



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



ESTUDIOS PREVIOS GENERALIDADES	
Fecha de Elaboración del Estudio Previo:	ENERO 2026
Dependencia Solicitante:	
Proceso de Selección:	CONTRATACIÓN DIRECTA
Naturaleza	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN
(Numeral 1 Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015)

El Municipio de Guaduas requiere: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE CONCEDE EL USO Y GOCE DE UN LOCAL COMERCIAL, CORRESPONDIENTE A UN ÁREA APROXIMADA DE 8.41 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA ZONA DENOMINADA "FAMAS" DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE GUADUAS, CUNDINAMARCA, EN EL CUAL FUNCIONA UN LOCAL DESTINADO A LA VENTA DE ALIMENTOS CARNICOS, ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLARÁ DE LUNES A DOMINGO". En virtud de ello, es necesario adelantar el proceso contractual tendiente a la suscripción del contrato correspondiente, conforme a los términos establecidos en la normatividad vigente y según la información que se detalla a continuación:

Que la función administrativa está al servicio de los intereses públicos y se desarrolla con fundamento entre otros, en los principios de economía, celeridad, eficacia, y en las autoridades para el adecuado cumplimiento de los fines del estado, acorde con lo establecido en la Constitución Política de Colombia.

El municipio se constituye dentro de la definición de entidad territorial como, la entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado que 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 cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes. (Artículo 311 Constitución Nacional).

Al municipio le corresponde a su vez llevar a cabo la finalidad última del Estado, que es, a la letra del artículo 2° constitucional, la de servir a la comunidad, promover la prosperidad y garantizar la efectividad de los principios, deberes y derechos.

De acuerdo con el mandato textual del artículo 311 superior, al Municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, le corresponde:

a) Prestar los servicios públicos que determine la ley;

Alcaldía Municipal
Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co
Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES
Guaduas Cundinamarca



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



Que el Municipio de Guaduas Cundinamarca como entidad Territorial tiene bajo su responsabilidad dar estricto cumplimiento de manera eficiente a los principios que orientan la contratación, agotando todos y cada uno de los requisitos que son necesarios para la correcta forma de contratar un servicio, obra o suministro, también dar a conocer a los entes de control y a la comunidad en general los contratos que se están ejecutando y los procesos de selección que se están desarrollando en el municipio y el tiempo de duración, por lo que es absolutamente necesario y viable la contratación de una persona que realice las actividades pertinentes para dar cumplimiento a las diferentes necesidades.

Que el Decreto 1082 de 2015 contiene: **"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".

Fines de la contratación estatal «(...) Entre las disposiciones generales el estatuto contractual previó como fines de la contratación estatal la obligación de los servidores públicos de buscar el cumplimiento de los cometidos estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos, y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con la administración en la consecución de esos fines, como de los particulares, además de la obtención de las utilidades cuya protección se garantiza, la obligación de colaborar con la administración en el logro de sus fines y que cumplan una función social que implica obligaciones, art. 3º L.80/93. (...)"

Es competencia del Alcalde de conformidad con la ley 1551 de 2012, artículo 29, ordenar los gastos y celebrar contratos y convenios Municipales de acuerdo con los lineamientos de desarrollo económico, social y el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables; solucionar las necesidades insatisfechas en salud, educación, saneamiento ambiental, agua potable, servicios públicos domiciliarios, vivienda, recreación y deporte y en concurrencia y coordinación con las demás entidades territoriales y la nación, en los términos que define la ley y la Constitución Política de 1991. Así como la supervisión, administración y buen manejo de los recursos y el patrimonio del Municipio.

Que las Plazas de Mercado son un punto de encuentro para el intercambio económico y cultural. Además, son una de las principales formas de abastecimiento de los distintos tipos de alimentos y de diferentes productos que en ella se encuentran, como base para fortalecer la identidad y la pertenencia de una comunidad y la seguridad alimentaria del municipio.

JUSTIFICACIÓN

El Municipio de Guaduas tiene dentro de los inventarios de su propiedad, la PLAZA DE MERCADO que se encuentra ubicada en el área urbana, con una cabida de 2.700 metros cuadrados, identificada con

Alcaldía Municipal
Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co
Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES
Guaduas Cundinamarca



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



- b) Construir las obras que demande el progreso local;
- c) Ordenar el desarrollo de su territorio;
- d) Promover la participación comunitaria y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes; y,
- e) Cumplir todas las funciones que le atribuya la Constitución y las leyes.

