ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (MARZO DE 2025)

El Municipio de La Tebaida Quindío, en cumplimiento de lo señalado el Estatuto General de la Contratación Estatal, especialmente acatando lo establecido en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 en sus numerales 7 y 12 – modificado este último por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011- y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, elabora los siguientes estudios previos:

1. NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

1.1. MARCO CONSTITUCIONAL

Colombia es un Estado Constitucional, Social y Democrático de Derecho, mismo que bajo la visión impresa de la Constitución de 1991, está Organizado en forma de Republica 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 (Artículo 1 Constitucional), cuyos fines de acuerdo con el Artículo segundo ibídem, corresponden a:

Artículo 2. 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.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Por su parte, el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y desconcentración de funciones. Correspondiendo entonces al Estado en todos sus niveles organizar, dirigir y reglamentar el desarrollo de la Administración Pública, bajo los postulados referidos, con el propósito de lograr entre otros, el bienestar general, la satisfacción de las necesidades, el desarrollo sostenible, la igualdad y la reducción de brechas.

Ahora conforme lo dispuesto por el Constituyente Primario, las Entidades Territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. Dando el mismo soberano la connotación de Entidad Territorial a los departamentos, los distritos, los municipios y los territorios indígenas. (Artículos 286 y 287 Constitución Política). Disponiendo como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado al Municipio (artículo 311 establece), al cual le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y las demás que le sean asignadas por el ordenamiento jurídico. Al respecto de la Autonomía Territorial la Corte Constitucional precisó:

"...Del artículo 287 de la Constitución surge el criterio que determina el contenido y alcance de la autonomía de los entes territoriales: la "gestión de sus intereses", entiéndase, los asuntos locales o propios de la colectividad correspondiente los que, en principio, no trascienden a lo nacional. Por lo tanto, en lo que respecta la gestión de intereses nacionales o que sobrepasan lo local, en principio no se encuentra en juego la autonomía territorial, sin que pueda entenderse que los locales y los nacionales son intereses contrapuestos, sino que, por el contrario, deben armonizarse. Igualmente, dicha norma constitucional prevé los contenidos mínimos que se encuentran comprendidos en la autonomía de los entes territoriales y que se convierten en sus derechos: (i) el autogobierno, que significa la potestad de elegir sus propias autoridades, así como la ausencia de subordinación de éstas, respecto de las autoridades nacionales, en lo que respecta la gestión de sus intereses o de los asuntos propios. Por el contrario, en materia de orden

público, al tratarse de un interés nacional, de conformidad con el artículo 296 de la Constitución, las autoridades locales se encuentran sometidas al principio jerárquico; (ii) ejercer las competencias que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, le correspondan a la entidad territorial. La autonomía no se basta con la atribución formal de funciones, sino exige que exista la posibilidad real de ejercer las competencias que le son propias, y (iii) administrar los recursos, establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones y participar en las rentas nacionales…" (Cursiva fuera de texto)

En este sentido es importante precisar que la máxima norma del ordenamiento Jurídico Colombiano establece como primera Autoridad Municipal al Alcalde Popular, al que se le fijaron las atribuciones suficientes para el cumplimiento de sus funciones y el logro de su cometido, siendo jefe de la administración local y representante legal del municipio, teniendo a su cargo entre otros, la dirección administrativa del municipio, la Ordenación de los gastos municipales de acuerdo con el plan de inversión y el presupuesto, y el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. (Artículo 314 y 315 Cnal.) Lo cual se debe cumplir en el marco de los alcances del contenido de la Autonomía de que gozan, la Corte Constitucional en este sentido destacó:

"… En virtud de lo anterior, las entidades territoriales deben respetar las leyes de la República, en lo relativo a los instrumentos de gestión administrativa y se someten a los controles judiciales y administrativos al ejercicio de las funciones públicas. En cuanto a los instrumentos regulados por el Legislador, se encuentran, entre otros, (i) la planeación, cuya Ley orgánica se aplica también a la actividad de las entidades territoriales; (ii) el presupuesto; y, (iii) la contratación…" (Cursiva fuera de texto)

Conforme lo dicho, bajo el marco Constitucional el Municipio cuenta con una Autoridad Administrativa, la cual debe propender por el cumplimiento de los fines del estado, la satisfacción de las necesidades y el logro del bienestar general, disponiendo para ello de Autonomía, la cual debe entenderse dentro de los mismos alcances y limites que el Constituyente le imprimió y bajo los que el legislador la ha desarrollado.

