estado[2] y los principios de la función administrativa[3] que están al servicio de los intereses generales:

GRAFICA O ESQUEMA Nro. 1:
Coliseo de ferias
Polideportivo el cacique
Edificio cuerpo de bomberos
Edificio permanencia
Concejo Municipal
Casa de la cultura Barcelona
Corregidora Quebrada Negra
Edificio secretaria de movilidad tránsito y transporte
Galería Barcelona
Casa Fiscal
Corregiduria Barcelona
Casa de la Cultura Calarcá
Edificio Antiguo Banco Crédito Hipotecario (Actual Centro Administrativo Municipal (CAM) Carrera 24 Nro. 38 – 57 Esquina Plaza de Bolívar), donde a la fecha funcionan las siguientes secretarias y dependencias: Secretaria de Hacienda / Secretaria Administrativa, Control Interno, Ventanilla Única y Oficina de Espacio Público.
Parque Alto del Rio
Conjunto Residencial El Refugio
ICBF Barcelona
Escuela simón bolívar- punto vive digital
Taller municipal
Inspección de policía
casa de la mujer

Que el Decreto Municipal Nro. 259 del año 2.020 (*Manual Específico De Funciones, Requisitos Y De Competencias Laborales Para Los Empleos De La Planta De Personal De La Alcaldía Municipal De Calarcá Quindío*) <<*modificado por el Decreto Municipal Nro. 027 del año 2.021*>> aparte de identificar las funciones de cada uno de los cargos y/o servidores de la Entidad, se puede concluir cual es la estructura organizacional del Municipio de Calarcá Quindío, identificando cuales son las diferentes secretarias, sub-secretarias, oficinas asesoras y demás dependencias de la administración, lo cual se resume en el siguiente esquema o gráfica:

[1] Ley 80 del año 1.993, Articulo 3.
[2] Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.
[3] Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LA ALCALDÍA DE CALARCÁ



GRAFICA O ESQUEMA Nro. 2:

Es necesario indicar y hacer énfasis en que el área del edificio descrito en la **GRAFICA Nro. 1**, donde actualmente funciona el Centro Administrativo Municipal (CAM) y que es de propiedad del municipio de Calarcá Quindío, resulta ser insuficiente para el numero de secretarias, subsecretarias, oficinas asesoras y demás dependencias necesarias para atender el público y cumplir con las funciones y actividades a cargo de esta Entidad Territorial; lo anterior, teniendo en cuenta la categoría a la que actualmente pertenece (5ta categoría), debido a tal situación se requiere de una estructura administrativa más amplia para atender a la ciudadanía y para la prestación de los servicios a cargo del municipio, lo cual repercute en el número dependencias, las cuales con ocasión de la estructura administrativa antes referida deben estar integradas por un número mayor de servidores públicos y colaboradores (contratistas)[4] de la administración.

Conforme a lo dispuesto en el **Decreto Municipal Nro. 259 del año 2.020** (*Manual Específico De Funciones, Requisitos Y De Competencias Laborales Para Los Empleos De La Planta De Personal De La Alcaldía Municipal De Calarcá Quindío*) *<<modificado por el Decreto Municipal Nro. 027 del año 2.021>>* **a la Secretaria**

[4] Ley 80 del año 1.993, Articulo 3.

Administrativa, le corresponde realizar entre otras las siguientes funciones esenciales:

1) SECRETARIO DE DESPÁCHO (Administrativo)

(...)
1) Proveer bienes de acuerdo con políticas, planes y procedimientos establecidos.
2) Proporcionar los servicios administrativos según requerimientos, condiciones y procedimientos establecidos.
3) Dirigir el proceso Contratación Estatal que sea autorizada por el ordenador del gasto aplicando lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y Decretos Reglamentarios y las demás actividades administrativas y operativas que permitan el desarrollo institucional para elevar la calidad de los servicios que presta la Administración Municipal
Dirigir la programación de las acciones de cobro y pago de cuotas partes y bonos pensiónales en que esté involucrada la Administración Municipal, aplicando la normas legales vigente y procedimientos internos. (...)

Conforme a lo ya indicado, el municipio de Calarcá Quindío ha venido tomando en calidad de arrendamiento instalaciones del edificio de propiedad de las Empresas Publicas de Calarcá Quindío E.S.P (EMCA – E.S.P), para garantizar la ubicación de las diferentes Secretarias y Oficinas como: Despacho del Alcalde, Oficina Asesora Jurídica, Secretarías de Gobierno, Planeación, Infraestructura, y TIC'S del Municipio, entre otras, con lo cual se logre atender a la ciudadanía en general en condiciones dignas, adecuadas y conforme a exigencias legales.

En vigencias o años anteriores se ha venido contando con el arrendamiento de parte de las instalaciones del edificio propiedad de: Empresas Publicas de Calarcá Quindío E.S.P (EMCA – E.S.P), considerando que tal infraestructura física ofrece las condiciones de: seguridad, instalación, ubicación y logística necesaria para el desarrollo de las funciones y actividades por parte de los Servidores Públicos y contratistas adscritos a cada una de las dependencias referidas; como también accesibilidad conforme a requerimientos para personas con movilidad reducida y de la tercera edad, zona de espera y descanso, control y vigilancia, entre otras.

Histórico reciente frente a contratos de arrendamiento de parte de las instalaciones del edificio de propiedad de las Empresas Publicas de Calarcá Quindío E.S.P (EMCA – E.S.P):

GRAFICA O ESQUEMA Nro. 3

AÑO O VIGENCIA	Nro. Y OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	VALOR TOTAL POR EL TERMINO DE 12 MESES	VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO
2.018	**Nro. 002 del año 2.018 / OBJETO:** El arrendador se obliga para con el arrendatario a entregarle a titulo arrendamiento, lo siguiente 1 el tercer 03, cuarto 04 y parte del quinto 05 piso de la torre a del edificio ubicado en la carrera 24 n 3954 del municipio de Calarcá Quindío para destinarlo al funcionamiento. 2 tres 03 parqueaderos ubicados en el edificio de EMCA E.S.P para el uso de los vehículos de la administración municipal 3 cinco 05 locales ubicados en la plaza de mercado para el funcionamiento de la comisaria de familia	$ 204.000.000	$ 17.000.000.

	municipal.		
2.019	**Nro. 002 del año 2.019 / OBJETO:** El arrendador se obliga para con el arrendatario a entregarle a título de arrendamiento, lo siguiente 1 el tercer 03, cuarto 04 y parte del quinto 05 piso de la torre a del edificio ubicado en la carrera 24 n 3954 del municipio de Calarcá Quindío para destinarlo al funcionamiento. 2 tres 03 parqueaderos ubicados en el edificio de EMCA E.S.P para el uso de los vehículos de la administración municipal.	$ 210.000.000	$ 17.500.000
2.020	**Nro. 001 del año 2.020 / / OBJETO:** El arrendador se obliga para con el arrendatario a entregarle a título de arrendamiento, lo siguiente 1 el tercer 03, cuarto 04 y parte del quinto 05 piso de la torre a del edificio ubicado en la carrera 24 n 3954 del municipio de Calarcá Quindío para destinarlo al funcionamiento. 2 tres 03 parqueaderos ubicados en el edificio de EMCA E.S.P para el uso de los vehículos de la administración municipal 3 cinco 05 locales ubicados en la plaza de mercado para el funcionamiento de la comisaría de familia municipal.	$ 216.930.000	$ 18.077.500
2.021	**Nro. 001 del año 2.021 / / OBJETO:** EMPRESAS PUBLICAS DE CALARCA ESP EMCA E.S.P EN CALIDAD DE ARRENDADORA, SE OBLIGA CON EL MUNICIPIO DE CALARCA QUINDIO A CONCEDERLE EL USO, GOCE Y DISFRUTE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD A LOS PISOS 2, 3, 4 Y 5 DEL EDIFICIO EMCA, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 28213356 Y LA FICHA CATASTRAL 631300100000000910020000000000, UBICADO EN LA CARRERA 24 CON CALLE 40 ESQUINA DEL MUNICIPIO DE CALARCA. B LOS LOCALES NUMEROS 2716, 2732, 2811, 2812, 2813 Y 9998 DE LA EDIFICACION DENOMINADA GALERIA PLAZA DE MERCADO, IDENTIFICADA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 28218562 UBICADA EN LAS CALLES 38 Y 39 ENTRE CARRERAS 27 A LA 29 DEL MUNICIPIO DE CALARCA POR SU PARTE EL MUNICIPIO DE CALARCA QUINDIO EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIO, SE OBLIGA A PAGAR EN DINERO COMO CONTRAPRESTACION POR EL USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS BIENES INMUEBLES ANTES REFERIDOS.	$240.000.000	$20.000.000
2.022	EMPRESAS PÚBLICAS DE CALARCÁ QUINDÍO E.S.P (EMCA – E.S.P), EN CALIDAD	$234.780016	$23.378.579

	DE: ARRENDADORA, SE OBLIGA CON EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO A CONCEDERLE EL USO, GOCE Y DISFRUTE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD: A) LOS PISOS: 2, 3, 4 Y 5 DEL EDIFICIO: EMCA, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-13356 Y LA FICHA CATASTRAL: 631300100000000910020000000000, UBICADO EN LA CARRERA 24 CON CALLE 40 ESQUINA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ. B) LOS LOCALES NÚMEROS: 2716, 2732, 2811, 2812, 2813 Y 9998 DE LA EDIFICACIÓN DENOMINADA: GALERÍA (PLAZA DE MERCADO), IDENTIFICADA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-18562 UBICADA EN LAS CALLES 38 Y 39 ENTRE CARRERAS 27 A LA 29 DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ; POR SU PARTE EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO EN SU CALIDAD DE: ARRENDATARIO, SE OBLIGA A PAGAR EN DINERO COMO CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS BIENES INMUEBLES ANTES REFERIDOS.		
2023	EMPRESAS PÚBLICAS DE CALARCÁ QUINDÍO E.S.P (EMCA – E.S.P), EN CALIDAD DE: ARRENDADORA, SE OBLIGA CON EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO A CONCEDERLE EL USO, GOCE Y DISFRUTE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD: A) LOS PISOS: 2, 3, 4 Y 5 DEL EDIFICIO: EMCA, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-13356 Y LA FICHA CATASTRAL: 631300100000000910020000000000, UBICADO EN LA CARRERA 24 CON CALLE 40 ESQUINA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ. B) LOS LOCALES NÚMEROS: 2716, 2732, 2811, 2812, 2813 Y 9998 DE LA EDIFICACIÓN DENOMINADA: GALERÍA (PLAZA DE MERCADO), IDENTIFICADA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-18562 UBICADA EN LAS CALLES 38 Y 39 ENTRE CARRERAS 27 A LA 29 DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ; POR SU PARTE EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO EN SU CALIDAD DE: ARRENDATARIO, SE OBLIGA A PAGAR EN DINERO COMO CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS BIENES INMUEBLES ANTES REFERIDOS.	$261.816.775	$23.801.525

Ahora, teniendo en cuenta las medidas adoptadas para la mitigación de la pandemia ocasionada por el virus: coronavirus: COVID -19, el municipio de Calarcá Quindío ha concentrado sus esfuerzos funcionales, operativos, logísticos y de toda índole para la atención de la emergencia: económica, social y ecológica,

producto de la pandemia, en el sentido de proteger la Salud, Vida e Integridad de los habitantes del municipio a través de las diferentes acciones realizadas en el marco de tal emergencia, entre ello la protección de todos los servidores públicos (Carrera Administrativa, Provisiónales, Libre nombramiento y remoción, trabajadores oficiales) y colaboradores (contratistas)[5] de la administración. Razón por la cual en el mes de Diciembre del año o vigencia 2.020, la Contratista: **YENIFER ACOSTA OSORIO / LICENCIA 0498/15** encargada de brindar apoyo a la Secretaria Administrativa Municipal en materia del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), ha realizado una inspección locativa al Edificio Antiguo Banco Crédito Hipotecario (Actual Centro Administrativo Municipal (CAM) Carrera 24 Nro. 38 – 57 Esquina Plaza de Bolívar), y en el informe elaborado producto de su inspección, indica entre otras cosas lo siguiente:

> *(...) La casa cuenta con dos plantas, fue construido y restaurada en concreto y mampostería, tiene una distribución básica típica de una casa tradicional, por lo cual en el primer piso se ubicó atención al usuario de baja rotación y en el segundo piso se adecuo el área administrativa, con menos rotación de público.*
> *Sin embargo, la necesidad de dar cubrimiento a la atención al usuario de un municipio en crecimiento, aumentó el número de contratistas y funcionarios lo cual generó el crecimiento de la población trabajadora, en su momento no fue importante este aumento, sin embargo, cuando se presentó la emergencia sanitaria generada por el covid 19, se requiere reubicar puestos de trabajo para cumplir el distanciamiento social. (...)*
>
> - *Los pasillos de las instalaciones no cuentan con las dimensiones necesarias para realizar una evacuación eficiente en caso de una emergencia con la cantidad de personas que mantienen en las instalaciones entre funcionarios, contratistas y usuarios.*
> - *En las instalaciones se cuenta con demasiado archivo, incluso en los pasillos de la salida de evacuación.*
>
> ***RECOMENDACIONES***
>
> - *Revisar la posibilidad de realizar traslados para descongestionar la sede principal y así realizar poder cumplir con el distanciamiento social que exige el protocolo de bioseguridad.*
> - *Descongestionar las rutas de evacuación de cualquier elemento que pueda obstruirlo, especialmente archivo.*

El anterior informe hace parte integral del presente Estudio Previo, como un Anexo del mismo.

Para efectos de cumplir con las reglas de verificación y análisis determinadas en el Artículo: 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015, se hace necesario hacer las siguientes descripciones:

El municipio de Calarcá Quindío a la fecha todavía tiene la necesidad de tomar en calidad de arrendamiento las instalaciones del edificio de propiedad de las Empresas Publicas de Calarcá Quindío E.S.P (EMCA – E.S.P), para la ubicación y funcionamiento de las secretarias, subsecretarias, oficinas asesoras y dependencias del municipio de Calarcá Quindío, para que la entidad pueda cumplir con su misión, atendiendo que los recursos propios y de otros fuentes son limitados y resulta más favorable para la Entidad a la fecha tomar bienes inmuebles en arrendamiento que

[5] Ley 80 del año 1.993, Articulo 3.

lograr la compra de uno que tenga condiciones las condiciones requeridas por el municipio de Calarcá Quindío y que obedecen a las siguientes:

A) Que su ubicación sea cercana al centro o plaza de bolívar del municipio.

B) Que las instalaciones se encuentren en buen estado de conservación, seguridad y servicios públicos.

C) Que sus instalaciones tengan accesibilidad para personas en condición de movilidad reducida y de la tercera edad, zona de espera y descanso o recepción, control y vigilancia.

En consecuencia de lo antes referido, el bien inmueble que se pretende tomar en calidad de arrendamiento, mismo que se indica en el objeto contractual del presente proceso, es el bien inmueble por excelencia para destinarlo a las funciones y actividades descritas, máxime cuando el mismo inmueble viene siendo tomado en calidad de arrendamiento desde hace varios años o vigencias atrás, por un valor de canon de arrendamiento mensual que se ajusta al mercado inmobiliario actual del municipio y que por su ubicación estratégica satisface las necesidades ya identificadas y las opciones de arrendamiento.

De otra parte, atendiendo las recomendaciones efectuadas por la profesional que brinda asistencia a la Entidad Territorial en materia del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), se hace necesario realizar una redistribución de las diferentes: secretarias, subsecretarias, oficinas asesoras y dependencias del municipio de Calarcá Quindío, **para que no se ocasione aglomeración de personas:** Se entiende por aglomeración, toda concurrencia en espacios cerrados y abiertos en los cuales no se pueda guardar un distanciamiento físico de mínimo dos (2) metros entre persona y persona; como también cuando la infraestructura de un sitio o la disposición de un espacio y su distribución de muebles y enseres impida tal distanciamiento. Lo anterior, de conformidad con las disposiciones expedidas por el Misterio de Salud y Protección Social a través de la **Resolución 1003 de fecha 19 de junio del año 2.020.**

Por lo antes expuesto, se realizará una redistribución de las secretarias, subsecretarias, oficinas asesoras y dependencias del municipio de Calarcá Quindío, y para lograrlo se requieren tomar otros espacios o instalaciones en calidad de arrendamiento, las cuales puede ser ofrecidas por la infraestructura física del edificio de propiedad de las Empresas Publicas de Calarcá Quindío E.S.P (EMCA – E.S.P), así:

GRAFICA O ESQUEMA Nro. 4

INFRAESTRUCTURA FÍSICA QUE SE TOMA EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD DE LAS EMPRESAS PUBLICAS DE CALARCÁ E.S.P (EMCA – E.S.P)
EDIFICIO EMCA
Calarcá Quindío: Carrera 24 Calle 40 Esquina / Matricula Inmobiliaria: 282-13356 / Ficha Catastral:

63130010000000091002000000000				
Ubicación e Identificación:	**PISO Y ÁREA TOTAL:**	**Secretaria, subsecretaria, oficina asesora o dependencia que se ubicara:**	**Valor mensual del canon de arrendamiento por cada área o locación: Año 2.024**	**Valor total Mensual y Anual del canon de arrendamiento por cada área o locación: Año 2.024**
Calarcá Quindío: Carrera 24 Calle 40 Esquina / Matricula Inmobiliaria: 282-13356 / Ficha Catastral: 631300100000000 910020000000000	**PISO 2 / 156.76** Metros Cuadrados (mt2)	Secretaria de Gobierno Municipal	$ 3.864.869 X 12 Meses.	$ 46.378.428
	PISO 3 / 325.97 Metros Cuadrados (mt2)	Despacho Alcalde / Oficina Asesora Jurídica y asesores externos / Oficina de Gestión social	$ 8.036.688 X 12 Meses.	$ 96.440.256
	PISO 4 / 261.26 Metros Cuadrados (mt2)	Infraestructura / Oficina Asesora Tic´s	$ 6.441.282 X 12 Meses.	$ 77.295.384
	PISO 5 / 261.26 Metros Cuadrados (mt2)	Planeación / Oficina Asesora de Comunicaciones	$ 6.441.282 X 12 Meses.	$ 77.295.384
VALOR TOTAL DEL ARRENDAMIENTO MENSUAL Pisos 2 al 5 EMCA:			**$ 24.784.121**	[redacted]
VALOR TOTAL DE ARRENDAMIENTO DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024) Pisos 2 al 5 EMCA:				**$ 297.409.452**
GALERÍA PLAZA MERCADO **Calarcá Quindío: Calles 38 y 39 entre Carreras 27 a la 29 / Matricula Inmobiliaria: 282-18562 Anotación Nro. 1 / Escritura Publica 431 del 23 agosto del año 1971 Notaria 2da Calarcá.**				
Calarcá Quindío: Calles 38 y 39 entre Carreras 27 a la 29 / Matricula Inmobiliaria: 282-18562 Anotación Nro. 1 / Escritura Publica 431 del 23 agosto del año 1971 Notaria 2da Calarcá.	**Local Nro. 2718**	Bodegas: Secretaria de Desarrollo Económico, ambiental y comunitario.	$ 241.310 / área de menor medida.	
	Local Nro. 2732		$ 257.718/ área de mayor medida.	
	Local Nro. 9998	Comisaria de familia Municipio de Calarcá.	$ 727.157	
	Valor total arrendamiento mensual:		**$ 1.226.185**	
	Valor total por el termino de 12 meses:		**$ 26.010.306**	
VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de Diciembre del 2.024):				**$312.123.672**

PARAGRAFO 1: Todos los inmuebles antes descritos, cuentan con los siguientes servicios públicos domiciliarios independientes: *Energía, *Acueducto y alcantarillado, *aseo. Y el pago de consumos de los mismos estarán a cargo del Arrendatario (a): Municipio de Calarcá Quindío.

PARAGRAFO 2: Se hace necesario indicar que: para la presente vigencia o año: **2.024**, **se ha realizado un incremento del: 9.28 % sobre el valor que se venía cancelando por el mismo concepto respecto al año: 2.023**, lo anterior, conforme al acuerdo al que se ha llegado entre la Arrendadora (EMCA) y el Arrendatario (Municipio Calarcá), como también teniendo en cuenta la variación anual del Índice de Previos al Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) el cual para el año o vigencia 2.023 cerro en: **9.28%** [6]. Lo anterior, para dar aplicación a lo establecido en el Artículo 20 de la Ley 820 del año 2.003 (Régimen de arrendamiento urbano). 11

NOTA: De acuerdo con el literal j) del artículo 2 del Decreto 3167 de 1968 le corresponde al DANE "Establecer Índices de precios a nivel del productor, del distribuidor y del consumidor (....)", y el literal i) del numeral 1 del artículo 2 del Decreto 262 de 2004 según el cual el DANE debe "certificar la información estadística, siempre que se refiera a resultados generados, validados y aprobados por el Departamento". **FUENTE:**https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

Por lo tanto, la fijación de los valores de los cánones de arrendamiento antes referidos se ha establecido por parte de: Empresas Publicas de Calarcá Quindío E.S.P (EMCA – E.S.P), sobre los bienes inmuebles de su propiedad, teniendo en cuenta tal aspecto, y el municipio de Calarcá Quindío, atendiendo la oferta allegada por EMCA, considera que tales valores se ajustan a los precios del mercado inmobiliario local, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

I. Los valores históricos totales anuales de los contratos de arrendamiento celebrados en vigencias o años anteriores, referidos en la **GRAFICA O ESQUEMA Nro. 3** del presente Estudio Previo.
II. Que el nuevo contrato de arrendamiento que se pretende celebrar para la vigencia o año 2.024, incluye las menos locaciones o áreas a tomar en arrendamiento, liberando los locales donde anteriormente funcionaba la Inspección de Policía, dependencia que ya se trasladó a la Permanencia, Bien Inmueble propiedad del Municipio.

Finalmente, para dar pleno cumplimiento a lo establecido en el Artículo: 2.2.1.2.1.4.1. Ibídem, el señor Alcalde Municipal ha expedido la **Resolución Nro. 0017 del año 2.024** (*POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA CELEBRACION DE: UN (1) CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES SECRETARIAS Y DEPENDENCIAS DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO, ELLO, BAJO LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DENOMINADA: CONTRATACION DIRECTA*).

2) DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, Y SUS ESPECIFICACIONES:

2.1. TIPO DE CONTRATO: Teniendo en cuenta que se plantea dentro de la correspondiente relación un vínculo contractual en donde una de las partes (particular o privado) da en calidad de arrendamiento a una persona natural un inmueble de su propiedad o titularidad; nos encontraríamos frente a un: **Contrato de Arrendamiento**, tipo contractual que se encuentra definido en su Artículo: 1.973, y *está desarrollado en los Artículos: 1.974 al 2.027; razón por la cual, se puede concluir que se trata de un

6 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

contrato nominado, por el hecho de estar nombrado en la norma antes citada, como también es típico, debido a que existen un conjunto de normas que lo desarrollan y que resultan aplicables solo a él por sus características propias y especificidades.

Por lo tanto, serán aplicables las disposiciones normativas antes señaladas, como también los Artículos: 1.495, 1.501, 1.502. 1.602 y 1.611 del Código Civil Colombiano, considerando que se trata de una convención o contrato. ***<DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>.*** *El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan 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.*

Ahora, debemos tener claro que dependiendo la destinación que se le vaya a dar al inmueble, existe una normatividad aplicable, así:

- Para el caso de los bienes inmuebles destinados a vivienda urbana, rural, ocupación y producción agropecuaria, es la Ley 820 del año 2.003 (*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana*), con ciertas cláusulas especiales para el segundo tipo de inmuebles mencionados (rurales).
- Para el caso de un local comercial, destinado para la instalación o funcionamiento de determinado establecimiento de comercio abierto al público, se aplica el Código de Comercio Colombiano, específicamente los Articulo 515 al 524.

