14 DIC 2025

ANÁLISIS DEL SECTOR
Arrendamiento

El **MUNICIPIO DE CALARCÁ, QUINDÍO**, 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.; se permite realizar el presente Análisis del Sector del objeto del contrato, para adelantar un proceso de Contratación Directa, que culminará en la suscripción de un contrato de: **ARRENDAMIENTO.**

OBJETO DEL CONTRATO: "CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO un local comercial denominado como local número UNO (1) ubicado en la Plaza de Bolívar del Corregimiento de Barcelona - Calarcá, Quindío., identificado con ficha catastral No. 631300200000001800010000000000.

DESCRIPCION DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO: correspondiente a la ocupación de un (1) Kiosco con las siguientes dimensiones: área total del terreno 8,06 metros cuadrados, al respaldo se encuentra con un segundo local de iguales dimensiones, Cuyo propietario es el Municipio de Calarcá Quindío, en el cual se desarrollará una actividad comercial". cafés especiales y comida a la mesa. **Paragrafo Uno:** según especificaciones de acuerdo a oficio SPM-3207-2025 el mobiliario publico, de acuerdo a la Secretaria de Planeacion, **las mesas deben ser en Madera Teca, sillas de madera Teca y Sombrilla en lona acrilica color vinotinto,** si a la fecha su local no cuenta con estas especificaciones se cuenta con un plazo de 6 meses para realizar la adecuacion y seguir la especificaciones dadas. **Paragrafo Dos:** Si el arrendatario solicita para su local mas cantidad de mobiliario debe presentar una solicitud frente a la Secretaria de Gobierno y esta dara la viabilidad o no frente a la cantidad de mesas.

Conforme a lo dispuesto en el Decreto Municipal No. 259 del año 2020 (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 No. 027 de año 2021 – a la Secretaría Administrativa del Municipio de Calarcá Quindío, le corresponde realizar entre otras las siguientes funciones esenciales:

1) SECRETARIO DE DESPACHO (ADMINISTRATIVA):
(...)
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FUNCIONES ESENCIALES

1. Proveer bienes de acuerdo con políticas, planes y procedimientos establecidos.

2. Proporcionar los servicios administrativos según requerimientos 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. (...)

8. Controlar los bienes de la entidad según procedimientos establecidos. (...)

2) SUB-SECRETARIO DE DESPACHO (ADMINISTRATIVO):

(...) 2. Coordinar la gestión contractual de la Administración central, en aplicación del Manual de Contratación, el Manual de Supervisión e interventoría y la normatividad vigente.

3. Proyectar los actos administrativos preparatorios del proceso contractual de la dependencia y revisar los documentos pre contra y post contractuales que debe suscribir la Secretaría Administrativa, asegurando el desarrollo de los principios que rigen la

contratación estatal y los procedimientos establecidos en la ley y el Manual de Contratación vigente. (...)

3) JEFE DE OFICINA (INVENTARIOS Y ARCHIVO):
(...)

3. Disponer de la verificación de inventarios teniendo en cuenta recursos humanos y económicos según normatividad y procedimientos administrativos.
4. Actualizar inventarios de bienes de conformidad con normatividad, políticas y procedimientos institucionales. (...)

Se puede concluir, que el manual especifico de funciones y competencias laborales de la Alcaldía de Calarcá Quindío, le asigna funciones en materia de: ADMINISTRACION DE BIENES INSTITUCIONALES a la Secretaria Administrativa.

Corresponde entonces a esta dependencia la custodia, mantenimiento y amparo de todos los bienes muebles e inmuebles de carácter fiscal de propiedad del Municipio de Calarcá Quindío, así como diseñar, controlar y garantizar la ejecución de planes, programas, procedimientos y contratación para su: *adquisición, *mantenimiento, *almacenamiento, *suministro, *registro o inventario, *control, *avalúo, *depreciación, *dar de baja, *adquisición de seguros y en general el estado de utilidad y situación de todos los bienes de propiedad del Ente Territorial, garantizando su adecuada administración utilización y conservación.

El presente análisis del sector cubre las siguientes áreas cumpliendo la normatividad, lo anterior conforme a la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector – Versión 2 publicada en el portal único de contratación **www.contratos.gov.co** el 24 de junio de 2.022, y en el capítulo II contiene las directrices para los estudios del sector en los procesos de contratación de mínima cuantía, contratación directa y documentos tipo.

1. Aspectos Generales del Mercado
2. Análisis de la demanda – Comportamiento del Gasto Histórico
3. Análisis de la oferta

a. **ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO SECTOR RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN**

Un **arrendamiento** es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio, la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica.

