MANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA

Objeto: Arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura urbana Calle 45 # 55 – 65 para uso y funcionamiento de la Secretaría de Seguridad y Convivencia, Organismos de seguridad y agencias.

1. **Aspectos legales y organizacionales, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:**

¿El Municipio de Medellín requiere para la ejecución del contrato una persona natural o una persona jurídica?

Para los contratos de arrendamientos no es necesario que se tenga una personería única, dado que esta dependerá directamente del propietario del bien inmueble a arrendar, por lo anterior, podrá ser una persona natural o jurídica.

Para este caso, se requiere arrendar el edificio CENTRO DE NEGOCIOS BUSINESS PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL, construido sobre un lote de terreno situado entre las calles 44 A (Posada Berrio) y 45 (Amador), con la carrera 57 (Avenida Ferrocarril) esquina, en el municipio de Medellín, identificado en su entrada principal con el número 55 – 44, cuyos linderos generales son los siguientes: por el OCCIDENTE con la avenida del ferrocarril; por el ORIENTE con propiedad de Darío Restrepo y otros; por el NORTE con la Avenida Amador; por el SUR con la calle Posada Berrio, con una cabida de 2.080 metros cuadrados. Matricula inmobiliaria Número 001-75316 Zona Sur. Dicho inmueble es propiedad de la empresa Centro De Negocios Business Plaza Propiedad Horizontal, la cual actúa como persona jurídica y será con quien se tendrá la relación contractual.

A razón de lo anterior, resulta pertinente y conveniente para la Secretaría de Seguridad y Convivencia, contratar una persona jurídica como la empresa Centro De Negocios Business Plaza Propiedad Horizontal, teniendo en cuenta su ubicación estratégica, tamaño de los espacios, la capacidad jurídica, técnica, administrativa y operativa para ejecutar el contrato, el conocimiento en el desarrollo de este tipo de servicios y la experiencia en ello, toda vez que ha sido dicha sociedad con quien se ha ejecutado los anteriores contratos de arrendamiento para el uso, funcionamiento y desarrollo de las actividades misionales de la Secretaria.

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

No aplica para el presente contrato.

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

2. Aspectos comerciales, técnicos y de análisis de riesgo, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

¿Cuál es la experiencia que requiere quien prestará el servicio o entregará el bien de acuerdo a la complejidad del caso?

La experiencia requerida no aplica para este tipo de contrato, por cuanto el Municipio de Medellín- Secretaría de Seguridad y Convivencia es quien usufructuará el bien tomado en arriendo, es decir actuará como arrendatario.

3. Aspectos legales, comerciales financieros, organizacionales, técnicos y de análisis de riesgo, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

¿El Municipio de Medellín ha contratado recientemente los bienes o servicios requeridos?

Sí, tal situación se evidencia en el histórico de contratación del Municipio de Medellín-Secretaria de seguridad y Convivencia, ya que ha realizado en los últimos años contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, lo anterior dado que no cuenta con los suficientes bienes propios con los cuales pueda tener presencia Institucional y garantizar la adecuada prestación del servicio de sus diferentes secretarias y dependencias.

¿Cuál fue el valor del contrato y la estructura del contrato?

N° Contrato	Objeto del Contrato	Valor del Contrato	GARANTÍA	Año de Ejecución	Contratista	Duración
4600088761	"Arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura urbana calle 45 # 55 – 65 para uso y funcionamiento de la secretaría de seguridad y convivencia, organismos de seguridad y agencias"	$3.095.879.210	N/A	2021	Convenio empresarial S.A.S	12 meses
4600087246	"Arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura urbana Calle 44A # 55-44 para uso y funcionamiento de la Secretaría de Seguridad y Convivencia, Organismos de seguridad y agencias"	$996.003.991	N/A	2020	Convenio empresarial S.A.S	4 meses

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

Es de anotar que, los contratos de años anteriores fueron para contratar lo relacionado con el funcionamiento, sostenimiento y mantenimiento de las instalaciones del Sistema Integrado de Emergencias y Seguridad Metropolitano – SIES – M, siendo el arrendamiento del inmueble uno de los componentes de los contratos mencionados.

¿La necesidad del Municipio de Medellín fue satisfecha, con el proceso de contratación anterior?

Sí, la necesidad del Municipio de Medellín – Secretaría de Seguridad y Convivencia fue cabalmente satisfecha, prueba de eso es que desde hace varios años se ha realizado de manera satisfactoria y continua la contratación del inmueble mencionado anteriormente para el uso y funcionamiento de la secretaria de Seguridad y Convivencia, Organismos de Seguridad y Justicia y agencias que conforman el SIES – M. Los informes de supervisión de los diferentes contratos confirman el cumplimiento de lo pactado entre las partes.

4. **El tipo de remuneración recomendada para la prestación del servicio o entrega del bien y el motivo por el cual se escoge desde la economía, la eficiencia y la eficacia, es decir, si se pacta como valor mensual fijo; un valor por hora trabajada con un tope en el número de horas mensuales y totales; cuota Litis o una combinación de las anteriores.**

Se reconocerá un canon de arrendamiento mensual por el tiempo que se tenga arrendado el bien inmueble incluido los impuestos, tasas y contribuciones especiales a que haya lugar.

Es de anotar, que para este tipo de contratos, la carga tributaria dependerá si las actividades del propietario del bien inmueble están gravadas con el impuesto a las ventas o no, en concordancia con la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 “Promoción del crecimiento económico”.

La anterior forma de pago se ajusta a la normativa vigente, logrando así el cabal y satisfactorio cumplimiento del objeto contractual, asegurando de igual manera la estabilidad del contrato como su equilibrio económico, la eficacia y alcance del mismo y procurando herramientas suficientes para los controles a realizar por parte de la supervisión. Todos los pagos deberán cumplir con los requisitos de ley para el desembolso y el plan estará sometido a la PAC de la Secretaría de Seguridad y Convivencia.

LINA MARCELA RESTREPO TOLEDO
Apoyo Técnico – Logístico

NATALIA RESTREPO SALAZAR
Apoyo jurídico

Centro Administrativo Municipal – CAM – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia