



OBJETO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA APROXIMADA DE SESENTA Y UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (61,40 m²) DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE HELICONIA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 12000296 Y UBICADO EN LA CALLE 20A No. 20-28/36 DEL MUNICIPIO DE HELICONIA, ANTIOQUIA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES PERMITIDAS POR LA NORMATIVIDAD VIGENTE.
SECRETARÍA	SECRETARIA DE GOBIERNO Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA

En cumplimiento de lo previsto en el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y los decretos reglamentarios, los estudios previos en los cuales se analice la conveniencia y la oportunidad de realizar la contratación de que se trate, tendrán lugar de manera previa a la apertura de los procesos de selección y deberán contener como mínimo la siguiente información:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

1.1. Descripción de la necesidad

El Municipio de Heliconia, como propietario de bienes inmuebles que hacen parte de su patrimonio, tiene el deber de administrarlos, conservarlos y propender por su adecuado aprovechamiento, procurando que aquellos espacios susceptibles de utilización por particulares generen un beneficio para la entidad, sin afectar la prestación de los servicios públicos ni el cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales.

El inmueble ubicado en la Calle 20A No. 20-28/36 del municipio de Heliconia, Antioquia, identificado con ficha catastral No. 12000296, es de propiedad del Municipio y corresponde a un bien inmueble de naturaleza fiscal, susceptible de ser objeto de actos jurídicos que permitan su aprovechamiento económico, de conformidad con la normatividad vigente.

Como resultado de la verificación realizada por la Administración Municipal, se identificó que un área aproximada de sesenta y uno punto cuarenta metros cuadrados (61,40 m²), ubicada en el primer nivel del inmueble y conformada por un área principal con pasillo, un baño y una jardinera, cuenta con acceso independiente desde la vía pública y puede ser destinada al desarrollo de actividades comerciales, sin afectar la destinación principal del inmueble ni el normal funcionamiento de la Administración Municipal.

En ese sentido, se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento respecto de dicha área, con el propósito de promover el aprovechamiento económico de un espacio disponible, generar ingresos para el Municipio por concepto del canon de arrendamiento, contribuir a la adecuada conservación y mantenimiento del inmueble y fomentar el desarrollo de actividades comerciales permitidas por la normatividad vigente.

La celebración del presente contrato permite optimizar el uso de un área de propiedad del Municipio que actualmente puede ser aprovechada sin interferir con las funciones institucionales, garantizando una administración eficiente del patrimonio público y una gestión acorde con los principios de economía, eficiencia, responsabilidad y transparencia que orientan la función administrativa.

1.2. Codificación de la necesidad incluida en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA).

*ÍTEM	CÓDIGOS UNSPSC	DESCRIPCIÓN
N/A	N/A	N/A

* El ítem corresponde al asignado en el PAA para la vigencia.

2. EL OBJETO PARA CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:



2.1 Objeto:	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA APROXIMADA DE SESENTA Y UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (61,40 m²) DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE HELICONIA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 12000296 Y UBICADO EN LA CALLE 20A No. 20-28/36 DEL MUNICIPIO DE HELICONIA, ANTIOQUIA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES PERMITIDAS POR LA NORMATIVIDAD VIGENTE.
2.2 Alcance del Objeto Contractual:	Entregar a título de arrendamiento un área aproximada de sesenta y uno punto cuarenta metros cuadrados (61,40 m²) del bien inmueble de propiedad del Municipio de Heliconia, identificado con ficha catastral No. 12000296 y ubicado en la Calle 20A No. 20-28/36 del municipio de Heliconia, Antioquia, correspondiente a un espacio ubicado en el primer nivel del inmueble, con acceso independiente desde la vía pública, destinado al desarrollo de actividades comerciales permitidas por la normatividad vigente.
2.3 Especificaciones técnicas:	El área objeto del arrendamiento corresponde a un espacio ubicado en el primer nivel del inmueble de propiedad del Municipio de Heliconia, identificado con ficha catastral No. 12000296, el cual hace parte de un inmueble de mayor extensión ubicado en la Calle 20A No. 20-28/36 del municipio de Heliconia, Antioquia. El área a entregar en arrendamiento tiene una extensión aproximada de 61,40 m², distribuida así: • Área principal y pasillo: 43,74 m². • Baño: 3,15 m². • Jardinera: 14,51 m². • El espacio cuenta con acceso independiente desde la vía pública, servicio sanitario (baño) y jardinera exterior, encontrándose plenamente identificado mediante el registro fotográfico que hace parte integral del expediente contractual. Fotos: 