Este tipo de relación económica basa sus condiciones principales en un contrato o documento de arrendamiento. El mismo indica la identidad de las partes intervinientes, arrendador y arrendatario, la cuantía económica de la operación y el tiempo en el que el arrendamiento va a ser efectivo. También existen ciertas condiciones pactadas para casos como un mal uso del activo cedido, su deterioro, e incluso su destrucción.

Habitualmente la contraprestación económica que va de la mano de un arrendamiento suele realizarse de forma periódica (mensual o anualmente es lo más común) por medio del pago de una renta o un alquiler. Sin embargo, suele ser común que la misma se realice por medio de un pago único al inicio o al final del contrato, atendiendo al tipo de acuerdo alcanzado por arrendadores y arrendatarios.

Normalmente el sector más proclive a contar con arrendamientos es el inmobiliario como, por ejemplo, en el habitual mercado del alquiler de la vivienda o de locales comerciales.

La principal causa de finalización de un arrendamiento responde al vencimiento del tiempo pactado en el contrato firmado, aunque obviamente existen otras modalidades que pueden responder a los malos usos antes mencionados, a decisiones unilaterales por parte de uno de los dos contratantes o a la defunción de alguno de ellos.

Objetivo del Arrendamiento

- ✓ **Explotación comercial:** Si en el espacio arrendado se va a desarrollar una actividad comercial o si se va a emplear el activo en labores de producción. Puede ser el caso de

un terreno, unas instalaciones, la maquinaria industrial alquilada o el suministro energético.

✓ **Explotación no comercial:** En el caso de que el arrendamiento se produzca en el ámbito más personal y sin un fin comercial o de producción. El caso más evidente sería el del mercado de la vivienda.

Existen otros tipos de arrendamiento atendiendo a la naturaleza de lo arrendado. Entre ellos cabe destacar por su importancia en el aspecto económico y empresarial algunos como el renting, o el leasing o arrendamiento financiero.

Fuente: https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento.html

Se pueden identificar cinco categorías generales dentro del esquema de la no propiedad:

Servicios de bienes arrendados: Estos servicios permiten a los clientes obtener el derecho temporal y exclusivo de usar un bien físico que prefieren no poseer. Algunos ejemplos son los barcos, herramientas de motor, maquinas cosechadoras y ropa formal que solo utilizamos en bodas o bailes de graduación.

Arrendamiento de espacios y lugares definidos: Aquí los clientes obtienen el uso de una porción de un espacio grande en un edificio, vehículo u otra área compartiendo su uso con otros clientes bajo distintos niveles de privacidad. Ejemplos de este tipo de arrendamiento incluyen una habitación de hotel, un asiento en una aeronave, un espacio en un edificio de oficinas, una mesa y sillas en un restaurante o un contenedor en un almacén.

Arrendamiento de mano de obra y pericia: Los clientes contratan a otras personas para realizar un trabajo que decidieron no hacer por si mismos (por ejemplo, limpiar una casa), o que son incapaces de hacer debido a que carecen de la pericia, las herramientas o las habilidades necesarias. En muchos casos los clientes pueden alquilar los servicios de un equipo completo, como sucede en la reparación de un auto, en una cirugía o en la consultoría de empresas.

Acceso a ambientes físicos compartidos: En estos ambientes pueden estar ubicados en espacios cerrados o abiertos, o en una combinación de ambos. Algunos ejemplos son los museos, los parques temáticos, las ferias comerciales, los gimnasios, los centros de esquí los campos de golf y las carreteras de peaje. A cambio de una cuota, los clientes arriendan el derecho de compartir el uso del ambiente en cuestión con otros clientes.

Sistemas y redes: acceso y uso. Aquí los clientes arriendan el derecho a participar en una red especifica como la de telecomunicaciones, de servicios públicos servicios bancarios, de seguros o de información especializada. Los proveedores de servicios a menudo crean un verdadero menú de términos de acceso y uso en respuesta a las distintas necesidades de los clientes y a las diferentes capacidades de pago.

Fuente: https://admymercadeo.blogspot.com/2013/04/que-son-los-servicios.html

El **Municipio de Calarcá Quindío**, es propietario de bienes de uso público, bienes fiscales inmuebles que, por sus características y disponibilidad, se pueden destinar al servicio de la comunidad a través de la modalidad de arrendamiento. En ese orden de ideas, cabe anotar que solo de manera excepcional las Entidades Estatales pueden arrendar inmuebles de su propiedad, pues al ser bienes fiscales, estos deben estar destinados a las funciones de la Entidad, es decir a la operación del servicio o función pública; para el caso que nos ocupa, el Municipio de Calarcá ha valorado el estado o situación actual de todos sus inmuebles, encontrando que es procedente que algunos de sus bienes fiscales (inmuebles) se puedan entregar en calidad de arrendamiento, pues los mismos cumplen con las siguientes características:

I. NO se requieren para ejercer funciones que le son propias, de acuerdo a las nomas que le asignan funciones, como aquellas establecidas en el Plan de Desarrollo.