1.2. MARCO LEGAL GENERAL

Para desarrollar los preceptos constitucionales analizados y dar aplicación a la voluntad del constituyente el congreso expidió la Ley 136 de 1994 "*Por el cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios*", en esta se define el Municipio como

ARTICULO 1°. DEFINICION: El municipio es la entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que le señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.

Posteriormente bajo las experiencias de la aplicación de la referida Ley y con el propósito de *modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios* fue expedida la Ley 1551 de 2012, en la que se confieren y determinan las funciones de los Alcaldes Municipales, refiriendo de manera clara y precisa que *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.*

Ahora frente a la Contratación de que trata la Ley, el municipio debe seguir los preceptos y mandatos del Estatuto General de la Contratación Pública, frente a este la Corte Constitucional (Sentencia C-119 de 2020) indicó

"(…) el carácter "general" del estatuto de contratación de la administración pública determina, (i) que se trata del régimen jurídico uniforme que rige las relaciones contractuales de las entidades públicas, con vocación a regir, por principio, su actividad contractual. Pero ello no significa que resulte inconstitucional que el Legislador adopte regímenes de contratación especiales o exceptuados del estatuto general. Ese carácter uniforme del régimen jurídico, aplicable de manera transversal a diversas entidades públicas de distintos niveles, es el que explica, (ii) que lo general del estatuto de contratación significa que se trata de la regulación de los aspectos comunes y transversales de la actividad contractual, tales como, por ejemplo, los fines y principios que gobiernan toda la actividad contractual de las entidades públicas; la determinación

de la capacidad contractual, tanto de las entidades públicas, como de los particulares, incluido el régimen de inhabilidades e incompatibilidades para contratar; la determinación de los elementos esenciales del contrato del Estado, sus condiciones de validez y de eficacia; la enunciación de los derechos y deberes de las partes del contrato, así como la enunciación de categorías contractuales genéricas; la regulación de los distintos procedimientos administrativos que deben desarrollarse para la escogencia del contratista; las cláusulas excepcionales y la manera de liquidar los contratos y de resolver las controversias que surjan entre las partes. Igualmente, (iii) el estatuto general de contratación no podría ser, entonces, una regulación detallada, precisa o casuística de los aspectos más concretos y operativos de cada contrato, sino que debe dejar espacio, tanto al poder reglamentario del Presidente de la República, como a la adaptación concreta de cada contrato, como instrumento de cumplimiento de fines de interés general, a la necesidad que se pretende satisfacer en la entidad pública contratante. (iv) El carácter general del estatuto de contratación, no significa constitucionalmente que éste debe estar contenido en una única ley o cuerpo normativo, ya que es legítimo que el Legislador ejerza esta competencia a través de varias leyes las que, en su conjunto, conforman el estatuto general de contratación de la administración pública. Todo lo anterior implica que la regulación transversal, de los aspectos generales de la contratación administrativa, tiene reserva de ley, por lo que no podría ser un asunto regulado mediante actos administrativos" (Cursiva fuera de texto)

En cumplimiento del mandato Constitucional fue expedida la Ley 80 de 1993[1], la cual posteriormente a tenido desarrollos a fin de establecer o fijar reglas propias a las diversas modalidades de selección y formas de contratación, destacándose dentro de estas, la Ley 1150 DE 2007 *"por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos".*

1.3. FUNCIONES Y COMPETENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

En este sentido, corresponde al Estado en todos sus niveles organizar, dirigir y reglamentar el desarrollo de la Administración Pública, mediante la organización de todas sus dependencias, las cuales deben tener claro las funciones que van a ejecutar, los procedimientos que deben seguir, para que articulados en un mismo propósito cumplan los postulados que rigen la Administración Pública como son la Eficiencia, la Eficacia, la Transparencia en el manejo de los recursos con el propósito de que estos lleguen a las comunidades más pobres y vulnerables en claro acatamiento a las políticas del orden Nacional.

