# ESTUDIO DEL SECTOR

Septiembre 2026

El **MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDÍO**, Dando cumplimento a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015, en donde se señala el deber de análisis de la Entidad Estatal, para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional etc.; se permite realizar el presente Análisis del Sector del objeto del contrato, para adelantar un proceso contractual a través de la modalidad de selección contractual denominada: Contratación Directa, que culminará en la suscripción de un contrato de: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.** El presente Análisis del Sector, se elabora conforme a los lineamientos y recomendaciones dados por la Agencia Nacional de Contratación Pública: Colombia Compra Eficiente.

**OBJETO DEL CONTRATO:** CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL No 03DEL SECTOR INTERIOR GALERIA, UBICADA EN LA CALLE 6 ENTRE CARRERAS 9 Y 10, EL CUAL HACE PARTE DEL INMUEBLE DENOMINADO: PLAZA DE MERCADO MUNICIPAL: LA GALERIA, INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NUMERO: 010100510001000, CUYO PROPIETARIO ES EL MUNICIPIO DE CIRCASIA, QUINDIO.

**Tipo de inmueble:** Local No. 03 Interior – Plaza de Mercado Municipal
**Ciudad:** Municipio de Circasia, Quindío
**Dirección:** Calle 6 entre carreras 9 y 10
**Actividad Económica:** Frutas y Verduras

## 1) ASPECTOS GENERALES:

## BIENES PATRIMONIALES O FISCALES Y BIENES DE USO PUBLICO

De conformidad con el arituclo 674 del Codigo Civil lod "bienes de la Union" se clasifican, en bines patrimoniales o fiscales y en bienes de uso publico. Los primeros son los propiamente estatales, pertenecen a una persona juridica de derecho publico de cualquier naturaleza y generalmente, estan destinados a la prestacion de las funciones publicas o de los servicios publicos, cuyo dominio corresponde al Estado, pero su "uso no pertenece generalmente a los habitantes", es decir, el Estado los posee y los administra de manera similiar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad.

En tanto que los bienes de uso publico universal o bienes publicos del territorio son aquellos cuyo dominio es igualmente del Estado, pero su uso pertenece a todos los habitantes del territorio y estan a su servicio permanente (como las calles, plazas, parques, puentes, caminos, etc), lo que significa que, por su naturaleza, respecto a estos bienes ninguna entidad estatal tiene la titularidad de dominio equivalente a la de un particular, puesto que estan destinados al servicio de todos los habitantes. Sobre ellos el Estado ejerce fundamentalmente derechos de administracion y de policia, en orden a garantizar y proteger precisamente su uso y goce comun, por motivos de interes general.



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

Las características de los bienes de uso público son: El titular del derecho de dominio es el Estado, representado por las respectivas entidades públicas que ejercen facultades especiales de administración, protección, control y de policía. Se encuentran determinados por la Constitución o por la ley. Son bienes de dominio público que se caracterizan por su afectación a una finalidad pública, porque su uso y goce pertenecen a la comunidad, por motivos de interés general. Están sujetos a un regimen juridico en virtud del cual gozan de privilegios tales como la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, que los colocan por fuera del comercio.

Los bienes fiscales o patrimoniales se encuentran destinados a la prestación de servicios públicos que la administración utiliza de forma inmediata, como por ejemplo los edificios en los que funcionan las oficinas públicas. Dentro de esta clase de bienes, también se encuentra lo que se denomina bienes fiscales adjudicables, que son aquellos que la Nación puede traspasar a los particulares que cumplan con las exigencias establecidas en la ley.

## PLAZA DE MERCADO

La jurisprudencia reitera que las plazas de mercado entendidas como una especie de las enunciadas en los artículos 674 y 1005 del Código Civil, son bienes de uso público cuando son de propiedad del Estado, en especial de los municipios. Así mismo, que de conformidad con el Decreto 929 de 1943, para que un inmueble pueda ser considerado como plaza de mercado debe reunir los siguientes supuestos: "- que sea del dominio o propiedad del municipio; - que exista afectación de este al uso público, sea de manera formal o, de hecho, y - que el uso efectivo y real del bien inmueble sea la distribución o venta de productos de primera necesidad. Los dos primeros son aspectos formales o jurídicos y el tercero de índole material o sustancial".

