

RESOLUCIÓN No. 034 / 2026
(6 de Marzo 2026)

"POR LA CUAL SE ESTABLECEN LA TARIFAS Y SE REGLAMENTAN LAS CONDICIONES PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOS CONTENEDORES QUE SE ENCUENTRAN UBICADOS EN EL PARQUE DE TIBANICA Y LA PLAZOLETA COMERCIAL DE SAN MATEO DEL MUNICIPIO DE SOACHA"

El Gerente de la EMPRESA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE SOACHA EPUXUA E.I.C.E., en uso de sus atribuciones legales y estatutaria, en especial los señalados en el Acuerdo Municipal No. 019 del 07 de agosto de 2021, modificado por el Acuerdo Municipal 035 de 2025 del 1 de Octubre de 2025, y el Acuerdo de Junta Directiva No. 001 del 12 de agosto de 2021.

CONSIDERANDO

Que, la Constitución Política de Colombia en su artículo 82 establece que el espacio público es inalienable, imprescriptible e inembargable, y que su destinación al uso público prevalece sobre el interés particular.

Que, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, La Ley 2079 de 2021, Decreto único registro 1077 de 2015, regulan el aprovechamiento económico del espacio público y facultan a las entidades territoriales para obtener beneficios económicos derivados de su uso.

Que, mediante Decreto Municipal No. 178 del 21 de diciembre de 2021, se facultó a la Empresa Pública del Municipio de Soacha EPUXUA E.I.C.E., para expedir actos administrativos relacionados con la reglamentación, ocupación temporal y aprovechamiento económico del espacio público en Soacha, Cundinamarca.

Que, la Empresa Pública Municipal e Soacha EPUXUA E.I.C.E. es una entidad descentralizada del orden municipal, encargada de la administración, operación y aprovechamiento económico de los bienes públicos bajo su gestión.

Que, la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA E.I.C.E adquirió los contenedores objeto de arrendamiento mediante contrato 029 de 2022 unos contenedores, actualmente ubicados en el parque de TIBANICA Y LA PLAZOLETA COMERCIAL DE SAN MATEO DEL MUNICIPIO DE SOACHA, y presentan las siguientes características físicas:

- UN (1) CONTENEDOR UBICADO PARQUE DE TIBANICA, MUNICIPIO DE SOACHA, CUNDINAMARCA CARRERA 6 ESTE 34 - 76.

Capacidad:	40 pies
Largo:	12.00 metros.
Ancho:	2.40 metros.
Alto:	2.50 metros.
Área:	28.80 m ² .
Volumen:	72. 00 m ³ .
Horario de atención:	6:00 a.m. hasta las 8.00 p.m.
Días de atención:	Todos los días, de lunes a domingo.

- UN (1) CONTENEDOR UBICADO EN LA PLAZOLETA COMERCIAL DE SAN MATEO DEL MUNICIPIO DE SOACHA - CUNDINAMARCA. CALLE 30 # 01 – 13.

Capacidad:	40 pies
Largo:	12.00 metros.
Ancho:	2.40 metros.
Alto:	2.50 metros.
Área:	28.80 m ² .
Volumen:	72. 00 m ³ .

- NUEVE (9) CONTENEDORES UBICADOS EN LA PLAZOLETA COMERCIAL DE SAN MATEO DEL MUNICIPIO DE SOACHA - CUNDINAMARCA. CALLE 30 # 01 – 13.

Capacidad:	20 pies
Largo:	5.10 metros.
Ancho:	2.40 metros.
Alto:	2.50 metros.
Área:	12.24 m ² .
Volumen:	30.60 m ³ .

- UN (1) CONTENEDOR, UNIDAD SABITARIA, UBICADO PLAZOLETA COMERCIAL DE SAN MATEO DEL MUNICIPIO DE SOACHA- CUNDINAMARCA, CALLE 30 # 01 – 13.

Capacidad:	20 pies
Largo:	6.00 metros.
Ancho:	2.40 metros.
Alto:	2.50 metros.
Área:	14.40 m ² .
Volumen:	36.00 m ³ .
Configuración:	Unidad dividida en dos sectores, mujeres y hombres, con inodoros y lavamanos individuales y batería urinaria para hombres.
Equipamiento:	Incluye instalaciones eléctricas, ventilación, piso con recubrimiento lavable.

LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. Se detallan en el contrato 029 de 2022, en los anexos: documento de caracterización, y especialmente: "Presentación Oferta Vinculante, Objeto. "ADECUACIÓN FÍSICA, DOTACIÓN Y REPARACIONES PARA LA REVITALIZACIÓN Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO, INCLUIDOS LOS SISTEMAS DE ILUMINACIÓN Y LAS REDES DEL DEL PARQUE PRINCIPAL DEL MUNICIPIO DE SOACHA - CUNDINAMARCA".

JUSTIFICACIÓN FINANCIERA.

- **Reducción de Costos de Inversión Inicial:** Al no requerir cimientos pesados ni materiales de construcción tradicionales, la inversión se reduce drásticamente en comparación con un local físico.
- **Velocidad de Operación:** Los contenedores se pueden personalizar fuera del sitio y ensamblar rápidamente, lo que permite empezar generar ingresos rápidamente.
- **Movilidad y Flexibilidad (Valor de Activo):** Si la ubicación actual no es rentable, el contenedor puede trasladarse a una zona de alto tráfico, asegurando la continuidad del negocio. El contenedor en sí es un activo comercializable.
- **Bajo Mantenimiento:** Los contenedores marítimos son estructuras robustas diseñadas para resistir condiciones extremas, lo que reduce los costos de reparación a largo plazo.
- **Rentabilidad y Margen:** Al disminuir los gastos generales (alquiler de local comercial alto), los márgenes de beneficio neto aumentan, permitiendo una recuperación de inversión más rápida.

COSTOS:

Según el estudio de costos que hacen parte del análisis técnico que se anexa a la presente Resolución, ascienden a \$ 3.944.000,00 mensuales y \$ 47.328.000,00 anuales, que en general, corresponden a reparaciones necesarias y asignación mensual de un funcionario encargado de controlar y administrar el correcto uso de los contenedores por parte de los arrendatarios.

BENEFICIO ECONÓMICO. Conforme al estudio técnico y de mercadeo, anexo de la presente resolución, el arriendo de los contenedores genera una utilidad mensual de DIECISIETE MILLONES SIES CIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE. (\$17.656.000,00) y una utilidad anual de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES SIES CIENTOS SETENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE. (\$144.672.000,00)

Estos bienes son propios de EPUXUA E.I.C.E., adquiridos para usufructuarlos, generando entornos agradables, amigables con el ambiente y paisaje. Son bienes de bajo costo de mantenimiento.

Que, las tarifas incluyen los siguientes servicios: alquiler del contenedor teniendo en cuenta el área total del conjunto, la dotación del contenedor (mesas, sillas, sombrillas por cada mesa).

Que, se hace necesario establecer las tarifas aplicables y reglamentar las condiciones de uso del contenedor, garantizando transparencia y seguridad jurídica tanto para la Empresa Pública del Municipio de Soacha EPUXUA E.I.C.E como para los usuarios del servicio.

Que, en cumplimiento de los principios de legalidad, transparencia y publicidad que rigen la administración pública, procede expedir el presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto, el Gerente de la Empresa Pública de Soacha EPUXUA E.I.C.E.,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO – OBJETO: Establecer las tarifas y reglamentar las condiciones para el arrendamiento de los contenedores de propiedad de la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA E.I.C.E., que se encuentran ubicados en el Parque de Tibanica y Pasaje Comercial de San Mateo, de propiedad de EPUXUA E.I.C.E.

ARTÍCULO SEGUNDO – TARIFAS OFICIALES: Establézcase la siguiente estructura de tarifas para el alquiler de los contenedores ubicados en el Parque de Tibanica y Pasaje Comercial de San Mateo:

Tipo de Unidad	Valor mensual por Unidad
Contenedor 20 pies	\$ 1.200.000
Contenedor 40 pies	\$ 2.000.000
Contenedor 20 pies batería de baños	\$ 1.200.000

ARTÍCULO TERCERO– REQUISITOS PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOS CONTENEDORES: Para acceder al servicio de arrendamiento de los contenedores, los interesados deberán presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud por escrito ante la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA E.I.C.E
2. Certificado de existencia y representación legal (personas jurídicas) o copia de cédula (personas naturales)
3. Informar la actividad comercial que se va a desarrollar para el uso del contenedor.
4. Conceptos favorables de: Certificado de uso del suelo; Certificado de Salubridad; Certificado de manipulación de alimentos; Plan de emergencia y contingencia aprobado por la Alcaldía Municipal.
5. Realizar el pago anticipado del valor correspondiente

ARTÍCULO CUARTO– PROHIBICIONES DE LOS ARRENDATARIOS: Es prohibido al arrendatario:

- Realizar actos, exhibiciones o publicaciones que atenten contra la moral, las buenas costumbres o la dignidad humana, bienestar alimentario, elementos que atenten con el bienestar del medio ambiente.
- Cambio de actividad sin autorización escrita del arrendador.
- Se restringen actividades ruidosas,
- Almacenamiento de sustancias tóxicas o de drogas prohibidas o sustancias psicoactivas,
- Uso indebido de áreas comunes
- Modificaciones estructurales no autorizadas.

ARTÍCULO QUINTO– OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: EL ARRENDATARIO se obliga a:

- Dar cumplimiento a los horarios establecidos.
- Mantener y/o conservar los contenedores en igual o mejores condiciones al momento de su entrega.
- Cada arrendatario tendrá sobre su unidad arrendada un derecho exclusivo regulado por el código civil y normas complementarias.
- Responder el uso adecuado de las instalaciones y elementos eléctricos.
- Tener disposición adecuada de los residuos sólidos.
- Garantizar los horarios de cargue y transporte de elementos y mercancías.
- Efectuar las reparaciones locativas del contenedor y sus elementos.

ARTÍCULO SEXTO– FORMA DE PAGO: Los pagos deberán realizarse mediante consignación o transferencia bancaria a la cuenta oficial de la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA E.I.C.E:

Banco: Davivienda
Número de cuenta: 0550002300326036
Tipo de cuenta: Ahorros
NIT: 901511522-4

Pago anticipado antes del arrendamiento del contenedor y en los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, durante la ejecución del contrato.

ARTÍCULO SÉPTIMO– FACTURACIÓN: la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA E.I.C.E. expedirá la factura o documento equivalente correspondiente al arriendo de cada contenedor, la cual deberá contener:

- Identificación del cliente
- Modalidad contratada
- Período de ALQUILER DEL CONTENEDOR.
- Valor total y descuentos aplicados (si los hay)

ARTÍCULO OCTAVO– OBLIGACIONES DE LA EMPRESA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE SOACHA, EPUXUA E.I.C.E: La empresa se obliga a:

1. Avalar el funcionamiento del contenedor en los horarios establecidos.
2. Cumplir y hacer cumplir las normas comerciales y civiles a que tenga lugar el presente contrato.
3. Atender, dar solución y responder a las solicitudes de los arrendatarios según sea la necesidad solicitada.
4. Hacer aplicar las normas de convivencia.

ARTÍCULO NOVENO- RESPONSABILIDAD Y DAÑOS: EL ARRENDATARIO Será responsable de los daños que cause al contenedor. En caso de daño a infraestructura, se compromete a reparar o reponer los elementos afectados.

ARTÍCULO DÉCIMO- PROHIBICIÓN DE MEJORAS: EL ARRENDATARIO no podrá realizar mejoras o modificaciones en el contenedor arrendado sin autorización escrita del ARRENDADOR.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO- TERMINACIÓN ANTICIPADA: EL ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato en los siguientes casos: 1. incumplimiento en el pago de canon. 2.uso indebido del contenedor arrendado. 3. Subarriendo o cesión no autorizada. 4. Actos que afecten la seguridad, salubridad o tranquilidad.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO- REGLAMENTO INTERNO: EL ARRENDATARIO. Se obliga a cumplir con las normas establecidas en el reglamento interno del lugar donde se encuentre ubicado el contenedor.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO- CLAUSULA PENAL: En caso de incumplimiento, el arrendatario deberá pagar una penalización equivalente al triple del valor del canon de arrendamiento pactado.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO- DAÑOS: en caso de destruir o dañar cualquier pieza o elemento del contenedor arrendado, el arrendatario se obliga a reponerlo nuevo y de la misma calidad.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO- CESIÓN DEL CONTRATO: EL ARRENDATARIO podrá ceder el contrato a un tercero con la previa autorización por escrito DEL ARRENDADOR, quien deberá cumplir con las mismas condiciones del presente contrato.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO– CAUSALES DE SUSPENSIÓN O CANCELACIÓN: la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA E.I.C.E podrá suspender o cancelar el arrendamiento en los siguientes casos:

1. Incumplimiento en el pago por parte del arrendatario.
2. Descubrimiento de almacenajes o ventas prohibidas o no autorizado
3. Orden de autoridad competente
4. Venta de productos o sustancias peligrosas y prohibidas.
5. Manipulación inadecuada de productos comestibles.
6. Competencia desleal en la venta de productos o mercancías.
7. Destinar el contenedor a un uso no estipulado en el contrato de arrendamiento.
8. Ceder o subarrendar sin consentimiento del Arrendador.
9. Realizar reparaciones o modificaciones en la estructura del contenedor arrendado, sin autorización expresa del arrendador.

10. Causar daños graves a la estructura del contenedor.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO– ACTUALIZACIÓN DE TARIFAS: Las tarifas establecidas en la presente resolución serán revisadas y actualizadas anualmente, teniendo en cuenta:

- Variación del IPC (Índice de Precios al Consumidor).
- Estudio de mercado actualizado.
- Costos operativos reales.
- Comportamiento de la demanda.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO– PUBLICIDAD: Publíquese la presente resolución en la página web oficial de la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA E.I.C.E.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO– VIGENCIA: La presente resolución rige a partir de su publicación.

Dada en Soacha, a los 6 días del mes de marzo 2026.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JAIR ANTONIO VARGAS CAMARGO
Gerente EPUXUA E.I.C.E.

Aprobó: Mauricio Correa Quintero, Director De Operación Urbana
Revisó: Sebastián Obando, Secretario General
5Revisó: Jesús E. Bernal, Cto./066-2026

ANEXO RESOLUCIÓN 034 / 2026

ESTUDIO DE MERCADO

Se llevó a cabo un estudio de mercado durante el mes de enero de 2026 en los locales aledaños al sitio de ubicación actual de los contenedores de EPUXUA E.I.C.E., (Parque de Tibanica y Pasaje Comercial de San Mateo), con el objetivo de determinar las tarifas competitivas para el alquiler del arrendamiento de los locales comerciales con características similares para desarrollar actividades como expendio de comidas, cafetería, venta de calzado, vestuario y zona Loft. (Elementos estructurales a la vista que frecuentemente cuentan con un segundo piso abierto o altillo).

Para sustento de los valores de arrendamientos o canon de arrendamiento se han tenido en cuenta almacenes, joyerías, droguerías, almacenes de servicio técnico de accesorios, tiendas de manualidades o bazares, peluquerías, almacenes de ropa para hombre y mujer, floristerías.

Es importante aclarar que en estos contendores no se venderá o expondrá venta de licores.

Estos almacenes se visitaron con el fin de tener un parámetro económico y direccionado al canon de arrendamiento con el fin de tener un parámetro orientador al cobro de los contendores que en la actualidad se exponen:

- **SERVICIO TECNICO Y ACCESORIOS "GAMA CEL. Arreglo de celulares, computadores, videos y consolas.**
Dirección: Calle 30 #0- 23 E. Barrio San Mateo.
Área de ocupación aproximada: 27,00 m².
Valor del arrendamiento: **\$ 4.500.000,00.**
- **CAR SON JEANS**
Dirección: Calle 30 #0- 19 E. Barrio San Mateo.
Área de ocupación aproximada: 66,00 m².
Valor del arrendamiento: **\$ 6.500.000,00.**
- **PELUQUERÍA BLOMER**
Dirección: Calle 30 #0- 23 E. Barrio San Mateo.
Área de ocupación aproximada: 27,00 m².
Valor del arrendamiento: **\$ 4.500.000,00.**
- **FLORISTERIA – ARTE FLOWER**
Dirección: Calle 30 # 4 – 107 E
Área de ocupación aproximada: 18,00. m².
Valor del arrendamiento: **\$ 4.800.000,00.**
- **PIÑATERIA Y PAPALERIA MALUC.**
Dirección: Calle 30 # 5 A- 61 E. Barrio San Mateo.
Área de ocupación aproximada: 48,00 m².
Valor del arrendamiento: **\$ 7.500.000,00.**