La Administración Municipal de La Tebaida, Quindío, tiene establecida una organización y estructura en aras de funcionar con eficiencia para el cumplimiento de los fines y propósitos Municipales, en tal sentido el alcalde expidió el Decreto 100 de 2017, que fija la estructura Directiva en El alcalde, 5 secretarios, y 6 directores, frente a cada una de las cuales lista las funciones encomendadas y atribuciones conferidas.

Al respecto, teniendo en cuenta los valores de Estabilidad y Seguridad Jurídica en la Administración del ente territorial se debe garantizar el acatamiento de la integralidad del Sistema Jurídico Colombiano, so pena de ilegalidad en el actuar y desconfianza en los administrados.

1.4. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL

El Alcalde Municipal de La Tebaida, Quindío para la vigencia 2024 – 2027, conforme la Constitución y la Ley, presentó en los cuatro (4) meses siguientes a su posesión el Plan de Desarrollo Territorial *PARA VOLVER A CREER EN LA TEBAIDA*, para aprobación ante el Concejo Municipal, instrumento que constituye insumo fundamental para marcar el rumbo de la administración, en este se concreta el compromiso institucional para el logro de los objetivos y metas planteados y propuestos; además de definir las acciones e inversiones que se adelantarán durante el periodo constitucional 2024-2027.

En tal sentido, el Concejo Municipal por medio del Acuerdo 005 de mayo de 2024, aprobó el Plan de Desarrollo Territorial "*para volver a creer en La Tebaida*", el cual ratificó los siguientes ejes de transformación:

[1] Expedido por el Congreso de la Republica conforme la competencia otorgada por el Artículo 150 de la Constitución Política

- *La trasformación social y seguridad, potencia del cambio.*
- *La trasformación productiva, innovadora y productiva.*
- *La trasformación y ordenamiento territorial alrededor del agua.*
- *La trasformación física y tecnológica del Edén Tropical Vivienda, Ciudad y Territorio*
- *La trasformación por una gestión pública efectiva.*

Igualmente, el Plan de Desarrollo Municipal, en su estructura estratégica contiene las siguientes líneas y sectores, que por medio de una batería de metas e indicadores que propenden por el desarrollo territorial, así:

1. *Línea estratégica social y participativa: sector de justicia y del derecho, salud y protección social, educación, cultura, inclusión social, reconciliación, deporte y recreación y gobierno territorial.*
2. *Línea estratégica económica y competitiva: sectores de agricultura y desarrollo rural, minas y energía, comercio, industria y turismo y trabajo.*
3. *Línea estratégica ambiental: ambiente y desarrollo sostenible, vivienda, ciudad y territorio y gobierno territorial.*
4. *Línea estratégica de infraestructura: sectores de minas y energía, tecnologías de la información y las comunicaciones y gobierno territorial.*
5. *Línea institucional: Gobierno, Tics e información estadística*

Por lo anterior, corresponde a la administración municipal gestionar el cumplimiento de las acciones planeadas en dichas líneas estratégicas, las cuales están representadas en cuarenta (40) programas, ciento cuarenta y ocho (148) metas, y ciento cuarenta y ocho 148 indicadores, además de dieciocho (18) proyectos estratégicos, ante ello, resulta de importancia contar con un constante apoyo en las actuaciones y actos adelantados, y en especial de cara a que los procesos y procedimientos tengan una mejora considerable, e impriman transparencia, legalidad, y cumplimiento de los fines del Estado y de los principios generales de la contratación y de la función pública.

1.5. MARCO REGLAMENTARIO SECTORIAL Y RELACIÓN DIRECTA CON EL OBJETO CONTRATACTUAL

Ahora bien, mediante el Decreto 102 del 1° de noviembre de 2017 "*por el cual se ajusta el manual específico de funciones y de competencias laborales para los empleos de la planta de personal de la alcaldía municipal de La Tebaida Quindío*" expedido por el alcalde municipal de La Tebaida Quindío, establece en su numeral 12 el propósito principal de la Dirección de Servicios Administrativos como la de administrar los bienes y los servicios institucionales, de conformidad con las políticas y normatividad vigente y proyectar el rendimiento del talento humano institucional a través de las directrices estratégicas y los lineamientos normativos y técnicos de los entes reguladores, y el cual fue modificado por el decreto 102-c del 01 de noviembre de 2017, y que a su vez fue modificado por los siguientes actos administrativos: decreto 0049 del 08 de mayo de 2019, decreto 114 de agosto 25 de 2020, Decreto 0150 del 13 de noviembre de 2020 y decreto 073 del 25 de junio de 2021.

