ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

Objeto: Arrendar el inmueble ubicado en la CR 96B Nº 78C - 11, para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO.**

Estudio Previo: **33354**

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 la ejecución del contrato se requiere una persona natural o jurídica que sea propietaria del bien inmueble o que lo tenga bajo su administración, para este caso particular el propietario del mismo es persona jurídica quien a través del Certificado de Tradición y Libertad demuestra la titularidad del bien, o en su efecto aporte poder o contrato el cual delegue su administración, razón por la cual se encuentra legitimado para que en calidad de Arrendador celebre contrato de arrendamiento con el Municipio de Medellín.

El MUNICIPIO DE MEDELLÍN debe suscribir en calidad de arrendatario un contrato de arrendamiento con la FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO, en su calidad de usufructuario del bien inmueble donde viene funcionando la INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO.

Se arrendará el inmueble ubicado en la CARRERA 96B Nº 78C - 11, para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO. Propiedad de CIUDAD DON BOSCO, y dado en usufructo a la FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO**,** para la atención de Trescientos Treinta y Siete (337) estudiantes aproximadamente. Debido a que la Secretaría de Educación no cuenta con otras plantas físicas que permitan atender la demanda de este sector en particular, y considerando que el traslado de los estudiantes a otras Instituciones Educativas de la ciudad de Medellín, representaría altos costos por concepto de transporte para su desplazamiento, que podrían superar incluso el valor del canon de arrendamiento del presente contrato, además de generar situaciones de hacinamiento, con todo lo que ello representa en temas de calidad en la prestación del servicio educativo y salubridad, es necesario celebrar un contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble con el fin de garantizar la prestación del servicio educativo en la vigencia 2022.

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?
No aplica.

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?

Para el presente caso no se tiene en cuenta la experiencia del Arrendador, lo que se debe analizar son las condiciones, los cuales deben cumplir con las características de ubicación, infraestructura y funcionalidad para prestar el servicio requerido por la Secretaría de Educación de Medellín, en lo que respecta a la prestación del servicio educativo.

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?

Desde hace varios años y hasta la fecha, el Municipio de Medellín ha suscrito con la **FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO**, diversos contratos de Arrendamiento, tendientes a satisfacer las necesidades manifestadas en el presente análisis. A continuación, se detallan algunos de los últimos contratos suscritos, para la Institución Educativa incluida en el presente proceso:

AÑO	CONTRATO	VALOR
2016	4600063194	$ 210.305.780
2017	4600068597	$ 228.150.044
2018	4600073969	$ 237.481.381
2019	4600078931	$ 245.033.289
2020	4600084532	$ 254.344.554
2021	4600089425	$231.877.663

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

El último contrato que celebró la Secretaría de Educación de Medellín para satisfacer una necesidad de similares características a la que se plantea para la presente vigencia, es el

4600089425 de 2021, cuyo objeto es "Arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 96B Nº 78C - 11, para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO, por valor de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL ($231.877.663 M/L). Se pactó un plazo de ejecución total de 323 días con fecha de terminación **31 de Diciembre de 2021**

Las estructuras de dichos contratos fueron de servicios de arrendamiento, idénticas a la del contrato que se pretende celebrar actualmente.

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

La necesidad del Municipio de Medellín fue satisfecha con los procesos anteriores y los contratos que se han celebrado con la **FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO**, dando cumplimiento a los objetivos planteados en la respectiva justificación. En concordancia con lo anterior, EL ARRENDADOR cumplió a cabalidad con el objeto, el alcance y las obligaciones pactadas contractualmente, garantizando los espacios en buenas condiciones para las personas que trabajan y frecuentan esta sede educativa de la Secretaría de Educación, permitiendo la adecuada prestación del servicio educativo.

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.

EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, pagará a EL ARRENDADOR el valor del presente contrato mediante doce (12) pagos, de acuerdo al valor pactado por las partes como canon de arrendamiento. El pago se hará de forma mensual, o proporcional al número de días a partir de la suscripción del Anexo del Contrato Electrónico en la Plataforma SECOP II, previa presentación de la respectiva factura y aprobación por parte del Supervisor.

