31 NOV 2025

Alcaldía de Calarcá

-1154-

RESOLUCION Nro. DEL AÑO 2025

"POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BAJO LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DENOMINADA CONTRATACION DIRECTA

EL SECRETARIO DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO

En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las consagradas en la Constitución Política de Colombia en sus Artículos: 1, 2, 209, y 315; las reglas y funciones determinadas para los Alcaldes en la Ley 136 del año 1.994 < modificada por la Ley 1551 de 2.012>, conforme a las disposiciones contenidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública en Colombia (Conformado entre otras, por las siguientes normas: Ley 80 del año 1.993, Ley 1150 del año 2.007, Ley 1474 del año 2.011, Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015, Ley 1882 del año 2.018, y demás normas que lo modifiquen o adicionen), el Decreto Municipal Nro. 011 de 2024 (por medio del cual se efectúa una delegación en materia de contratación), y

1

CONSIDERANDO:

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 de 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.

Que, por su parte, Ley 136 del año 1.994 en su Artículo 91 Literal D Numeral 5, establece dentro de las Funciones de los Alcaldes, en relación Administración Municipal: *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*

31 NOV 2025
E.1134-

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

Que la Ley 80 del año 1.993, establece en sus Artículos: 24, 25 y 26 los Principios de: Transparencia (conexo al de publicidad), Economía y Responsabilidad, respectivamente, y de manera específica en lo que concierne a la expedición del presente estudio previo, se debe dar plena aplicación a lo allí establecido en el sentido de motivar, justificar y describir de manera clara y precisa la necesidad que se pretende satisfacer con la celebración del contrato que resultara del presente documento precontractual.

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 nó en las disposiciones legales y que se encuentre o no tipificado en las normas vigentes.

Que para dar cumplimiento a lo señalado en la Ley 80 del año 1.993, en su Artículo 25 numerales 4, 7, 9, y 12, así como lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1082 del 2015 en su Artículo: 2.2.1.1.2.1.1. *"Estudios y documentos previos"*, la Secretaria Administrativa del Municipio de Calarcá Quindío, deberá proyectar y elaborar Estudios Previos requeridos para desarrollar el proceso contractual objeto del presente Acto Administrativo, bajo la modalidad de selección denominada: *Contratación Directa*[1] *aplicándole el procedimiento único directo establecido para ella*, proceso contractual que tendrá como resultado la celebración de un: *Contrato de Comodato*[2] mediante el cual se ejecutará el objeto y obligaciones generales y específicas determinadas desde el Estudio Previo, mismo que hará parte integral del contrato que se suscribirá.

Que el Artículo 2.2.1.2.1.4.1., del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2015, establece que las Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de Contratación Pública, deben señalar en un Acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener: ***1.*** *La causal que invoca para contratar directamente,* ***2.*** *El objeto del contrato,* ***3.*** *El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista,* ***4.*** *El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto..* Lo cual se cumple a cabalidad con la expedición de la presente resolución.

[1] Ley 1150 del año 2.007, en su Artículo 2°, Numeral 4°, Literal I
[2] Código Civil Colombiano, Articulo 1.973 y siguientes, en concordancia con la Ley 820 del año 2.003.

Que cuando proceda el uso de la Modalidad de Selección de Contratación Directa, la entidad lo debe justificar mediante Acto Administrativo, conforme a lo consagrado en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual preceptúa:

3

"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 Cuidad 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.*

Que según el Artículo 2. en el numeral 4 literal I de la Ley 1150 de 2007, para la justificación de la contratación directa en el arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad del municipio, preceptúa lo siguiente:

"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 adquisición de inmuebles. "

JUSTIFICACION DEL VALOR:

Las normas contractuales sobre arrendamientos de inmuebles no destinados a vivienda urbana, así como 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 de Calarcá y del corregimiento de Barcelona, Q., 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 refleje la **capacidad económica y la rentabilidad esperada del uso del inmueble.**

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".

31 NOV 2025
-1154-

5

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

b. FENALCO Quindío

- **Boletines 2023-2024** 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 y Barcelona, 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. 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.

