ESTUDIOS PREVIOS PARA PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En cumplimiento de lo señalado en la **Ley 80 del año 1.993,** en su artículo 25 numerales 4, 7, **9**, y **12**, como también dando aplicación a lo establecido por el **Decreto Único Reglamentario 1082 del 2.015** en su artículo 2.2.1.1.2.1.1 y **artículo 2.2.1.2.1.4.11**: ***Arrendamiento de bienes inmuebles*** , la Oficina Asesora Administrativa, determina y justifica la necesidad para la celebración de un proceso Contractual, que le permita a la Entidad, entregar en arrendamiento un espacio o locación que pertenece al inmueble fiscal donde funciona la Plaza de Mercado.

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

1

1.1 MARCO CONSTITUCIONAL DE LA NECESIDAD:

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

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

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

Que el artículo 311 de la Constitución Política, dispone: "*Al municipio como entidad fundamental de la división político<sic>-administrativa del Estado 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*".

Que la Constitución Política de Colombia, establece el numeral 3 su Artículo 315, que es atribución del alcalde dirigir la acción administrativa y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, aspectos que fueron desarrollados en el Artículo 91 de la Ley 136 del año 1.994, modificado por el artículo 29 la Ley 1551 de 2012.

1.2 MARCO LEGAL DE LA NECESIDAD:

Decreto Municipal Nro. 055 del año 2.021 (POR EL CUAL SE ADOPTA EL MANUAL ESPECIFICO DE FUNCIONES Y COMPETENCIAS LABORALES PARA LOS DIFERENTES CARGOS DE LA PANTA DE EMPLEOS DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES). Dicho manual especifico de funciones y competencias laborales, establece en su CAPITULO VII las siguientes FUNCIONES ESENCIALES a cargo de la OFICINA ASESORA ADMINISTRATIVA, de las cuales se destacan las atinentes al manejo de bienes de la administración municipal.

ESTUDIOS PREVIOS PARA PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.3 MARCO LEGAL DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

Que el artículo 32 de la ley 80 de 1993, establece: "***De los Contratos Estatales.*** *Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación: (...)*" (subrayado propio)

Que el Código de Comercio, en los artículos 518 al 524, regula el contrato de arrendamiento de local comercial en Colombia y de manera supletoria este tipo de contratos se rigen por el Código Civil.

Que el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, establece las modalidades de selección para la escogencia del contratista del estado y el numeral 4 expone la modalidad de selección de contratación directa, en la que incluye en el literal i) el contrato de arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11., *del Decreto 1082 de 2015, dispone:*

> ***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.

1.4 NECESIDAD DE LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PARA LOS BIENES FISCALES QUE COMPONEN EL BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDIO "PLAZA DE MERCADO".

El municipio de Circasia, Quindío, es propietario de los siguientes bienes fiscales:

Bienes Asegurados
Edificios Direcciones Varias
1. CAM
2. Casa de la Cultura Piso 1 y 2 Biblioteca
3. Punto Vive Digital
4. Mirador Plazoleta y Mirador
5. Plaza de la Libertad incluidos Kioskos
6. Centro Artesanal
7. Casa Museo
8. Plaza de Mercado ....

9. Plaza de Ferias
10. Oficina Adulto Mayor centro día
11. Coliseo Cubierto parque la libertad
12. Coliseo cubierto centro de Integración ciudadana las villas
13. Institución Educativa Libre
14. Institución educativa Luis Eduardo Calvo
15. Institución Educativa Hojas Anchas
16. Institución Educativa Henry Marin Grana
17. Restaurante escolar cra 17 #7-26

El bien fiscal denominado "PLAZA DE MERCADO", está dividido en varios locales con fines comerciales, los cuales vienen siendo ocupados por comerciantes de reconocida trayectoria en el Municipio, que han impulsado la economía conforme a los diferentes sectores.

En este orden de ideas y dado que a la fecha los contratos celebrados con estos comerciantes, en vigencias anteriores, vencieron, conforme a la cláusula "plazo", se hace necesario renovar dicho acuerdo de voluntades, con las ritualidades exigidas por la ley, contratos que se deben celebrar mediante la modalidad de contratación directa como lo autoriza la normatividad vigente en la materia.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

CONCEDER EL USO Y GOCE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL No 03 DEL 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.