El estudio de mercado se realizó en el municipio de Soacha, sector de San Mateo, se determinó un promedio de \$ 5.220.000,00, por concepto de canon de arrendamiento, siendo zonas de alta fluencia de personal, peatonal, vehicular, lo que hace una fuente de visibilidad y fácil acceso de intercambio mercantil.

PROPUESTA DE MODELO DE TARIFA PROYECTADO:

Tipo de Unidad	Cantidad	Valor por Unidad	Ingreso Mensual Total	Ingreso Anual Total
Contenedor 20 pies	9	\$ 1.200.000	\$ 10.800.000	\$ 129.600.000
Contenedor 40 pies	2	\$ 2.000.000	\$ 4.000.000	\$ 48.000.000
Contenedor 20 pies batería de baños	1	\$ 1.200.000	\$ 1.200.000	\$ 14.400.000
Total, General	12	\$ 4.400.000	\$ 52.800.000	\$ 192.000.000

Los valores por gastos operativos de funcionamiento como son los servicios públicos domiciliarios con los que estén equipados los contenedores correrán por cuenta del arrendatario.

• Ingreso mensual bruto:

Entiéndese por ingreso mensual bruto el total dinero generado por la venta de bienes o servicios antes de deducir costos operativos, impuestos, intereses o depreciaciones. siendo así la unidad de ingreso mensual bruto.

• Costos operativos:

En general, corresponden a mantenimiento, reparaciones necesarias y asignación mensual de un funcionario administrativo encargado de controlar y administrar el correcto uso de los contenedores por parte de los arrendatarios. también se conocen como **costos de operación** o **costos recurrentes**, y son fundamentales para establecer el precio de venta de los productos o servicios, ya que su correcta gestión puede influir marcadamente en la competitividad de una organización.

Costos				
Cant.	Descripción	Valor mes	Total mensual	total anual
1	Auxiliar Administrativo	\$ 2.744.000,00	\$ 2.744.000,00	\$ 32.928.000,00
12	Mantenimiento	\$ 100.000,00	\$ 1.200.000,00	\$ 14.400.000,00
		Total costos	\$ 3.944.000,00	\$ 47.328.000,00
		Margen de utilidad	\$ 17.656.000,00	\$ 144.672.000,00

• Utilidad neta estimada:

Que las tarifas propuestas cumplen con los principios de eficiencia económica, equidad, sostenibilidad financiera y competitividad, permitiendo el autofinanciamiento de la infraestructura y generando recursos para la Empresa Pública del Municipio de Soacha, EPUXUA E.I.C.E.

Ingresos				
Cant.	Descripción	Canon mes	Total mensual	Total anual
2	Contenedor 40 pies	\$ 2.000.000,00	\$ 4.000.000,00	\$ 48.000.000,00
9	Contenedor 20 pies	\$ 1.200.000,00	\$ 10.800.000,00	\$ 129.600.000,00
1	Contenedor Sanitario	\$ 1.200.000,00	\$ 1.200.000,00	\$ 14.400.000,00
		Total ingreso	\$ 21.600.000,00	\$ 192.000.000,00
Costos				
Cant.	Descripción	Valor mes	Total mensual	total anual
1	Auxiliar Administrativo	\$ 2.744.000,00	\$ 2.744.000,00	\$ 32.928.000,00
12	Mantenimiento	\$ 100.000,00	\$ 1.200.000,00	\$ 14.400.000,00
		Total costos	\$ 3.944.000,00	\$ 47.328.000,00
		Margen de utilidad	\$ 17.656.000,00	\$ 144.672.000,00

Arq. MAURICIO CORREA QUINTERO
Director Operación Urbana EPUXUA E.I.C.E.

Elaboró: Jesús E. Bernal, Cto./066-2026