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia preceptúa: *"La función Administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.*

Igualmente dispone que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado"

Que la constitución política expone en su artículo 25. *"El trabajo es un derecho y una obligación social y goza, en todas sus modalidades, de la especial protección del Estado. Toda persona tiene derecho a un trabajo en condiciones dignas y justas".*

El artículo 315 de la Constitución Política de Colombia consagra como atribuciones del Alcalde Municipal, dirigir la acción Administrativa del Municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, Conservar el orden público en el municipio, de conformidad con la ley y las instrucciones y órdenes que reciba del Presidente de la República y del respectivo gobernador. El alcalde es la primera autoridad de policía del municipio. Aspectos retomados en el literal D, numeral 1º del artículo 91 de la Ley 136 de 1994.

El artículo 03 de la Ley 80 de 1993 contiene la obligación de que las entidades busquen el cumplimiento de los fines estatales y la continua y efectiva prestación de servicios públicos:

"Artículo 3o. 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.

*<Aparte tachado derogado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007> Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, **además de la obtención de utilidades cuya protección garantiza el Estado**, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones".*

Que el artículo 24 de la ley 80 de 1993, subrogado por el Artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en su literal i del numeral 4º establece como una de las causales de contratación directa el arrendamiento y la adquisición de espacios.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



matrícula inmobiliaria No. 162-27928, dicho inmueble se divide en diversas zonas de comercio dentro de las cuales se resalta un espacio ubicado en la zona denominada "FAMAS".

Que las características estructurales del espacio comercial que se requiere entregar a título de arrendamiento son las siguientes:

Un local comercial de aproximadamente de 8.410 metros cuadrados en el cual funciona una venta de alimentos Cárnicos, actividad que se desarrollará de lunes a domingo, ubicado en la Plaza de Mercado del municipio de Guaduas Cundinamarca, en la zona denominada "Famas".

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, y comoquiera que se pretende entregar a título de arrendamiento los locales comerciales ubicados en la zona denominada "FAMAS" de la Plaza de Mercado del Municipio de Guaduas Cundinamarca, resulta jurídicamente viable la CONTRATACIÓN DIRECTA, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2, numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 Del decreto 1082 de 2015, por tratarse de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble.

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.

La ley 80 de 1993 señala en su artículo 13: *"De la normatividad aplicable a los contratos estatales. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley".* De igual manera, el Código Civil contempla el contrato de arrendamiento en los siguientes términos: *"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".*

BENEFICIOS

La Plaza Municipal de Guaduas es un bien de propiedad del municipio, administrado por la entidad territorial para el beneficio colectivo de la comunidad. Durante años, diversos comerciantes han desarrollado allí sus actividades económicas de manera continua, sin que existiera un vínculo contractual formal con la Administración Municipal que regulara el uso de los espacios. Con el fin de organizar y formalizar esta situación, la Alcaldía Municipal realizó un censo exhaustivo para identificar a los comerciantes que ejercen su actividad dentro de la plaza, verificando su permanencia y trayectoria.

Como resultado de este proceso, se llegó al acuerdo de suscribir contratos de arrendamiento con cada comerciante identificado, permitiendo así regular su permanencia, garantizar el uso adecuado del bien público y establecer compromisos claros entre las partes. En consecuencia, cada solicitante censado presentó ante la Administración Municipal la documentación requerida para la celebración del contrato de arrendamiento, asegurando un proceso transparente y conforme a la normatividad vigente.

Alcaldía Municipal
Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co
Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES
Guaduas Cundinamarca



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



La plaza municipal de Guaduas es una plaza de 50 años de antigüedad, entendida como un espacio tradicional del comercio y vida comunitaria que ha formado parte de la estructura social y económica del municipio por generaciones, constituye un patrimonio histórico y cultural. Por lo anterior, la contratación en arrendamiento de estos espacios resulta altamente beneficiosa, pues los recursos obtenidos se destinarán directamente al mantenimiento, adecuación y mejora de la propia Plaza Municipal, garantizando su conservación y seguridad para los comerciantes, compradores y visitantes.