II. Que estando incluidos en su inventario y/o en su plan de ventas, no están utilizándose de acuerdo a lo anterior, o no se ha considerado su venta.

III. Que los mismos pueden ser productivos y/o generadores de empleos para los ciudadanos del municipio de Calarcá Quindío, lo que genera dinamización de la economía del municipio y bienestar a propios y turistas.

No obstante, lo anterior, en caso de que la Administración Municipal requiera el inmueble para desarrollar las funciones que le son propias y/o aquellas que le asignen las normas vigentes, entes de control y entidades del ejecutivo nacional, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de manera unilateral, conforme a lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 80 del año 1.993.

ASPECTOS REGULATORIOS

- **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, el cual en su articulo 2 consagra:

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

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

i) El arrendamiento o la adquisición de inmuebles

- **DECRETO 1082 DE 2015:** "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional"

  ***Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de Bienes Inmuebles.** Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

  1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

  2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

El procedimiento de contratación se adelantará a través de causal de contratación directa teniendo en cuenta que se trata de contrato de arrendamiento de bien inmueble, debiéndose dar aplicabilidad a lo consagrado 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, sin que sea necesaria la pluralidad de oferentes para el desarrollo de la presente contratación.

Frente a la actividad precontractual y contractual respecto a contratos de arrendamiento se tiene que el literal C, del artículo 9° del Decreto 081 de 2020, modificado por el artículo cuarto de Decreto Departamental No. 715 del 22 de Diciembre de 2021, establece:

> *"c) El trámite sin sujeción de cuantía alguna de la actividad pre contractual y la suscripción de los contratos o convenios que versen sobre arrendamientos, comodatos o permutas, que recaigan sobre bienes inmuebles." [...]*

Adicional de las normas relacionadas, se deberá tener en cuenta las demás que se encuentren vigente y que apliquen en la materia.

SECTOR ECONÓMICO DEL PROCESO

Los sectores económicos en el país son los siguientes:

Sector Primario o Agropecuario	El sector primario incluye la producción básica. También denominado sector agrícola, engloba aquellas actividades económicas que se relacionan con la

	obtención de bienes y productos que provienen directamente de la naturaleza. Es decir, se trata del producto "directo", que no ha obtenido ninguna conversión. La agricultura es la principal actividad que se desarrolla dentro de este sector (sector agrícola), y se define como el conjunto de conocimientos y herramientas necesarias para la obtención de productos vegetales a través de su cultivo.
Sector secundario o industrial:	El segundo de los sectores económicos de Colombia según la división clásica, es el sector secundario (industrial). La característica principal de este sector es que de él forman parte todos aquellos procedimientos industriales que tienen el objetivo de transformar las materias primas obtenidas del primer sector (agrícola). El producto final de estas transformaciones es aquel que ya se puede consumir. Dentro de este sector encontramos actividades económicas como: la minería, la construcción, las actividades textiles, etc.
Sector terciario o de Servicios	El tercer sector económico es el de prestación de servicios, e incluye las actividades que tienen relación con este fin. Así, incluye las actividades que ofrecen/prestan algún tipo de servicio a la comunidad y a las empresas (es decir, a las personas en general). Algunas de las actividades que encontramos en el sector terciario son: la medicina, la enseñanza, el comercio, el turismo, las telecomunicaciones, las finanzas, etc. Se trata de un sector importante para que la economía fluya. Así, resulta imprescindible su correcto funcionamiento para que los sectores económicos de Colombia ya mencionados resulten más productivos.

De conformidad con lo anterior, el objeto del presente contrato, se encuentra ubicado en el **sector terciario o de servicios.**

Sector Terciario o de Servicios: incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

El sector terciario de Colombia es uno de los más desarrollados, incluye todas aquellas actividades que se relacionan con la provisión de bienes y servicios a un consumidor; entre estas, de acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), el sector terciario aloja más del 80 % de la fuerza laboral del país.

