ESTUDIO PREVIO PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CORREGIMIENTO DE BARCELONA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO

Calarcá Quindío

En cumplimiento de las disposiciones del Estatuto General de Contratación Pública de Colombia, compuesto entre otras, por las siguientes normas: **la Ley 80 del año 1.993, en su Artículo 25 numerales: 6, 7, 9 y 12 <<***Este último Modificado por el Articulo 87 de la Ley 1474 del año 2.011***>>, y su Artículo 30, la Ley 1150 del año 2.007, en su Artículo 2 Numeral Literal i),** como también para cumplir con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1082 del 2.015 en sus Artículos: 2.2.1.1.2.1.1.: *Estudios y documentos previos* y 2.2.1.2.1.4.11, y de igual manera a las disposiciones del Manual de Contratación Municipal Vigente, **La Secretaria Administrativa del Municipio de Calarcá Quindío;** determina y justifica la necesidad para que le permita a la Entidad Territorial Celebrar un Contrato de Arrendamiento, conforme a lo siguiente:

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

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

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

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

Que la Carta Política señala en su artículo 63, que todos los bienes de uso público del Estado " *son inalienables, inembargables e imprescriptibles*", en razón a que están destinados a cumplir fines de utilidad pública en distintos niveles: los bienes de uso público tienen como finalidad estar a disposición de los habitantes del país de modo general y los bienes fiscales, constituyen los instrumentos materiales para la operación de los servicios estatales; de este modo, por estar bajo la tutela jurídica del Estado, los bienes de uso público y los bienes fiscales son objeto de protección legal frente a eventos en los cuales los particulares pretendan apropiarse de ellos.

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

23 ENE 2026

Alcaldía de Calarcá

ESTUDIO PREVIO PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CORREGIMIENTO DE BARCELONA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO

Que la Ley 80 del año 1.993 (Estatuto General de Contratación de la Administración Pública), determina en su Artículo 3: *De los fines de la contratación estatal: Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines. Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones.*

Que, aunado a lo anterior, de conformidad con la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2 numeral 4 literal I, la Alcaldía Municipal de Calarcá podrá celebrar de manera directa los contratos de arrendamiento entre otros que expresamente son enunciados en dicha normativa.

Que igualmente el Decreto No 1082 del 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11 el cual preceptúa: "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 la Ley 80 del año 1.993, establece en sus Artículos: 24, 25 y 26 los Principios de: Transparencia (conexo al de publicidad), Economía y Responsabilidad, respectivamente, y de manera específica en lo que concierne a la expedición del presente acto administrativo para celebrar un Contrato de Arrendamiento, se debe dar plena aplicación al numeral 7 del Artículo 24 que consagra: ***7. Los actos administrativos que se expidan en la actividad contractual o con ocasión de ella, salvo los de mero trámite, se motivarán en forma detallada y precisa e igualmente lo serán los informes de evaluación, el acto de adjudicación*** *y la declaratoria de desierto del proceso de escogencia.* (NEGRILLA FUERA DE TEXTO).

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 32 de la Ley 80 del año 1.993: *"Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, (...)"*, de donde se puede concluir, que las Entidades Estatales pueden celebrar cualquier tipo de contrato, sea que el mismo esté nominado o no en las disposiciones legales y que se encuentre o no tipificado en las normas vigentes.

Que el Municipio de Calarcá Quindío, en cumplimiento a sus funciones y con el fin de utilizar los bienes respecto de los cuales tienen una destinación específica, requiere realizar un contrato de arrendamiento de un bien inmueble del cual no se recibe beneficio alguno y que por el contrario con el presente contrato generaría recursos a favor del Municipio de Calarcá Quindío.

Que aunado a lo anterior, es importante dejar claro que el Municipio de Calarcá dará aplicación al Principio de Confianza legitima " *deriva de los postulados constitucionales de seguridad jurídica, respecto al acto propio y buena fe, busca proteger al administrado frente a las modificaciones intempestivas que adopte la administración, desconociendo antecedentes en los cuales aquél se fundó para continuar en el ejercicio de una actividad o*

en el reclamo de ciertas condiciones o reglas aplicables a su relación con las autoridades " (Sentencia T-020/2000 MP José Gregorio Hernández Galindo).

