ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

Dando cumplimento a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015, en donde se señala el deber de análisis de la Entidad Estatal, para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional etc.; el **Municipio de Calarcá Quindío,** realiza el presente Análisis del Sector, para adelantar un proceso contractual a través de la modalidad de selección contractual denominada: ***Contratación Directa (Ley 1150 del año 2.007, en su Artículo 2 Numeral Literal i))*** , que culminara en la suscripción de un contrato de: **ARRENDAMIENTO.** El presente Análisis del Sector, se elabora conforme a los lineamientos y recomendaciones dadas por la Agencia Nacional de Contratación Pública: *Colombia Compra Eficiente*[1].

CONTENIDO

CAPITULO I: INFORMACION GENERAL SOBRE EL PROCESO CONTRACTUAL: 2

1.1. *Objeto contractual:* 2
1.2. *Plazo de ejecución:* 2
1.3. *Forma de pago:* 3
1.4. *Gravámenes, descuentos o deducciones que realiza la Entidad a quien resulte adjudicatario o contratista del proceso contractual:* 3
1.5. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD, CONFORME AL ESTUDIO PREVIO APORTADO POR LA SECRETARIA O DEPENDENCIA RESPECTIVA Y/O NORMATIVIDAD EN LA QUE SE FUNDAMENTA EL GASTO: 4

CAPITULO II: ANÁLISIS DEL MERCADO: NECESARIO PARA CONOCER EL SECTOR RELATIVO AL PROCESO CONTRACTUAL: 11

2.1. ASPECTO GENERAL DEL SECTOR RELATIVO AL PROCESO CONTRACTUAL Y ASPECTO ECONÓMICO DEL SECTOR RELATIVO AL PROCESO CONTRACTUAL: 12
2.2. ASPECTO O MARCO REGULATORIO DEL SECTOR RELATIVO AL PROCESO CONTRACTUAL: 19

CAPITULO III: ESPECIFICACIONES O CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS BIENES, PRODUCTOS, OBRAS O SERVICIOS QUE REQUIERE LA ENTIDAD: 19

3.1. ESPECIFICACIONES O CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS: 19
FIN DEL CAPITULO. ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

CAPITULO IV: ESTUDIO DE LA OFERTA, LA DEMANDA Y COTIZACIONES REALIZADAS POR LA ENTIDAD: 21

4.1. ESTUDIO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA RELATIVA AL PROCESO CONTRACTUAL: 21
FIN DEL CAPITULO. ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

CAPITULO V: VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO RESULTADO DEL PROCESO DE SELECCIÓN CONTRACTUAL Y/O PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO: 21

5.1 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y/O PRESUPUESTO OFICIAL: 21
Fuentes: Consulta de Contratos de Arrendamiento: 23
❖ *Plataforma: Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP I):*
https://www.contratos.gov.co/consultas/inicioConsulta.do 23

[1] https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_guia_estudio_sector_web.pdf

- *Plataforma: Sistema Integral de Auditoria (SIA – Observa): http://siaobserva.auditoria.gov.co/quess/informeA_quess.aspx* 23

CAPITULO VI: INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES A SOLICITAR COMO REQUISITO HABILITANTE PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO CONTRACTUAL: 24

6.1. INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL: 24

FIN DEL CAPITULO. ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

CAPITULO I: INFORMACION GENERAL SOBRE EL PROCESO CONTRACTUAL:

1.1. Objeto contractual:

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.

1.2. Plazo de ejecución:

El plazo de ejecución del presente contrato será: Desde la suscripción del Acta de Inicio hasta al 31 de Diciembre del 2.025, 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.

1.3. Forma de pago:

VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y VALOR MENSUAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO: El valor total del contrato de arrendamiento, ascenderá a la suma de: **TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE ($327.729.828)** 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 quince (15) días del mes de febrero por un valor de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEICIENTOS VEINTIUN MIL SEICIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE ($54.621.638) incluido IVA, impuestos o descuentos.** Por consiguiente, se realizarán DIEZ PAGOS, cada uno dentro de los primeros CINCO (5) DIAS DE CADA MES, por un valor total de **VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS M/CTE ($27.310.819), 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.