Destinación:

El área objeto del contrato deberá destinarse exclusivamente al funcionamiento de un establecimiento de comercio para la venta al detal de artículos de variedades, tales como prendas de vestir, calzado, plantas ornamentales, materas, artículos religiosos, alcancías y demás productos similares, conforme a la normatividad vigente y a la actividad comercial autorizada.

En caso de que el arrendatario pretenda desarrollar una actividad diferente a la autorizada, deberá solicitar previamente autorización escrita del Municipio de Heliconia. Si la Administración considera procedente el cambio de destinación, este se formalizará mediante el correspondiente otrosí al contrato. La destinación del inmueble para una actividad distinta sin autorización constituirá causal de terminación del contrato, restitución del área entregada en arrendamiento y demás actuaciones a que haya lugar.

Reparaciones y mejoras:

El arrendatario será responsable de realizar las reparaciones locativas derivadas del uso del inmueble y de los daños ocasionados por su culpa o negligencia.

Igualmente, se abstendrá de realizar mejoras, modificaciones, adecuaciones o alteraciones al área objeto del contrato sin autorización previa y escrita del Municipio de Heliconia.

Las mejoras útiles, locativas o de cualquier otra naturaleza que sean ejecutadas sin autorización previa quedarán a favor del Municipio de Heliconia, sin que haya lugar al reconocimiento de compensación o indemnización alguna.

2.4. Autorizaciones, permisos, licencias y documentos técnicos:	Certificado de ficha predial No. 12000296. Registro fotográfico del área objeto del arrendamiento.
--	---

2.5. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	DESCRIPCIÓN
----------	---------	-------	----------	-------------



80	13	15	02	Alquiler y arrendamientos de propiedades o edificaciones
80	13	18	01	Administración de propiedades

2.6. Partes:

Municipio de Heliconia y MARITZA DEL CARMEN VASQUEZ RIOS

2.7. Tipo de contrato a celebrar: Contrato de Arrendamiento

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN:

MODALIDAD	CAUSAL	
Contratación Directa	Urgencia Manifiesta	
	Empréstitos	
	Convenios o Contratos Interadministrativos	
	Bienes y Servicios que requieren reserva	
	Desarrollo de actividades científicas y tecnológicas	
	No Pluralidad de oferentes en el mercado	
	Servicios profesionales de apoyo a la gestión – trabajos artísticos	
	Arrendamiento o adquisición de inmuebles	X
Otros	Comodato	

Justificación:

El contrato a celebrar queda sujeto a lo previsto en la Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes y complementarias.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble, el mismo se realizará mediante la Modalidad de Contratación Directa, al cual le es aplicable lo señalado en el artículo 2 de la Constitución Política sobre los fines del estado y las normas que sobre la materia regula el Código Civil y Comercial, al tenor de lo previsto en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993:

“ARTÍCULO 40. DEL CONTENIDO DEL CONTRATO ESTATAL. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales. En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta ley y a los de la buena administración. (...)”

Así mismo, el contrato de arrendamiento que se pretende suscribir tiene fundamento legal en el artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007, el cual prevé:

“Contratación Directa: La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...)

i) El arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles.”

Ahora bien, lo arriba anotado debe leerse y aplicarse en concordancia con lo estipulado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 contenido en la subsección IV referente a la Contratación Directa:

“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 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 de la contratación pública”.*

Así mismo, a lo dispuesto en el Artículo 1973 del Código Civil, "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".

Por ser un bien fiscal no le es aplicable el Derecho de Renovación del Contrato de Arrendamiento, que reza en el artículo 518 del código de comercio.