Valor estimado del contrato

Con el fin de determinar el valor del canon de Arrendamiento, se llegó a un acuerdo con el usufructuario del inmueble, estableciendo un porcentaje de incremento equivalente al IPC causado al 31 de diciembre de 2021, sobre el valor del canon correspondiente al contrato celebrado en la vigencia 2021. Con lo cual se determina el valor total del canon que definirá a su vez, el valor total del contrato a celebrar con la **FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO**, para la vigencia 2022. Lo anterior, de acuerdo a la autonomía de la voluntad de las partes,

toda vez que no hay una regulación normativa que señale como tasar o incrementar un canon de Arrendamiento de este tipo de inmuebles.

No obstante, se verificaron algunas condiciones relacionadas con el estado de inmueble, con el fin de ratificar el valor establecido para el canon, entre ellas:

- Las características de las instalaciones de la planta física, teniendo en cuenta las necesidades identificadas por la Secretaría de Educación en cuanto a espacios para la correcta prestación del servicio educativo requerido.
- Su estado de conservación y mantenimiento.
- Inmuebles ubicados en el mismo sector, que podrían satisfacer las necesidades para la prestación del servicio educativo y sus opciones de Arrendamiento, encontrando que no existen inmuebles disponibles, ni adecuados, para tal fin.

En relación con lo anterior, las condiciones del inmueble están identificadas en el Certificado de Tradición y Libertad y en la Ficha Catastral, donde se especifican sus áreas y linderos, además EL ARRENDADOR determinó los espacios que serán tomados en Arrendamiento para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO**. Este servicio tiene un único oferente que cumple con lo requerido, ya que el inmueble debe estar ubicado en un sector específico de la ciudad y cumplir con determinadas condiciones como son los espacios adecuados para atender la demanda del servicio educativo, sin incurrir en sobrecostos como el transporte escolar.

Teniendo en consideración la aceptación del ARRENDADOR, se acordó incrementar el canon de Arrendamiento en un porcentaje equivalente al IPC causado al 31 de diciembre de 2021, esto es el 5,62 %. Es así como se establece para este bien inmueble un canon de Arrendamiento mensual de VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/L ($22.746.983) IVA incluido.

Con base en lo anterior, el valor total del contrato será el resultante multiplicar por doce (12) meses, el canon de Arrendamiento, para un total de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/L ($272.963.796) IVA incluido, según el CDP Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido.

No obstante lo expuesto, el Código de Comercio y el Código Civil Colombiano otorgan la libertad contractual para que EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO puedan fijar la forma contractual a convenir entre ellas el canon y el aumento de común acuerdo (*Código de Comercio, Artículos 518 a 524 y Artículo 1977 del Código Civil Colombiano*), y no existe normatividad que regule o restrinja el incremento del canon de Arrendamiento en bienes diferentes a los de vivienda urbana (*Ley 820 de 2003, Artículo 20*).

Forma de pago:

EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN, pagará a EL ARRENDADOR el valor del presente contrato mediante doce (12) pagos, de acuerdo al valor pactado por las partes como canon de arrendamiento. El pago se hará de forma mensual, o proporcional al número de días a partir de la suscripción del Anexo del Contrato Electrónico en la Plataforma SECOP II, previa presentación de la respectiva factura y aprobación por parte del Supervisor.

DISTRIBUCIÓN DEL PAC	
MES	VALOR
Enero	$ 22.746.983
Febrero	$ 22.746.983
Marzo	$ 22.746.983
Abril	$ 22.746.983
Mayo	$ 22.746.983
Junio	$ 22.746.983
Julio	$ 22.746.983
Agosto	$ 22.746.983
Septiembre	$ 22.746.983
Octubre	$ 22.746.983
Noviembre	$ 22.746.983
Diciembre	$ 22.746.983
VALOR TOTAL	**$ 272.963.796**
Nota: Los valores incluyen IVA	

Firma
Marta Lucia Santamaría González
Técnico

Firma
Natalia Andrea Zapata Álvarez
Logístico

Firma
Milton Cesar Meneses Timana
Abogado