3. TIPO DE CONTRATO Y/O TIPOLOGIA CONTRACTUAL: El contrato que se derive del presente proceso de selección se denomina "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO".

4. OBLIGACIONES

4.1. DEL ARRENDATARIO

1. Declarar que ha recibido el inmueble objeto del contrato en buen estado, de conformidad con el inventario que se firma por y que para todos los efectos legales forma parte del contrato.

2. Pagar al ARRENDADOR el canon mensual de arrendamiento en lugar, fecha y cantidad, tal y como se convenga en el contrato.

3. EL ARRENDATARIO no podrá depositar, guardar o almacenar en el inmueble arrendado materiales inflamables, sustancias explosivas o tóxicas, elementos destinados para uso ilícito.

4. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y sus anexidades (paredes, techo, puertas y cerraduras) recibidas en arrendamiento. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del

uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso.

5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad del servicio comercial que presta el arrendatario.

6. EL ARRENDATARIO restituirá el inmueble al arrendador en el mismo estado en el que le fue otorgado, salvo el deterioro causados por el uso y goce legítimos, restitución que realizará con todos los servicios públicos domiciliarios instalados en caso que aplique.

7. EL ARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble ni ceder el contrato sin autorización previa y escrita del ARRENDADOR y si se contraviniere en ello se podrá dar por terminado el contrato

4

4.2. DEL ARRENDADOR

1) Hacer entrega de la locación a al arrendatario(a) en buenas condiciones y a entera satisfacción.

2) Debe suministrar al ARRENDATARIO (a) copia del presente contrato de arrendamiento con firmas originales.

3) Expedir los recibos de pago en que conste la fecha, cuantía y periodo al cual corresponde el pago del arrendamiento.

4) Cancelar el valor de los servicios públicos (energía, alumbrado público, acueducto, alcantarillado y aseo), de manera puntual, con el fin de garantizar los mismos al ARRENDATARIO.

5. DESTINACION: : El espacio o área que se entregará en calidad de arrendamiento, descrito en el objeto a contratar, solo se podrá utilizar o destinar para uso exclusivo de comercialización de frutas y verduras.

6. TÉRMINO DEL CONTRATO: El contrato tendrá un término de duración de dos (02) años a partir de la suscripción del acta de inicio y no podrá ser prorrogado de manera automática.

7. CÁNON MENSUAL: El valor del canon de arrendamiento asciende a la suma de CIENTO VEINTI SEIS MIL SETECIENTOS PESOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($126.700 M/CTE), más el incremento actual del IPC 2026 (6.03%), por valor de SIETE MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($7.640 M/CTE), más CINCUENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 50.000 M/CTE), por concepto de servicio de energía y alumbrado público, acueducto y alcantarillado, para un total del canon mensual de arrendamiento de CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE ($184.340 M/CTE) IVA incluido. En caso de prórroga del término del contrato a consecuencia del acuerdo de voluntades, el canon mensual será reajustado conforme del incremento del índice de inflación para el momento de la prórroga.

1. LUGAR Y FORMA DE PAGO: El arrendatario deberá cancelar el valor del canon de arrendamiento de forma mensual y anticipada a través de consignación a nombre del MUNICIPIO DE CIRCASIA en la cuenta corriente del Banco Agrario Nro. 05415000005-4, convenio 18468 dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, y deberá ser presentada mensualmente al ARRENDADOR.

ESTUDIOS PREVIOS PARA PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

10. CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento o el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones que contrae EL ARRENDATARIO por la celebración del respectivo acuerdo de voluntades le acarreará, por ese solo incumplimiento o por el cumplimiento tardío, el pago de una suma igual a tres (3) meses de arrendamiento vigente al momento del incumplimiento o del cumplimiento tardío, a título de pena, exigible sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los artículos 1594 y 1595 del Código Civil o cualquier otra disposición que así lo contemple, derechos estos a los que renuncia expresamente el ARRENDATARIO y sin que su cobro implique la extinción de la obligación principal o de cualquiera de las obligaciones, derivadas del contrato y sin perjuicio del cobro de las demás indemnizaciones que ese incumplimiento o cumplimiento tardío causen.