Conforme a lo dispuesto en el **Decreto Municipal Nro. 259 del año 2.020** (*Manual Específico De Funciones, Requisitos Y De Competencias Laborales Para Los Empleos De La Planta De Personal De La Alcaldía Municipal De Calarcá Quindío*) <<*modificado por el Decreto Municipal Nro. 027 del año 2.021*>> **a la Secretaria Administrativa,** le corresponde realizar entre otras las siguientes funciones esenciales:

1) SECRETARIO DE DESPÁCHO (Administrativo)

(...)
***1)** Proveer bienes de acuerdo con políticas, planes y procedimientos establecidos.*
***2)** Proporcionar los servicios administrativos según requerimientos, condiciones y procedimientos establecidos*

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

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. (...)*

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

2.1. TIPO DE CONTRATO: Teniendo en cuenta que se plantea dentro de la correspondiente relación un vínculo contractual en donde una de las partes (particular o privado) da en calidad de arrendamiento a una persona natural un inmueble de su propiedad o titularidad; nos encontraríamos frente a un: **Contrato de Arrendamiento**, tipo contractual que se

encuentra definido en el Código Civil Colombiano en su Artículo: 1.973, y *está desarrollado en los Artículos: 1.974 al 2.027; razón por la cual, se puede concluir que se trata de un contrato nominado, por el hecho de estar nombrado en la norma antes citada, como también es típico, debido a que existen un conjunto de normas que lo desarrollan y que resultan aplicables solo a él por sus características propias y especificidades.

Por lo tanto, serán aplicables las disposiciones normativas antes señaladas, como también los Artículos: 1.495, 1.501, 1.502. 1.602 y 1.611 del Código Civil Colombiano, considerando que se trata de una convención o contrato. ***<DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>.*** *El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*

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

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

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

2.2. OBJETO DEL CONTRATO: 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

2.3. 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.

2.4. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato será de **DOCE MESES contados a partir de la suscripción del acta de inicio,** la cual se suscribirá una

vez se hayan cumplido los requisitos de perfeccionamiento y ejecución para el contrato, siendo estos los postulados del Articulo 41 incisos 1 y 2 de la Ley 80 del año 1.993.

2.5. 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.

2.6. VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor del presente Contrato será de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MTCE ($4.581.336)** incluido IVA. **FORMA DE PAGO:** El pago se realizará de la siguiente manera: Doce (12) pagos iguales mes anticipado por valor de **TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS MTCE ($381.378),** los cuales se cancelarán dentro de los primeros CINCO (5) días mes anticipado. **PARÁGRAFO**: Es importante aclarar que el valor del canon de arrendamiento **NO** incluye el valor a cancelar por concepto de Servicios Públicos Domiciliarios.

2.7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Pagar al ARRENDADOR el canon mensual de arrendamiento en lugar, fecha y cantidad, tal y como se convenga en el contrato.
2. Velar y cuidar por la conservación del bien inmueble recibido en arrendamiento. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble, a su propia culpa o de su familia, huéspedes y dependientes; deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso.
3. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad del servicio comercial que presta el arrendatario.
4. EL ARRENDATARIO (A) deberá pagar oportunamente los servicios públicos domiciliarios bajo su cuenta y riesgo.
5. EL ARRENDATARIO(A) restituirá el inmueble al arrendador en el mismo estado en el que le fue otorgado, salvo el deterioro causados por el uso y goce legítimo, restitución que realizará con todos los servicios públicos domiciliarios a paz y salvo.
6. EL ARRENDADOR NO será responsable por el pago de servicios, conexiones o acometidas que fueren directamente contratadas por EL ARRENDATARIO(A), salvo pacto expreso entre las partes.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR (MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO)

1. Hacer entrega del local comercial al arrendatario(a) en buenas condiciones y a entera satisfacción, del cual al momento de entrega se anexa al expediente acta de entrega.