1.4. Gravámenes, descuentos o deducciones que realiza la Entidad a quien resulte adjudicatario o contratista del proceso contractual:

De acuerdo a lo establecido en el Código de Rentas o Estatuto Tributario Municipal vigente: Acuerdo Nro. 023 del año 2.022, expedido por el Concejo Municipal de Calarcá Quindío y Ordenanza Nro. 05 del 2.005 expedida por la Asamblea Departamental del Quindío; las estampillas como tasas parafiscales autorizadas por la Ley para gravar ciertos actos o documentos, tienen como hecho generador según el artículo 375 del Código de Rentas ya señalado: *"la suscripción de contratos por las modalidades de suministros, servicios, consultoría, arrendamiento, publicidad, obra pública, administración delegada, honorarios y aseguramiento con la Administración municipal, Concejo municipal, Personería y entidades descentralizadas del orden municipal"*; por lo que el contrato objeto de este estudio, esta sujeto al pago del siguiente gravamen:

Estampilla, tasa o contribucion	Total porcentaje de descuento por cada pago que se realice
Estampilla: Pro-Adulto mayor: 4% del valor total del pago: Estatuto Tributario Municipal.	**7.5%**
Estampilla: Pro-Cultura: 1.5% del valor total del pago: Estatuto Tributario Municipal.	
Estampilla Departamental: Pro-Hospital: 2% del valor total del pago: Ordenanza Nro. 05 del 2.005.	

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

1.5. Descripción de la necesidad, conforme al Estudio Previo aportado por la Secretaria o dependencia respectiva y/o normatividad en la que se fundamenta el gasto:

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 013 de fecha 10 de Diciembre de 2024** *"POR EL 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 2.025 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 2.025.

Que teniendo como fundamento lo dispuesto en el Artículo 12 de la Ley 80 del año 1.993, el Alcalde Municipal: Dr. JUAN SEBASTIÁN 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 fecha 02 de enero del 2.024.

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)[2] de la administración, ello garantizando el cumplimiento de los fines esenciales del Estado[3] y los principios de la función administrativa[4] que están al servicio de los intereses generales:

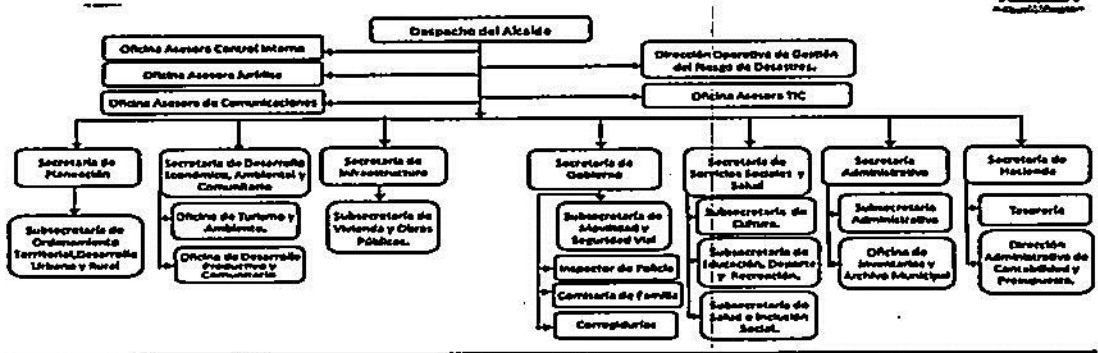
GRAFICA O ESQUEMA Nro. 1:
Coliseo de ferias
Polideportivo el cacique
Edificio cuerpo de bomberos
Edificio permanencia
Concejo Municipal
Casa de la cultura Barcelona
Corregidora Quebrada Negra
Edificio secretaria de movilidad tránsito y transporte
Galería Barcelona
Casa Fiscal
Corregiduría Barcelona
Casa 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:

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

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL DE LA ALCALDIA 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)[5] 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 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

[5] Ley 80 del año 1.993, Articulo 3.

