



## EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

Mayo de 2013

### ESTUDIOS PREVIOS

#### MARCO LEGAL

La Empresa de Desarrollo Urbano EDUA es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, que regula sus actividades contractuales con fundamento en las siguientes disposiciones:

Que el artículo 85 de la Ley 489 de 1998 dispone: “Las empresas industriales y comerciales del Estado son organismos creados por la ley o autorizados por ésta, que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del Derecho Privado,..”.

Que El artículo 93 de la Ley 489 de 1998 dispone: “Los actos que expidan las empresas Industriales y comerciales del Estado para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica se sujetarán a las disposiciones del Derecho Privado.

Los contratos que celebren para el cumplimiento de su objeto se sujetarán a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de las entidades estatales.”.

Que el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 estableció que: “Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

Que El Artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, “Por medio del cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública”, modificó el Artículo 14 de la Ley 1150 de 2007 que trata lo relacionado con el Régimen Contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta, sus Filiales y Empresas con participación mayoritaria del Estado y estableció: “Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley...”.





## EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

Qué la Empresa De Desarrollo Urbano de Armenia Ltda., “EDUA”, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del Orden Municipal dotada de autonomía administrativa, presupuestal, financiera y con patrimonio propio, creada como sociedad de responsabilidad limitada, con una participación de capital representada en el Municipio de Armenia con un 61% y Empresas Públicas de Armenia E.S.P. con un 39%,

Que los contratos que desarrolle la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia EDUA, se sujetaran a las disposiciones del derecho privado previstas en el Código Civil y el Código de Comercio por las consagradas en el manual de contratación y por las que le sean aplicables por la naturaleza de la actividad de la Empresa, salvo las excepciones consagradas en la ley, respetando los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y la gestión fiscal de que trata el artículo 267 de la Constitución Política.

Que de acuerdo a lo establecido en la Ley 996 de 2005 (Ley de Garantías) en su artículo 33 con ocasión de las elecciones presidenciales, a la fecha se encuentra prohibida la Contratación Directa.

### DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia Ltda. es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, tal y como consta en sus estatutos protocolizados mediante Escritura Publica 1118 de junio 29 de 2012, tiene como objeto “Formular, diseñar, promover, gestionar, y ejecutar proyectos urbanísticos y/o inmobiliarios en el espacio público y en zonas de renovación urbana, zonas de expansión, centros históricos, áreas sin desarrollar, mejoramiento integral o macro proyecto urbano, a nivel local departamental y nacional, que incluyan entre otros aspectos: gestión de vivienda, promoción, construcción, administración, enajenación, desarrollo, mantenimiento, adquisición, titularización, integración y reajuste de predios, buscando auto sostenibilidad, mediante el aprovechamiento económico que garantice la viabilidad económica y financiera de las intervenciones en la prestación de servicios.

Apoyar la gestión de las entidades públicas y/o privadas en la ejecución de actividades para el desarrollo de políticas, programas, acciones y proyectos que adelanten estas entidades, para lo cual podrá celebrar los convenios o contratos necesarios...”

De igual forma el Artículo 7º de los Estatutos de la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia, consagra como funciones y facultades de la EDUA, entre otras: “18. Llevar a cabo la venta, permuta comodato, arriendo, de los programas y proyectos que ejecute. 19. Adelantar convenios y contratos con otras entidades del sector público o privado que persigan fines similares. 33. Cobrar por los servicios que preste. 44. Celebrar los convenios y contratos requeridos para el apoyo a la gestión de las entidades públicas y/o privadas en la ejecución de actividades para el desarrollo de políticas, programas, acciones y proyectos”.