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

4.1. ANÁLISIS DEL SECTOR:

Para analizar el valor estimado del contrato, se debe tener en cuenta que en materia de arrendamiento comercial de bienes inmuebles propiedad de Entidades de Derecho Público, su regulación se remite a las estipulaciones que se establecen para los arrendamientos entre particulares, es por ello que debemos remitirnos propiamente al Código de Comercio y Código Civil.

En efecto, el Código de Comercio en sus artículos 518 al 524 regula aspectos relacionados con el arrendamiento de establecimientos de comercio, incluyendo algunas disposiciones específicas para locales comerciales; sin embargo, ninguna de estas normas aborda el canon de arrendamiento. Por su parte, el Código Civil, que complementa las disposiciones del Código de Comercio en los aspectos no regulados de manera específica, tampoco incluye directrices sobre la fijación del canon en contratos de arrendamiento de tipo comercial, lo que deja el tema en un vacío normativo dentro de la legislación colombiana, permitiendo que esta estimación quede al albedrío de las partes.

Es por esto que como práctica comercial, las partes suelen pactar el valor del canon de arrendamiento sin seguir unas reglas específicas para ello, solo teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario.

El presente proceso tiene por objeto el arrendamiento de un área aproximada de sesenta y uno punto cuarenta metros cuadrados (61,40 m²), que hace parte del bien inmueble de propiedad del Municipio de Heliconia, identificado con ficha catastral No. 12000296 y ubicado en la Calle 20A No. 20-28/36 del municipio de Heliconia, Antioquia, destinada al desarrollo de actividades comerciales permitidas por la normatividad vigente.

Por la naturaleza del negocio jurídico, el contrato se regirá por las disposiciones del Código Civil y las normas del Código de Comercio aplicables a los contratos de arrendamiento con destinación comercial. No obstante, la legislación colombiana no establece una metodología específica para la fijación del canon de arrendamiento de inmuebles destinados a actividades comerciales, razón por la cual dicho valor debe establecerse atendiendo las condiciones particulares del inmueble, las características del mercado y los principios que orientan la administración del patrimonio público.

El área objeto del contrato corresponde a un espacio independiente ubicado en el primer nivel del inmueble, conformado por un área principal con pasillo, baño y jardinera, con acceso directo desde la vía pública, condiciones que permiten su aprovechamiento para el funcionamiento de un establecimiento de comercio dedicado a la venta de artículos de variedades, tales como prendas de vestir, calzado, plantas ornamentales, materas, artículos religiosos, alcancías y demás productos similares.

Para la determinación del canon de arrendamiento, el Municipio tuvo en consideración las características físicas y locativas del área objeto del contrato, su ubicación dentro del casco urbano del municipio, la destinación comercial autorizada, el estado de conservación del inmueble, la oferta y demanda de locales comerciales existentes en el sector, el comportamiento histórico de los cánones de arrendamiento para inmuebles de características similares en el municipio y las condiciones propias del mercado inmobiliario local.



Así mismo, se valoró que el inmueble cuenta con acceso independiente, disponibilidad de servicio sanitario, jardinería y ubicación sobre una vía urbana, características que favorecen el desarrollo de actividades comerciales y representan condiciones similares a las de otros establecimientos de comercio ubicados en el municipio.

Como resultado del análisis realizado, se determinó que el canon mensual de TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000) M/CTE resulta razonable y proporcional frente a las condiciones físicas, comerciales y de ubicación del inmueble, permitiendo al Municipio obtener una contraprestación económica por el aprovechamiento de un bien de su propiedad, garantizando al mismo tiempo su adecuada utilización, conservación y administración, en armonía con los principios de economía, eficiencia, responsabilidad y protección del patrimonio público.

4.2. VALOR MENSUAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO ESTIMADO

El valor total estimado corresponde a la suma TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000).

Deducciones y retenciones

N/A

4.2.1. Valor certificado de disponibilidad presupuestal:

VALOR DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	Nº DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	FECHA DEL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL
N/A	N/A	N/A

4.3. PLAZO:

TRES (03) AÑOS, contados a partir de la entrega del inmueble, mediante acta suscrita por el arrendatario y el supervisor del contrato.

