Documento Número: 33354

Información Presupuestal

No. CDP	VALOR	SALDO	No. NECESIDAD
4000108382	272.963.796	0	45111

1. La descripción de la necesidad que el Municipio de Medellín pretende satisfacer con la contratación:

Considerando que una de las funciones primordiales de la Secretaría de Educación de Medellín, es la de garantizar la cobertura en la prestación del servicio educativo a la totalidad de habitantes del Municipio de Medellín y que en gran medida, dicha función se garantiza con los Equipamientos Educativos oficiales pertenecientes al mismo municipio, ubicados estratégicamente en su territorio, y que en la actualidad no se cuenta con la infraestructura suficiente que permita asegurar el servicio educativo en algunos sectores de la ciudad, la ocupación de los bienes inmuebles que no son propiedad de la Alcaldía de Medellín, y que se encuentran en la modalidad de Arrendamiento, se ha convertido en la principal alternativa para la Secretaría de Educación, debido a la alta demanda de estudiantes en algunos sectores de la ciudad, como consecuencia del desarrollo urbanístico de los mismos y/o el incremento de la población por diferentes circunstancias de tipo socio económico. Lo anterior, se suma a la baja disponibilidad de espacios adecuados que puedan atender a dicha población y a la falta de predios que cumplan con los requisitos relacionados con usos, normas y afectaciones y que se ajusten a la normativa vigente para la construcción de nuevos Equipamientos Educativos (NTC 4595 y el Decreto Municipal 0471 de 2018).

Es importante anotar que, cuando la opción es la Adquisición de predios, es necesario contar con los recursos y realizar los estudios técnicos y jurídicos que determinen su viabilidad, proceso que puede llevar a que la posible adquisición por parte del Municipio de Medellín, se haga efectiva a largo plazo. Por esta razón, es importante contar con otra alternativa que permita garantizar los espacios necesarios para la prestación del servicio educativo.

Con base en lo anterior, la Secretaría de Educación se ha visto en la necesidad de suscribir en calidad de ARRENDATARIO, una serie de contratos de Arrendamiento, sobre algunos bienes inmuebles pertenecientes a personas naturales o jurídicas de carácter público y privado, para que allí funcionen Instituciones Educativas que permitan garantizar la cobertura en algunos sectores de la ciudad, en los cuales la demanda de cupos educativos es superior a la que se podría brindar en inmuebles propios del Municipio de Medellín. Esta alternativa permite que se cubra la demanda sin necesidad de desplazar a

los estudiantes a otras zonas, incrementando los costos por transporte escolar, evitando los riesgos inherentes a estos desplazamientos y sobrecostos por modificación (ampliación de cobertura) de pólizas escolares.

En la situación descrita en el párrafo anterior, se encuentra el inmueble ubicado en la Carrera 96 B N° 78 C - 11, Comuna 60 del Municipio de Medellín, en el cual viene funcionando la INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO, con una población beneficiada de aproximadamente Trescientos Treinta y Siete (337) estudiantes, inmueble propiedad de CIUDAD DON BOSCO y dado en usufructo a la FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO, razón por la cual es necesario celebrar un contrato de Arrendamiento de dicho bien con el usufructuario, con el fin de garantizar la continuidad en la prestación del servicio educativo para la vigencia 2022, a partir de la suscripción del Anexo del Contrato Electrónico en la Plataforma SECOP II.

Teniendo en cuenta las características de este inmueble y las condiciones específicas de ubicación, las necesidades que presenta la Secretaría de Educación en lo que respecta a edificaciones que cumplan con los Ambientes Pedagógicos Básicos requeridos para la prestación del servicio educativo con calidad y de igual manera, la imposibilidad de encontrar en el mismo sector inmuebles de características similares, disponibles para atender dicha necesidad, es preciso tomar en Arrendamiento esta edificación, tal como se ha venido haciendo en años anteriores.

Esta necesidad se encuentra en el #Plan de Desarrollo Medellín Futuro#, en la línea #Transformación Educativa y Cultural#, en el componente de #Infraestructura y Ambientes de Aprendizaje#, programa #Ambientes Escolares de Calidad para Medellín Futuro#.

