

# **GACETA MUNICIPAL**

## **INFORMATIVO DE LOS ACTOS DE GOBIERNO**

No. 2283

ARMENIA 27 DE AGOSTO DE 2019

PAG 1

# **CONTENIDO**

## **ACUERDO NÚMERO 01 DE 2019**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL MANUAL DE CONVIVENCIA  
DEL CENTRO COMERCIAL DEL CAFÉ”**

(Pág.2-12)



## ACUERDO NÚMERO 001 DE 2019 (Julio 22)

### “POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL MANUAL DE CONVIVENCIA DEL CENTRO COMERCIAL DEL CAFÉ”

La JUNTA DIRECTIVA del Centro Comercial del Café en uso de sus facultades que le confiere el Decreto No. 067 de julio 29 de 2011 y considerando,

Que mediante Decreto 060 de 2017 se adoptó el nombre de Centro Comercial del Café, al Centro Comercial que funciona en la calle 17 entre carreras 18 y 19 de la ciudad de Armenia.

Que la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia EDUA Ltda administra el Centro Comercial del Café conforme al Convenio Interadministrativo No. 016 de abril 25 de 2012.

Que el Decreto 067 del 29 de julio de 2011 en el artículo DECIMO TERCERO: FUNCIONES DE LA JUNTA establece entre otras funciones: 1. Adoptar el Manual de Convivencia del Centro Comercial y efectuar las modificaciones a que haya lugar, de acuerdo a las condiciones de operación existentes.

Que en la actualidad la dinámica del Centro Comercial del Café ha presentado cambios, por lo que se hace necesario realizar las modificaciones necesarias para que continúe su normal funcionamiento.

Que en mérito a lo expuesto la JUNTA DIRECTIVA DEL CENTRO COMERCIAL DEL CAFÉ Acuerda:

**ARTÍCULO PRIMERO.** Adóptese el siguiente Manual de Convivencia del Centro Comercial del Café dividido en 5 capítulos así: Capítulo I Del Centro Comercial del Café, Capítulo II De los arrendatarios, Capítulo III De las restricciones de uso de las instalaciones, Capítulo IV De los Representantes de los Arrendatarios, Capítulo V De la higiene y la seguridad.

#### CAPÍTULO I

#### DEL CENTRO COMERCIAL DEL CAFÉ

**ARTÍCULO SEGUNDO.** El objetivo del Centro Comercial del Café es brindar a sus clientes internos y externos, productos y servicios de manera eficiente, oportuna y



eficaz, satisfaciendo las necesidades de unos y otros dentro del marco del respeto, la solidaridad, la responsabilidad y la comunicación.

**ARTÍCULO TERCERO.** Las instalaciones locativas del Centro Comercial del Café están conformadas por los locales, espacios, zonas de circulación, áreas de parqueo, baños y zonas de administración. Cada área debe ser destinada exclusivamente para la actividad designada por el ente administrador.

**PARÁGRAFO:** No se podrá cambiar el uso de estos espacios. En caso de ser necesario, estos cambios deberán ser autorizados por el ente administrador.

**ARTÍCULO CUARTO.** El horario del Centro Comercial del Café para el público es:

Lunes a sábado de 7:30 a.m. a 7:00 p.m., salvo horario especial para Restaurantes y Cafeterías que se establece a partir de las 6:00 am.

Domingos y festivos de 8:00 a.m. a 3:00 p.m. a excepción de fechas especiales, donde se establecerá un horario extendido el cual será acordado con los arrendatarios.

**PARÁGRAFO:** En caso de una actividad especial el horario del Centro Comercial del Café será coordinado con el ente administrador.