El Municipio de La Tebaida Quindío, cuenta dentro de su inventario de bienes inmuebles con el Local 1 del Centro Administrativo Municipal, ubicado en la Carrera 6 N° 12 -27, identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-133781, el cual de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 023 de diciembre 29 de 2022 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 1, 6, 7, 8, 12, 17, 18, 20, 21, 22 DEL ACUERDO 011 DE 2020; SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 62, 176, 240, 468 DEL ACUERDO 019 DE 2019 Y SE ADICIONAN ARTÍCULOS AL CÓDIGO DE RENTAS DEL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA (...)" , será utilizado para el aprovechamiento económico a favor del Municipio por medio de arrendamiento del mismo, de conformidad con el artículo 13 del citado acuerdo Municipal, el cual reza lo siguiente:

*"(...) **ARTICULO DÉCIMO TERCERO: ARRENDAMIENTO LOCAL 1 DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL.** Las personas naturales o jurídicas que deseen ser arrendatarios de este local deben firmar un contrato de arrendamiento en el cual se fijarán las normas que rigen dicho contrato de conformidad con la reglamentación expedida por el Ejecutivo Municipal al respecto.*

Los contratos se harán por vigencias específicas, el espacio del local 1 del Centro Administrativo Municipal será única y exclusivamente para la actividad que sea descrita en el contrato y en ningún momento el arrendatario podrá negociar el local.

Por el arrendamiento de este espacio el arrendatario deberá pagar como canon de arrendamiento mensual, una suma equivalente a 18 UVT más IVA".

El artículo 468 del Estatuto Tributario Nacional, establece la tarifa del IVA en 19 % aplicable tanto a bienes y servicios, que pueden ser gravados, excluidos, exentos o no sometidos, el cual reza:

"ARTICULO 468. TARIFA GENERAL DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS. <Artículo modificado por el artículo 184 de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> La tarifa general del impuesto sobre las ventas es del diecinueve por ciento (19%) salvo las excepciones contempladas en este título (...)"

El Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, articulo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Cabe anotar que solo en forma excepcional las Entidades Estatales pueden arrendar sus inmuebles, pues al ser bienes fiscales, estos deben estar destinados a sus funciones, es decir a la operación del servicio o función pública y cuando dicha destinación no es posible, entregar su administración o enajenación de acuerdo con los procedimientos previstos en normas generales aplicables.

Es así, que la Dirección de servicios Administrativos viene proporcionando en alquiler el Local 1 del Centro Administrativo Municipal, motivo por el cual desea celebrar un contrato de arrendamiento de éste, con **LA SEDE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE ARMENIA Y DEL QUINDÍO** representada legalmente por el señor **RODRIGO ESTRADA REVEIZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.368.321 de Cali Valle, con la finalidad de ofrecer servicios de Desarrollo Empresarial, Registros Públicos y gestión de Proyectos a los empresarios de departamento del Quindío y de Colombia son instituciones clave para el desarrollo y la regulación del sector empresarial, ofreciendo una amplia gama de servicios que facilitan el crecimiento y la competitividad de las empresas en el territorio.

Que el Municipio de La Tebaida Quindío de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal en mención, El Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.2.1.4.11, así mismo, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, deberá realizar la contratación del Local 1 del Centro Administrativo Municipal por medio del contrato de arrendamiento.

Que, mediante el Acuerdo No. 015 de octubre 31 de 2022 *"Por medio del cual se modifica el acuerdo municipal número 018 de 2013 Por el cual se reglamenta la autorización al alcalde para contratar y se dictan otras disposiciones"*, en su Artículo primero indica que el Alcalde de La Tebaida Q, requerirá previa autorización del Concejo Municipal de La Tebaida, Quindío para suscribir ciertos contratos, de los cuales, no se encuentra relacionado entre ellos el contrato de arrendamiento, por lo que éste no requiere previa autorización para ser suscrito por el burgomaestre.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1. TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, definido en el artículo 1973 del Código Civil:

"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"

2.2. OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL 1 DEL CENTRO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA QUINDIO"

2.3. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será de doce (12) meses contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, cuyo vencimiento deberá ser entregado sin necesidad de aviso por ninguna de las partes.

