ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA

EP 34435

Objeto: Arrendamiento de bien inmueble para uso y funcionamiento de la Subsecretaría de Protección y Bienestar Animal.

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

¿El Distrito Especial De Ciencia Tecnología e Innovación 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.

Después de realizar un análisis económico donde se recibieron tres cotizaciones, se escoge la sociedad OFICINAS POR TIEMPO SAS, propiedad de PROMOTORA Y CONSTRUCTORA GRAN PLAZA SAS, como la indicada para el funcionamiento de la Subsecretaria de Protección y Bienestar Animal, teniendo en cuenta que es un bien inmueble completamente amoblado, con la disponibilidad de los puestos de trabajo requeridos y descritos a continuación, ubicado en el piso 18 del Centro Comercial Gran plaza.

Detalle puestos de trabajo:

1 Oficina tipo despacho con espacio para reuniones interna.
2 Oficinas privadas con sillas interlocutoras.
10 Puestos de trabajo tipo L con sillas ergonómicas.
14 puestos de trabajo lineales con sillas ergonómicas.

Como resultado del análisis económico realizado se concluyó como mejor propuesta, la presentada por OFICINAS POR TIEMPO - OPT S.A.S por valor del canon mensual de $27.326.862 IVA incluido, donde en el canon de arrendamiento de los puestos de trabajo, se incluyen beneficios adicionales como acceso y uso a sala de reuniones, servicios públicos como energía y agua, servicios de aseo y bebidas (café, aromática, agua), acceso a baños para caballeros y baños para damas, hall, terraza tipo cocineta con hornos micro hondas y cafetera, aditamentos de baño (papel higiénico, toallas y jabón), Internet WIFI y/o Alámbrico, llamadas locales y aire acondicionado; siendo la propuesta más viable y favorable para que el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, determine el presupuesto total de esta necesidad ya que cumple con todo lo requerido por la entidad.

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

Adicional, este inmueble presenta cercanía a las instalaciones de la Centro Administrativo Distrito (CAD), ventaja indispensable, ya que permite prestar un mejor servicio a la ciudadanía, reducir los tiempos de desplazamiento y los costos operativos del transporte, brinda fácil acceso no solo para los usuarios, sino también para el personal conformado por los servidores y demás trabajadores de la Subsecretaria de Protección y Bienestar Animal, garantizando así unas condiciones de dignidad en su trabajo.

A razón de lo anterior, resulta pertinente y conveniente para la Subsecretaría de Protección y Bienestar Animal, contratar una persona jurídica como la sociedad OFICINAS POR TIEMPO SAS, por 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.

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

No aplica para el presente contrato.

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 El Distrito Especial De Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín - Secretaría de Medio Ambiente 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 Distrito Especial De Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín ha contratado recientemente los bienes o servicios requeridos?

Sí, tal situación se evidencia en el histórico de contratación del El Distrito Especial De Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, ya que ha realizado en los últimos años contratos de arrendamientos de bienes inmuebles - Secretaría de Suministros y Servicios, 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	$3.095.879.210	N/A	2021	Convenio empresarial S.A.S	12 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

	urbana calle 45 # 55 – 65 para uso y funcionamiento de la secretaría de seguridad y convivencia, organismos de seguridad y agencias”					
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
4600093948	Arrendamiento del piso 14 del edificio centro de negocios Business Plaza PH, ubicado en la calle 44 N° 55 - 44 de la ciudad de Medellín el cual incluye puestos de trabajo nuevos.	$1.712.508.000	N/A	2022	Oficinas por tiempo SAS	7 meses

Es de anotar que este mismo arrendatario tiene contratos vigentes con el Distrito.

¿La necesidad del el Distrito Especial De Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín fue satisfecha, con el proceso de contratación anterior?

Sí, la necesidad del El Distrito Especial De Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín fue cabalmente satisfecha desde otras Secretarías, la Secretaría de Medio Ambiente - Subsecretaría de Protección y Bienestar Animal, no cuenta con un histórico de contratos de arrendamientos ya que desde su creación por resolución 202050072520 de 24 de noviembre de 2020 “Por medio del cual se reubican unos empleos, se adopta la planta de cargos, se conforman unidades y equipos internos de trabajo en la Secretaría de Medio Ambiente y se dictan otras disposiciones”, los servidores públicos fueron ubicados en el piso 7 entre las torres A y B del Edificio Plaza de La Libertad, espacio que ya contaba con sus puestos de trabajo ocupados por el personal de la Secretaria de Medio Ambiente, que allí labora. Por lo tanto surge la necesidad de realizar este 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

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.**

Valor Canon: Veintisiete millones trescientos veintiséis mil ochocientos sesenta y dos pesos M.L ($27.326.862), IVA incluido.

PRIMERO: El pago se realizará de acuerdo con las siguientes anotaciones:

EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, pagará al arrendador el valor del presente contrato mediante tres (3) pagos mensuales, iguales o proporcionales al número de días de ocupación del respectivo periodo de tiempo a cancelar, dentro de los primeros cinco (5) de cada mes.

Los pagos se realizarán a través de transferencia electrónica a la cuenta reportada por el arrendador una vez se suscriba el contrato. Para los pagos el arrendador deberá presentar la correspondiente factura o documentos equivalentes, debidamente legalizados con todos los soportes que aseguren que el servicio fue recibido a entera satisfacción por parte del supervisor.

Las fechas de corte para la recepción de facturación serán establecidas por la Unidad de Contaduría de la Subsecretaría Financiera Secretaría de Hacienda

SEGUNDO: La transferencia electrónica o consignación para la cancelación de cuentas, la hará EL DISTRITO **ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLÍN** sujeto a la disponibilidad de recursos que presente la Subsecretaría de Tesorería y respetando el derecho de turno consignado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007. Para tal efecto el ARRENDADOR deberá estar debidamente inscrito como proveedor del Distrito.

TERCERO: En caso de cambio del número de la cuenta bancaria informará de tal situación al **DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLÍN** con quince (15) días hábiles antes del pago programado, aportando una solicitud formal en la que justifique las razones del cambio de cuenta y un certificado original expedido por el banco.

ITALO FRANCO PUCHE
Técnico

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