En economía, el sector terciario es aquel que se encarga de las actividades de comercio, **servicios** y transporte. Entre estas destacan el comercio, las telecomunicaciones, el transporte, la medicina, la salud pública, la educación, el turismo, la administración y las finanzas. A diferencia de los sectores primario y secundario, el sector terciario no se encarga de producir sino de ofrecer y distribuir productos. Por este motivo, se le conoce como el sector del servicio.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

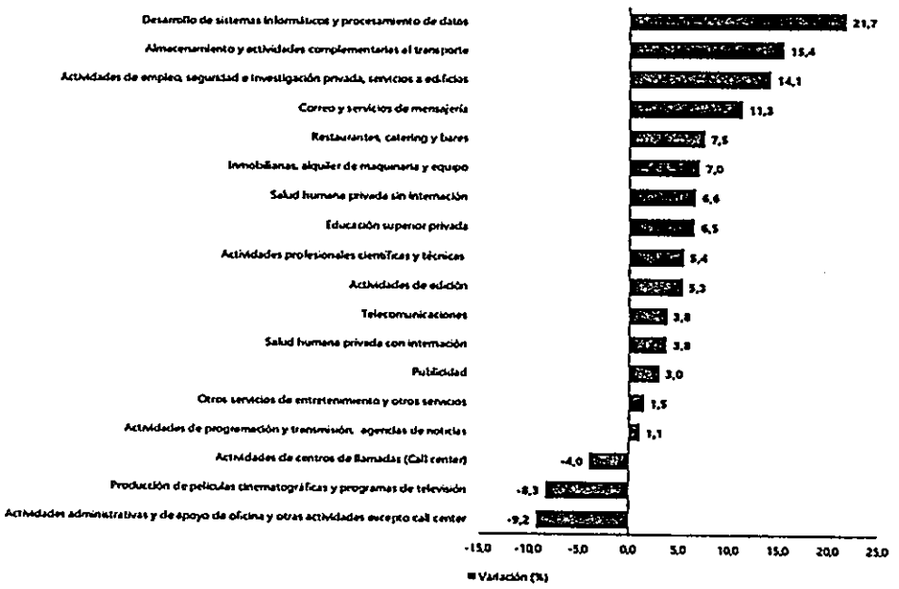
En junio de 2025, los servicios de inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo registraron un crecimiento de 7,0 en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un incremento de 1,5% y los salarios registraron un aumento de 7,1%, en comparación con junio de 2024

En comparación con el mismo mes de 2024, en junio de 2025 los ingresos totales presentaron un aumento de 7,0%, que se explica por el incremento de 22,4% en los ingresos por servicios.

Por su parte, la venta de mercancías presentó una disminución de 11,7% y en otros ingresos operacionales la reducción fue de 12,7%.En junio de 2025 el personal ocupado total presentó una variación positiva de 1,5%, en comparación con junio de 2024, que se explica por el incremento de 3,9,% en el personal temporal directo, de 12,1% en el personal contratado a través de agencias y de 1,1% en el personal permanente.

Mientras que los salarios en junio de 2025 presentaron un aumento de 7,1%, en comparación con junio de 2024, que se explica por el incremento de 6,7% en los salarios del personal permanente y de 13,3% en los salarios del personal temporal directo.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Junio 2025ᵖ / junio 2024



Fuente: DANE, EMS.
ᵖ Cifra provisional

Fuente: DANE
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB):

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

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 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 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2025pr , respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,8% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,3% (contribuye 0,5 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 11,4% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

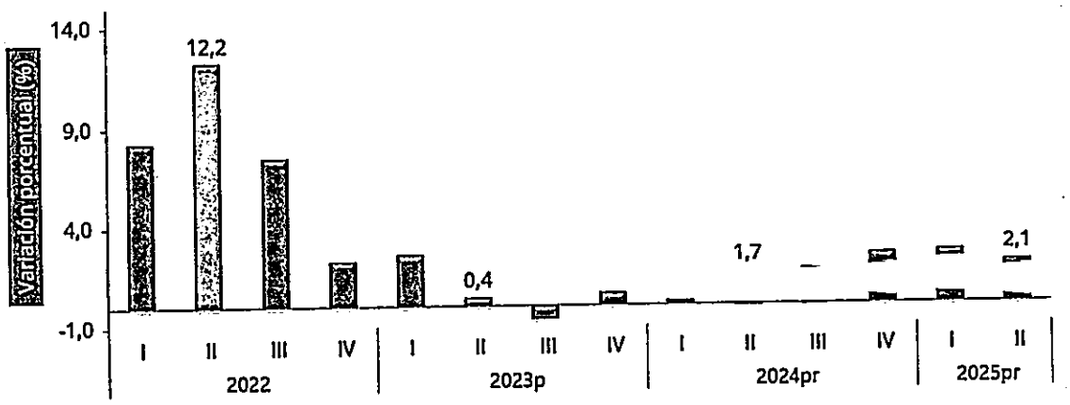
Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,5%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

14 DIC 2025

- Información y comunicaciones crece 2,3%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,5%.
- Industrias manufactureras crece 1,0%.