No obstante, lo anterior, existen normas contenidas en el Código Civil Colombiano que son aplicables a los contratos de arrendamiento indistintamente de la destinación que se le vaya a dar al inmueble: vivienda urbana y rural o local comercial, por ello, en todo contrato de arrendamiento cualquiera que sea la destinación del inmueble, se le aplican sin distinción alguna los Artículos: 1.973 al 2.935, pues las obligaciones que surjan y otros aspectos pueden no estar contempladas en Ley especial, es decir puede presentase un vacío, por lo tanto, se acude por analogía normativa al Código Civil Colombiano.

2.2. OBJETO DEL CONTRATO: EMPRESAS PÚBLICAS DE CALARCÁ QUINDÍO E.S.P (EMCA – E.S.P), EN CALIDAD DE: ARRENDADORA, SE OBLIGA CON EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO A CONCEDERLE EL USO, GOCE Y DISFRUTE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD: A) LOS PISOS: 2, 3, 4 Y 5 DEL EDIFICIO: EMCA, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-13356 Y LA FICHA CATASTRAL: 631300100000000910020000000000, UBICADO EN LA CARRERA 24 CON CALLE 40 ESQUINA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ. B) LOS LOCALES NÚMEROS: 2718, 2732, Y 9998 DE LA EDIFICACIÓN DENOMINADA: GALERÍA (PLAZA DE MERCADO), IDENTIFICADA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-18562 UBICADA EN LAS CALLES 38 Y 39 ENTRE CARRERAS 27 A LA 29 DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ; POR SU PARTE EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO EN SU CALIDAD DE: ARRENDATARIO, SE OBLIGA A PAGAR EN DINERO COMO CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS BIENES INMUEBLES ANTES REFERIDOS.

2.3. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato será: **Desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de Diciembre del 2.024** contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio, la cual se suscribirá una vez se hayan cumplido los requisitos de perfeccionamiento y ejecución para el contrato, siendo estos los postulados del Articulo 41 incisos 1 y 2 de la Ley 80 del año 1.993.

2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución será en el Municipio de Calarcá Quindío, en la Carrera 24 numero 38 -57 Centro Administrativo Municipal o en la sede

o instalaciones de la respectiva Secretaria, Sub-secretaria o dependencia que tenga asignadas las funciones respecto a bienes inmuebles.

2.5. VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y VALOR MENSUAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: A) Valor total del contrato: El valor total del contrato de arrendamiento, ascenderá a la suma total de: **TRESCIENTOS DOCE MILLONES CIENTO TRECE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MDA CTE ($312.123.672)). PARÁGRAFO:** Es necesario indicar que el valor total del contrato de arrendamiento y el monto a cancelar por dicho concepto, ha sido fijado conforme a los criterios descritos en los documentos previos: Análisis del Sector y Estudio Previo. De igual manera, se ha consultado el valor histórico que se ha cancelado por concepto de tal arrendamiento.

2.6. FORMA DE PAGO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: El valor total del contrato de arrendamiento, ascenderá a la suma de**: TRESCIENTOS DOCE MILLONES CIENTO VENTITRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MDA CTE ($312.123.672)** El Municipio de Calarcá Quindío, cancelará los cánones de arrendamiento así: UN (1) PAGO correspondiente a los meses de Enero y Febrero dentro de los primeros cinco (5) días del mes de febrero por un valor de **CINCUENTA Y DOS MILLONES VEINTE MIL SEISCIENTOS DOCE PESOS MDA CTE ($52.020.612) incluido IVA, impuestos o descuentos.** Por consiguiente, se realizaran DIEZ (10) PAGOS, cada uno dentro de los primeros CINCO (5) DIAS DE CADA MES, por un valor total de **VENTISEIS MILLONES DIEZ MIL TRESCIENTOS SEIS PESOS MDA CTE ($26.010.306) incluido IVA, impuestos o descuentos**. En todo caso, los pagos antes referidos quedaran sujetos a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC). **PARÁGRAFO**: Una vez presentada la respectiva cuenta de cobro por parte del ARRENDADOR(A), el Municipio de Calarcá Quindío, procederá a su cancelación o pago dentro de los cinco (05) días siguientes a su radicación en la Secretaria de Hacienda Municipal.

2.7. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, PARA ASUMIR LAS OBLIGACIONES ECONOMICAS A CARGO DEL MUNICIPIO EN CALIDAD DE ARRENDATARIO: Para soportar el gasto antes referido, y garantizar el pago de las obligaciones económicas a cargo de esta Entidad Territorial derivadas de la convención a suscribirse; se ha solicitado el correspondiente: **Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 2024000043 de fecha 10 de Enero del año 2.024, con cargo al Rubro con código: 212020200704, denominado: *Arrendamientos*, por un valor total de: $ 312.123.672** expedido por la Secretaria de Hacienda Municipal. Lo anterior, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Articulo 25 numeral 6 de la Ley 80 del año 1.993, concordante con lo establecido en el Articulo 71 del Decreto-Ley 111 del año 1.996 (Estatuto orgánico del Presupuesto).

2.8. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO (Municipio de Calarcá Quindío):

2.8.1. Destinar los bienes inmuebles objeto de arrendamiento para el funcionamiento de las secretarias y dependencias del Municipio de Calarcá Quindío, conforme a lo descrito en el objeto del contrato, cualquier otro tipo de destinación o uso, deberá ser autorizada de manera expresa (escrita) por el (la) arrendador (a).

2.8.2. Efectuar los pagos de los cánones de arrendamiento en la forma y términos estipulados en el presente Estudio Previo y en el Contrato que se suscriba a favor del arrendador(a), dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes siguiente.

2.8.3. Pagar o cancelar los servicios públicos domiciliarios con los cuales cuentan los inmuebles dados en arrendamiento (Energía, Acueducto alcantarillado y Aseo), conforme a los consumos arrojados por el correspondiente medidor de cada servicio público. En ningún caso el (la) arrendador (a) será responsable por el pago de servicios, conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por el Arrendatario (municipio), salvo pacto expreso entre las partes.

2.8.4. Solicitar autorización al arrendador (a) para realizar cualquier modificación o adecuación al local tomado en arrendamiento objeto del contrato.

2.8.5. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados de: el uso normal, la acción del tiempo o de terceros, es decir aquellas acciones que fueren imputables a su propia culpa debido al mal uso del inmueble, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso.