2. La descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones esenciales, y la identificación del contrato a celebrar:

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

Códigos UNSPSC:

Nivel	Código	Descripción
Clase	80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

Nivel	Código	Descripción
Clase	C22	CATEGORIZACION MUNICIPIO DE MEDELLIN SERVICIOS INMOBILIARIOS

Origen de los Recursos:

Código	Descripción
002	RECURSOS ORDINARIOS INVERSIÓN

Alcance del objeto:

Alcance del objeto:
Ocupar a título de Arrendamiento el siguiente:
· Inmueble ubicado en la Carrera 96 B N° 78 C # 11 en el Barrio El Picacho de la Comuna 60, del Municipio de Medellín, de propiedad de CIUDAD DON BOSCO y dado en usufructo a la FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO, según Escritura Pública Escritura 1325 del 12/03/1980 Notaría 5 de Medellín, Matricula Inmobiliaria N° 01N-202746, para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO, con una población beneficiada de aproximadamente Trescientos Treinta y Siete (337) estudiantes.

Es importante anotar que en la actualidad se encuentra vigente la condición de USUFRUCTO sobre el inmueble antes mencionado, según Certificado de Tradición, ANOTACION: Nº 025 Fecha: 12/07/2016, Radicación: 2016-33360, mediante Escritura Nº1177 del 29/06/2016, Notaría 28 de Medellín.
CONSTITUCION DE USUFRUCTO:
DE: CIUDAD DON BOSCO NIT 8909057176
A: FUNDACION CIUDAD DON BOSCO NIT 8110093459

Identificación del contrato a celebrar:

CM-Arrend. Bien Inm.

Especificaciones esenciales:

Especificaciones esenciales:
Las especificaciones del inmueble objeto de Arrendamiento, corresponden a la siguiente descripción:
· INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO: Inmueble ubicado en la Carrera 96 B N° 78 C # 11 en el Barrio El Picacho de la Comuna 60, del Municipio de Medellín, de propiedad de CIUDAD DON BOSCO y dado en usufructo a la FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO, según Escritura Pública 1325 del 12/03/1980 Notaría 5 de Medellín, Matricula

Inmobiliaria N° 01N-202746.
Delimitación:
Sus Linderos son de acuerdo a la Ficha Catastral con CBML 60120000247, Barrio El Picacho, Comuna 60 San Cristóbal: El predio de mayor extensión linda por el Norte, con una línea quebrada con longitud de 261,90 m, limita con otros predios (Estación de Bombeo del Acueducto EPM-Aures, Centro de Rehabilitación Aures-Policía Nacional), en una longitud de 259,70 m limita con la Carrera 96 B que lo separa del lote 135 y en sentido Oriente, en una longitud de 202,20 m, limita por la Quebrada Buenavista con el predio 244; por el Oriente, con una línea quebrada de longitud 178,40 m, limita con la Carrera 95 AA; por el Sur, en línea recta de longitud 299,10 m, limita con el predio 38; por el Occidente, con una línea quebrada de longitud 464,70 m, limita por la Quebrada La Moñonga con una faja de terreno, predio 227, y con el predio 139. Área total del Lote 132.316 m² y Área total construida aproximada 24.269 m² con edificaciones hasta tres pisos. La ocupación para el funcionamiento de la Sede educativa es parcial, incluye: Catorce (14) Aulas, Biblioteca, Auditorio, Comedor escolar, Capilla, área administrativa, tres (3) placas polideportivas, área recreativa, Piscina y zonas verdes.

3. Los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección.
En virtud de lo establecido en los Artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993, las Entidades Estatales pueden hacer uso de cualquier modalidad de contratación, con las condiciones, cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, regidas por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, siempre y cuando la materia objeto de contratación no esté expresamente reglamentada en normas especiales de contratación estatal y que no sea contraria a la Constitución, la Ley, el orden público y a los principios y finalidades de la contratación estatal.