Producto Interno Bruto (PIB)

Tasas de crecimiento anual en volumen[1]
2022-I / 2025[pr] - II



FUENTE: Departamento Nacional de Estadística (DANE):
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC):

En julio de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,28%, la variación año corrido fue 4,02% y la anual 4,90%. En julio de 2025 la variación anual del IPC fue 4,90%, es decir, 1,96 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 6,86%. El comportamiento mensual del IPC total en julio de 2025 (0,28%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,82%) y Salud (0,39%).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (julio)

IPC	Julio					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,20	0,28	4,32	4,02	6,86	4,90

Fuente: DANE, IPC

14 OCT 2025

ESTUDIO DE LA DEMANDA

En el estudio de demanda Colombia Compra Eficiente sugiere identificar y analizar los Procesos de Contratación de Entidades Estatales que han adquirido en el pasado el bien, obra o servicio para extraer las mejores prácticas e información pertinente para el Proceso de Contratación. Así las cosas, a continuación, se relacionan algunos contratos tal y como se encuentra publicado en el SECOP II, de la siguiente manera, por lo que procede a realizar un histórico de la contratación que se pretende llevar a cabo así:

NÚMERO DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	OBJETO	DEPARTAMENTO Y MUNICIPIO DE EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN	CUANTÍA
CONT-ARREND-008-2023	Contrato de Arrendamiento	Conceder el uso y goce en calidad de arrendamiento el bien inmueble que consta de un área de quince coma treinta y tres metros (15,33) pertenecientes a la galería identificada con la ficha Catastral Nro. 631300200000000170002000000000 y Matricula inmobiliaria 282-37501 del corregimiento de Barcelona de Calarcá Quindío, correspondiente a la ocupación del local numero dos (2) conforme a plano anexo	Calarcá Quindío	12 Meses	$ 1.560.420
CONT-ARREND-005-2023	Contrato de Arrendamiento	CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO el local que hace parte del inmueble que se encuentra ubicado en la carrera 11 con calle 11 esquina (corregiduría), identificado con ficha catastral No. 020000000017000300000000, local numero dos (2) primer piso, el cual cuenta con las siguientes dimensiones: área total del terreno 25,26 metros cuadrados discriminados en largo 8.15 metros y 3.10 metros de ancho; Cuyo propietario es el Municipio de Calarcá, Quindío./	Calarcá Quindío	12 Meses	3.213.984
CONT-ARREND-006-2023	Contrato de Arrendamiento	CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO el local que hace parte del inmueble que se encuentra ubicado en la carrera 11 con calle 11 esquina (corregiduría), identificado con ficha catastral No. 020000000017000300000000, local numero dos (2) primer piso, el cual cuenta con las siguientes dimensiones: área total del terreno 25,26 metros cuadrados discriminados en largo 8.15 metros y 3.10 metros de ancho; Cuyo propietario es el Municipio de Calarcá, Quindío.	Calarcá Quindío	12 Meses	$ 1.148.580
CONT-ARREND-003-2023	Contrato de Arrendamiento	CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO un área de treinta cuatro coma sesenta y tres (34,63) metros cuadrados pertenecientes a la galería identificada con la ficha Catastral Nro.631300200000000170002000000000 y Matricula inmobiliaria 282-37501 del corregimiento de Barcelona de Calarcá Quindío, correspondiente a la ocupación de dos locales (2) de dos coma diez (2,10) metros por dos coma diez (2,10) metros, dos (2) locales de dos (2) metros por dos (2) metros, dos (2) locales de dos	Calarcá Quindío	12 Meses	$ 3.524.952
CONT-ARREND-003-2024	Contrato de Arrendamiento	CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO un local comercial ubicado en la parte exterior de la casa de la cultura "LUCELLY GARCIA DE MONTOYA" perteneciente al inmueble identificado con ficha catastral No. 63130010001240008000 y matricula inmobiliaria No. 282-33163, correspondiente a un área sesenta y cuatro punto cincuenta y cinco metros cuadrados	Calarcá Quindío	12 Meses	$ 5.998.254

NÚMERO DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	OBJETO	DEPARTAMENTO Y MUNICIPIO DE EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN	CUANTÍA
		(64,55 mts2) del inmueble; cuyo propietario es el Municipio de Calarcá Quindío.			

ESTUDIO DE LA OFERTA

De acuerdo al objeto contractual, se prestan los servicios de alquiler de espacios, por esta razón, se enmarca en el sector terciario o sector servicios. Este sector incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, publicidad, entre otros.

Teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento que se pretende celebrar, se encuentra establecido dentro de las causales de contratación directa contenidas en la Ley 1150 de 2007, están en capacidad de contratar cualquier persona natural o jurídica.