2.8.6. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador (a) o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la privacidad de la Entidad.

2.8.7. El Municipio de Calarcá Quindío en calidad de: Arrendatario, restituirá el inmueble al (la) arrendador (a) en el mismo estado en el que le fue otorgado, salvo el deterioro causados por el uso y goce legítimos, restitución que realizará con todos los servicios públicos domiciliarios instalados.

2.8.8. Designar un Servidor o funcionario perteneciente a la Planta de Personal de la Entidad, para que se encargue de realizar las labores Supervisión sobre el correcto, idóneo y oportuno cumplimiento del objeto y las obligaciones del contrato, quien tendrá las responsabilidades, facultades y deberá cumplir a cabalidad con las obligaciones contenidas en el Artículo 84 de la Ley 1474 del año 2.011.

2.8.9. Liquidar el contrato en los términos que establece el Artículo 60 de la Ley 80 del año 1.993, como también el Articulo 11 de la Ley 1150 del año 2.007.

2.9. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR (Empresas Publicas de Calarcá E.S.P (EMCA – E.S.P):

2.9.1. Hacer entrega de los inmuebles (locaciones) al Arrendatario (municipio de Calarcá) en buenas condiciones y a entera satisfacción, con los siguientes servicios públicos domiciliarios instalados e individualizados: Energía, Acueducto alcantarillado y Aseo y seguridad.

2.9.2. Presentar al municipio de Calarcá Quindío una cuenta de cobro de manera mensual por el valor del canon de arrendamiento a pagar de manera mensual, ello, respecto al mes inmediatamente anterior. Tal cuneta de cobro, deberá ser radicada ente la secretaria o dependencia que tenga a cargo la Supervisión del Contrato de Arrendamiento, misma que autorizará el pago ante la Secretaria de Hacienda Municipal.

2.9.3. Una vez terminado el plazo de ejecución del contrato, el arrendador(a) se obliga a acudir al requerimiento que le realice la Entidad para llevar a cabo la liquidación del contrato de Suministro, ello, en los términos que establece el Artículo 60 de la Ley 80 del año 1.993, como también el Articulo 11 de la Ley 1150 del año 2.007.

2.10. CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO POR PARTE DE EMPRESAS PUBLICAS DE CALARCA E.S.P. EN SU CALIDAD DE ARRENDADORA: Son causales de terminación del presente contrato, las

estipuladas en las normas vigentes, y especialmente las siguientes: **1.** La no cancelacion o pago de los canones de arrendamiento mensual estipulados en el estudio previo y el contrato de arrendamiento respectivo. **2.** El abandono o descuido total o parcial del inmueble por parte del ARRENDATARIO. **3.** La alteración de las instalaciones o acometidas de los Servicios Públicos Domiciliarios. **4.** El subarriendo total o parcial del inmueble, la cesión del contrato o del goce del inmueble, o el cambio de destinación del inmueble sin consentimiento expreso de la ARRENDADOR(A). **5.** Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa del ARRENDADOR(A) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte del ARRENDATARIO. **6.** La conducta inmoral o escandalosa realizada por parte del ARRENDATARIO. **7.** La incursión reiterada del ARRENDATARIO en procederes que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, la destinación del inmueble para actos delictivos o que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. **8.** EL ARRENDADOR(A) podrá dar por terminado el presente contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de las siguientes **causales especiales** para la terminación del presente contrato y la posterior restitución del inmueble o locación dada en arrendamiento: **A)** Cuando EL ARRENDADOR necesite ocupar el inmueble para su habitación o funcionamiento. **B)** Cuando el inmueble haya de demolerse para efectuar una nueva construcción, o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación, teniendo cuenta que una vez reparado, EL ARRENDATARIO(A) tendrá derecho de preferencia sobre el arrendamiento del inmueble para que continúe en calidad de arrendatario. **C)** Cuando haya de entregarse el inmueble en cumplimiento de obligaciones originadas por la venta o promesa de contrato de compraventa sobre el inmueble del cual hace parte. **D)** La plena voluntad por parte de la ARRENDADOR(A) de dar por terminado el presente contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumpliere como mínimo: SEIS (6) MESES de ejecución, sin que haya lugar a ningún tipo de restitución o indemnización AL ARRENDATARIO, lo anterior, siempre y cuando EL (LA) ARRENDADORA, de previo aviso expreso (escrito) AL ARRENDATARIO, informando tal situación con una antelación no menor a DOS (2) MESES antes de la fecha de vencimiento o terminación del contrato, tiempo prudente para que este último pueda encontrar una nueva locación.

2.11. CAUSALES DE TERMINACION DEL PRESENTE CONTRATO POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ EN CALIDAD DE ARRENDATARIO(A): **1.** El desconocimiento por parte del ARRENDADOR(A) de los derechos que le reconocen al ARRENDATARIO la Ley Civil y el presente contrato. **2.** EL ARRENDATARIO(A) podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato por su plena voluntad a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de previo aviso expreso (escrito), con una antelación no menor a UN (1) MES antes de la fecha de vencimiento o terminación del contrato o de una de sus prorrogas, sin lugar a indemnización alguna. Cumplida la condición de aviso EL ARRENDADOR(A) estará obligado(a) a recibir el inmueble, si no lo hiciere, EL ARRENDATARIO(A) podrá hacer entrega provisional mediante la intervención de la autoridad competente con, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente.

2.12. SUPERVISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: La supervisión o vigilancia y control de la correcta ejecución del objeto y obligaciones a cargo del municipio en calidad de Arrendatario, será ejercida por: **El Jefe de Inventarios y**

Archivo y/o quien haga sus veces, o quien el señor alcalde o su delegado le asigne tales funciones, quien tendrá a su cargo las responsabilidades, facultades y deberá cumplir a cabalidad con las obligaciones contenidas en el Artículo 84 de la Ley 1474 del año 2.011.

2.13. CLÁUSULAS EXCEPCIONALES AL DERECHO COMÚN (Interpretación, modificación y terminación unilateral)**:** Conforme a lo dispuesto en el Parágrafo del Articulo 14 de la Ley 80 del año 1.993, se prescindirá de la utilización de cláusulas o estipulaciones excepcionales en los contratos: *(...) Arrendamiento,* y otros tipos contractuales que se enuncian allí, por ello, ante su improcedencia o prohibición para su aplicación en este tipo de convenciones no se pactan o estipulan las mismas para el presente Contrato.

2.14. DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales derivados del Contrato de Arrendamiento que se suscriba, se fijará como domicilio contractual el Municipio de Calarcá Quindío.

3. JUSTIFICACION DEL VALOR ESTIMADO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO DEL CONTRATO:

Para determinar el valor del canon de arrendamiento mensual para el año o vigencia 2.022, se consultó y tomo como base el registro del histórico general reciente por concepto de pago del canon de arrendamiento de los mismos inmuebles, conforme a la consulta efectuada sobre los contratos de arrendamiento celebrados en los últimos tres (3) años:

AÑO O VIGENCIA	Nro. Y OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO
2.021	Nro. 001 del año 2.021 / / OBJETO: EMPRESAS PUBLICAS DE CALARCA ESP EMCA E.S.P EN CALIDAD DE ARRENDADORA, SE OBLIGA CON EL MUNICIPIO DE CALARCA QUINDIO A CONCEDERLE EL USO, GOCE Y DISFRUTE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD A LOS PISOS 2, 3, 4 Y 5 DEL EDIFICIO EMCA, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 28213356 Y LA FICHA CATASTRAL 631300100000000910020000000000, UBICADO EN LA CARRERA 24 CON CALLE 40 ESQUINA DEL MUNICIPIO DE CALARCA. B LOS LOCALES NUMEROS 2716, 2732, 2811, 2812, 2813 Y 9998 DE LA EDIFICACION DENOMINADA GALERIA PLAZA DE MERCADO, IDENTIFICADA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA 28218562 UBICADA EN LAS CALLES 38 Y 39 ENTRE CARRERAS 27 A LA 29 DEL MUNICIPIO DE CALARCA POR SU PARTE EL MUNICIPIO DE CALARCA QUINDIO EN SU CALIDAD DE ARRENDATARIO, SE OBLIGA A PAGAR EN DINERO COMO CONTRAPRESTACIQN POR EL USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS BIENES INMUEBLES ANTES REFERIDOS.	$ 20.000.000
2.022	EMPRESAS PÚBLICAS DE CALARCÁ QUINDÍO E.S.P (EMCA – E.S.P), EN CALIDAD DE: ARRENDADORA, SE OBLIGA CON EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO A CONCEDERLE EL USO, GOCE Y DISFRUTE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD: A) LOS PISOS: 2, 3, 4 Y 5 DEL EDIFICIO: EMCA, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-13356 Y LA FICHA CATASTRAL: 631300100000000910020000000000, UBICADO EN LA CARRERA 24 CON CALLE 40 ESQUINA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ. B) LOS LOCALES NÚMEROS: 2716, 2732, 2811, 2812, 2813 Y 9998 DE LA EDIFICACIÓN DENOMINADA: GALERÍA (PLAZA DE MERCADO), IDENTIFICADA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-18562	$ 23.378.579

	UBICADA EN LAS CALLES 38 Y 39 ENTRE CARRERAS 27 A LA 29 DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ; POR SU PARTE EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO EN SU CALIDAD DE: ARRENDATARIO, SE OBLIGA A PAGAR EN DINERO COMO CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS BIENES INMUEBLES ANTES REFERIDOS.	
2023	EMPRESAS PÚBLICAS DE CALARCÁ QUINDÍO E.S.P (EMCA – E.S.P), EN CALIDAD DE: ARRENDADORA, SE OBLIGA CON EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO A CONCEDERLE EL USO, GOCE Y DISFRUTE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES DE SU PROPIEDAD: A) LOS PISOS: 2, 3, 4 Y 5 DEL EDIFICIO: EMCA, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-13356 Y LA FICHA CATASTRAL: 631300100000000910020000000000, UBICADO EN LA CARRERA 24 CON CALLE 40 ESQUINA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ. B) LOS LOCALES NÚMEROS: 2716, 2732, 2811, 2812, 2813 Y 9998 DE LA EDIFICACIÓN DENOMINADA: GALERÍA (PLAZA DE MERCADO), IDENTIFICADA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA: 282-18562 UBICADA EN LAS CALLES 38 Y 39 ENTRE CARRERAS 27 A LA 29 DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ; POR SU PARTE EL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDÍO EN SU CALIDAD DE: ARRENDATARIO, SE OBLIGA A PAGAR EN DINERO COMO CONTRAPRESTACIÓN POR EL USO, GOCE Y DISFRUTE DE LOS BIENES INMUEBLES ANTES REFERIDOS.	$ 23.801.525

Fuentes: Consulta de Contratos de Arrendamiento: Plataforma: Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP I): https://www.contratos.gov.co/consultas/inicioConsulta.do

- Plataforma: Sistema Integral de Auditoria (SIA – Observa): http://siaobserva.auditoria.gov.co/guess/informeA_guess.aspx

3.1. Condiciones específicas de los inmuebles o locaciones que se darán en arrendamiento por parte de Empresas Publicas de Calarcá al municipio de Calarcá:

UBICACIÓN E IDENTIFICACIÓN:	PISO Y ÁREA TOTAL:
Calarcá Quindío: Carrera 24 Calle 40 Esquina / Matricula Inmobiliaria: 282-13356 / Ficha Catastral: 631300100000000910020000000000	**PISO 2 / 156.76** Metros Cuadrados (mt2)
	PISO 3 / 325.97 Metros Cuadrados (mt2)
	PISO 4 / 261.26 Metros Cuadrados (mt2)
	PISO 5 / 261.26 Metros Cuadrados (mt2)
Calarcá Quindío: Calles 38 y 39 entre Carreras 27 a la 29 / Matricula Inmobiliaria: 282-18562 Anotación Nro. 1 / Escritura Publica 431 del 23 agosto del año 1971 Notaria 2da Calarcá.	**Local Nro. 2718**
	Local Nro. 2732
	Locales Nro. 2811
	Local Nro. 9998
Todos los inmuebles antes descritos, cuentan con los siguientes servicios públicos domiciliarios independientes: *Energía, *Acueducto y alcantarillado, *aseo. Y el pago de consumos de los mismos estarán a cargo del Arrendatario (a) (Municipio de Calarcá)	