De esta forma se suscribió el Convenio Interadministrativo No. 016 de abril 25 de 2012, entre el Municipio de Armenia y la Empresa de Desarrollo Urbano de





## EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

Armenia “EDUA” para la Administración de los Bienes propiedad del Municipio de Armenia incluido el Centro Comercial Armenia, a través de contratos de arrendamientos, considerando que la EDUA cuenta con la experiencia en administración de negocios urbanísticos e inmobiliarias tal como lo permite el objeto social, con la capacidad instalada y la idoneidad requerida para ejecutar este tipo de contratos, consolidándose como una inmobiliaria Municipal ejerciendo su actividad comercial.

Que la EDUA ha demostrado durante lo largo de los años la capacidad de manejar grandes proyectos administrándolos y logrando su conservación, lo cual beneficia a la ciudad de Armenia.

El Sistema Estratégico de Transporte Público de Armenia (SETP) tiene entre sus planes y programas, la construcción de infraestructura de transporte para la red de rutas del transporte público, entre los cuales se encuentra los paraderos con espacio público (PEP), los terminales de ruta y los terminales de transferencia. Dichos puntos contienen módulos de carácter comercial y de servicios que deberán destinarse para actividades de atención al público como complemento a las infraestructuras generadas, estos deberán respetar las condiciones de diseño con que fueron proyectadas y su cuidado y estética deberán quedar a cargo de quien sea el designado para administrar y darle el aprovechamiento económico al mismo. Estos puntos se complementaran con áreas de estancia en el espacio público que buscan generar lugares y nodos de encuentro en la ciudad para los ciudadanos.

De esta forma, una vez creados los paraderos con espacio público (PEP) y los respectivos módulos comerciales para darles el aprovechamiento económico respectivo, la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia requiere dar en arrendamiento los Módulos Comerciales que hace parte integral de los Paraderos con Espacio Público del Coliseo del Café, ubicado sobre la Carrera 19 con Calle 5N, del Mirador de la Secreta, ubicado entre la Carrera 18 No. 42 – 65 y la Carrera 18 no. 43 – 85 y el ubicado entre la Villa Olímpica y la Avenida Montecarlo, llamado PEP del Sur, los cuales son de propiedad del Municipio de Armenia.

Ahora bien, El Paisaje Cultural Cafetero de Colombia constituye un ejemplo sobresaliente de adaptación humana a condiciones geográficas difíciles sobre las que se desarrolló una caficultura de ladera y montaña. Se trata de un paisaje cultural en el que se conjugan elementos naturales, económicos y culturales con un alto grado de homogeneidad en la región, y que constituye un caso excepcional en el mundo. En este paisaje se combinan el esfuerzo humano, familiar y generacional de los caficultores con el acompañamiento permanente de su institucionalidad.

La economía y la cultura de esta región han girado alrededor del café desde hace más de un siglo, es decir, solo unas décadas después de haber sido poblada por los colonizadores antioqueños, que empezaron la ocupación del territorio en el siglo XIX. Procesos como la siembra de los primeros cafetales, pasando por la construcción de las viviendas rurales y de infraestructura para el transporte,





## EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

procesamiento y comercialización del café, y la posterior transformación de las técnicas de producción, han otorgado una dinámica excepcional a este paisaje.

El Comité de Patrimonio Mundial de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura – UNESCO inscribió en la Lista de Patrimonio Mundial el Paisaje Cultural Cafetero el 25 de junio de 2011. Este reconocimiento compromete al Estado colombiano, a la comunidad internacional, nacional y local a su protección, pero es a la vez es una oportunidad para que sus habitantes y visitantes conozcan el paisaje y participen en su preservación.

Es así como la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia pretende a través de este proceso convocar a los interesados en tomar en arrendamiento los PEPS para que desarrollen en los locales comerciales allí incluidos, la figura de Cafés Especiales y contribuir de manera organizada y armónica, con conocimiento del negocio, a la conservación y resalte del paisaje cultural cafetero ofertando variedad de producto y bebidas a base de café en estos paraderos de espacio público.