Se beneficia tanto la Administración Municipal como la comunidad en general, ya que, con el arrendamiento de los espacios, se mejorará las condiciones para la comercialización y venta de productos, fortaleciendo así la seguridad alimentaria y la economía local.

La asignación formal de los puestos de trabajo de la Plaza Municipal garantiza el uso organizado, planificado y eficiente de las áreas disponibles. Esto evita la ocupación desordenada o indebida de los espacios públicos.

Los recursos económicos generados a través de los contratos de arrendamiento representan una fuente directa de ingresos para la Administración Municipal. Estos fondos se destinan específicamente a la ejecución de proyectos de mantenimiento, adecuación y mejora de la Plaza Municipal, asegurando que sus instalaciones se conserven en óptimas condiciones para el desarrollo de la actividad comercial. Esta reinversión de los recursos no solo favorece a los comerciantes que hacen uso del espacio, sino que también beneficia a toda la comunidad, al garantizar un entorno idóneo para el comercio.

Por lo anterior, se requiere entregar a título de arrendamiento un local comercial ubicado en la zona denominada "Famas", de la Plaza de Mercado para la venta de alimentos Cárnicos.

Factores de Selección:

El municipio realizó un censo con el fin de identificar a las personas que ocupaban el inmueble. Asimismo, dicho proceso fue socializado y difundido mediante el presidente de la Asociación de la Plaza de Mercado, garantizando la participación y conocimiento de los comerciantes vinculados. De igual manera, la Administración Municipal coordinó mesas de trabajo destinadas a verificar y contrastar la información recolectada en el censo, con el propósito de seleccionar a aquellos comerciantes que efectivamente han venido ejerciendo su actividad económica en el inmueble de manera permanente e ininterrumpida.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Modalidad de Selección de Contratista: CONTRATACIÓN DIRECTA

Fundamento jurídico de la modalidad de contratación:

Alcaldía Municipal
Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co
Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES
Guaduas Cundinamarca



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



La Selección del contratista es por la modalidad de contratación Directa, de acuerdo con lo señalado en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el artículo 83 de Decreto 1510 de 2013, por tratarse de un contrato para el arrendamiento de inmuebles.

Se contrata directamente con la persona natural o jurídica que este en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y cuente con un inmueble apropiado para los fines expuestos en el presente estudio previo.

El objeto definido para el contrato a celebrarse se puede ejecutar por una persona natural, que cuente con un inmueble apropiado para los fines expuestos. Teniendo en cuenta que el servicio que se contrata se enmarca dentro de los parámetros señalados, se justifica entonces la contratación directa del personal profesional de apoyo.

A. Ley 1150 de 2007.

Artículo 2. De la modalidad de selección. Numeral 4. Contratación Directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

i). Contratos para el arrendamiento o adquisición de inmuebles;

B. Decreto 1510 de 2013

Artículo 83. 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.

Que el Decreto 1082 de 2015 estable en su Artículo 2.2.1.2.1.4.1. *Acto administrativo de justificación de la contratación directa.* La Entidad Estatal debe 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.

Alcaldía Municipal
Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co
Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES
Guaduas Cundinamarca



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



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.

DESCRIPCIÓN CONTRACTUAL

Objeto

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE CONCEDE EL USO Y GOCE DE UN LOCAL COMERCIAL, CORRESPONDIENTE A UN ÁREA APROXIMADA DE 8.41 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA ZONA DENOMINADA "FAMAS" DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE GUADUAS, CUNDINAMARCA, EN EL CUAL FUNCIONA UN ESPACIO DESTINADO A LA VENTA DE ALIMENTOS CARNICOS, ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLARÁ DE LUNES A DOMINGO.

Línea del Plan de Adquisiciones: NO

Descripción del Bien

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
SEGMENT O	80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.
FAMILIA	8013	Servicios inmobiliarios
CLASE	801315	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones
PRODUCT O	8013150 2	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

DESCRIPCIÓN DETALLADA DEL BIEN INMUEBLE

Que las características estructurales del comercial que se requiere entregar a título de arrendamiento, son las siguientes:

Un local comercial de aproximadamente de **8.41** metros cuadrados ubicado en la zona denominada Famas de la Plaza de Mercado propiedad del municipio de Guaduas Cundinamarca para la venta de alimentos Cárnicos.