La jurisprudencia nacional ha sostenido de tiempo atrás que las plazas de mercado son bienes de uso público (Consejo de Estado. Sala de Contencioso Administrativo.Sección Primera. Sentencia julio 24 de 1990), no por el hecho de su destino a la prestación de un servicio público sino por pertenecer su uso a todos los habitantes del territorio (Código Civil art. 674). El carácter de bienes de uso público somete a las plazas de mercado a la custodia, defensa y administración por parte de las entidades públicas respectivas (Sentencia junio 19 de 1968. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil).

## CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO ESTATAL

En el régimen especial de la contratación estatal, se tiene presente que la Ley 80 de 1993 en su artículo 13 dispuso la integración normativa de las reglas de derecho comercial y civil, "salvo en aquellas materias reguladas en esta ley." En este sentido, las disposiciones del derecho comercial sólo tienen lugar a ser aplicadas como ley del contrato estatal, en la medida en que las reglas respectivas no se encuentren en contraposición al régimen de la contratación estatal.



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

Por ejemplo, constituyen casos típicos de excepción a la integración normativa del régimen de contratación, los procedimientos de formación del contrato estatal y la formalidad escrita del mismo, puesto que en esos asuntos existen reglas legales específicas de acuerdo con la Ley 80 de 1993, contrarias a las disposiciones del derecho comercial en las que se pregona como principio general la libertad de las formas de negociación en la etapa precontractual y el consenso de voluntades como fuente suficiente para dar lugar a la existencia de un contrato mercantil.

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 80 de 1993 el régimen de contratación estatal impone a los servidores públicos el deber de cumplir con los fines estatales de la contratación y a los particulares contratistas el deber de colaboración con el logro de los fines y la función social del contrato, sin perjuicio del derecho individual a obtener utilidades en la ejecución de este. Esta disposición pone de presente que en toda contratación pública prima el interés general sobre el individual y desde otra óptica, establece que las reglas de ejecución del contrato estatal no pueden definirse apartándose de los fines estatales.

**ARRENDAMIENTO, ARRENDADOR, ARRENDATARIO**

**ARRENDAMIENTO**: El artículo 1973 de la Ley 84 de 1873 "*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*".

El artículo 1977 de la Ley 84 de 1873 *"En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario*".

**ARRENDADOR**: es quien, a través de un contrato de arrendamiento, se obliga a transferir el uso y el goce temporal de una cosa (inmueble o mueble) al arrendatario. La obligación del arrendatario, a su vez, es pagar un cierto precio por dicho uso y goce al arrendador. Lo habitual es que el arrendador exija un pago periódico, que puede conocerse como alquiler o renta. Otra posibilidad es que cobre el dinero que requiere por el arrendamiento en un único pago, o incluso existe la opción de que el pago se concrete sin dinero, con cosas de precio equivalente. (Propietario)

**ARRENDATARIO**: Se cataloga como arrendatario a aquel individuo que toma una determinada cosa o servicio en arrendamiento. Arrendar, por otra parte, significa ceder, hacer una transferencia o asumir el aprovechamiento temporario de algo a cambio del abono de una determinada tarifa. Esto significa, por lo tanto, que arrendar funciona como sinónimo de alquilar, por lo que el arrendatario es el sujeto que toma algo en arrendamiento.

**CONTRATACIÓN DIRECTA**



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

La modalidad de contratación directa, regulada en el numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, procede única y exclusivamente frente a las causales previstas en la ley, y por lo tanto su aplicación es de carácter restrictivo. Entre las causales por las cuales procede la contratación directa están los Contratos para el arrendamiento o adquisición de inmuebles (Literal i) numeral 4° artículo 2° Ley 1150 de 2007; artículos 82 y 83 Decreto 1510 de 2013.

De igual forma, el municipio adoptó el manual de contratación según la Resolución No 556 del 31 de diciembre de 2026, el cual en el artículo Octagésimo cuarto, regula esta modalidad de contratación directa.

**DOMINIO ADMINISTRATIVO Y CONTROL DE LA PLAZA DE MERCADO**

El municipio de Circasia, Quindío expidió el Decreto 031 de Mayo 21 de 2010 "POR EL CUAL SE EXPIDE EL REGLAMENTO INTERNO DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA", dicho acto administrativo tiene la finalidad de establecer acciones de funcionamiento y la adopción de reglas, como se menciona en dicho reglamento, en especial en su Artículo 17: *Denominación del contrato: El contrato que se celebra entre la Administración Municipal y el adjudicatario de un puesto o local es de arrendamiento".* Por lo anterior, la administración municipal establece medidas de control y administración que permiten un mejoramiento en sus procesos internos especialmente en lo relacionado con los contratos de arrendamiento de los bienes de su propiedad.