**ARTÍCULO QUINTO.** Para garantizar el cumplimiento, regulación y preservación de las actividades económicas que se pueden realizar en los locales del Centro Comercial del Café, se determinan las siguientes:

- Joyería / Relojería
- Sastrería / Modistería
- Cerrajería
- Venta de Productos en cuero
- Sala de belleza / Peluquería / Barberías
- Venta productos de belleza / Perfumería
- Artesanía
- Calzado (nuevo)
- Reparación de Calzado
- Aparatos eléctricos: Venta Electrodomésticos de 2ª.
- Ropa Nueva/ Ropa Usada/ Ropa indígena
- Ropa de cama/ Cobijas
- Venta de arreglos Florales
- Reparación Equipos eléctricos y electrónicos
- Equipos de computación/ venta, reparación, mantenimiento
- Cafeterías / Restaurantes / Venta Jugos, helados y Frutas



- Venta productos desechables/ Bolsa Plástica / Productos de Aseo
- Comercialización de Música / Instrumentos musicales
- Venta de alimentos y/o accesorios para mascotas
- Hierbas Aromáticas / Productos naturales
- Tejido Variado
- Cacharro
- Venta de Antigüedades
- Ferretería
- Soportes para TV, DVD, etc.
- Venta de Utensilios de Cocina
- Venta y reparación de Máquinas de Coser
- Venta de Gorras, Cachuchas, Gafas
- Dulcerías y Cigarrerías
- Reparación de Celulares y Venta de Accesorios
- Locales Ancla
- Otros

## CAPÍTULO II

### DE LOS ARRENDATARIOS

**ARTÍCULO SEXTO.** Es ARRENDATARIO, toda persona natural o jurídica que celebre con la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia – EDUA Ltda., un contrato de arrendamiento de uno o más locales del Centro Comercial del Café.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Todos los locales comerciales, inclusive los locales ancla que tienen entradas internas se deben acoger al horario estipulado para el Centro Comercial del Café. Además todos los locales ancla deberán independizar los servicios públicos de agua y energía, con matrícula y contador.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los locales ancla podrán ser entregados en arrendamiento por el ente administrador a personas naturales o jurídicas, quienes deberán desarrollar actividades económicas diferentes a la de los locales internos del Centro Comercial del Café.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Los ARRENDATARIOS del CENTRO COMERCIAL DEL CAFÉ, deben cumplir y hacer cumplir el MANUAL DE CONVIVENCIA.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Para suscribir un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, la persona interesada deberá allegar los siguientes documentos:

- Solicitud de arrendamiento y/o carta de presentación de la propuesta (formato)
- Oferta económica
- Carta de aprobación



CENTRO COMERCIAL  
DEL CAFÉ  
*¡Fede en un solo lugar!*



**EDUA**  
Empresa de Desarrollo  
Urbano de Armenia

R-AM-PGG-003 Versión 8  
22/07/2015

- Fotocopia de la cédula
- Formato único de hoja de vida de la función pública
- Declaración de bienes y rentas
- Rut
- Carta de la Secretaria de Gobierno y Convivencia o Certificado de existencia y representación legal o registro único mercantil. (Si aplica).
- Certificado de antecedentes Fiscales.
- Certificado de antecedentes Disciplinarios.
- Certificado de antecedentes Judiciales.
- Consulta del RNMC (Registro Nacional de medidas correctivas)
- Un codeudor: con propiedad raíz, quien debe presentar: Certificado de tradición vigente el cual no podrá tener afectación familiar, patrimonio familiar, embargos ni hipotecas; fotocopia de la cédula de ciudadanía; un certificado laboral (en caso de no aportar certificado de tradición)
- Impuestos, tasas y demás tributos conforme a las normas legales vigentes.

**PARÁGRAFO:** Se cobrará el canon de arrendamiento que aplique a la fecha del contrato de arrendamiento, que incluya el IVA, el cual se incrementará con el IPC anualmente.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Una vez suscrito el contrato de arrendamiento, el arrendatario dispondrá de hasta quince (15) días hábiles para iniciar la actividad comercial; de lo contrario, se entenderá que no lo ocupará y el (los) local (es) quedará disponible nuevamente, previa aplicación del procedimiento de ley respectivo.

**ARTÍCULO NOVENO:** Los locales comerciales deberán estar abiertos al público los siete días de la semana y por lo menos durante ocho (8) horas cada día, dentro del horario del Centro Comercial del Café.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los arrendatarios podrán sacar un (1) día libre cualquier día de la semana, sin que se afecte el buen funcionamiento del Centro Comercial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los días domingos y festivos, que no haya asistencia como mínimo del 50% de los comerciantes, se podrá cerrar las puertas al público, con el fin de brindar seguridad en el Centro Comercial del Café.

**ARTÍCULO DÉCIMO.** Los dineros recibidos por concepto de abonos o cancelación total del canon de arrendamiento no son reembolsables, ni siquiera en



el caso que el arrendatario no haya ejercido actividad alguna en el (los) local (es) solicitado.

**ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.** El contrato de arrendamiento no se puede ceder, ni modificar, ni tampoco se puede cambiar de local, sin autorización previa y escrita del ente Administrador, además el arrendatario debe de estar a paz y salvo con el canon de arrendamiento y compromisos de pago si los tiene.

**PARÁGRAFO:** El ente administrador podrá autorizar la cesión del contrato de arrendamiento en los siguientes casos: por enfermedad grave o fallecimiento del titular del contrato de arrendamiento; lo que se acreditará con incapacidad para trabajar firmada por un médico e historia clínica del arrendatario y certificado de defunción. En tal caso el vínculo contractual se puede legalizar a favor del (la) cónyuge o compañero (a) permanente, hijos o hermanos, quienes deben ser comerciantes y dar continuidad a la actividad económica estipulada en el contrato de arrendamiento.

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.** El ente administrador, bajo ninguna circunstancia aceptará enajenaciones, canjes, daciones o entregas a cualquier título, permanente o transitorio, que hagan los arrendatarios del (los) local (es), a terceros.

**ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO.** Los arrendatarios solo podrán efectuar reformas y/o mejoras de cualquier naturaleza en los locales con la autorización escrita del ente administrador, previa solicitud e informe de los cambios a realizar. En todo caso se debe tener en cuenta el manual de uso de los locales en el Centro Comercial del Café. Las mejoras no les darán derecho de obtener pago o indemnización alguna. Así mismo, toda conexión fraudulenta dará lugar a la terminación inmediata del contrato de arrendamiento, y el arrendatario deberá pagar las sanciones y multas que por ello se generen en las empresas respectivas.

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO.** Son OBLIGACIONES de los arrendatarios:

- A. Cumplir con el contrato de arrendamiento en todas sus cláusulas.
- B. Acatar y cumplir el Manual de Convivencia del Centro Comercial del Café en todo su contenido.
- C. Comunicar oportunamente a la Administración del Centro Comercial acerca de las irregularidades que observe en el funcionamiento, los arrendatarios y los funcionarios del mismo.



- D. Colaborar con la seguridad y el cumplimiento de las normas del Centro Comercial tanto por los arrendatarios como por los visitantes.
- E. Evitar todas las acciones que generen contaminación de algún tipo: auditiva, visual o aérea.
- F. Tener un trato amable con los compañeros y visitantes, dentro de los límites de la moral y las buenas costumbres.
- G. Participar directamente o con un delegado en unión con la administración para la realización del aseo general cada 4 meses.
- H. Abrir al público los locales dados en arrendamiento como mínimo en un horario de 9:00 am a 5:00 pm, de lunes a domingo.

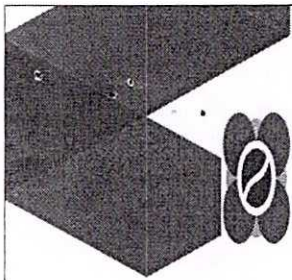
**PARÁGRAFO PRIMERO:** Los arrendatarios del sector de las flores deben botar el agua dentro de sus pocetas y no en la calle, la realización de los ramos florales se deberán hacer en la parte interna de sus locales, al igual que el arreglo de las flores cuando les llega en paquetes y deben botar las basuras a diario en bolsa de buen calibre y amarradas.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando el Centro Comercial del Café este funcionando en un alto porcentaje, los arrendatarios tendrán la obligación de independizar los servicios públicos (agua, energía y gas), quienes deberán gestionar la instalación de los mismos con las empresas competentes, valores que correrán por cuenta de los interesados. Dichos servicios públicos serán exigidos a los comerciantes que lo requieran (restaurantes, cafeterías, peluquerías, sector de flores, baños públicos, reparación de calzado, parqueadero, entre otros.)

**ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO:** El contrato de arrendamiento se dará por terminado UNILATERALMENTE, sin que haya lugar a indemnización por las causales contempladas en la ley, o por cualquiera de las siguientes razones:

- A. Incumplimiento de alguna de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento.
- B. El cierre del local por más de cinco (5) días sin justificación y sin la notificación al ente administrador.
- C. Incurrir en actos que constituyan especulación o acaparamiento conforme a las normas vigentes.
- D. Vender, poseer, consumir, conservar o mantener en el local, artículos o mercancías que sean producto de algún acto ilícito o de dudosa procedencia, o que no sean de libre comercio.
- E. Ejercer actividad comercial diferente a la indicada en el contrato de arrendamiento.
- F. Portar o conservar en el local, armas de cualquier tipo.





**CENTRO COMERCIAL  
DEL CAFÉ**  
*¡Festeja en un solo lugar!*



Empresa de Desarrollo  
Urbano de Armenia

R-AM-PGG-003 Versión 8  
22/07/2015

G. Hacerse acreedor del cuarto llamado de atención o amonestación que se haga desde la administración, en concordancia con la cláusula décimo séptima del presente manual de convivencia.

H. Permitir, tolerar, colaborar, patrocinar o participar en actos y conductas que atenten contra el orden, el respeto y la honra de los arrendatarios, visitantes, autoridades, administración y comunidad en general; de la misma manera, si quien promueve en cabeza o dirige actos de este tipo es persona ajena, pero tiene vínculo con el arrendatario.

I. Patrocinar, ejercer o procurar la invasión del espacio público externo aledaño al Centro Comercial.

J. Por vender bebidas embriagantes o alcohólicas.

K. Venta o consumo de Alucinógenos.

L. Por ejercer o promover actos inmorales (prostitución) dentro del Centro Comercial.

M. Manipular o amedrentar a los arrendatarios.

### CAPÍTULO III

#### DE LAS RESTRICCIONES DE USO DE LAS INSTALACIONES

**ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO:** Son PROHIBICIONES de los arrendatarios, usuarios y servicios de apoyo:

A. El funcionamiento de garitas, rifas, juegos, y en general todo evento o hecho que obstaculice la circulación y movilidad en el Centro Comercial del Café.

B. Utilizar aparatos de radio o sonido, de televisión o reproducción de audio que originen molestias al público, que alteren el orden por mal uso del volumen y afecten el normal funcionamiento del Centro Comercial; a excepción de fechas especiales, donde se debe contar con autorización escrita del ente administrador y de la autoridad competente cuando corresponda.

C. Portar armas de cualquier tipo o mantenerlas dentro de los locales o zonas comunes del Centro Comercial del Café.

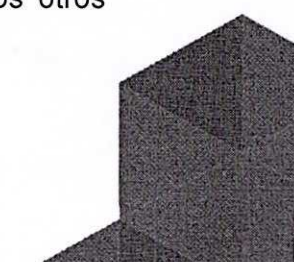
D. La generación o participación en riñas, conflictos o escándalos, así como todo acto que atente contra la moral y las buenas costumbres.

E. La instalación de avisos o comunicaciones escritas en cualquier lugar del Centro Comercial del Café, sin la autorización expresa y escrita de la administración del Centro Comercial.

F. Vender, consumir o mantener en el local, bebidas alcohólicas y/o sustancias alucinógenas.

G. Vender o almacenar materiales tóxicos, inflamables, detonantes y/o veladores.

H. Ejercer presión indebida, amenaza o acciones fraudulentas para lograr que el público adquiera sus productos o servicios, o que deje de comprar a los otros arrendatarios.