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

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 Secretarías 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):

Alcaldía de Calarcá

GRAFICA O ESQUEMA Nro. 3

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	$ 20.000.000

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

	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.	
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 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.	$ 23.378.579
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
2024	EMPRESAS PÚBLICAS DE CALARCÁ 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:	$312.123.672

	GALERIA (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.	

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 y 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 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.

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:

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

GRAFICA O ESQUEMA Nro. 4

INFRAESTRUCTURA FISICA QUE SE TOMA EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD DE LAS EMPRESAS PUBLICAS DE CALARCA E.S.P (EMCA – E.S.P)				
EDIFICIO EMCA Calarcá Quindío: Carrera 24 Calle 40 Esquina / Matricula Inmobiliaria: 282-13356 / Ficha Catastral: 631300100000000910020000000000				
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 2.025**	**Valor total Mensual y Anual del canon de arrendamiento por cada área o locación: Año 2.025**
Calarcá Quindío: Carrera 24 Calle 40 Esquina / Matricula Inmobiliaria: 282-13356 / Ficha Catastral: 631300100000000910020000000000	PISO 2 / 156.76 Metros Cuadrados (mt2)	Secretaria de Gobierno Municipal	$ 4.058.113 X 12 Meses.	$ 48.697.356
	PISO 3 / 325.97 Metros Cuadrados (mt2)	Despacho Alcalde / Oficina Asesora Jurídica y asesores externos / Oficina de Gestión social	$ 8.438.522 X 12 Meses.	$ 101.262.264
	PISO 4 / 261.26 Metros Cuadrados (mt2)	Infraestructura / Oficina Asesora Tic's	$ 6.763.346 X 12 Meses	$ 81.160.152
	PISO 5 / 261.26 Metros Cuadrados (mt2)	Planeación / Oficina Asesora de Comunicaciones	$ 6.763.346 X 12 Meses.	$ 81.160.152
VALOR TOTAL DEL ARRENDAMIENTO MENSUAL Pisos 2 al 5 EMCA:			$ 26.023.327	
VALOR TOTAL DE ARRENDAMIENTO DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025) Pisos 2 al 5 EMCA:				$ 312.279.924
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	Local Nro. 2718	Bodegas: Secretaria de Desarrollo Económico, ambiental y comunitario.	$ 253.375/ área de menor medida.	
	Local Nro. 2732		$ 270.603/ área de mayor medida.	
	Local Nro. 9998	Comisaria de familia Municipio de Calarcá.	$ 763.514	
	Valor total arrendamiento mensual:		$ 1.287.493	

1971 Notaria 2da Calarcá.	Valor total por el termino de 12 meses:	$ 15.449.904	
VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de Diciembre del 2.025):			$327.729.828

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: **2.025, se ha realizado un incremento del: 5.0% % sobre el valor que se venía cancelando por el mismo concepto respecto al año: 2.024,** lo anterior, conforme al acuerdo al que se ha llegado entre la Arrendadora (EMCA) y el Arrendatario (Municipio Calarcá), como también teniendo en cuenta que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para 2025 tiene una proyección aproximada de 5,4%. Lo anterior, para dar aplicación a lo establecido en el Artículo 20 de la Ley 820 del año 2.003 (Régimen de arrendamiento urbano).

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 2.025, incluye las mismas locaciones o áreas a tomar en arrendamiento.

TITULO II: ANÁLISIS DEL MERCADO: Necesario para conocer el sector relativo al proceso contractual:

Alcaldía de Calarcá

2.1. Aspecto General del sector relativo al proceso contractual Y Aspecto Económico del sector relativo al proceso contractual:

El mercado de Bienes y Servicios, está compuesto por CUATRO (4) eslabones, cada uno con un actor principal:

Según el Banco de la República La actividad económica del país se divide por sectores económicos. Cada uno de ellos hace parte de una actividad económica cuyos elementos o productos tienen características en común y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción, es decir de acuerdo al servicio que realicen o al producto que comercialicen.