## 2) ANALISIS NECESARIO PARA CONOCER EL SECTOR DEL OBJETO DE CONTRATO

Para conocer el Sector relativo a los ARRENDAMIENTOS, es necesario indicar que las actividades económicas están divididas en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica, cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones, y su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno ellos.

### A) <u>ASPECTOS ECONÓMICOS Y COMERCIALES:</u>

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

División según la economía clásica: Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

- Sector terciario o sector de servicios.

**Sector Primario o Agropecuario:** Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

**Sector Secundario o Industrial:** Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

**Se divide en dos sub-sectores:** Industrial extractiva e industrial de transformación:

- **Industrial extractivo**: extracción minera y de petróleo.
- **Industrial de transformación**: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

**Sector Terciario o de Servicios:** incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplo de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores de la economía producen bienes tangibles, por lo cual son considerados sectores productivos. Por su parte, el tercer sector corresponde al Sector Terciario o de Servicios, el cual no se caracteriza por la producción directa de bienes tangibles, sino por la prestación de servicios que contribuyen igualmente a la generación del ingreso y del producto nacional.

En este sentido, el proceso contractual objeto del presente estudio se encuentra relacionado con el Sector Terciario o de Servicios, específicamente con las actividades inmobiliarias y de arrendamiento de bienes inmuebles, toda vez que tiene por objeto conceder el uso y goce, a título de arrendamiento el inmueble de propiedad del Municipio de Circasia, Quindío.

Por lo anterior, el análisis del sector se orienta hacia el **mercado inmobiliario comercial**, considerando las condiciones de oferta y demanda de locales comerciales en el municipio, las características y ubicación del inmueble, su destinación económica y los factores que inciden en la determinación de los cánones de arrendamiento.

## B) ASPECTOS ECONÓMICOS QUE IMPACTAN EN EL SECTOR OBJETO DEL CONTRATO:



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

**En materia de arrendamiento de bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades estatales como en el caso en particular "PLAZA DE MERCADO", se debe tener en cuenta**

Que los mismos impulsan la economía local mediante el recaudo de tarifas, la seguridad alimentaria y la generación de empleo masivo, por lo tanto, es importante tener en cuenta los siguientes ingresos y costos financieros

- **Recaudo fiscal:** El municipio o entidad pública recibe ingresos por el cobro de arriendos, uso de espacios y servicios públicos a los locatarios.
- **Rentabilidad social:** A diferencia del sector privado, el objetivo principal no es la ganancia monetaria, sino garantizar precios bajos de alimentos y abastecimiento básico.
- **Costos de mantenimiento:** La infraestructura suele ser costosa de mantener debido al desgaste por el uso diario y el paso de los años.

**Los anteriores indicadores, se encuentran impactados por las siguientes variables económicas:**

- **SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (SMLMV)**

  - **Anual – Año: 2.026:** (Sin prestaciones sociales): $21.010.860 M/CTE.
  - **Periodo Mensual – Mes**: UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS **($1.750.905).**[1],
  - **Diario – Día:** Cincuenta y ocho mil trescientos sesenta y tres pesos con cinco centavos **($58.363,5).**
  - **Hora Ordinaria:** Ocho mil trescientos treinta y siete pesos **($8.337).** Teniendo en cuenta que la jornada laboral es de **42 horas semanales** (210 horas mensuales), se pueden distribuir en 5 o 6 días, con un mínimo de 4 horas y un máximo de 9 horas diarias, acordado entre empleador y trabajador.
  - 6 A.M. y las 7 P.M, y horas nocturnas entre las: 7:01 P.M. y las 5:59 A.M[2], éstas últimas se deben remunerar con un recargo del 35% sobre el valor total de la jornada de trabajo diurna[3], y en caso de que se labore una jornada superior a 9 horas diarias, se deberán pagar al trabajador las horas extras correspondientes[4].