2. Debe suministrar al ARRENDATARIO (a) copia del presente contrato

3. Expedir los recibos de pago en que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena de que sea obligado, en caso de renuencia, por la autoridad competente.

a. **CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO POR PARTE DE MUNICIPIO DE CALARCÁ, EN SU CALIDAD DE ARRENDADORA:** Son causales de terminación del presente contrato, las estipuladas en las normas vigentes, y especialmente las siguientes: **1.** La no cancelacion o pago de los canones de arrendamiento mensual

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

b. **SUPERVISION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** La supervisión o vigilancia y control de la correcta ejecución del objeto y obligaciones a cargo del municipio en calidad de Arrendatario, será ejercida por: **El Jefe de Inventarios y Archivo Municipal y/o quien haga sus veces, o quien designe el Secretario Administrativo o delegue el alcalde,** quien tendrá a su cargo las responsabilidades, facultades y deberá cumplir a cabalidad con las obligaciones contenidas en el Artículo 84 de la Ley 1474 del año 2.011.

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

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

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

ESTUDIO PREVIO PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CORREGIMIENTO DE BARCELONA DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ QUINDIO

3.1. Condiciones específicas de los inmuebles o locaciones que se darán en arrendamiento por parte del Municipio de Calarcá:

Para establecer el presupuesto del presente proceso se verifico en el acuerdo Nro. 026 del 18 de diciembre de 2025 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO TRIBUTARIO DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ, QUINDÍO" - tarifas, por medio del cual el Municipio establece un canon de arrendamiento del 0.8 de la unidad de valor tributario (UVT); es imperativo aclarar que mediante la resolución 000238 de 2025, la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN), dio a conocer el valor de la UVT aplicable en 2026, la cual quedó en $54.374. Dado lo anterior el Estatuto Tributario define que dicha tasa, que en este caso será del 40% debe ser multiplicada por el área del predio el cual es equivale a 36 mt2. Con el fin de establecer los precios para la suscripción del contrato de arrendamiento se tuvo en cuenta las calidades, características y descripciones especiales del bien inmueble a arrendar.

VALOR ARRENDAMIENTO SIN IVA:

UVT 2026 (Resolución 000238 del 2026)	$	52.374
PORCENTAJE UVT		76%
Valor metro cuadrado (8.06 mi) x UVT	$	320.822
Valor mensual	$	320.822
Valor mensual x 12 meses	$	3.849.864

VALOR ARRENDAMIENTO CON IVA:

Tiempo de Ejecución del Contrato				
Periodicidad		Valor mensual SIN IVA 19%	Valor mensual MAS IVA 19%	Valor Total 12 meses MAS IVA 19%
Canon arrendamiento	12	$ 320.822	$ 381.778	$ 4.581.336

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

- La modalidad de selección contractual para suscribir Contratos de Arrendamiento, es: *La Contratación Directa*, conforme a lo dispuesto en la Ley 1150 del año 2.007, en su Artículo **2°**, Numeral 4°, invocando como causal el Literal I, el cual establece: *Contratación Directa: (...)* **I)** *El arrendamiento o adquisición de inmuebles.*
- Que de igual manera el Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2015, en su Subsección 4, Artículo 2.2.1.2.1.4.11, establece que la celebración de Contratos de Arrendamiento se realiza mediante la modalidad de selección denominada: *Contratación Directa.*

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

De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1.993 en su Artículo 25 numerales: 6, 7, 9 y 12, en especial lo dispuesto en la Ley 1150 del año 2.007 en su Artículo 4, y el Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2015 en su artículo: 2.2.1.1.1.6.3; es una obligación legal que las Entidades Estatales en los pliegos de condiciones o sus

equivalentes incluyan la: estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación que se pretende adelantar.

Por lo anterior, a continuación, se anexa la Matriz del Riesgo:

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

6. **GARANTÍAS:** Atendiendo el contenido del inciso 5 del Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 Decreto 1082 de 2015, no se exigirá al contratista seleccionado la constitución de garantías por cuanto la entidad no evidencia riesgo alguno, que pueda afectar la debida ejecución del contrato

FRANCISCO JAVIER ALZATE MURILLO
Secretario Administrativo
Municipio de Calarcá Quindío

Proyectó y Elaboró: Angie Mejía Marín- Abogada Contratista Secretaria Administrativa AMM