A) **Primer eslabón:** Proveedores de materias primas. Las industrias de materias primas que participan en el sector son muy diversas dada la amplia gama de productos que requieren las organizaciones para las labores de aseo y cafetería. Algunos de los proveedores son las empresas de la industria química, los productores de aceites y grasas, las empresas

papeleras, las empresas de la industria de plásticos, los agricultores, y las empresas de metal y aluminio.

B) **Segundo eslabón:** Fabricantes, las cuales utilizan las materias primas para la producción de los Bienes. Los fabricantes venden sus productos a las Empresas de Servicios y a las Entidades Estatales directamente o a través de Empresas Distribuidoras. Estas últimas garantizan al fabricante un volumen de venta elevado y un menor desgaste administrativo y logístico. Algunas Empresas Fabricantes cuentan incluso con su propia línea distribuidora y de prestación del servicio, que se encarga de integrar los siguientes eslabones de la cadena en el negocio.

C) **Tercer eslabón:** Distribuidores, las cuales tienen la capacidad de abarcar toda la oferta de bienes y ofrecer la totalidad de la gama de productos con el mismo producto en diferentes características y calidad. Las Empresas Distribuidoras venden los Bienes a las Empresas o directamente a las Entidades Estatales.

D) **Cuarto eslabón: Quienes prestan Servicios**, contratan y administran personal para prestar diferentes servicios a las instituciones que los requieran. De considerarlo conveniente para su negocio, algunas Empresas de Servicios fabrican algunos insumos que requieren para ejecutar las actividades propias de su actividad económica.

1886

La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), informó que el incremento máximo de los cánones de arrendamiento de vivienda urbana para el año 2025 será del 5,20%. Este aumento aplica a los contratos que cumplan un año de vigencia según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

Según lo afirmó Karina Reyes, presidente de Fedelonjas, *"este incremento es de alto interés para la población colombiana pues más del 34% de las viviendas en el país están alquiladas. El incremento del canon incide no solo sobre las familias que viven en arriendo sino sobre los propietarios de las viviendas que en un 85% pertenecen a los estratos 1, 2 y 3 y, a falta de pensión u otros ingresos adicionales, devengan su sustento de dichos alquileres".*

"El mercado de los arriendos asciende a 27,12 billones de pesos anualmente y la mayoría de las viviendas en alquiler se concentran en los estratos 1, 2 y 3", agregó la presidente de Fedelonjas quien también recordó que *"muchos propietarios apenas se están empezando a recuperar pues, aunque durante la pandemia rebajaron cánones, tuvieron que pagar sus obligaciones como créditos, impuestos y gastos habituales como impuestos y reparaciones".*

No obstante, aclaró que *"los arrendamientos no necesariamente se incrementan automáticamente en enero sino cuando el contrato cumple 12 meses de haberse firmado o a partir de la última renovación o prórroga y que el aumento definido es legal siempre y*

cuando "éste no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada, respetando el máximo del 2% del valor catastral del mismo".

También es importante recordar que este reajuste no aplica para contratos de vivienda firmados antes de julio 10 de 2003 o en caso de alquiler de inmuebles para uso comercial. En usos como locales, bodegas, consultorios, oficinas y los diferentes a vivienda, tanto el valor como el monto incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento.

Fedelonjas recomienda tener en cuenta los siguientes puntos por parte de arrendadores y arrendatarios:

• El incremento es aplicable sólo al momento de la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento y siempre con previa comunicación por escrito por parte del arrendador.

• La notificación del aumento del valor del canon y la fecha en que se empezará a aplicar se debe hacer por escrito y a través de correo postal autorizado o a través del canal de notificaciones dispuesto en el contrato.