- I. Permanecer dentro del Centro Comercial en horario distinto al establecido, sin autorización escrita de la administración del Centro Comercial.
- J. Alterar, modificar, destruir u ocultar elementos colocados por el ente administrador para garantizar el cumplimiento de las sanciones, tales como sellos, candados, comunicaciones oficiales, entre otros.
- K. Ubicar avisos publicitarios, marcar con pintura o cualquier otro material, los espacios, columnas, pisos y paredes del Centro Comercial.
- L. Obstaculizar las entradas, calles interiores, andenes, banquetas y demás espacios de uso común, o entorpecer la circulación de las personas.
- M. Cocinar, preparar, expender o consumir alimentos en las áreas comunes, excepto en aquellos espacios fijados por el ente administrador para estos efectos si fuere necesario.
- N. Ofrecer cualquier tipo de producto en las entradas y espacios interiores de uso común.
- O. El ingreso y circulación de bicicletas en el interior del Centro Comercial.
- P. El comercio ambulante, tanto en el interior, como en el exterior del Centro Comercial.
- Q. Almacenar desechos o basura dentro de los locales después de concluido el horario de operación del Centro Comercial.
- R. Hacer las necesidades fisiológicas en lugar diferente al autorizado.
- S. La ocupación de locales y áreas comunes para juegos de azar o similares.
- T. Ingresar usando el casco de motocicleta al Centro Comercial.
- U. Todo tipo de cambio (trueque) de mercancías, compra de artículos a personas particulares ajenas al Centro comercial del Café, a excepción de los impulsores o vendedores al por mayor, de acuerdo a la actividad de comercial de cada uno de los arrendatarios.
- V. Comer en las áreas comunes o pasillos, con el fin de evitar desechos en el mismo.

**PARÁGRAFO:** Los menores que visiten los locales comerciales durante la jornada de trabajo deberán contar con la supervisión de un adulto responsable, los arrendatarios se harán cargo de los daños que estos causen en los demás locales o áreas comunes del Centro Comercial del Café.

**ARTÍCULO DÉCIMO SÉPTIMO:** El incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones de los arrendatarios del Centro Comercial del Café o cualquiera de los artículos plasmados en el presente Manual de Convivencia y en el Contrato de arrendamiento, será sancionado de acuerdo a la gravedad de la falta, con:

- A. El primer incumplimiento dará lugar a llamado de atención en forma verbal, del cual se dejará constancia escrita.
- B. El segundo incumplimiento dará lugar a amonestación que se hará y entregará en forma escrita.



- C. El tercer incumplimiento dará lugar a amonestación que se hará en forma escrita y dará a una sanción de tipo monetario y cierre temporal del (los) local (es) hasta por quince (15) días. La cuota monetaria se fijara por el ente administrador en un porcentaje no menor al 10% y no mayor a un 20% de un SMMLV.
- D. El cuarto incumplimiento dará lugar a amonestación que se hará en forma escrita y será causal de terminación unilateral del contrato de arrendamiento.

## CAPÍTULO IV

### DE LOS REPRESENTANTES DE LOS ARRENDATARIOS

**ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO:** La elección de los Representantes de los Arrendatarios del Centro Comercial del Café, que forman parte de la JUNTA DIRECTIVA y que en total serán dos (2), serán elegidos democráticamente por el voto de la mayoría de los arrendatarios y ejercerán sus funciones por un (1) año contados a partir de su elección, pudiendo ser reelegidos hasta por un período igual.

**ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO:** Para la elección de los representantes de los arrendatarios ante la Junta Directiva, se deberá convocar a Asamblea General de los mismos con mínimo quince (15) días de anticipación; en la convocatoria deberá informarse los nombres de los arrendatarios que de manera voluntaria se inscribieron, quienes deberán estar al día con el canon de arrendamiento, por lo tanto deben presentar certificación de la administración, y cumplir con los requisitos enunciados en el Decreto 067 de 2011 o el acto administrativo que a la fecha se encuentre vigente.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO:** Los Representantes de los arrendatarios ante la Junta Directiva deberán estar siempre a paz y salvo con los cánones de arrendamiento y en compromisos de pago si los hubiere; además de cumplir a cabalidad el presente manual de convivencia.