El CONTRATO DE ARRENDAMIENTO se encuentra regulado en los artículos 1973 y siguientes del Código Civil Colombiano, sin que exista una normatividad especial que reglamente dicho contrato en materia de Contratación Estatal, por ello las características y las obligaciones contractuales se regirán por lo establecido en dicho Código Civil. En este caso, para satisfacer la necesidad de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín, antes descrita, la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín debe suscribir en calidad de ARRENDATARIO, un contrato de Arrendamiento con la ASOCIACIÓN PROMOCIÓN INTEGRAL DE LA MUJER HERMANAS SALESIANAS, en su calidad de administradora del inmueble aquí relacionado.

· Para los fines de la Selección a que se refiere el presente proceso, concurren todos los elementos necesarios para definir como modalidad la CONTRATACIÓN DIRECTA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007, Artículo 2, numeral 4, literal i), para el Arrendamiento o Adquisición de inmuebles; en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín seleccionará a los Arrendadores mediante la MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

· Arrendamiento y Adquisición de inmuebles

A su vez el Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que:
#Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública#.

Con relación al contrato de Arrendamiento, el Artículo 1974 del Código Civil Colombiano dispone que #son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar# y en el Artículo 1973 se dispone que #el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, (#), y la otra a pagar por este goce, (#) un precio determinado.

4. El análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato, indicando con precisión las variables consideradas para calcular el presupuesto de la respectiva contratación, así como su monto y el de los costos para la entidad asociados a la realización del proceso de selección y a la ejecución del contrato.

Con el fin de determinar el valor del canon de Arrendamiento, se llegó a un acuerdo con el Propietario 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

Secretaría de Educacion - Edificio Carré of. 209
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 270 20 20
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

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).

IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES

Estarán a cargo del Arrendador todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven.

A cada pago se le realizarán las deducciones legales que apliquen, como: estampillas, retención en la fuente, entre otros.

Entre los cuales se tienen de manera enunciativa los siguientes:

· Para el presente contrato aplica el IVA del 19%

· No aplica Tasa Pro Deporte y Recreación

Estampillas:
· No aplican las estampillas Pro-Adulto Mayor, Pro-Cultura

· Le aplica estampilla de Universidad de Antioquia, el cual la base gravable corresponde al uno por ciento (1%)

Ver anexo: ¨Presupuesto oficial¨

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

5. La justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

De conformidad con lo establecido en la Ley 1150 de 2007, Artículo 2, numeral 4, literal

i), la Modalidad de Selección de CONTRATACIÓN DIRECTA procede en los casos de Arrendamiento o adquisición de inmuebles; de igual manera el Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece que #las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa#.

Para el presente caso, no aplica el criterio de comparación de ofertas por cuanto se trata de una Modalidad de Contratación Directa, no obstante, a la luz de la normatividad vigente se toma en cuenta la ubicación estratégica de la planta física, a efectos de contratar en la modalidad de Arrendamiento, un inmueble con las características técnicas adecuadas, de tal forma que ofrezcan las mejores opciones para los fines del contrato.

Para satisfacer la necesidad descrita inicialmente, el MUNICIPIO DE MEDELLÍN debe suscribir en calidad de ARRENDATARIO un contrato de Arrendamiento con la persona jurídica y/o natural propietaria del bien inmueble donde viene funcionando la Institución Educativa.

Desde hace varios años y hasta la fecha, el Municipio de Medellín ha suscrito con la ASOCIACIÓN PROMOCIÓN INTEGRAL DE LA MUJER HERMANAS SALESIANAS, 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
20164600063204	$ 190.084.959
20174600068627	$ 206.213.503
20184600073980	$ 214.647.636
20194600078966	$ 231.819.446
20204600084536	$ 240.628.585
20214600089333	$ 219.373.256

La necesidad del Municipio de Medellín fue satisfecha con los procesos anteriores y los contratos que se han celebrado con la ASOCIACIÓN PROMOCIÓN INTEGRAL DE LA MUJER HERMANAS SALESIANAS, 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.

