



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. SSS202050035687

15 de julio de 2020

“Por medio de la cual se fijan lineamientos frente a las solicitudes relacionadas con los cánones de contratos de arrendamiento de locales comerciales ubicados en inmuebles propiedad del Municipio de Medellín, con ocasión del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica que padece el territorio nacional.”

LA SECRETARIA DE SUMINISTROS Y SERVICIOS DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN

En uso de sus facultades Constitucionales y Legales, y en especial las conferidas por la Ley 136 de 1994, la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios y los Decretos Municipales 883 de 2015 y 1039 de 2016, así como la Resolución SSS201850043580 de 2018, y el Decreto Legislativo 579 de 2020, y

CONSIDERANDO:

1. Que el artículo 1º de la Constitución Política advierte que *“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.”*
2. Que el artículo 2 de la misma obra establece: *“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. 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.”*



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

3. Que el artículo 13 de la misma obra reza: *“Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.”*
4. Que el artículo 209 de la Constitución establece que *“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.”*
5. Que el artículo 311 de la misma obra reza: *“Al municipio como entidad fundamental de la división político-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.”*
6. Que el literal f) del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, reza: *“Con relación con la Prosperidad Integral de su región: 1. Impulsar mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el desarrollo local a través de figuras de integración y asociación que armonicen sus planes de desarrollo con las demás entidades territoriales, generando economías de escala que promuevan la competitividad, 2. Impulsar el crecimiento económico, la sostenibilidad fiscal, la equidad social y la sostenibilidad ambiental, para garantizar adecuadas condiciones de vida de la población. “...”*
7. Que en los términos del artículo 215 de la Constitución Política, el presidente de la República con la firma de todos los ministros, en caso de que sobrevengan hechos distintos de los previstos en los artículos 212 y 213 de la Constitución Política, que perturben o amenacen perturbar en forma grave e inminente el orden económico, social y ecológico del país, o que constituyan grave calamidad pública, podrá declarar el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica por períodos hasta de treinta días en cada caso, que sumados no podrán exceder de noventa días en el año calendario.





Alcaldía de Medellín

8. Que mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el Presidente de la República declaró el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional por el término treinta (30) días, con el fin de conjurar la grave calamidad pública que afecta al país por la pandemia del nuevo coronavirus COVID-19, emergencia que se ha venido prorrogando en sendos decretos, encontrando que el plazo va hasta el 31 de agosto de 2020, hallando además el aislamiento obligatorio cuya consecuencia implicó el cierre de la actividad comercial en el territorio nacional.
9. Que el gobierno nacional expidió el decreto legislativo No. 579 del 15 de abril de 2020 *“Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica”*, encontrando en su artículo 3 las estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento en los siguientes términos: *“Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes.*
10. Que las normas nacionales que habilitan los alivios en materia de contratos de arrendamiento citados en precedencia no contemplan la suspensión del cobro de los cánones, ni su condonación; y en aras de evitar perjuicios económicos y financieros a los ingresos del municipio, pero resaltando la situación que se presenta y que no cuenta con proyección cierta y real de culminar, se considera necesario tomar medidas para el análisis de cada uno de los contratos que se pretendan modificar en aras de la aplicación de la voluntad de las partes.
11. Que el Art. 11, numeral 3, literal b) de la Ley 80 de 1993 faculta a los Alcaldes Municipales para celebrar toda clase de contratos de acuerdo con su naturaleza y objetivos, y el artículo 12 faculta a los Alcaldes Municipales a delegar funciones de contratación a los servidores públicos que desempeñen cargos de nivel directivo.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

12. Que el inciso segundo del numeral 1 del artículo 5 de la ley 80 de 1993 reza: *“En consecuencia tendrán derecho, previa solicitud, a que la administración les restablezca el equilibrio de la ecuación económica del contrato a un punto de no pérdida por la ocurrencia de situaciones imprevistas que no sean imputables a los contratistas.”*

13. Que la Ley 80 de 1993 en su artículo 26, numeral 1 establece que: *“Los servidores públicos están obligados a buscar el cumplimiento de los fines de la contratación, a vigilar la correcta ejecución del objeto contratado y a proteger los derechos de la entidad, del contratista y de los terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.”*

14. Que el artículo 27 de la misma norma se refiere a la ecuación contractual de la siguiente manera: *“En los contratos estatales se mantendrá la igualdad o equivalencia entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar, según el caso. Si dicha igualdad o equivalencia se rompe por causas no imputables a quien resulte afectado, las partes adoptarán en el menor tiempo posible las medidas necesarias para su restablecimiento.*

15. Que la Administración Municipal a través del Decreto 883 de 2015 adoptó un proceso de modernización de su estructura funcional y misional, estableciendo en su artículo 126 que la Secretaría de Suministros y Servicios es una dependencia del nivel central, que tendrá como responsabilidad gerenciar la cadena de abastecimiento de los bienes y servicios requeridos en el Municipio de Medellín, realizar el seguimiento, vigilancia y control al proceso contractual, y asegurar la administración y mantenimiento de los bienes.

16. Que la competencia para la suscripción de los contratos en los cuales el **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** sea parte, pertenece a la Secretaría de Suministros y Servicios, exceptuado aquellos casos particulares en los que el Alcalde delegue en otra dependencia por razones especiales, según lo reglado en el numeral 2 del artículo 127 del Decreto 883 de 2015.



Centro Administrativo Municipal CAM
 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
 Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
 Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

17. Que es fundamental para dicho proceso de administración, garantizar los intereses patrimoniales del Municipio de Medellín, esto dentro del marco de los principios contables y de la responsabilidad como entidad estatal de ejercer una efectiva gestión fiscal, entendida como “el conjunto de actividades económicas, jurídicas y tecnológicas, que realizan los servidores públicos y las personas de derecho privado que manejen o administren recursos o fondos públicos, tendientes a la adecuada y correcta adquisición, planeación, conservación, administración, custodia, explotación, enajenación, consumo, adjudicación, gasto, inversión y disposición de los bienes públicos, así como a la recaudación, manejo e inversión de sus rentas en orden a cumplir los fines esenciales del Estado, con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia, publicidad y valoración de los costos ambientales”, de conformidad con lo estipulado en la Ley 610 de 2000.
18. Que las consecuencias económicas de la Emergencia Económica, Social y Ecológica por el COVID 19, y en particular de las medidas de aislamiento, han afectado la generación de ingresos de un importante número de ciudadanos, y por ende, el cumplimiento de obligaciones periódicas derivadas de contratos de arrendamiento de inmuebles de destinación comercial de los cuales el municipio de Medellín es arrendador, siendo además notorio la crisis económica que ha generado la pandemia, y de ello debe surgir un consenso respecto de la necesaria intervención del sector público y su responsabilidad en cuanto la intervención para rescatar los sectores económicos que permitan estimular la recuperación y el crecimiento empresarial de la ciudad y por ende el empleo.
19. Que por regla general los arrendatarios del municipio de Medellín son personas de especial protección, encontrando que en su mayoría corresponden a una estrategia dirigida a población vulnerable, y quienes actualmente con ocasión de la contingencia, se han visto impactados negativamente, dado que sus locales no han podido ser abiertos al público con ocasión de las normas emitidas por el gobierno nacional en el marco de la pandemia.
20. Que a la luz de los artículos 39 y 41 de la Ley 80 de 1993, se advierte que los contratos que celebren las entidades estatales constaran por escrito.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Fijar lineamientos frente a las solicitudes relacionadas con los cánones de contratos de arrendamiento de locales comerciales propiedad del municipio de Medellín, con ocasión del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica que padece el territorio nacional por la pandemia COVID 19.

ARTÍCULO SEGUNDO: A petición que el arrendatario eleve a la Subsecretaría de gestión de bienes de la Secretaria de Suministros y Servicios, ésta podrá fijar modificaciones contractuales a fin de acordar ajustes en la forma de pago de los cánones de arrendamiento en una cifra que no podrá ser inferior al 30% de su valor mensual, y a partir del mes de julio y hasta el 31 de diciembre de 2020.

Parágrafo 1: Si el arrendatario adeuda los cánones de arrendamiento de marzo, abril, mayo, y junio de 2020, podrá solicitar la suscripción de acuerdos de pago que podrán contemplar que el saldo total sea diferido en lo restante del tiempo que faltare del plazo del contrato a partir del mes de enero de 2021, sin que en todo caso se supere el plazo máximo del contrato.

Parágrafo 2: Previo acuerdo entre las partes para las condiciones establecidas en el parágrafo 1 de este artículo, no se incluirán ni causaran intereses de mora, ni de plazo, ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes, salvo que se incumpla las obligaciones en los términos referidos en esta resolución, los cuales generaran interés de mora.

Parágrafo 3: Para evaluar y determinar la viabilidad y estado de vulnerabilidad de quien peticona la aplicación de la estipulación especial respecto del pago de los cánones de arrendamiento, se deberá acreditar elementos demostrables que justifiquen de manera objetiva las condiciones expuestas por el solicitante, a fin de valorar la modificación bilateral del contrato en lo que atañe a valor mensual a pagarse por canon de arrendamiento, tales como: el aporte de estados financieros, certificaciones, eventos no realizados, proyección de ingresos, egresos, afectaciones y en general todo elemento que permita considerar el acuerdo requerido.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO TERCERO: En caso que el contrato de arrendamiento termine su plazo antes del 31 de diciembre de 2020, se evaluará el otorgamiento de ampliaciones al plazo contractual, o la celebración de un nuevo acto jurídico en aras de garantizar el pago total de los cánones de arrendamiento en las sumas fijadas y conforme a los montos acordados en la respectiva modificación, previo concepto positivo del supervisor del contrato y el cumplimiento de los requisitos definidos por el Municipio.

ARTÍCULO CUARTO: Para llevar a cabo la aplicación de las estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento de locales comerciales propiedad del Municipio de Medellín, hágase para cada caso las modificaciones del contrato a la luz de los artículos 27, 39 y 41 de la Ley 80 de 1993, bajo la advertencia que los contratos que celebren las entidades estatales deben constar por escrito.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar el presente acto administrativo y las actuaciones derivadas de éste, a la Unidad Administración de Bienes Inmuebles y a la Secretaria de Hacienda Municipal.

ARTÍCULO SEXTO: La presente resolución rige a partir de su publicación y hasta el cese la emergencia sanitaria que padece el territorio nacional por la pandemia COVID 19.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

KAREN BIBIANA DELGADO MANJARRES

Secretaria de Despacho ~~Secretaría de Suministros y Servicios~~
Municipio de Medellín

Proyectó: Mario Montoya Vanegas <i>[Firma]</i>	Aprobó: Andrés Fernando Benavides Corrales <i>ABC</i>	Aprobó: Alejandro Poro Prieto <i>[Firma]</i>
Líder de programa Subsecretaría de Gestión de Bienes	Subsecretario de Despacho Subsecretaría de Gestión de Bienes	Abogado Asesor del Despacho Secretaría de Suministros y Servicios



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co