| **TABLA HISTÓRICO RECIENTE FIJACIÓN DEL VALOR DEL SALARIO MÍNIMO (*ÚLTIMOS SEIS (6) AÑOS*)** | | |
|---|---|---|
| **Año o vigencia** | **Valor fijado** (Sin Auxilio de Transporte) | **Decreto Gobierno Nacional que lo estableció o fijo** |
| **2020** | $ 877.803 | Decreto Nacional Nro. 2360 del 2.019 |
| **2021** | $ 908.526 | Decreto Nacional Nro. 1785 del 2.020 |
| **2022** | $ 1.000.000 | Decreto Nacional Nro. 1724 del 2.021 |
| **2023** | $ 1.160.000 | Decreto Nacional Nro. 2613 del 2.022 |

[1]https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201469%20DEL%2029%20DE%20DICIEMBRE%20DE%202025.pdf

[2] Código Sustantivo del Trabajo Colombiano, Artículo 160.

[3] Código Sustantivo del Trabajo Colombiano, Artículo 168.

[4] Código Sustantivo del Trabajo Colombiano, Artículo 159.



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

| | | |
|---|---|---|
| **2024** | $1.300.000 | Decreto Nacional Nro. 2292 del 2.023 |
| **2025** | $1.423.500 | Decreto Nacional Nro. 1572 del 2.024 |
| **2026** | $ 1.750.905 | Decreto Nacional Nro. 1469 del 2.025 |

*El incremento logrado para el año 2.026 fue de un veinte tres por ciento (23%) aproximadamente en comparación con el año anterior, el aumento en dinero corresponde a un valor total de: trescientos veintisiete mil cuatrocientos cinco pesos ($327.405)*, ello, para efectos de recuperar el poder adquisitivo del salario de los trabajadores.

En este sentido, las variaciones del SMLMV constituyen una variable económica que debe ser considerada dentro del análisis del sector inmobiliario comercial, toda vez que pueden influir en la capacidad de los potenciales arrendatarios para asumir los cánones de arrendamiento y, en consecuencia, en la dinámica de oferta y demanda de locales comerciales. Por lo anterior, su comportamiento constituye un referente para valorar las condiciones económicas del mercado y establecer un canon de arrendamiento razonable y acorde con las condiciones del inmueble objeto del proceso contractual.

- **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR - IPC**

El **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** es un indicador económico elaborado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) que mide la variación promedio de los precios de un conjunto representativo de bienes y servicios consumidos por los hogares colombianos. Este indicador permite evaluar el comportamiento de la inflación y constituye un referente para la actualización de tarifas, costos y presupuestos en los procesos de contratación pública y privada.

**Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (julio)

| IPC | julio | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Variación mensual | | Variación año corrido | | Variación anual | |
| | | 2026 | | 2026 | | 2026 |
| IPC total | 0,28 | **0,17** | 4,02 | **4,94** | 4,90 | **6,03** |

***Fuente:*** *DANE*[5]

De acuerdo con la información más reciente publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), disponible a agosto de 2026, correspondiente al comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) durante julio de 2026, se registró una variación mensual de 0,17 %, una variación año corrido de 4,94 % y una variación anual de 6,03 %. La variación anual presentó un incremento de 1,13 puntos porcentuales frente a la registrada en julio de 2025, cuando se ubicó en 4,90 %.

Para el mercado de arrendamiento de locales comerciales, las variaciones de la inflación pueden repercutir en los costos de funcionamiento de los establecimientos de

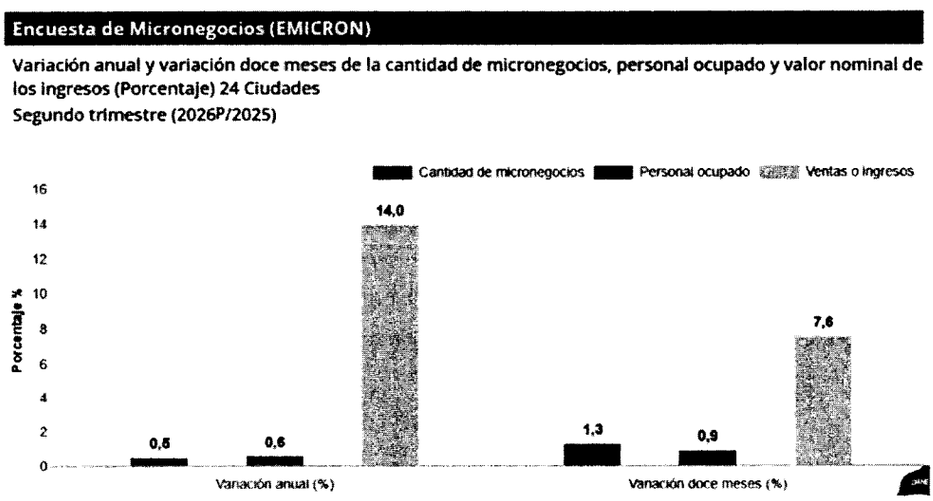
[5] (*IPC Información Técnica*, 2026)

comercio, particularmente en conceptos como servicios públicos, mantenimiento, reparaciones, adecuaciones, mano de obra e insumos necesarios para el desarrollo de las diferentes actividades económicas. A su vez, estos factores pueden incidir en la capacidad de pago de los arrendatarios y en la dinámica de oferta y demanda de espacios comerciales.

En consecuencia, el comportamiento del IPC constituye un referente para el análisis de las condiciones económicas del mercado inmobiliario comercial y debe ser considerado como una de las variables que pueden incidir en la determinación del canon de arrendamiento de la Plaza de Mercado Municipal procurando que el valor establecido resulte razonable y guarde correspondencia con las condiciones económicas vigentes, la ubicación, características y destinación comercial del inmueble.

- **COMPORTAMIENTO DEL SECTOR MICRO NEGOCIOS**

De acuerdo con la información presentada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en la Encuesta de Micronegocios (EMICRON), durante el segundo trimestre de 2026, para el conjunto de 24 ciudades analizadas, se presentó un crecimiento en la cantidad de micronegocios y en el personal ocupado, acompañado de un incremento significativo en el valor nominal de los ingresos.




***FUENTE: DANE***

En términos de la variación anual, la cantidad de micronegocios presentó un crecimiento del 0,5 %, mientras que el personal ocupado aumentó 0,6 % y los ingresos nominales registraron un incremento del 14,0 %. Por su parte, al analizar la variación de los últimos doce meses, se observa un crecimiento del 1,3 % en la cantidad de micronegocios, del 0,9 % en el personal ocupado y del 7,6 % en los ingresos nominales.

Este comportamiento evidencia una dinámica positiva de las unidades económicas de menor tamaño, las cuales constituyen una parte importante de la actividad comercial y de servicios. El crecimiento en el número de micronegocios representa un factor relevante para el mercado inmobiliario comercial, debido a que estas actividades requieren espacios físicos para su funcionamiento y desarrollo.



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

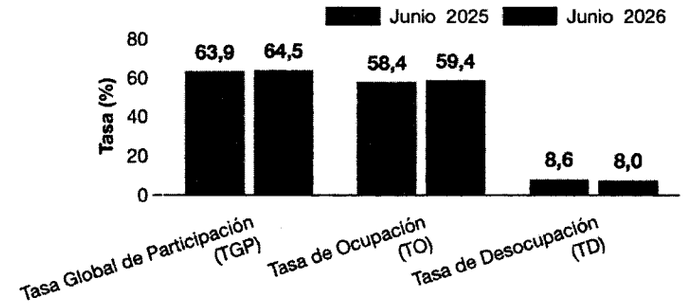
En este sentido, el comportamiento de los micronegocios puede incidir en la demanda de locales comerciales, particularmente en espacios ubicados en zonas de concentración de actividades económicas como las plazas de mercado. Un aumento en el número de establecimientos y en sus ingresos puede favorecer la capacidad de los comerciantes para asumir costos asociados al funcionamiento de sus negocios, entre ellos los cánones de arrendamiento.

- **TASA DE DESEMPLEO**

De acuerdo con la información del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en junio de 2026 la Tasa Global de Participación (TGP) se ubicó en 64,5 %, presentando un incremento frente al 63,9 % registrado en junio de 2025. Asimismo, la Tasa de Ocupación (TO) aumentó de 58,4 % a 59,4 %, mientras que la Tasa de Desocupación (TD) disminuyó de 8,6 % a 8,0 % en el mismo periodo.

**Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)**

**Total nacional**
**Junio (2025-2026)**




***FUENTE: DANE***

El comportamiento de estos indicadores evidencia una evolución favorable del mercado laboral, caracterizada por una mayor participación de la población en el mercado de trabajo, un incremento en la proporción de personas ocupadas y una reducción de la tasa de desocupación.

Esta dinámica resulta relevante para el análisis del mercado inmobiliario comercial, debido a que un mayor nivel de ocupación puede favorecer los ingresos de los hogares y dinamizar el consumo de bienes y servicios. A su vez, una mayor actividad económica puede generar condiciones favorables para la creación, permanencia y fortalecimiento de pequeños establecimientos comerciales y micronegocios, incrementando potencialmente la demanda por espacios destinados al desarrollo de actividades económicas.

## 3) ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO – LA DEMANDA Y LA OFERTA



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

**LA DEMANDA:** Se hace alusión a los procesos de Contratación frente a la celebración de Contratos de Arrendamiento, adelantados por parte del municipio de Circasia, Quindío, dentro de las vigencias: 2020 a 2023. Basándonos en esta información el Municipio de Circasia, Quindío, ha tenido en cuenta los contratos con objeto igual o similar al que se pretende celebrar y que se relacionan a continuación:

**Contrato de arrendamiento 02 de 2020** – Plaza de Mercado $151.700 (ajustado anualmente según IPC). Precio a 2023 $168.908.

**Contrato de arrendamiento 03 de 2020** – Plaza de Mercado $151.700 (ajustado anualmente según IPC). Precio a 2023 $168.908.

**Contrato de arrendamiento 04 de 2020** – Plaza de Mercado $100.500 (ajustado anualmente según IPC). Precio a 2023 $112.269.

**Contrato de arrendamiento 05 de 2020** – Plaza de Mercado $100.500 (ajustado anualmente según IPC). Precio a 2023 $112.269.

**Contrato de arrendamiento 06 de 2020** – Plaza de Mercado $100.500 (ajustado anualmente según IPC). Precio a 2023 $112.269.

**Contrato de arrendamiento 07 de 2020** – Plaza de Mercado $100.500 (ajustado anualmente según IPC). Precio a 2023 $112.269.

**Contrato de arrendamiento 08 de 2020** – Plaza de Mercado $151.700 (ajustado anualmente según IPC). Precio a 2023 $168.908.

**Contrato de arrendamiento 09 de 2020** – Plaza de Mercado $100.500 (ajustado anualmente según IPC). Precio a 2023 $112.269.

**LA OFERTA:** El municipio realizó el estudio del mercado, consultando con personas que desarrollan actividad comercial que tienen relación con la actividad descrita en el objeto contractual o similares a las que se desarrollan en la Plaza de Mercado, comerciantes del sector aledaño a la misma.

**COTIZACIÓN 1: WILLIAM RAMÍREZ FRANCO. C.C. 70.695.068**, representante legal, establecimiento: **EL PALACIO DEL BEBE**, calle 7 #10-62 $600.000.00 mensuales.

**COTIZACIÓN 2: AMPARO OROZCO.** Establecimiento de comercio **DROGUERÍA SANTORINI**, calle 7 #10-14. $650.000.00 mensual.
**COTIZACIÓN 3: YOLANDA LÓPEZ TAMAYO**. Establecimiento de comercio **SIEMPRE BELLA,** calle #10-22. $700.000 mensual.

**COTIZACIÓN 4: RUTH JANETH RAMOS ARIAS.** Establecimiento de comercio, **PELUQUERÍA.** Calle 7 #10-23. $800.000.00 mensual.



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

**COTIZACIÓN 5:** Establecimiento de comercio, **PIZZERÍA BOGOTANA DE PIZZAS.** Calle 7 #10-62. $800.000.00 mensual.

**COTIZACIÓN 6:** Establecimiento de comercio, **PAPELERÍA PANDORA**. Calle 7, carrera 1 esquina. $600.000.00 mensual.

**COTIZACIÓN 7:** Establecimiento de comercio, **SALSAMENTARIA ÁNGEL**. Incluidos servicios públicos $700.000.00 mensuales libres de servicios públicos. Más o menos 10 metros cuadrados.

**COTIZACIÓN 8:** Establecimiento de comercio, **EL CHIGUANO**. $1.400.000.00 mensual. Más o menos 45 metros cuadrados.

**COTIZACIÓN 9:** Establecimiento de comercio, **SERVITECA CIRCASIA**. $1.300.000.00 mensual. Más o menos 70 metros cuadrados.

**COTIZACIÓN 10:** Establecimiento de comercio, **MISCELÁNEA**. $700.000.00 mensual. Servicios públicos incluidos. 10 metros cuadrados aproximadamente.

**COTIZACIÓN 11:** Establecimiento de comercio, **PERSONALIZADOS CIRCASIA**. $1.200.000.00 mensual. Incluidos servicios públicos. 23 metros cuadrados aproximadamente.

**COTIZACIÓN 12:** Establecimiento de comercio, **AUTOMOTOS CIRCASIA**. $720.000.00 mensual. Incluidos servicios públicos. 30 metros cuadrados.

Los valores de los arrendamientos ofertados por la Administración Municipal actualmente se encuentran por debajo de la dinámica del sector y del municipio en general. Esta situación, obedece principalmente al principio de rentabilidad social que mide el valor, los beneficios y el bienestar que un proyecto, infraestructura o actividad aporta a la sociedad en general, más allá de las ganancias económicas para la entidad estatal, en coherencia con los fines del Estado Social de Derecho.

Es decir, la fijación de los cánones de arrendamiento de los locales comerciales de la plaza de mercado de propiedad del Municipio de Circasia, se constituye parte de una política social destinada a apoyar a los comerciantes y promover el desarrollo económico del municipio, el arrendamiento a precios más bajos de locales comerciales de la Plaza de Mercado por parte del gobierno local se presenta como una medida estratégica y necesaria. Esta iniciativa no solo alivia la carga financiera de los pequeños empresarios, facilitando su capacidad para mantenerse operativos, sino que también incentiva la creación y expansión de nuevos negocios. Al reducir los costos fijos, los comerciantes pueden invertir más en su desarrollo y contratación de personal, lo que a su vez fomenta la generación de empleo. De esta manera, la administración municipal no solo apoya directamente a los emprendedores locales, sino que también contribuye



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*

al dinamismo económico y la prosperidad de la comunidad en general, creando un entorno más favorable para el crecimiento y la sostenibilidad económica.

## 4) CONDICIONES EN LAS QUE SE OFRECE EL ARRENDAMIENTO:

La locación y/o inmueble que se pretende dar en arrendamiento, es un local comercial que hace parte del predio mejorado con construcción ubicado en su área urbana, en la carrera 10 entre calles 6 y 7, identificado con la Ficha Catastral número: 010100510001000, mejorado en su totalidad con instalaciones de construcción en material, con disponibilidad de vías de acceso en óptimas condiciones, y cuenta con las siguientes características de infraestructura y servicios públicos:

Servicios públicos domiciliarios de:

- AGUA
- ENERGÍA

Redes del servicio público de Agua y medidor en óptimas condiciones.
Su piso en mortero macizo con cerámica o baldosa.
Sin divisiones internas en material.
Baterías sanitarias comunitarias.

Debido a lo anteriormente expuesto, el ARRENDATARIO tendrá a su cargo las reparaciones locativas a que se refieren los artículos 2028, 2029, 2030, del Código Civil y NO podrá realizar otras, sin el consentimiento escrito del ARRENDADOR; si las hiciere, éstas serán propiedad de la ARRENDADOR, acreciendo el inmueble, sin perjuicio de que el ARRENDADOR pueda exigir su retiro. Nada podrá EL ARRENDATARIO reclamar o retirar, ni exigir reembolso, ni indemnización alguna, en consecuencia, renuncia al derecho de retención por mejoras.

Ahora, como se expresó, el ARRENDATARIO, podrá acordar con la Entidad Territorial como arrendadora las mejoras locativas que requiera realizar para el desarrollo de su actividad, dejando expresa constancia que las mismas serán de propiedad del ARRENDADOR.

**SANDRA MILENA DIAZ MORALES**
Asesora Administrativa
Municipio de Circasia Quindío

| NOMBRES Y APELLIDOS | | FIRMA |
|---|---|---|
| Proyectó componente económico | Andrés Jaramillo Salgado / Contratista Profesional. | |
| Revisó componente Jurídico | Isabel Cristina Carvajal Ramos / Abogada Contratista. | |
| Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y soportes, y lo encontramos ajustado en términos técnicos y administrativos; así como a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma de la Asesora Administrativa | | |



**Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37**
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
**Nit: 890.001.044-8** Teléfono: 7584024
*Código postal 631001*