TIPO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
REQUISITO			
JURIDICA	0001	Carta de presentación de la propuesta	DILIGENCIAR Y FIRMAR DOCUMENTO FIRMADO POR EL REPRESENTANTE LEGAL
JURIDICA	0003	Autorización de la junta o asamblea de socios	EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0004	Certificación del pago de parafiscales y aportes a la seguri	DILIGENCIAR Y FIRMAR DOCUMENTO
JURIDICA	0005	Certificación Responsabilidad Fiscal	DEL REPRESENTANTE LEGAL Y LA PERSONA JURÍDICA PÁGINA WWW.CONTRALORIAGEN.GOV.CO
JURIDICA	0006	Certificado de no sanciones o incumplimiento	DE LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO
JURIDICA	0007	Certificado de antecedentes disciplinarios	DEL REPRESENTANTE LEGAL Y LA PERSONA JURÍDICA PÁGINA WWW.PROCURADURIA.GOV.C

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
			O
JURIDICA	0008	Certificado de Existencia y Representación Legal	VIGENTE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NO MAYOR A 30 DÍAS
JURIDICA	0009	Fotocopia Registro Único Tributario (RUT)	LEGIBLE
JURIDICA	0011	Certificado de Inhabilidades e Incompatibilidades	DILIGENCIAR Y FIRMAR DOCUMENTO SUSCRITO POR EL REPRESENTANTE LEGAL
JURIDICA	0015	Certificado antecedentes judiciales	DEL REPRESENTANTE LEGAL PÁGINA WWW.POLICIA.GOV.CO
JURIDICA	0026	Fotocopia cédula ciudadanía representante legal	COPIA LEGIBLE
JURIDICA	0029	Resolución de nombramiento del rector	LEGIBLE EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0030	Acta de posesión	LEGIBLE EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0031	Estatutos de la entidad	APORTAR CON LA PROPUESTA
JURIDICA	0038	Compromiso Anticorrupción	SUSCRITO POR EL REPRESENTANTE LEGAL
JURIDICA	0042	Sistema Registro Nacional de	DEL

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
		Medidas Correctivas RNMC	REPRESENTANTE LEGAL HTTPS://SRVPSI.POLICIA.GOV.CO/PSC/FRM_CNP_CONSULTA.ASPX
JURIDICA	0046	Fotocopia cédula ciudadanía de Revisor Fiscal	EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0047	Fotocopia Tarjeta Profesional de Revisor Fiscal	EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0048	Certificado de la Junta Central de Contadores	EN CASO DE APLICAR
TECNICA	0004	Conformidad con las especificaciones técnicas	CONFORME A ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - APORTAR DOCUMENTO
TECNICA	0007	Propuesta económica	APORTAR DOCUMENTO FIRMADO POR EL REPRESENTANTE LEGAL
TECNICA	0037	Certificados de experiencia relacionada	RELACIONADOS CON EL OBJETO A CONTRATAR

TIPO CRITERIO	CRITERIO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO	PUNTAJE MÁX
CALIDAD	9999	No aplica para esta contratación		

TIPO CRITERIO	CRITERIO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO	PUNTAJE MÁX
PRECIO	9999	No aplica para esta contratación		

6. El soporte que permita la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato:

RIESGO	DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN	ASIGNACIÓN
0099	Véase análisis de riesgos adjunto		

7. El análisis que sustenta la exigencia de los mecanismos de cobertura que garantizan las obligaciones surgidas con ocasión del proceso de selección y del contrato a celebrar:

8. Elementos descriptivos del Contrato a celebrar

Bien o servicio objeto del contrato:

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

Valor estimado del contrato (valor del presupuesto oficial):

$ 272.963.796

Forma de pago (incluyendo el anticipo o pago anticipado en caso de que se requiera):

Pago Parcial

Supervisión o Interventoría:
El seguimiento y control de la ejecución del contrato resultante de este proceso se realizará según lo estipulado en el plan, así:

Clase : Supervisión
Tipo : B

DESIGNACION	COMPONENTE	IDENTIFICACION	NOMBRE	E-MAIL

Supervisor	TODOS	43068153	SANTAMARIA GONZALEZ MARTA LUCIA	marta.santamaria@medellin.gov.co
Apoyo	SUPLENTE	70518212	LARA MARTINEZ GUSTAVO ALVEIRO	gustavo.lara@medellin.gov.co

Lugar de Ejecución (Sitio de entrega de los bienes o servicios):

Medellín

Duración o Plazo de ejecución del contrato:

365.0 Días Calendario

Multas:

Cláusula Penal Pecuniaria:

Plan de Desarrollo:

Transformación Educativa y Cultural