ANEXO ANÁLISIS ECONÓMICO DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO
Estudio Previo: 34435

Se realizó la solicitud de cotizaciones a diferentes establecimientos dedicados al arrendamiento de inmuebles especificando la necesidad del espacio y cantidad de puestos de trabajo descritos en las especificaciones técnicas.

En respuesta se obtuvieron tres cotizaciones de las empresas CUADRA POR CUADRA, OPTS OFICINAS POR TIEMPO SAS Y PANCOMERCIO SOLUCIONES INMOBILIARIAS, donde a continuación se expone un cuadro comparativo de las propuestas aportadas, en el cual se puede observar que cada puesto tiene un costo diferente según el espacio y acondicionamiento del mismo.

NOMBRE ESTABLECIMIENTO	PUESTO DE TRABAJO	CANTIDAD	VALOR MES SIN IMPUESTO	VALOR TOTAL MES	IVA	VALOR TOTAL MES
CUADRA POR CUADRA	Despacho con mesa de reuniones.	1	$ 4.550.000	$ 4.550.000	$ 864.500	$ 5.414.500
	Oficinas privadas con atención.	2	$ 1.950.000	$ 3.900.000	$ 741.000	$ 4.641.000
	Puesto de trabajo tipo L.	10	$ 982.768	$ 9.827.680	$ 1.867.259	$ 11.694.939
	Puesto de trabajo lineal básico.	14	$ 826.800	$ 11.575.200	$ 2.199.288	$ 13.774.488
	TOTAL					**$ 35.524.927**
OPT OFICINAS POR TIEMPO	Despacho con mesa de reuniones.	1	$ 3.499.999	$ 3.499.999	$ 665.000	$ 4.164.999
	Oficinas privadas con atención.	2	$ 1.500.000	$ 3.000.000	$ 570.000	$ 3.570.000
	Puesto de trabajo tipo L.	10	$ 755.975	$ 7.559.750	$ 1.436.353	$ 8.996.103
	Puesto de trabajo lineal básico.	14	$ 636.000	$ 8.904.000	$ 1.691.760	$ 10.595.760
	TOTAL					**$ 27.326.862**
PANCOMERCIO SOLUCIONES INMOBILIARIAS	Despacho con mesa de reuniones.	1	$ 4.900.000	$ 4.900.000	$ 931.000	$ 5.831.000
	Oficinas privadas con atención.	2	$ 2.100.000	$ 4.200.000	$ 798.000	$ 4.998.000
	Puesto de trabajo tipo L.	10	$ 1.058.365	$ 10.583.650	$ 2.010.894	$ 12.594.544
	Puesto de trabajo lineal básico.	14	$ 890.400	$ 12.465.600	$ 2.368.464	$ 14.834.064
	TOTAL					**$ 38.257.608**

Las razones por las cuales la cotización presentada por la empresa OFICINAS POR TIEMPO “OPT” S.A.S., recoge íntegramente las necesidades de la Subsecretaria de Protección y Bienestar Animal y supera las demás cotización presentadas en el estudio de mercado, son las siguientes:

Resumen técnico y económico de las cotizaciones:

- CUADRA POR CUADRA dio respuesta a la solicitud de cotización y manifiesta contar con un inmueble con capacidad para los puestos de trabajo requeridos técnicamente, con un canon de arrendamiento mensual de $35.524.927 IVA incluido. Una vez analizada

técnicamente la cotización se evidencia que aunque se incluye internet, servicios públicos, aseo y servicio de baño, cafetín, mantenimiento, aire acondicionado monitoreo y vigilancia no cuenta con sala de reuniones, y hacen la observación de que estos servicios incluidos dependen de tiempos de terceros, por lo tanto no cuenta con las características requeridas para satisfacer la necesidad.

- PANCOMERCIO SOLUCIONES INMOBILIARIAS hace cotización donde pone en arriendo un inmueble que cumple con las características solicitadas técnicamente pero donde las adecuaciones se harán una vez firmado el contrato tomando un tiempo de adecuación de entre 15 y 30 días después de la firma. El canon de arrendamiento es de $38.257.608 IVA incluido, este inmueble no cuenta con servicios adicionales que marquen una diferencia respecto a las otras propuestas, adicional, el tiempo estipulado para la toma de este inmueble es de mínimo 12 meses y se encuentra ubicado en el sector la candelaria Cr 51 # 50-21 piso 9, ubicación no tan próxima al CAD, bajo estas características no se cumple con los requerimientos ni con el principio de economía.
- OFICINAS POR TIEMPO “OPT” S.A.S. ofreció arrendar a esta Subsecretaria, un bien inmueble completamente amoblado, con la disponibilidad de los puestos de trabajo requeridos técnicamente en el piso 18 del Centro Comercial Gran plaza inmediatamente se tenga firma de contrato,. Dicha cotización es por valor del canon mensual de $27.326.862 IVA incluido, en este valor se incluye sala de reuniones, servicios públicos, servicios de aseo y bebidas (café, aromática, agua). Convirtiéndose esta, en la cotización 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.
  Adicional, es un inmueble con mayor cercanía a las instalaciones de la Alcaldía (CAD), que permitirá prestar un mejor servicio a la ciudadanía, reducir los tiempos de desplazamiento y los costos operativos del transporte, una mejor conectividad, garantizando así unas condiciones de dignidad en su trabajo.

Las especificaciones y condiciones del inmueble, requeridas para satisfacer la necesidad fueron objeto de estudio de mercado por parte de la Subsecretaría de Protección y Bienestar Animal, en la cual se verificó los cánones de arrendamiento de los tres (3) inmuebles anteriormente descritos y el canon que

ofrece OFICINAS POR TIEMPO - OPT S.A.S se encuentra por debajo de los valores que muestra el mercado reflejados en las cotizaciones.
Al analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen la necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, se puede concluir que la mejor cotización de acuerdo a la evaluación técnica y económica es la de OFICINAS POR TIEMPO "OPT" S.A.S

CANON DE ARRENDAMIENTO

COMPONENTE	PERIODO DEL CANON	DURACION MESES	CANON MENSUAL SIN IVA	IVA	VALOR IVA	VALOR TOTAL CANON
1	01/10/2022 al 31/10/2022	1	$ 22.963.749	19%	$ 4.363.112	$ 27.326.862
	01/11/2022 al 30/11/2022	1	$ 22.963.749	19%	$ 4.363.112	$ 27.326.862
	01/12/2022 al 31/12/2022	1	$ 22.963.749	19%	$ 4.363.112	$ 27.326.862
TOTAL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO						$ 81.980.586

FORMA DE PAGO:

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