OBLIGACIONES ARRENDADOR

Alcaldía Municipal
Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co
Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES
Guaduas Cundinamarca



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS**



1) Entregar a EL ARRENDATARIO el Espacio comercial objeto del presente contrato en condiciones adecuadas para su uso. 2) Recibir el local comercial al finalizar el contrato o cuando EL ARRENDATARIO haga entrega voluntaria del mismo, previa suscripción del acta respectiva. 3) Suministrar a EL ARRENDATARIO la información indispensable y oportuna que este requiera en relación con el bien objeto del presente contrato. 4) Realizar el control y supervisión sobre la ejecución del contrato, garantizando el adecuado uso del inmueble. 5) Mantener en óptimas condiciones las áreas de uso común de la Plaza de Mercado. 6) Supervisar el cumplimiento de las normas higiénico-sanitarias y de manipulación de alimentos en los locales comerciales. 7) Exigir a EL ARRENDATARIO el cumplimiento idóneo y oportuno de las obligaciones contractuales. 8) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente EL ARRENDATARIO en relación con el contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1) Pagar oportunamente el canon de arrendamiento pactado. 2) Asumir el pago de los servicios públicos dentro del término fijado por la entidad prestadora del servicio. 3) Utilizar el espacio exclusivamente para el objeto del contrato, es decir, para los fines comerciales autorizados, respetando las normas de uso establecidas por la Administración Municipal sin subarrendar ni ceder sin autorización escrita del Municipio de Guaduas. 4) Mantener el espacio en buen estado de funcionamiento y limpieza, incluyendo las áreas aledañas. 5) Garantizar la vigencia de la licencia sanitaria y demás requisitos exigidos para el desarrollo de su actividad comercial. 6) Usar el espacio comercial con diligencia y cuidado, devolviéndolo en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo el desgaste natural. 7) No instalar equipos eléctricos sin autorización ni realizar conexiones irregulares de energía. 8) Abstenerse de dar en garantía el bien objeto de este contrato, así como de celebrar contratos de arrendamiento, cesión o cualquier otro acto que implique disposición o negociación del área objeto del presente contrato. 9) Restituir el espacio y elementos entregados con el contrato al vencimiento del plazo, suscribiendo el acta de devolución respectiva. 10) Obtener autorización del Municipio para realizar cualquier tipo de adecuación, mejora o reparación en el espacio o área de comercio. Si el ARRENDATARIO por alguna circunstancia efectuara mejoras en el espacio objeto de este contrato de arrendamiento, sin previa autorización, dichas mejoras quedarán de propiedad del arrendador sin necesidad de indemnización o remuneración alguna y si tales mejoras a juicio del ARRENDADOR constituyeran una depreciación para el espacio, el ARRENDATARIO se obliga a retirarlas y a entregar el bien en el estado en que lo recibió. Si no diere cumplimiento a dicha obligación, la depreciación del espacio será estimada parcialmente y su valor será exigible por la vía ejecutiva. Exceptuando las reparaciones locativas o reparaciones menores las cuales se dan por el uso normal y natural de la cosa; y que son responsabilidad del arrendatario. 11) Respetar las normas de convivencia y la integridad de los demás comerciantes. 12) Colaborar con las autoridades policivas, ambientales y sanitarias en el cumplimiento de sus disposiciones. 13) Garantizar la adecuada manipulación de los productos comercializados. 14) Acatar y apoyar las medidas higiénico-sanitarias y ambientales implementadas por el Municipio y la Nación. 15) Participar en capacitaciones y actividades de mejora del servicio. 16) Vender únicamente los productos autorizados en el contrato. 17) Cumplir con los horarios de funcionamiento establecidos para la Plaza de Mercado. 18) Permitir a quien ejerza la vigilancia y supervisión del presente contrato el acceso y la inspección al bien espacio arrendado para comprobar sus condiciones de funcionamiento, destinación y si están cumpliendo las demás obligaciones adquiridas por EL ARRENDATARIO. Asimismo, atender los requerimientos del supervisor del contrato. 19) Garantizar que el personal contratado para la limpieza y mantenimiento del espacio comercial actúe bajo su exclusiva responsabilidad, sin que se genere vínculo laboral o contractual alguno con el