6

Por último, es importante precisar que, si bien el Municipio de Calarcá cuenta 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 municipio de Calarcá y del Corregimiento de Barcelona, Q., 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 de Calarcá 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.

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 8,06 mt, así, el canon quedaría así

31 NOV 2025

1154-

Alcaldía de Calarcá

RESOLUCION Nro. DEL AÑO 2025

"POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA CELEBRACION DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BAJO LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DENOMINADA CONTRATACION DIRECTA

Que **MARIA MARLENI CAMPUZANO GALLEGO**, mayor de edad y domiciliado (a) en el Municipio de Calarcá Quindío, identificado (a) con cédula de ciudadanía número: 24.988.585, presento oferta a la Secretaria Administrativa con el fin de suscribir el contrato de arrendamiento de **un (1) Kiosco, identificado como local UNO (1), con las siguientes dimensiones: área total del terreno 8,06 metros cuadrados, al respaldo se encuentra con un segundo local de iguales dimensiones.**

7

Que para establecer el valor del presente contrato se verifico el **Acuerdo Nro. 023 de fecha 28 de diciembre año 2.022** "*POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE EL ESTATUTO TRIBUTARIO EN EL MUNICIPIO DE CALARCA*",

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Secretario Administrativo del Municipio de Calarcá Q:

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1.- Declarar que se encuentra plenamente justificada la celebración de un Contrato de Arrendamiento entre **MARIA MARLENI CAMPUZANO GALLEGO,** su calidad de arrendatario y el Municipio de Calarcá, Quindío en su calidad de Arrendador y propietario del bien inmueble (local) que se describe a continuación, **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, 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.**

ARTÍCULO 2.- DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: El bien inmueble que se entregará en calidad de arrendamiento, descrito en el Numeral 2 objeto del contrato, solo se podrá utilizar o destinar para actividades comerciales.

ARTÍCULO 3.- VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO: CUATRO MILLONES TRECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y CUATRO PESOS MTCE ($4.356.084) incluido IVA.

ARTÍCULO 4.- 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,

ARTÍCULO 5- PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato será de doce (12) meses contados a partir de la firma del acta de inicio.

ARTÍCULO 6- LUGAR DONDE SE PUEDEN CONSULTAR LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS DEL CONTRATO: los Estudios Previos y todos los documentos del proceso de selección contractual de que trata el presente Acto Administrativo (Resolución), pueden ser consultados por los interesados en las siguientes plataformas electrónicas y dirección física: A) Sistema Electrónico de Contratación Pública II (SECOP II), administrado por la Agencia Nacional de Contratación Pública: *Colombia Compra Eficiente*. B) Sistema

Integral de Auditoria (SIA-Observa), administrada por la Auditoria General de la Republica. **C)** También de manera física en expediente contractual que reposa en los archivos de la Secretaria Administrativa ubicada en la Carrera 24 Nro. 38 -57 Piso 2 (Centro Administrativo Municipal –CAM-).

8

ARTÍCULO 7.- Atendiendo lo establecido en el Decreto Municipal Nro. 011 de fecha 02 de enero del 2.024, en el sentido que la facultad y/o función de celebrar contratos a la fecha se encuentra delegada en el Secretario Administrativo Municipal, el contrato o minuta contractual que corresponda al contrato de arrendamiento que se autoriza celebrar a través del presente Acto Administrativo (Resolución), deberá ser suscrito o firmado por el servidor en quien se encuentra delegada tal función.

ARTÍCULO 8.- SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La supervisión del contrato será ejercida por el JEFE DE LA OFICINA DE INVENTARIOS Y ARCHIVOS DEL MUNICIPIO y/o quien designe el Secretario Administrativo.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en la Secretaria Administrativa del municipio de Calarcá Quindío, el día _____ en el mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2.025).

FRANCISCO JAVIER ALZATE MURILLO
Secretario Administrativo
Municipio de Calarcá Quindío

Proyectó y Elaboró: Yeisson Smith Herrera – contratista – O.I.A
Reviso: Luz Patricia Pachón Ospina - Jefe Oficina Inventario y Archivo
Reviso y aprobó: Carlos Andrés Rey Trejos – Jefe Oficina Asesora Jurídica