### **DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR**

#### **Descripción del objeto a contratar:**

Arrendamiento de los Módulos Comerciales que hace parte integral de los Paraderos con Espacio Público del Coliseo del Café, ubicado sobre la Carrera 19 con Calle 5N, del Mirador de la Secreta, ubicado entre la Carrera 18 No. 42 – 65 y la Carrera 18 no. 43 – 85 y el ubicado entre la Villa Olímpica y la Avenida Montecarlo, llamado PEP del Sur, los cuales son de propiedad del Municipio de Armenia, con destino a cafés especiales, en aras de contribuir de manera armónica a la conservación y resalte del paisaje cultural cafetero.

#### **Especificaciones esenciales del objeto a contratar:**

La Empresa de Desarrollo Urbano en atención a convenio interadministrativo No. 016 del 25 de abril de 2012 se encuentra interesado en arrendar:

- MODULO COMERCIAL QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PARADERO CON ESPACIO PÚBLICO (P.E.P) UBICADO EN EL COLISEO DEL CAFÉ, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL 01-05-026-0001-00 Y MATRICULA INMOBILIARIA 280-19079.
- MODULO COMERCIAL QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PARADERO CON ESPACIO PÚBLICO (P.E.P) UBICADO ENTRE LA CARRERA 18 No. 42 – 65 y LA CARRERA 18 No. 43 – 85, SECTOR CONOCIDO COMO LA SECRETA IDENTIFICADO CON LAS SIGUIENTES FICHAS CATASTRALES 01-02-0499-0005-000, 01-02-0499-0006-000, 01-02-0499-0007-000, 01-02-0499-0008-000, 01-02-0499-0009-000, 01-02-0499-0010-000, 01-02-0499-0011-000, 01-02-0499-0012-000, 01-02-0499-0013-000, 01-02-0499-0014-000, 01-02-0499-0015-000, 01-02-0499-0016-000, 01-02-0499-0017-000 Y MATRICULAS INMOBILIARIAS 280-30893, 280-2236,





## EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

280-2298, 220-5667, 280-2365, 280-1986, 280-156722, 280-100561, 280-2808, 280-1886, 280-156723 Y 280-185058.

- MODULO COMERCIAL QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PARADERO CON ESPACIO PÚBLICO (P.E.P) UBICADO ENTRE LA VILLA OLIMPICA Y LA AVENIDA MONTECARLO, SECTOR CONOCIDO COMO PEP DEL SUR, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL 01-01-0121-001-000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 280-1972.

Inmuebles que son de propiedad del Municipio de Armenia, locales comerciales con destino a cafés especiales, en aras de contribuir de manera armónica a la conservación y resalte del paisaje cultural cafetero y que cuentan con un manual y condiciones para uso y administración, sobre el que deberá ceñirse el arrendatario para el cumplimiento del objeto contractual.

Lugar: El lugar donde deberá cumplirse el objeto contractual será la ciudad de Armenia – Quindío.

### **Identificación del contrato a celebrar:**

Se celebrará un contrato de arrendamiento.

### **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

1. Pagar, dentro del plazo previsto para el efecto, el precio que se ha fijado como canon de arrendamiento.
2. Darle al Módulo Comercial PEP la destinación comercial para la cual fue contratada.
3. Mantener en el mejor estado los recintos del PEP, tanto las fachadas, cierres, letreros y vitrinas, renovando sus productos, manteniendo la limpieza y la iluminación y haciendo los recambios necesarios en caso de deterioro de cualquier elemento del espacio comercial.
4. Los elementos con que se entrega el modulo deberán permanecer en correcto estado y funcionamiento, el mantenimiento de los mismos deberá ser permanente y todos los elementos funcionar correctamente. La dotación interna para la prestación del servicio o la actividad estará a cargo del arrendatario y no podrá ir en detrimento de la estética y el diseño general.
5. Darle al módulo entregado en arrendamiento el cuidado necesario para mantenerlo en buen estado, aseado y excelentes condiciones higiénicas.
6. Asumir toda la carga laboral que se genere en la ejecución de la actividad económica a desarrollar, por la contratación del personal para el aseo, vigilancia, y mantenimiento de los módulos comerciales, sin tener derecho a repetir contra el Arrendador, pues se entiende que el modulo comercial para el uso y aprovechamiento económico es bajo su cuenta y riesgo.
7. Permitir el libre acceso y circulación, de la comunidad en general a la zona aledaña o circundante.
8. Cumplir con las disposiciones contempladas para el uso de mobiliario urbano que se disponga, al igual que con las del manual y condiciones para uso y administración de los módulos comerciales y de servicios del SETP-AMABLE, anexo que hace parte integral del proceso.



## EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

9. Velar por el cuidado y mantenimiento de los baños (aparatos sanitarios), además de la dotación y suministros que se necesiten para el correcto funcionamiento y prestación del servicio de forma óptima y pulcra. Los baños son un servicio complementario del módulo comercial, estos están directamente vinculados al arrendatario y deberán ser supervisados y administrados por el mismo. Los baños cuentan con especificaciones para usuarios con discapacidad las cuales no podrán modificarse bajo ninguna circunstancia.
10. Conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro que se derive de su uso normal, o natural.
11. Hacer, a su costa, las reparaciones locativas que requiera el inmueble o los inmuebles.
12. Informar oportunamente a EL ARRENDADOR sobre la ocurrencia de daños que demanden la ejecución de reparaciones necesarias, y asumir las que se hayan hecho necesarias por su culpa.
13. Abstenerse de adelantar mejoras o reformas cuando no medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR para tal efecto.
14. Una vez se consolide y se ponga en funcionamiento la operación del SEPT, el arrendatario se compromete a permitir la ubicación de elementos relacionados, sin ningún tipo de restricción y dándole prioridad a los mismos independientemente del uso que se le dé al módulo comercial. (Ej: Maquina y sistema dispensador de tiquetes o lector de tarjetas del SETP, pantalla de información o rutas e infraestructuras tecnológicas).
15. Pagar, oportunamente, los servicios públicos y demás erogaciones a su cargo.
16. Abstenerse de ceder el contrato o de celebrar subarriendos sin que medie autorización expresa y por escrito de EL ARRENDADOR.
17. Reconocer y pagar a EL ARRENDADOR intereses moratorios en caso de mora en el cumplimiento de las obligaciones dinerarias contraídas.
18. Salvo su deterioro normal, restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió, especialmente en lo referente al estado de su pintura en buen estado, excepto el deterioro normal generado por el uso del inmueble., como también pisos, mampostería etc.
19. Las demás que se deriven del presente contrato o de la ley.

### OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar el bien inmueble a arrendar en condiciones óptimas para ejercer la actividad comercial.
2. Suministrar la información necesaria para que el contratista ejecute el objeto del contrato.
3. Liquidar el contrato.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Tal como lo dispone el Manual de Contratación en su artículo 31 literal "i", se debe acudir a un procedimiento de invitación directa, sin embargo y de acuerdo a lo establecido en la Ley 996 de 2005 (Ley de Garantías) en su artículo 33 con ocasión de las elecciones presidenciales, a la fecha se encuentra prohibida la



## EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

Contratación Directa, por lo que se acudirá a un procedimiento de Invitación Abierta, Artículo 29 del Manual de Contratación.

### ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO.

Para fijar el valor del canon se parte de los costos que han representado para el Municipio de Armenia en cuanto al mantenimiento limpieza y vigilancia de cada uno de paraderos con espacio público y sus áreas anexas. Esto se convierte en el plus que tendrán la administración y arrendamiento de cada uno de estos espacios comerciales, ya que garantizará en el tiempo la durabilidad y calidad de estos espacios destinados para la infraestructura de transporte público puestos al servicio de la comunidad.