• El arrendador es libre de aplicar el porcentaje en que incrementa el canon o de abstenerse de hacerlo respetando los topes previstos.

• El arrendatario en caso de incumplimiento de lo dispuesto en la norma puede acudir a los entes de control de cada municipio para solicitar el ajuste de su canon de arrendamiento, lo cual puede llegar a implicar sanciones económicas para el arrendador.

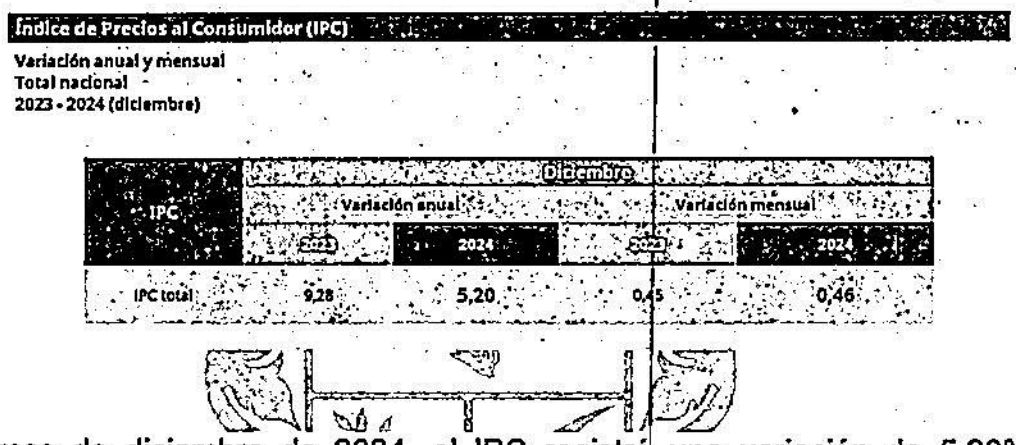
• Elija siempre un profesional inmobiliario de reconocida trayectoria que elabore contratos con todas las condiciones legales, resguarde los derechos de las partes y le ayude a elegir el bien más rentable.

Ejemplo de incremento:
Si usted paga un arriendo mensual de $ 1'500.000. Deberá multiplicar ese monto por el 5,2 %, lo que le arrojará $ 78.000. Esos $ 78.000 serán lo máximo que podrá incrementar el canon, por lo que usted pasaría a pagar $ 1'578.000. que se pagarán cuando se cumpla el año del contrato; por otra parte, las cuotas de Administración mensual ($150.000) subirán lo que autorice la asamblea de copropietarios a partir del 01 de enero de cada año o cuando lo indique la asamblea según se disponga en cada copropiedad. Es decir que las cuotas de administración se incrementan en un momento diferente al valor del canon de arrendamiento.
https://www.portafolio.co/economia/alza-de-arriendos-en-colombia-para-2023-576506

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

CIRCUNSTANCIAS QUE IMPACTAN EN EL SECTOR OBJETO DEL CONTRATO: Se debe tener en cuenta que existen algunos factores económicos que dinamizan o deprimen las condiciones económicas de cualquier actividad, por fal motivo es pertinente dar a conocer algunos de ellos según estadísticas del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), así:

Información diciembre 2024

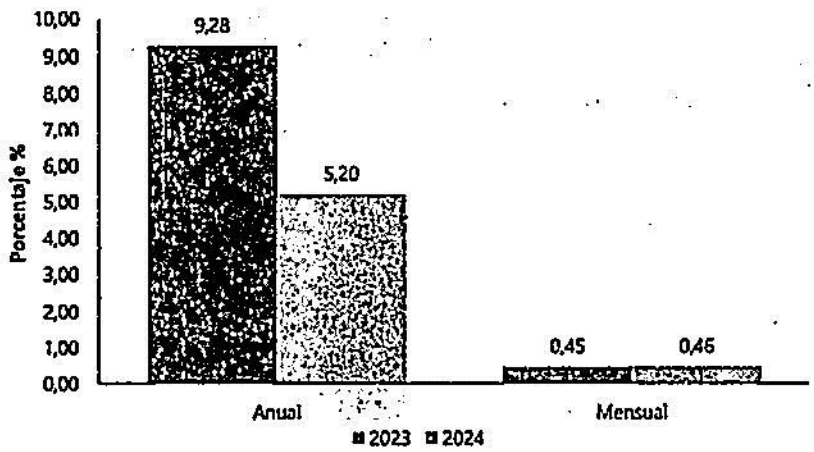


En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

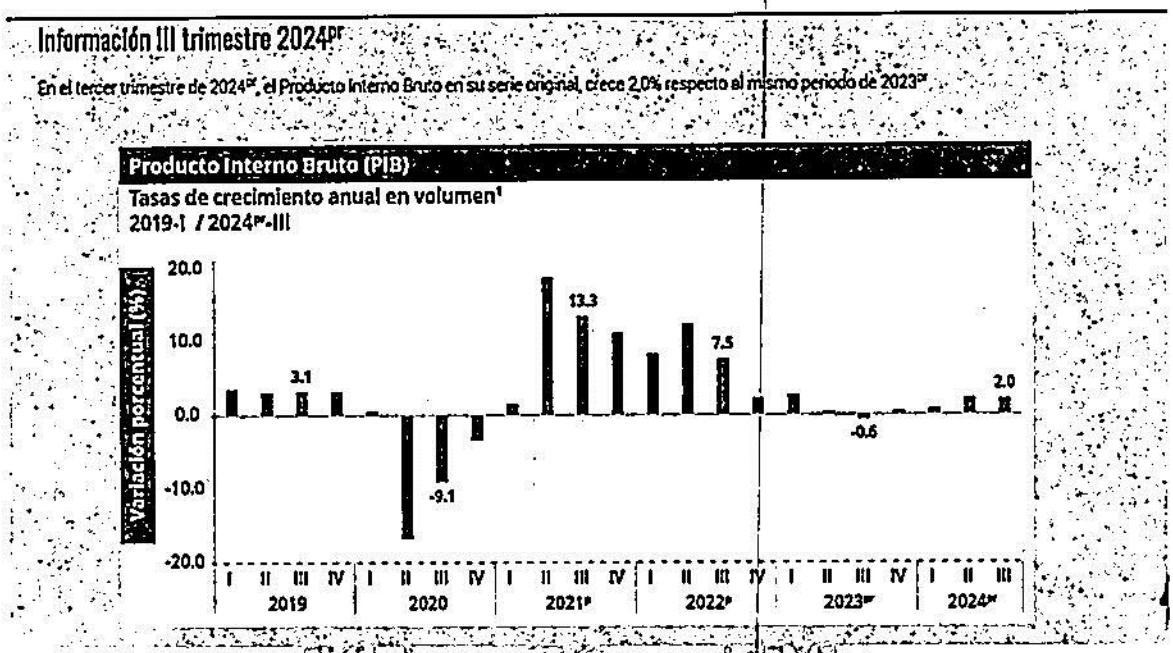
Diciembre 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2023 - 2024



Fuente: DANE, IPC.

En diciembre de 2024 en comparación con diciembre de 2023, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (7,30%), arriendo efectivo (7,55%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (8,12%), transporte urbano (8,21%), combustibles para vehículos (6,77%), frutas frescas (17,40%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (8,05%), educación preescolar y básica primaria (12,21%), suministro de agua (7,30%) y chocolate y productos a base de chocolate (61,58%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: huevos (-9,85%), vehículo particular nuevo o usado (-2,71%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23.46%), tomate (-14,96%) y aceites comestibles (-6,08%).