2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución del contrato será en el Municipio de La Tebaida del Quindío- Local 1 del Centro Administrativo Municipal.

2.5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor estimado del contrato corresponde a lo estipulado en el Acuerdo Municipal 011 del 27 de diciembre de 2020 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 21, 22, 25, 26, 27, 28, 76, 77, 82 Y 83, 257, 259, 261, 263, 266, 269, 291, 294, 298, 299, 315, 402, 403, 405 Y 409 Y SE ADICIONAN LOS LITERALES A,BY C EL ARTICULADO 263 Y EL LITERAL A, AL ARTÍCULO 266 DEL ACUERDO 019 DE 2019- CÓDIGO DE RENTAS PARA EL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, y ACUERDO NRO. 023 DE 2022 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 1, 6, 7, 8, 12, 17, 18, 20, 21, 22 DEL ACUERDO 011 DE 2020; SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS 62, 176, 240, 468 DEL ACUERDO 019 DE 2019 Y SE ADICIONAN ARTÍCULOS AL CÓDIGO DE RENTAS DEL MUNICIPIO DE LA TEBAIDA (...)", el cual establece las tarifas para el Aprovechamiento económico por servicios, arrendamientos, alquileres de escenarios deportivos y otros Bienes Municipales tal como se indica en su artículo 13 así:

*"(...) **ARTICULO DECIMO TERCERO: ARRENDAMIENTO LOCAL 1 DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL.** Las personas naturales o jurídicas que deseen ser arrendatarios de este local deben firmar un contrato de arrendamiento en el cual se fijarán las normas que rigen dicho contrato de conformidad con la reglamentación expedida por el Ejecutivo Municipal al respecto.*

Los contratos se harán por vigencias específicas, el espacio del local 1 del Centro Administrativo Municipal será única y exclusivamente para la actividad que sea descrita en el contrato y en ningún momento el arrendatario podrá negociar el local.

Por el arrendamiento de este espacio el arrendatario deberá pagar como canon de arrendamiento mensual, una suma equivalente a 18 UVT más IVA".

La Dian mediante Resolución Nro. 193 del 4 de diciembre de 2024 fijó el monto de la unidad de valor tributario – (UVT) en **CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS** ($49.799), correspondiente al año 2025, monto que podrá incrementar de conformidad con la definición que emita la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (Dian) para cada anualidad.

TARIFAS: El arrendatario deberá pagar como canon de arrendamiento mensual por cada local, una suma equivalente 18 UVT incluido IVA, lo que para la vigencia 2025 representa la suma de **UN MILLÓN CIENTO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA VIGENGE ($1.125.955) M/CTE** suma equivalente a dieciocho (18) UVT, valor

que incrementará de conformidad con la definición que emita la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (Dian) para la Unidad de Valor Tributario (UVT) que vaya a regir para cada anualidad.

El artículo 468 del Estatuto Tributario Nacional, establece la tarifa del IVA en 19 % aplicable tanto a bienes y servicios, que pueden ser gravados, excluidos, exentos o no sometidos, el cual reza:

"ARTICULO 468. TARIFA GENERAL DEL IMPUESTO SOBRE LAS VENTAS. <Artículo modificado por el artículo 184 de la Ley 1819 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> La tarifa general del impuesto sobre las ventas es del diecinueve por ciento (19%) salvo las excepciones contempladas en este título (...)"