4.4. FORMA DE PAGO:

El canon mensual de arrendamiento corresponde al valor determinado conforme al estudio técnico y económico realizado por la Administración Municipal, y será la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000), que deberá ser cancelada de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes. El pago deberá realizarse en la Secretaría de Hacienda municipal o en la cuenta bancaria que para tal efecto determine EL MUNICIPIO.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS.

5.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Cuidar, conservar y dar un buen uso al bien inmueble objeto del contrato.
2. Utilizar el inmueble exclusivamente para la destinación autorizada.
3. Cumplir las normas urbanísticas, ambientales, sanitarias, de policía y seguridad.
4. Permitir las visitas de inspección que realice EL MUNICIPIO.
5. Pagar oportunamente los servicios públicos
6. Restituir el inmueble al finalizar el contrato en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro normal por el uso legítimo.
7. Las demás obligaciones propias del arrendatario de acuerdo con las disposiciones legales artículos 1973 a 2052 del Código Civil, que consagra las reglas generales del contrato de arrendamiento en sus distintas modalidades.

5.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:



1. Entregar el inmueble en condiciones adecuadas para su uso.
2. Garantizar el uso pacífico del inmueble.
3. Realizar las reparaciones estructurales que legalmente le correspondan.

5.3. **SUPERVISIÓN:**

La supervisión del contrato será por parte de la Secretaria de Gobierno y Gestión Administrativa.

Interventoría: APLICA ☐ NO APLICA ☒

7. **ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA PARA GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.**

Teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.5, el cual indica que en la contratación directa la exigencia de las garantías relacionadas en dicho Decreto no es obligatoria, y una vez realizado el análisis del riesgo, se define que no es necesario adquirir pólizas, toda vez que las condiciones de riesgo que podrían generar algún perjuicio al Municipio de Heliconia, con una correcta planeación contractual y el buen desempeño de la labor de vigilancia y control por parte del supervisor del contrato, se reducen a un nivel de medio a bajo.

En virtud de lo anterior, no se hará exigible amparos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

AMPAROS EXIGIBLES	SI	NO	MONTO Y VIGENCIA
1.0 GARANTÍA DE SERIEDAD DEL OFRECIMIENTO		X	
2.0 GARANTÍA ÚNICA		X	
Buen manejo y correcta inversión del anticipo		X	
Pago anticipado		X	
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal		X	
Pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y aportes parafiscales		X	
Estabilidad de la obra		X	
Calidad de los bienes y equipos suministrados		X	
Calidad del Servicio		X	
3.0 RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL		X	

8. **ACUERDO COMERCIAL:**

Los procesos que se adelanten por la modalidad de contratación directa no se deben analizar los acuerdos comerciales en procesos de contratación, de acuerdo con el manual CCE-EICP-MA-03 Versión 01 de Colombia Compra Eficiente.

9. **CONDICIONES CONTRACTUALES:**

CONTRATO, ORDEN O CONVENIO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
1. OBJETO:	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA APROXIMADA DE SESENTA Y UNO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS (61,40 m²) DEL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE HELICONIA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 12000296 Y UBICADO EN LA CALLE 20A No.



	20-28/36 DEL MUNICIPIO DE HELICONIA, ANTIOQUIA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES COMERCIALES PERMITIDAS POR LA NORMATIVIDAD VIGENTE.
2. PLAZO:	TRES (03) AÑOS, contados a partir de la entrega del inmueble, mediante acta suscrita por el arrendatario y el supervisor del contrato.
3. MODALIDAD DE SELECCIÓN:	Contratación Directa - Contrato de Arrendamiento
4. VALOR ESTIMADO:	El valor mensual estimado corresponde a TRESCIENTOS MIL PESOS (\$300.000)
5. FORMA DE PAGO:	El canon mensual de arrendamiento corresponde al valor determinado conforme al estudio técnico y económico realizado por la Administración Municipal, y será la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$300.000), que deberá ser cancelada de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes. El pago deberá realizarse en la Secretaría de Hacienda municipal o en la cuenta bancaria que para tal efecto determine EL MUNICIPIO.
6. INTERVENTORÍA:	SI ____ NO X


DANIEL VELEZ SANCHEZ
SECRETARIO DE GOBIERNO Y GESTION ADMINISTRATIVA