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN CONTRACTUAL:

- La modalidad de selección contractual para suscribir Contratos de Arrendamiento, es: *La Contratación Directa*, conforme a lo dispuesto en la Ley 1150 del año 2.007, en su Artículo **2°**, Numeral 4°, invocando como causal el Literal I, el cual

establece: *Contratación Directa: (...)* l) *El arrendamiento o adquisición de inmuebles.*

- Que de igual manera el Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2015, en su Subsección 4, Artículo 2.2.1.2.1.4.11, establece que la celebración de Contratos de Arrendamiento se realiza mediante la modalidad de selección denominada: *Contratación Directa.*

5. ANÁLISIS QUE PERMITA LA ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS ASOCIADOS A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1.993 en su Artículo 25 numerales: 6, 7, 9 y 12, en especial lo dispuesto en la Ley 1150 del año 2.007 en su Artículo 4, y el Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2015 en su artículo: 2.2.1.1.1.6.3; es una obligación legal que las Entidades Estatales en los pliegos de condiciones o sus equivalentes incluyan la: estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación que se pretende adelantar. **Por lo anterior, a continuación, se anexa la Matriz del Riesgo:**

Tipificación	Estimación	Mecanismo de cobertura	Asignación	Vigencia
Incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato.	El valor correspondiente a dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes	Dos (2) opciones: 1) Garantía de Cumplimiento. 2) Clausula Penal Pecuniaria: Que ampare al beneficiario el cumplimento total del contrato pactado, de acuerdo a sus términos, condiciones y especificaciones.	Entidad en calidad de Arrendatario y particular o privado Arrendador(a)	1) Plazo del contrato UN AÑO. Allegarla como requisito para suscribir el contrato. 2) Hacer efectiva la Cláusula Penal posterior al incumplimiento a través de requerimiento administrativo y/o proceso judicial.

RIESGO	Característica	Probabilidad	Impacto	Estimación	Asignación
Fuerza Mayor o Caso Fortuito	Desastres naturales, catástrofes, orden público interno o externo que impida la ejecución del contrato.	Baja	Medio	40% sobre el contrato de arrendamiento.	50 % Entidad y 50% Arrendador(a)
Operacional en cuanto las obligaciones del Arrendatario(a)	Daño o pérdida de elementos y bienes muebles que conforman el local o área dada en arrendamiento que son necesarios para su normal funcionamiento o disposición.	Media	Alto	60% sobre el contrato de arrendamiento.	100 % Entidad
Económico	Falta de pago o cancelación de los cánones de arrendamiento, como también de los servicios públicos domiciliarios con los cuales cuenta inmueble, local o área dada en arrendamiento.	Medio - Baja	Medio	100% sobre el contrato de arrendamiento.	100 % Entidad
Regulatorio	Cambio de las normas que regulan el contrato.	Baja	Bajo	0% sobre el contrato de arrendamiento.	50 % Entidad y 50% Arrendador(a)
Operativo en cuanto a la ejecución del contrato en general por ambas partes	Incumplimiento de las obligaciones a cargo de cualquiera de las partes y prohibiciones contraídas en virtud del contrato.	Medio - Baja	Medio	900% sobre el valor del canon de arrendamiento.	50 % Entidad y 50% Arrendador(a)

GARANTÍAS: Esta Entidad Territorial, ha evaluado cuál de los dos (2) mecanismos de cobertura de los riesgos antes descritos, es el más pertinente para minimizar las consecuencias de la materialización de la ocurrencia de uno

de esos riesgos determinados como: incumplimientos en la ejecución del contrato de arrendamiento por cualquiera de las partes; por ello, el municipio de Calarcá, Quindío, considera pertinente y suficiente establecer en el contrato de Arrendamiento que se suscriba la: **Cláusula Penal Pecuniaria de que tratan los Artículos 1.592 a 1.601 del Código Civil Colombiano, así:**

- **Clausula Penal Pecuniaria:** Se establecerá y en el respectivo contrato de arrendamiento la cláusula penal de que tratan los Artículos 1.592 a 1.601 del Código Civil Colombiano, ello, en caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contenidas en el contrato por cualquiera de las partes contratantes, lo cual dará lugar a la parte cumplida al cobro ejecutivo de la cláusula penal pactada. Si la parte que incumple es el ARRENDATARIO, el ARRENDADOR(A) podrá pedir la restitución (desocupación y entrega) del inmueble y el pago de obligaciones atrasadas. La cláusula penal se fijará en el monto o suma equivalente al valor de: DOS (2) mensualidades o cánones de arrendamiento vigentes al momento del incumplimiento. Para hacer efectiva tal sanción, se deberá acudirá a la jurisdicción contenciosa administrativa interponiendo demanda de carácter ejecutiva para el cobro de la sanción estipulada, utilizando todos los mecanismos necesarios, entre ellos, las medidas cautelares previas de embrago y posterior secuestro de los bienes que figuren a nombre de quien resultare demandado para garantizar el pago de la obligación.

7) INDICACIÓN SOBRE SI EL CONTRATO SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO: La Agencia Nacional de Contratación Pública: *Colombia Compra Eficiente*, ha expedido: *El Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación*[7]. En dicho Manual se hacen varias claridades a la forma como se deben aplicar los Acuerdos Comerciales, y recomienda que en cada proceso contractual la Entidad verifique si le aplica o no un Acuerdo Comercial, ello, conforme a lo dispuesto en el Articulo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015. Ahora, sobre la aplicación de los acuerdos comerciales a la modalidad de selección: *Contratación Directa*, los propios tratados la han excluido de la aplicación de Acuerdos Comerciales, por lo tanto, al presente contrato no le es aplicable Acuerdo Comercial alguno.

FRANCISCO JAVIER ALZATE MURILLO
Secretario Administrativo
Municipio de Calarcá Quindío

Proyectó y Elaboró: Alejandro Jaramillo Gómez – Subsecretaria Administrativa

[7] https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_acuerdos_comerciales.pdf