2.6. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor del contrato es de TRECE MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($13.511.460 m/cte.): EL ARRENDATARIO realizará doce (12) pagos mensuales por el valor de **UN MILLÓN CIENTO VEINTICINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA VIGENGE ($1.125.955) M/CTE** suma equivalente a dieciocho (18) UVT, la cual, la Dian mediante resolución Nro. 193 del 4 de diciembre de 2024 fijó el monto de la unidad de valor tributario – (UVT) en **CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS** ($49.799), correspondiente al año 2025, valor que incrementará de conformidad con la definición que emita la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (Dian) para la Unidad de Valor Tributario (UVT) que vaya a regir para cada anualidad, al cual se le sumó la tarifa general del impuesto sobre las ventas vigente, correspondiente al 19%, el cual deberá ser cancelado los cinco (05) primeros días de cada mes en la Secretaría de Hacienda del Municipio de La Tebaida Quindío, y la respectiva copia del recibo de pago deberá llevarse al supervisor del contrato.

REAJUSTE VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. el arrendador podrá incrementar el valor del pago de conformidad con la definición que emita la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (Dian) para la Unidad de Valor Tributario (UVT) que vaya a regir para cada anualidad.

Aunado a lo anterior, a partir de la entrega del inmueble y hasta la fecha de entrega al ARRENDADOR, será obligación del ARRENDADOR el pago de los servicios públicos de Energía eléctrica, Acueducto y Alcantarillado.

2.6 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La vigilancia y control del contrato lo realizará el (la) Director (a) de Servicios Administrativos, o quien haga sus veces o a quien designe el Alcalde del Municipio de La Tebaida Quindío.

2.7 OBLIGACIONES DEL CONTRATO:

2.7.1. DEL ARRENDATARIO:

a) Destinar el bien inmueble arrendado, es decir, el Local 1 del Centro Administrativo Municipal, exclusivamente para el funcionamiento de la sede de la Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío, quien desarrolla servicios Empresariales, Registros Públicos y gestión de Proyectos a los empresarios de departamento del Quindío y de Colombia.

b) Cancelar de manera integral el valor pactado en el arrendamiento, de conformidad con los términos establecidos en la forma de pago del presente contrato.

c) Cuidar y mantener en óptimas condiciones todo el equipamiento y bienes que hacen parte del Local 1 del Centro Administrativo Municipal. En caso de daños o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo, que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, el ARRENDATARIO deberá cancelar en la Secretaría de Hacienda Municipal lo correspondiente al presupuesto que se establezca conforme concepto emitido por la Secretaria de Infraestructura Municipal o quien haga las veces.

d) Informar al ARRENDADOR O SUPERVISOR en forma inmediata (Máximo 3 días siguientes) y por escrito, los daños o deterioros que sufra el inmueble y las causas de éstos, so pena de asumirlos a su cargo conforme lo indicado en presente aparte del contrato de arrendamiento.

e) Restituir el bien inmueble objeto de ARRENDAMIENTO, una vez vencido el plazo de ejecución del contrato, por razones de incumplimiento de las obligaciones antes descritas, y/o demás establecidas en la cláusula de terminación del contrato.

f) Permitir el desarrollo y ejecución del contrato a favor del ARRENDADOR.

g) Las demás que se deriven de la naturaleza jurídica del presente acuerdo de voluntades y previstas en el Titulo XXVI, Capitulo 3 del Código Civil.

Parágrafo: En caso de necesitarlo, debería solicitar autorización al supervisor para realizar adecuaciones que correspondan para el desarrollo del objeto del contrato

2.7.2. DEL ARRENDADOR:

a) Cumplir de buena fe el objeto contratado.
b) Entregar en buen estado de funcionamiento el bien y con los servicios públicos al día en sus pagos a la fecha de suscripción del contrato.
c) Permitir el desarrollo y ejecución del contrato a favor del ARRENDATARIO.
d) Realizar el seguimiento al cumplimiento del objeto del contrato a través del supervisor del contrato.
e) Asumir y efectuar el pago oportuno de los servicios públicos de Energía, Acueducto y Alcantarillado que se encuentren instalados o que se llegaren a instalar desde el momento que EL ARRENDATARIO hace uso del mismo; de igual manera pagará las reconexiones que correspondan en caso de corte alguno de los servicios instalados.
f) Las demás que se deriven de la naturaleza jurídica del presente acuerdo de voluntades y previstas en el Titulo XXVI, Capitulo 2 del Código Civil.