**PARÁGRAFO:** Los Representantes deben estar pendientes de que los arrendatarios cumplan con el Manual de Convivencia, e informar al ente administrador las anomalías para que se dé cumplimiento al mismo.

## CAPÍTULO V

### DE LA HIGIENE Y LA SEGURIDAD

#### MANTENIMIENTO



**ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO:** Los locales, espacios, pasillos interiores, andenes, estacionamientos y vías peatonales, deberán ser aseados de manera conjunta entre los arrendatarios y el ente administrador del Centro Comercial, velando los arrendatarios, usuarios y servicios de apoyo por su mantenimiento.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO:** Los locales y las áreas comunes deberán contar con contenedores de recolección de basura, los cuales deberán tener tapa de cierre ajustado. Por ningún motivo, se depositará basura fuera de los recipientes determinados para ello, dentro ni fuera del Centro Comercial. Por lo tanto deben sujetarse al horario estipulado para sacar las basuras, horario que quedo estipulado para las 4:00 pm y hasta las 7:00 pm de lunes a sábado; domingos y festivos desde la 1:00 y hasta las 3:00 PM.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO:** Los locales que expenden comida deben contar con todos y cada uno de los requerimientos exigidos por la Secretaria de Salud, tanto arrendatarios como sus ayudantes de cocina.

**PARÁGRAFO:** Las personas que operen en los locales de restaurantes deben tener el certificado de manipulación de alimentos, exámenes de laboratorio, de uñas, garganta, coprológico y medico cuando correspondan y deben usar el equipo de protección, higiene y seguridad que garanticen la calidad de sus productos, al igual que el manejo adecuado de las basuras.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO:** El Centro Comercial contará con baños públicos dotados de agua corriente, quedando separados los de hombres y mujeres, marcados con letreros de identificación y deberán permanecer debidamente aseados y desinfectados.

**PARÁGRAFO:** Los baños públicos podrán ser administrados por el ente administrador o podrán ser dados en administración a un ente particular o a una Asociación, ONG, Corporación, entre otros, legalmente constituida, en cuyo caso deberá suscribirse un contrato de arrendamiento.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO:** Las peluquerías que funcionan en el Centro Comercial del Café deben tener el certificado de bioseguridad; usar el equipo de protección, higiene y seguridad que garanticen la calidad de sus servicios, al igual que el manejo adecuado de las basuras, del cabello y de las cuchillas.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEXTO:** El Centro Comercial contará con parqueaderos públicos, quedando separados los carros de las motos, los cuales deben estar debidamente señalados y prestar el servicio en el horario establecido en el

presente Manual, a excepción de que se independicen de la entrada del Centro Comercial y puedan manejar otros horarios.

**PARÀGRAFO:** Los parqueaderos podrán ser administrados por el ente administrador o podrán ser dados en administración a personas naturales y/o jurídicas u otros, en cuyo caso deberá suscribirse un contrato de arrendamiento.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SÉPTIMO:** El Centro Comercial deberá contar con extintores, botiquines, camillas y sillas de conformidad con lo establecido en la ley, los cuales deben estar ubicados en lugar visible. Cada extintor deberá tener el certificado de revisión en el que conste la fecha de revisión y el periodo de vigencia.

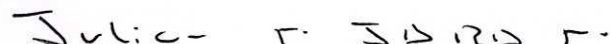
**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO:** Los arrendatarios son responsables de la fumigación de sus locales, la cual es de carácter obligatorio máximo cada cuatro (4) meses o según requerimiento de autoridad sanitaria.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO:** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Armenia Quindío, a los veintidós (22) días del mes de Julio de 2019.



**OSCAR CASTELLANOS TABARES**  
Presidente  
JUNTA DIRECTIVA 



**JULIAN MAURICIO JARA MORALES**  
Secretario  
JUNTA DIRECTIVA 