5

10. INSPECCIÓN Y/O VIGILANCIA: El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo las visitas que el ARRENDADOR o sus representantes tengan a bien realizar para constatar el estado y conservación del inmueble y otras circunstancias que sean de su interés. Para el caso en particular la vigilancia e inspección lo realizará la Asesora Administrativa del Municipio de Circasia, Quindío.

11. REPARACIONES Y MEJORAS: Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiere hacer El ARRENDATARIO serán por cuenta de éste y para efectuarlas se requiere previa autorización escrita del ARRENDADOR, siendo entendido que, en cualquier caso, ellas quedarán de propiedad del dueño del inmueble. En consecuencia, El ARRENDADOR no queda obligado a pagar tales mejoras o reformas ni a indemnizar en forma alguna a El ARRENDATARIO aún en los casos en que aquellas hayan autorizado expresamente, ni El ARRENDATARIO podrá separar o llevarse los materiales utilizados. Queda expresamente estipulado que cualquier cerradura o implemento adicional que El ARRENDATARIO instale en las puertas o ventanas interiores o exteriores del inmueble no los podrá retirar y quedarán de propiedad del dueño del inmueble, sin que haya lugar a reconocimiento de suma alguna por este concepto.

12. SERVICIOS PÚBLICOS Y SU PAGO: El inmueble o local comercial dado en arrendamiento, cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios instalados: servicio de energía, alumbrado público, acueducto, alcantarillado y aseo, de tal manera que si el ARRENDATARIO requiere otro, podrá instalarlos, previa solicitud y autorización expresa (escrita) emitida por parte del municipio en su calidad de ARRENDADOR; por lo tanto el pago de la totalidad de los Servicios Publicos Domicialiarios y de los que se autorice su instalacion estarán a cargo del ARRENDATARIO. Declara eso sí, EL ARRENDATARIO que recibe las instalaciones correspondientes a los servicios enunciados, en buen estado de funcionamiento y conservación, y desde ahora se obliga para con EL ARRENDADOR a no efectuar ningún tipo de variación o modificación sin el previo consentimiento y autorización escrita del ARRENDADOR, tal y como se exige por las empresas de servicios públicos domiciliarios en cumplimiento de la Ley 142 del año 1.994.

13. ACTIVIDAD COMERCIAL: Al destinarse el inmueble arrendado a actividad comercial, se aplicarán las disposiciones del código de comercio y a lo no dispuesto en este se le aplicarán las reglas del código civil.

ESTUDIOS PREVIOS PARA PROCESO DE CONTRATACION DIRECTA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

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

El Código Civil Colombiano, define en su artículo 1.973 el Contrato de Arrendamiento, y sus especificidades se encuentran contenidas en los artículos 1.974 al 2.027:

> ***<DEFINICION DE ARRENDAMIENTO>.*** *El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*

6

Además, existen las siguientes normas especiales que le dan la facultad al municipio de Circasia, Quindío, para celebrar de manera directa el contrato de arrendamiento pretendido: La norma superior: Constitución Política de Colombia, en su artículo 311, y Leyes especiales, tales como: la Ley 80 del año 1.993 en su artículo 32, la Ley 1150 del año 2.007 en artículo 2° numeral 4° Literal I), el **Decreto Único Reglamentario 1082 del año** 2015, en su artículo **2.2.1.2.1.4.11**, y las disposiciones del Decreto 004 de 2014 (*Por medio del cual se expide el Manual de Contratación del Municipio de Circasia, Quindío*); es procedente entonces contratar bajo la modalidad de contratación directa- el arrendamiento del bien inmueble antes descrito.

SANDRA MILENA DIAZ MORALES
Asesora Administrativa

Proyectó y Revisó: Isabel Cristina Carvajal Ramos – Abogada Contratista
Elaboró: Anyi Paola Moya Arevalo- Contratista