Alcaldía Municipal

Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co

Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES

Guaduas Cundinamarca



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



MUNICIPIO DE GUADUAS. 20) Ejercer la actividad económica únicamente dentro de los días expresamente permitidos y estipulados en el presente contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Para el pago del servicio público domiciliario de agua potable, la determinación del valor se hará con base en la medición registrada por el contador instalado en el establecimiento, conforme a las tarifas establecidas por la empresa prestadora del servicio público correspondiente y la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico (CRA). En caso de que el espacio de comercio no cuente con punto de conexión o medición individual, el ARRENDATARIO estará obligado a gestionar ante la empresa prestadora la instalación del contador o la individualización del consumo, asumiendo los costos que ello implique, con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el presente contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Para el pago del servicio público domiciliario de energía eléctrica, la determinación del valor se hará con base en la medición registrada por el contador correspondiente, de acuerdo con las tarifas establecidas por la empresa de servicios públicos domiciliarios y la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG). En caso de que el establecimiento no cuente con punto de conexión o medición independiente, el ARRENDATARIO deberá realizar las gestiones necesarias ante la empresa prestadora del servicio para solicitar y asumir los costos de instalación del punto de servicio o contador individual, garantizando el pago de su propio consumo. **PARÁGRAFO TERCERO.** Para el pago del servicio público domiciliario de gas natural, la determinación del valor se hará con base en la medición registrada por el contador correspondiente, de acuerdo con las tarifas establecidas por la empresa de servicios públicos domiciliarios y la Comisión de Regulación de Energía y Gas (CREG). En caso de que el establecimiento no cuente con punto de conexión o medición independiente, el ARRENDATARIO deberá realizar las gestiones necesarias ante la empresa prestadora del servicio para solicitar y asumir los costos de instalación del punto de servicio o contador individual, garantizando el pago de su propio consumo.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE EL USO Y GOCE DE UN LOCAL COMERCIAL UBICADO EN LA ZONA DENOMINADA "FAMAS" EN LA PLAZA DE MERCADO PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GUADUAS CUNDINAMARCA PARA LA COMERCIALIZACIÓN Y VENTA DE PRODUCTOS CÁRNICOS.	Valor canon	Término
	CIENTO SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS (\$168.200) M/CTE. IVA INCLUIDO	HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

Dadas las características (Tamaño, ubicación, actividades económicas) que requiere el inmueble a arrendar objeto del presente contrato, el Municipio considera un valor promedio mensual de **CIENTO SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS (\$168.200) M/CTE. IVA INCLUIDO**, el cual se estableció considerando la ubicación, la propuesta presentada por la persona natural y/o jurídica y las condiciones del inmueble a arrendar.

Dicho canon de arrendamiento se comenzará a cancelar por parte del arrendatario desde la suscripción e inicio del contrato.

Alcaldía Municipal
Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co
Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES
Guaduas Cundinamarca



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



TÉRMINO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El término de ejecución del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2027, contados a partir del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

FORMA DE PAGO: A título de canon de arrendamiento un pago anticipado al arrendador por cada mes, por valor de **CIENTO SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS PESOS (\$168.200) M/CTE. MAS IVA INCLUIDO**, de acuerdo a la fecha de legalización del contrato y suscripción del acta de inicio, previa entrega y recibo a satisfacción por parte del supervisor.

LUGAR DE DESARROLLO DEL CONTRATO:

PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE GUADUAS CUNDINAMARCA.