ESTUDIO DE MERCADO

Para la elaboración del presente estudio de mercado se tuvo en cuenta el Acuerdo 023 de diciembre 28 de 2022, mediante el cual se establece el Estatuto Tributario del Municipio de Calarcá Quindío – Título XXIII Tasa de Arrendamiento de Bienes Inmuebles:

> *"**ARTÍCULO 424: TASA DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.** Este ingreso proviene del canon de arrendamiento establecido por la Administración Municipal con base en los precios de mercado, el cual hará parte de los respectivos contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles de propiedad del municipio (Casas, lotes, predios rurales, locales, etc.).*
>
> ***ARTÍCULO 430: TARIFAS.** Las tarifas se establecen entre el veinte (20%) y el cien (100%) de una unidad de valor tributario por metro cuadrado, dependiendo de la ubicación del predio y el tipo de uso que se le vaya a dar y según el reglamento.*
>
> ***ARTÍCULO 432: OTROS CÁNONES:** En cuanto a inmuebles diferentes a vivienda urbana (predios rurales, lotes urbanos, locales comerciales y bodegas, etc.), el canon se reajusta en el momento de la renovación de acuerdo con lo establecido en los respectivos contratos de arrendamiento. Las partes están en libertad de negociar los incrementos, los cuales no serán inferiores al IPC."*

JUSTIFICACION DEL VALOR:

Las normas contractuales sobre arrendamientos de inmuebles no destinados a vivienda urbana, el Acuerdo Nro. 023 de 2022 – Estatuto Tributario del Municipio de Calarcá (Q.), se permiten la libertad de negociación entre las partes respecto al valor y a los incrementos del canon de arrendamiento, siempre que este no sea inferior al Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Adicionalmente, tratándose de contratos administrativos, las entidades públicas deben garantizar que los valores fijados se definan con base en criterios objetivos, razonables y proporcionales, en atención al principio de igualdad y al interés general (artículo 209 de la Constitución Política y Ley 1437 de 2011 – CPACA).

En este sentido, es importante considerar que en el parque principal del corregimiento de Barcelona, Calarcá coexisten múltiples actividades económicas (cafés especiales, restaurantes, carnicerías, fruterías, ropa, ferreterías, entre otros), las cuales presentan niveles de rentabilidad muy variables. Aplicar un único criterio de cobro, como el área física del local, resultaría inequitativo, pues:

- Un establecimiento pequeño que venda comida preparada o cafés especiales puede generar mayores ingresos que un local más grande destinado a ropa usada o productos varios.
- Es necesario aplicar criterios de equidad tributaria y financiera, de manera que quienes tienen mayor capacidad económica y rentabilidad contribuyan en mayor proporción, en cumplimiento del principio de progresividad y equidad en el gasto público (artículos 363 y 367 de la Constitución Política).

Según observaciones locales y estudios de mercado, actividades como la comida a la mesa y los cafés especiales presentan una rentabilidad superior en comparación con otros comercios de baja rotación y menores márgenes de ganancia (por ejemplo, hierbas o misceláneas).

Por tanto, resulta razonable y ajustado a derecho que el canon de arrendamiento del inmueble ubicado en el parque principal de Calarcá, destinado a la venta de cafés especiales y comida a la mesa, se fije teniendo en cuenta tanto la capacidad económica del negocio como la rentabilidad esperada de la actividad desarrollada.

Que el Consejo de Estado ha aceptado que las entidades territoriales pueden aplicar **criterios técnicos diferenciados** para fijación de tarifas, cánones y contribuciones, siempre que estén debidamente motivados (Sent. C.E., Sección Tercera, Exp. 66001-23-31-000-2013-00691-01).

CRITERIOS ECONÓMICOS Y ESTADÍSTICOS

Clasificación general de rentabilidad por actividad económica (basada en estudios DANE, Confecámaras, Cámara de Comercio de Armenia y Quindío):

Actividad	Rentabilidad esperada	Observaciones
Carnicería	Media a Alta	Alta rotación, pero depende del poder adquisitivo local y refrigeración.
Panadería	Alta	Demanda constante. Altos márgenes si hay producción propia.
Comida rápida	Alta	Alta demanda en zonas comerciales y galerías.
Venta de licores	Media a Alta	Altos márgenes, pero altamente regulado.
Ropa	Media	Depende de moda, estacionalidad, y poder adquisitivo.
Miscelánea	Media	Alta rotación, pero bajos márgenes unitarios.
Ferretería	Media a Alta	Estable, pero requiere inversión inicial y conocimiento técnico.
Frutería	Baja a Media	Alta competencia, perecederos.
Venta de hierbas	Baja	Nicho específico, rentable si se articula con medicina alternativa.