En el segundo trimestre de 2024, las actividades económicas que más contribuyeron al valor agregado fueron:

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual)

En lo corrido del año 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

1886 VALOR, TRABAJO, CULTURA
Alcaldía de Calarcá

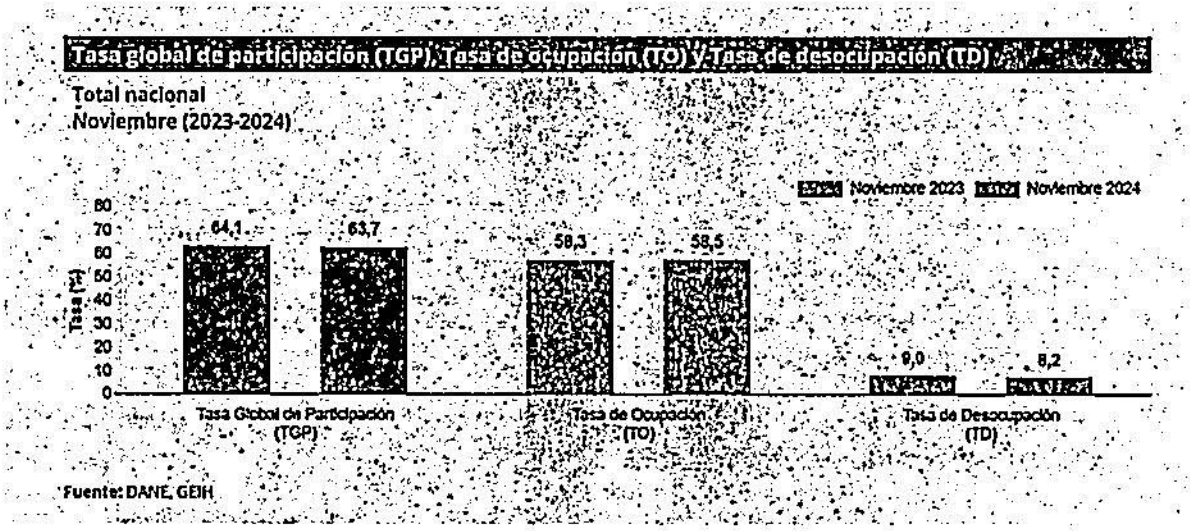
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la vaiación anual).

SALARIO MÍNIMO:

- **Anual – Año: 2.025: (Sin prestaciones sociales):** DIECISIETE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE ($17.082.000)
- **Periodo Mensual –es:** UN MILLON CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($1.423.500)
- **Diario – Día:** CUARENTA Y SIETE MIL CUATROSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($47.450)

PARTICIPACIÓN, OCUPACIÓN Y DESOCUPACIÓN: Para el mes de noviembre de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,2%, lo que representó una disminución de 0,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (9,0%). La tasa global de participación se ubicó en 63,7%, mientras que en noviembre de 2023 fue 64,1%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,5%.

En noviembre de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,0%, mientras que en el mismo mes de 2023 fue 8,7%. La tasa global de participación se ubicó en 66,7% y la tasa de ocupación fue 61,4%. En noviembre de 2023 estas tasas fueron 67,3% y 61,4%, respectivamente.



2.2. Aspecto o Marco Regulatorio del sector relativo al proceso contractual:

- **El Artículo 78 de la Constitución Política de Colombia, dispone que:**

  "la ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización.
  Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, la seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios.
  El Estado garantizará la participación de las organizaciones de consumidores y usuarios en el estudio de las disposiciones que les conciernen. Para gozar de este derecho las organizaciones deben ser representativas y observar procedimientos democráticos internos.

- **La Ley 1480 del año 2011** (*Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones*). La cual regula los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores, consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.
- **Ley 820 del año 2.003** (*Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.*)
- **El Decreto Único Reglamentario 1076 del año 2.015, sector ambiente y desarrollo sostenible.**
- **El Estatuto General de Contratación de la Administración Publica, conformado principalmente por las siguientes normas:** *la Ley 80 de 1.993, la Ley 1150 de 2.007, la Ley 1474 del 2011, el Decreto Único Reglamentario 1082 del 2015, la Ley 1882 del 2.018, la Ley 2069 del año 2.020*, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o reglamenten.

