



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



RESOLUCIÓN No. 115

(28 ENE 2026)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE JUSTIFICA LA CONTRATACIÓN DIRECTA BAJO LA MODALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO COMERCIAL"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE GUADUAS – CUNDINAMARCA,

En uso de sus facultades Constitucionales y legales, en especial, en aplicación del artículo 355 de la Constitución Política de 1991, la Ley 136 de 1994, la ley 1551 de 2012, el artículo 2.2.1.2.1.4.1 Decreto 1082 de 2015, la Ley 1150 de 2007, Decreto 111 de 1996, la Ley 617 de 2000, la ley 715 de 2001 y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 315 superior consagra como atribuciones del alcalde entre otras ordenar los gastos municipales de acuerdo con el plan de inversión y el presupuesto.

Que de conformidad con el Artículo 2° de la Constitución Política Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

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.

Que 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) 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;
- 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,

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



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



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 deban 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"*.

Que 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"*.

Que 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 4° establece como una de las causales de contratación directa el arrendamiento y la adquisición de espacios.

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.*

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



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



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 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.

Que solo en forma excepcional las Entidades Estatales pueden arrendar sus bienes, 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.

Que 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 20. 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"*.

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.

Que la Plaza Municipal de Guaduas identificada con matrícula inmobiliaria No. 162-27928, es un bien de 2.700 metros cuadrados, propiedad del municipio, ubicada en el área urbana, 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.

Que, 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.

Que el Municipio de Guaduas, en ejercicio de sus competencias legales y en aras de garantizar el adecuado uso y aprovechamiento de los bienes de uso público, llevó a cabo mesas de trabajo con los comerciantes que actualmente ocupan los distintos espacios comerciales de la Plaza de Mercado con el propósito de establecer consensos y compromisos recíprocos tendientes a la regularización jurídica de la ocupación del espacio mediante la formalización contractual correspondiente.

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



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS**



Que, como resultado de este proceso, se llegó al acuerdo de suscribir contratos de arrendamiento con cada comerciante identificado, permitiendo así regular su permanencia, garantizando el adecuado uso del bien público y estableciendo 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.

Que 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.

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

Que 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.

Que la Plaza de Mercado se encuentra dividida por zonas o áreas de comercio, dentro de las cuales se destaca la zona denominada "Famas", la cual, a su vez, se subdivide en pequeños espacios comerciales adoptados por los comerciantes para la venta de alimentos cárnicos.

Que uno de estos espacios destinados al comercio corresponde a un área aproximada 8.41 metros cuadrados, donde actualmente opera una Fama dedicada a la venta de alimentos Cárnicos.

Que, en vista de lo anterior, se considera pertinente otorgar en arrendamiento el local comercial en mención, permitiendo con ello el recaudo de recursos propios que contribuyen al fortalecimiento del presupuesto municipal.

Que, dado que se trata de la entrega en arrendamiento de un espacio comercial ubicado dentro de la propiedad del municipio, la modalidad de contratación directa resulta jurídicamente procedente, conforme a lo dispuesto en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien espacio.

Que, por lo anterior, se requiere proceder con la entrega en arrendamiento de un local ubicado en la zona denominada "Famas" de la Plaza de Mercado, destinado específicamente a la venta de alimentos cárnicos.

Que el objeto del contrato es: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MEDIANTE EL CUAL SE CONCEDE EL USO Y GOCE DE UN LOCAL COMERCIAL, CORRESPONDIENTE A UN ÁREA

Alcaldía Municipal

Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co

Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES

Guaduas Cundinamarca



**REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS**



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, CARENICOS ACTIVIDAD QUE SE DESARROLLARÁ DE LUNES A DOMINGO."

REQUISITOS DE IDONEIDAD Y EXPERIENCIA PREVIO SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

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
- 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

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1) Entregar a EL ARRENDATARIO el espacio comercial objeto del presente contrato en condiciones adecuadas para su uso. 2) Recibir el espacio 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 espacio. 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 espacios 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.

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

✍



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: El arrendatario deberá:

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 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

Alcaldía Municipal

Correo: alcaldia@guaduas-cundinamarca.gov.co

Carrera 5 número 12-04 Sur – Sede CERES

Guaduas Cundinamarca



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS



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.

Que el proceso será publicado en debida forma en la plataforma SECOP II, en la web institucional y en la cartelera principal del Palacio Municipal.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: JUSTIFICAR EL SIGUIENTE OBJETO CONTRACTUAL: 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.

ARTÍCULO SEGUNDO: PUBLICAR los documentos y estudios previos en la plataforma SECOP, en la web institucional y en la cartelera principal del Palacio Municipal.

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



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
MUNICIPIO DE GUADUAS

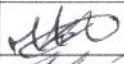
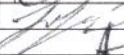
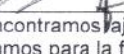


ARTÍCULO TERCERO: DESIGNAR la Supervisión del mencionado contrato a MARCO TULIO TRIANA OSORIO, Director Administrativo y de Talento Humano de la Alcaldía del Municipio de Guaduas – Cundinamarca.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Guaduas-Cundinamarca, 28 ENE 2026


DIEGO ARIEL JIMÉNEZ
Alcalde Municipal

FUNCIONARIO O ANALISTA	NOMBRES Y APELLIDOS	FIRMA	FECHA TRAMITADO
Proyectó	Marco Tulio Triana Osorio- Director Administrativo y de Talento Humano		28 ENE 2026
Revisó	Juan Felipe León Duque – Apoyo Jurídico Externo OAJ		
Aprobó	Diego Ariel Jiménez – Alcalde Municipal		

Nota: Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma.

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