3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

Se requiere de una persona jurídica que ofrezca servicios de desarrollo Empresarial, Registros Públicos y gestión de Proyectos a los empresarios del departamento del Quindío y de Colombia; adicionalmente se requiere que aporte, Hoja de vida en formato de función pública, Copia de la cedula de ciudadanía, Copia de la libreta militar, Registro único tributario (RUT), Antecedentes (Penales Y Requerimientos Judiciales, Contraloría, Procuraduría y Medidas Correctivas, consulta de inhabilidades por delitos sexuales), Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), Boletín de deudores morosos del Estado (BDME), Certificado de existencia y representación legal.

4. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El contrato de arrendamiento que se derive de este proceso se realizará a través de la modalidad de selección de contratación directa, contrato de arrendamiento, por lo tanto, es pertinente darle aplicación a lo señalado en el literal i, numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

5. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO

a. Cumplimiento del plazo pactado para la ejecución sin necesidad de preaviso.
b. Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte del Arrendatario.
c. Subarrendar el local comercial por parte del arrendatario.
d. Cesión del Contrato sin autorización previa del Arrendador.

6. ANÁLISIS DEL RIESGO EN LA CONTRATACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, la entidad establece la siguiente Tipificación, Estimación y Asignación de circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo.

Con base en lo anterior se establece dentro del presente estudio, el soporte del análisis de riesgos, para lo cual se utilizó el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo de Colombia Compra Eficiente, por lo tanto, se plantea la matriz de riesgos, la cual se anexa al presente estudio.

7. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

Efectuado el análisis del objeto contractual y el de sus obligaciones, así como el de los riesgos que puedan afectar la cabal ejecución del contrato y después de verificado el historial de contratación de la Entidad para el local objeto del presente contrato, se pudo establecer que no se han presentado situaciones de incumplimiento contractual, que hayan ocasionado la necesidad de iniciar procedimientos de imposición de multas, sanciones y declaratorias de incumplimiento, y que hayan derivado en el uso de los mecanismos de cobertura del riesgo que históricamente se solicitaron para esta tipología contractual, por lo cual no se estima necesario exigir en este caso ningún tipo de garantía de cumplimiento, por lo tanto, una vez identificados y valorados los riesgos de la futura contratación se concluye que, existe riesgos, pero su probabilidad de ocurrencia es BAJA, por lo que no se requiere póliza de cumplimiento, teniendo en cuenta lo preceptuado por el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, el cual permite a la Entidad Estatal, abstenerse de exigir Garantía de Cumplimiento para los contratos a suscribir, bajo la modalidad de contratación directa, entre estos, los de arrendamiento.

8. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO

La contratación objeto del proceso de selección de contratación directa que se adelanta con fundamento en estos estudios previos no se encuentra cobijada por Acuerdos Internacionales y/o Tratados de Libre Comercio (TLC), teniendo en cuenta la naturaleza de la entidad y los umbrales que rigen los convenios suscritos y ratificados por Colombia de conformidad con el manual indicativo del DNP.

Firma electrónica: La Plataforma del SECOP II maneja para los Procesos de Contratación y los contratos celebrados la firma electrónica. El SECOP II se rige por las normas del Sistema de Compra Pública y por aquellas que rigen el comercio electrónico, de esta manera dentro de la plataforma quien se inscribe obtiene una firma electrónica con su usuario y contraseña, el cual es personal e intransferible, y obliga por medio de esta firma a quien suscriba el contrato, o a la persona a la que el firmante representa. La firma electrónica que manejan los usuarios del SECOP II cumple con los requisitos de confiabilidad de las firmas electrónicas exigidos por el Decreto 2364 de 2012 artículo 4, como que los datos de creación de la firma corresponden exclusivamente al firmante y es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma gracias al sello de tiempo de la plataforma.

1 Concepto de Colombia Compra Eficiente https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documentos/concepto_firma_y_contrato_electronico_0.pdf

Proyectó y elaboró: Paula Andrea Melo Segura- Abogada Contratista DSA
Aprobó: Francy Diomara Delgado Ríos – Directora de Servicios Administrativos
Apoyó revisión jurídica: María Cenaida Acevedo Álvarez – Abogada Contratista DAJ.
Aprobó revisión jurídica: Pamela Bolívar Oquendo – Directora Administrativa de Jurídica.