Por esta razón a las condiciones económicas del contrato, en el momento en el que se refiera al canon de arrendamiento, este debe además considerarse como obligación de quien asuma como arrendatario la vigilancia y el mantenimiento permanente de la infraestructura del PEP, conforme a las condiciones técnicas y al Manual de Uso determinando por la Empresa Amable.

### FORMA DE PAGO

El pago del canon de arrendamiento se hará de manera anticipada, dentro de los cinco (5) días calendarios de cada mes, en la Tesorería de la Empresa, ubicada en el quinto (5º) piso del CAM Municipio de Armenia.

### PRECIO BASE CANON DE ARRENDAMIENTO

El precio base del canon de arrendamiento de cada bien inmueble que se pretende arrendar está considerado en especie y en dinero, en especie está relacionado con el mantenimiento y vigilancia permanente que deberá darse a estos PEP, conforme al manual de uso, y en dinero se tendrá como base el siguiente:

#### COMPONENTE I

ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE: MODULO COMERCIAL QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PARADERO CON ESPACIO PÚBLICO (P.E.P) UBICADO EN EL COLISEO DEL CAFÉ. PRECIO BASE: DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$250.000)

#### COMPONENTE II

ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE: MODULO COMERCIAL QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PARADERO CON ESPACIO PÚBLICO (P.E.P) UBICADO ENTRE LA CARRERA 18 No. 42 – 65 y LA CARRERA 18 No. 43 – 85, SECTOR CONOCIDO COMO LA SECRETA. PRECIO BASE: CIENTO VEINTE MIL PESOS MCTE (\$120.000)

#### COMPONENTE III





## EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE: MODULO COMERCIAL QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PARADERO CON ESPACIO PÚBLICO (P.E.P) UBICADO ENTRE LA VILLA OLIMPICA Y LA AVENIDA MONTECARLO, SECTOR CONOCIDO COMO PEP DEL SUR. PRECIO BASE: OCHENTA MIL PESOS MCTE (\$80.000)

### PLAZO DE EJECUCION

El término de ejecución del contrato o los contratos de arrendamiento que se deriven del presente proceso de selección será hasta el 31 de Diciembre de 2015, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio. Igualmente se entenderá renovado por un año más, si antes de treinta días calendario al vencimiento ninguna de las partes se ha pronunciado para dar por terminado el contrato. En caso de darse este evento al valor del canon se le aplicará el incremento del IPC.

Este plazo empezará a contarse desde la fecha del acta de inicio, por parte del supervisor del contrato y el contratista, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

### SUPERVISOR SUGERIDO

El seguimiento y control de este contrato de arrendamiento será ejercido por el Gerente o el funcionario que este delegue.

### RUBRO PRESUPUESTAL

Por tratarse de un contrato de arrendamiento mediante el cual la Empresa de Desarrollo Urbano recibirá un canon mensual de arrendamiento no posee erogación alguna para la entidad.

**EL SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES:** Como se describió en el objeto del contrato, este tiene como finalidad el arrendamiento de un módulo comercial, de acuerdo a los antecedentes contractuales de la Entidad, para este tipo de contratos no existen riesgos previsibles que sea necesario tipificar, estimar y asignar entre las partes.

### GARANTÍAS QUE DEBERA PRESENTAR EL CONTRATISTA:

El contratista deberá garantizar el contrato y la garantía consistirá en una póliza expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, cuyo objeto será respaldar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que surjan del contrato, en las cuantías y términos que se determinan a continuación:

CLASE DE AMPARO	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA DEL AMPARO
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, o el pago de multas y demás sanciones que se	10% del valor del contrato	Plazo del contrato y 4 meses más, contada a partir de la fecha de firma del contrato.







## EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

deriven de su incumplimiento.

### ORIGINAL FIRMADO

**SEBASTIAN CONGOTE POSADA**

**Gerente**

**Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia**



EMPRESA  
DE DESARROLLO URBANO  
DE ARMENIA