Fuente: "DANE – Encuesta Anual de Comercio (EAC): Datos sobre rentabilidad y márgenes operativos".

Datos y Estadísticas Locales y Regionales

a. **Cámara de Comercio de Armenia y del Quindío (CCQ)**

- Según el **Informe Económico Regional del Quindío 2024**, las actividades con mayor número de matrículas renovadas en el sector comercio en municipios como Calarcá, Filandia y Montenegro incluyen:
  - **Tiendas de abarrotes y misceláneas.**
  - **Panaderías y carnicerías.**
  - **Comida rápida y licores.**
  - **Cafés especiales**
- **Clasificación de rentabilidad (estimativa)**

Actividad	Margen estimado	Nivel de competencia	Rentabilidad
Comida rápida	30-40%	Alta	Alta
Licores	35-45%	Alta	Alta
Panadería	20-30%	Media	Media
Carnicería	15-25%	Media-Alta	Media
Ropa / Calzado	10-25%	Alta	Media
Misceláneas	5-15%	Muy alta	Baja
Frutería / Hierbas	5-10%	Muy alta	Baja

04 DIC 2025

b. **FENALCO Quindío**

- **Boletines 2025** reportan que:
  - Las ventas en **comida preparada y bebidas a base de café** han crecido por encima del promedio en municipios cordilleranos.
  - Los sectores de entretenimiento, agropecuario y comercio fueron los de mejor desempeño en este inicio de año, con crecimientos del 15,5%, 7,1% y 3,9%, respectivamente. Este dinamismo se explica principalmente por el aumento de las actividades artísticas y recreativas (17,1%), la fuerte expansión de los cultivos de café (31,3%) y la recuperación sostenida del comercio minorista (6%).

c. **DANE y Encuesta MIPYME**

- En municipios intermedios como Calarcá, el 83% de los negocios registrados son **micronegocios informales**, muchos con baja capacidad de expansión.
- Actividades de baja inversión (frutería, venta de hierbas) tienden a una **rentabilidad menor pero constante**, especialmente por su ubicación en galerías y ferias.

Que a contrario sensu todos los locales ubicados en la plaza del municipio de Calarcá, Q y en el corregimiento de Barcelona Q., están destinados exclusivamente a la venta o expendio de alimentos a la mesa, es decir, desarrollan una única actividad económica con márgenes similares de rentabilidad y condiciones de funcionamiento (horarios, afluencia, tipo de cliente, etc.).

En este contexto, el criterio más justo y objetivo para definir el canon es el área del local, ya que:

- a mayor área, mayor capacidad para atender clientes y almacenar productos, lo cual incide en el potencial económico del arrendatario.
- Se asegura una distribución equitativa basada en un factor medible, transparente y uniforme.

Por último, es importante precisar que, si bien el Municipio de Calarcá y el Corregimiento de Barcelona cuentan con locales comerciales ubicados en diferentes puntos del territorio por fuera del marco de la plaza principal en los cuales la fijación del canon de arrendamiento se realiza con base en el área del inmueble como medida objetiva y verificable, dicho criterio no resulta aplicable de la misma manera a los predios situados en la plaza principal.

En el caso de los locales del parque principal, el área como único parámetro sería insuficiente y poco equitativo, dado que allí coexisten actividades económicas de rentabilidad muy diversa (cafés especiales, restaurantes, carnicerías, fruterías, ropa, ferreterías, etc.). Un local pequeño destinado a la venta de comida a la mesa o cafés especiales puede generar ingresos superiores a los de un local más amplio dedicado a actividades de menor rotación, como ropa usada o hierbas.

Por lo anterior, la fijación del canon de arrendamiento en la plaza principal del Corregimiento de Barcelona debe atender no solo al criterio físico del área, sino también a la capacidad económica y a la rentabilidad esperada del negocio, en cumplimiento de los principios de igualdad, proporcionalidad, equidad tributaria y progresividad (artículos 209, 363 y 367 de la Constitución Política; Ley 1437 de 2011 – CPACA).

De este modo, mientras que en los locales ubicados por fuera del centro urbano principal se mantiene la regla del artículo 430 del Reglamento Tributario Municipal, que establece un rango tarifario entre el 20% y el 100% del UVT por metro cuadrado, en los predios de la plaza principal del Municipio de Calarcá y el corregimiento de Barcelona resulta necesario aplicar un criterio diferencial que refleje de manera más justa el aprovechamiento del bien público y la realidad económica de las actividades allí desarrolladas.