Alcaldía de Calarcá

CAPITULO III: ESPECIFICACIONES O CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS BIENES, PRODUCTOS, OBRAS O SERVICIOS QUE REQUIERE LA ENTIDAD:

3.1. ESPECIFICACIONES O CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:

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)

17 FEB 2025

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

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** **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)	

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 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.

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

CAPITULO IV: ESTUDIO DE LA OFERTA, LA DEMANDA Y COTIZACIONES REALIZADAS POR LA ENTIDAD:

4.1. Estudio de la oferta y la demanda relativa al proceso contractual:
PARA EL ANÁLISIS DE LA OFERTA, el Municipio de CALARCÁ QUINDIO, debe dar respuesta a las siguientes preguntas:

- ¿Quiénes venden, suministran, prestan los servicios o ejecutan las obras o labores?
- ¿Qué distribuidores o vendedores se encuentran en el mercado local?

Se han encontrado personas naturales y empresas o personas jurídicas, que ofrecen lo requiere el Municipio de CALARCÁ.

Se encuentra que Empresas Publicas de Calarcá Quindío E.S.P (EMCA – E.S.P), es la propietaria de una serie de inmuebles y/o edificaciones las cuales viene dando en arrendamiento al Municipio de Calarcá Quindío, para garantizar la ubicación de las diferentes Secretarías 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.

CAPITULO V: VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO RESULTADO DEL PROCESO DE SELECCIÓN CONTRACTUAL Y/O PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO:

5.1 Valor estimado del contrato y/o presupuesto oficial:

Para determinar el valor del canon de arrendamiento mensual para el año o vigencia 2.025, se hace necesario indicar el registro del histórico general reciente por concepto de pago del canon de arrendamiento de la misma área o locación, conforme a la consulta efectuada sobre los contratos de arrendamiento celebrados en los últimos CINCO (5) años:

11 FEB 2025

Alcaldía de Calarcá

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

AÑO O VIGENCIA	Nro. Y OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	VALOR MENSUAL CANON DE ARRENDAMIENTO
2.020	Nro. 001 del año 2.020 / / OBJETO: El arrendador se obliga para con el arrendatario a entregarle a titulo 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 Quindio 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 municipal.	$ 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, 28133 Y 9998 DE LA EDIFICACION DENOMINADA GALERIA PLAZA DE MERCADO, IDENTIFICADA CON LA MATRÍCULA 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.	$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 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	$23.378.579

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

	REFERIDOS.	
2.023	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
2024	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	$23.010.306

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 iguess.aspx

11 FEB 2025

Alcaldía de Calarcá

ESTUDIOS O ANALISIS DEL SECTOR

Conforme al comportamiento en valores y gastos de la entidad para el proceso contractual anteriormente expuesto, y para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 25 numeral 6 de la Ley 80 del año 1.993, en concordancia con el Artículo 71 del Decreto Nacional 111 del año 1.996 (Estatuto Orgánico de Presupuesto), se recomienda solicitar un Certificado de Disponibilidad Presupuestal para el proceso contractual por un valor total de: **TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE ($327.729.828)**

CAPITULO VI: INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES A SOLICITAR COMO REQUISITO HABILITANTE PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO CONTRACTUAL: TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE ($327.729.828)

6.1. Indicadores de capacidad financiera y organizacional:

Considerando que, conforme a lo establecido en el Estudio del Previo para el proceso contractual, el mismo se adelantara bajo la modalidad de selección denominada. Contratación Directa, NO se exigirá a los proponentes u oferentes capacidad financiera y organizacional.

FRANCISCO JAVIER ALZATE MURILLO
Secretario Administrativo
Municipio de Calarcá Quindío

Elaboro: Juan Sebastian Montoya Rico - Jefe de Inventarios y Archivo