SUPERVISIÓN:

La supervisión será realizada por la persona que designe el ordenador del gasto quien tendrá las siguientes obligaciones:

1) Verificar el pleno cumplimiento por parte del ARRENDATARIO del objeto y las obligaciones contenidas en el contrato. 2) Recibir el inmueble objeto del contrato a la terminación del mismo. 3) Suscribir las actas de entrega o acta de recibo del bien inmueble objeto del contrato y/o acta de liquidación. 4) Informar por escrito o verbal al Ordenador del Gasto de todos los actos y hechos constitutivos de incumplimiento por parte del ARRENDATARIO, y en general, dar parte a ella de todas las actuaciones del mismo constitutivas de sanción o multa. 5) Entregar por escrito o verbalmente sus observaciones, recomendaciones o sugerencias, enmarcadas dentro de los términos del contrato, y siempre que sean pertinentes con relación a la correcta ejecución del mismo. 6) Solicitar las modificaciones al contrato cuando las condiciones del servicio lo requieran. 7) verificar el pleno cumplimiento del ARRENDATARIO, respecto al pago del canon de arrendamiento que debe realizar el ARRENDADOR. 8) Sugerir, en caso de ser necesario, la suspensión temporal del contrato, por razones de fuerza mayor o caso fortuito. 9) Identificar las eventualidades que puedan afectar el trabajo del ARRENDATARIO con el fin de corregirlas. Impartir por escrito, al ARRENDATARIO, las instrucciones relativas a la aplicación de instrumentos para el desarrollo de la supervisión. 10) Elaborar informes de evaluación y/o actas de supervisión, cuando sea necesario respecto a la ejecución del contrato, así como documentar las razones de incumplimiento en que incurra el ARRENDATARIO para que el contratante adopte las medidas pertinentes con base en lo allí establecido. 11) Hacer seguimiento a la organización y archivo de los documentos relacionados con los contratos y la supervisión a su cargo. 12) Participar en la finalización del contrato. 13) Promover la conciliación de conflictos entre las partes en la eventualidad que se presenten. 14) Velar porque las garantías permanezcan vigentes y suficientes, durante toda la vigencia del contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El supervisor no estará facultado, en ningún momento, para adoptar decisiones que impliquen la modificación de los términos y condiciones previstos en el presente contrato, las cuales únicamente podrán ser adoptadas por las partes, mediante la suscripción de modificaciones al contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El supervisor tendrá la obligación de rendir informe trimestral al ordenador del gasto sobre la ejecución del contrato, haciendo las recomendaciones del caso y advirtiendo sobre posibles

Alcaldía Municipal
Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co
Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES
Guaduas Cundinamarca



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



incumplimientos por parte del contratista en la ejecución del mismo. De igual manera informar sobre la necesidad de prórrogas o adiciones al mismo con ocho (8) días de anterioridad al vencimiento del mismo.

REQUISITOS MINIMOS HABILITANTES

La propuesta deberá presentarse en original, anexando todos los documentos requeridos que acrediten la idoneidad y calidad del arrendador.

La propuesta contará con los siguientes documentos:

- Carta de presentación de la propuesta y Compromiso Anticorrupción
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía
- Fotocopia Libreta Militar (Si aplica)
- Registro Único Tributario
- Para personas jurídicas anexar certificado de existencia y representación legal. Vigencia Máxima 30 días
- Certificado de antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría (Vigente al momento de la presentación de la oferta) en caso de persona jurídica se debe presentar el del Representante legal y el de la empresa
- Certificación de antecedentes fiscales emitida por la Contraloría. (Vigente al momento de la presentación de la oferta) en caso de persona jurídica se debe presentar el del Representante legal y el de la empresa.
- Certificado de Antecedentes Judiciales de la Policía Nacional (Vigente al momento de la presentación de la oferta)
- Certificado REDAM
- Certificado RNMC

Igualmente, el proponente no deberá hallarse incurso en inhabilidades, o incompatibilidades de que trata los Arts. 127 de la Constitución Política, 8, 9 y 10 de la Ley 80 de 1993, y Ley 617 de 2000 lo cual será declarado bajo juramento, que se entenderá prestado por la firma de la propuesta o del contrato, según sea el caso

FIRMAS AUTORIZADAS:

Nombre: **MARCO TULIO TRIANA OSORIO**

Cargo: Director Administrativo y de Talento Humano

Proyecto: MARCO TULIO TRIANA OSORIO- Director Administrativo y de Talento Humano

Revisó: Juan Felipe León Duque - Apoyo Jurídico Externo OAJ

Alcaldía Municipal
Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co
Carrera 5 número 12-04 Sur - Sede CERES
Guaduas Cundinamarca