Que según el planteamiento antes realizado y con fundamento en el ARTICULO 430 del Acuerdo Nro. 023 de 2022 Estatuó Tributario del Municipio de Calarcá, Q. TARIFAS. "Las tarifas se establecen entre el veinte (20%) y el cien (100%) de una unidad de valor tributario por metro cuadrado, dependiendo de la ubicación del predio y el tipo de uso que se le vaya a dar y según el reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para los contratos que actualmente se encuentran en vigencia, se mantendrá los cánones de arrendamientos estipulados y su incremento se hará con base en las disposiciones de orden nacional.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Para efectos de escenarios deportivos el Alcalde Municipal mediante Decreto reglamentará los parámetros de utilización y las tarifas de los escenarios deportivos, conforme la normatividad especifica vigente expedida por el Gobierno Nacional"; se fija el canon de arrendamiento teniendo en cuenta que se pretende celebrar un nuevo contrato , sobre un local comercial, cuya actividad económica es la de "expendio de comidas preparadas en cafeterías"; dentro del cual además del acuerdo entre las partes, se tomó en cuenta de manera principal los metros cuadrados con los que cuenta el inmueble y su destinación teniendo presente que la venta de comida rápida de cuerdo a las estadísticas precitadas cuenta con una rentabilidad alta y por tanto el cálculo se realizara sobre el 100% del valor de una UVT multiplicado por el metro cuadrado del predio a razón de que el inmueble objeto del contrato es de 8,06mt, así, el canon quedaría así

Con el fin de establecer el valor del arrendamiento, se procede a fijar el valor correspondiente por metro cuadrado (m2) **SIN IVA:**

UVT 2025 (Resolución 000193 del 2024)	$ 49.799
Valor metro cuadrado (8,06 mi) x UVT	$ 305.048
Valor mensual	$ 305.048
Valor mensual x 12 meses	$ 3.660.576

Nota 1: Es importante aclarar que para el realizar el cálculo por metro cuadro, se empleó la UVT para el 2025, establecido por la DIAN mediante Resolución 000193 del 2024.

Nota 2: La tasa de participación del 76% según su ubicación y tipo de uso.

Nota 3: El incremento del IPC se realizó con el publicado por el DANE para el año 2025, establecido en 4,90 %.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (julio)

IPC	Julio					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,20	0,28	4,32	4,02	6,86	4,90

Fuente: DANE, IPC

En julio de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,28%, la variación año corrido fue 4,02% y la anual 4,90%.

VALOR DEL ARRENDAMIENTO IVA INCLUIDO:

Metros cuadrados del local	8,06 mt
Valor Mensual (Valor arrendamiento * Plazo de Ejecución SIN IVA)	$305.048
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO IVA 19%	$57.959
Valor MENSUAL (Valor arrendamiento * MAS IVA)	$ 363.007
Plazo de ejecución del contrato	12
Valor TOTAL (Valor arrendamiento MAS IVA * Plazo de Ejecución)	$ 4.356.084

Nota: El valor del arrendamiento (valor m2 x metros del local) MAS IVA, corresponde al valor total del contrato por la anualidad.

Nota 1: Según el estatuto tributario los arrendamientos deben ser grabados con el Impuesto al Valor Agregado en un 19%

VALOR TOTAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El valor total del contrato de arrendamiento asciende a la suma de **CUATRO MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS MTCE ($4.356.084)**

VALOR MENSUAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: El valor mensual del contrato de arrendamiento corresponde a **TRECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SIETE PESOS MTCE ($363.007).**

FORMA DE PAGO: El pago se realizará de la siguiente manera: Doce (12) pagos iguales mes anticipado por valor de **TRECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SIETE PESOS MTCE ($363.007)** los cuales se cancelarán dentro de los primeros CINCO (5) días mes anticipado. En todo caso, los pagos antes referidos quedaran sujetos a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC). **PARÁGRAFO:** Es importante aclarar que el valor del canon de arrendamiento **NO** incluye el valor a cancelar por concepto de Servicios Públicos Domiciliarios.

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato será de DOCE (12) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato se ejecutará en la zona urbana del Corregimiento de Barcelona del Municipio de Calarcá Quindío, lugar donde se encuentre ubicado en el bien inmueble que se dará en arrendamiento.

SUPERVISOR DEL CONTRATO: La vigilancia y control del contrato que se suscriba la ejercerá el **Jefe de Oficina de Inventarios y/o Archivo** o quien haga sus veces o quien designe el Secretario Administrativo o delegue el Alcalde, el cual ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto del contrato.

FRANCISCO JAVIER ÁLZATE MURILLO
Secretario Administrativo
Municipio de Calarcá Quindío

Función o actividad realizada	Firma
Elaboró componente financiero	