ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA

EP 34988

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.p

En el mes de septiembre de 2022, se analizaron tres cotizaciones recibidas, con el fin de verificar y comparar el mercado inmobiliario y las condiciones de los inmuebles, de dicho análisis se observa que la cotización presentada por la sociedad OFICINAS POR TIEMPO SAS, propiedad de PROMOTORA Y CONSTRUCTORA GRAN PLAZA SAS, recoge íntegramente las necesidades de la Subsecretaria de Protección y Bienestar Animal y el valor del canon de arrendamiento se encuentra por debajo de las demás cotizaciones presentadas en el estudio de mercado, 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 cubículo con sillas ergonómicas.
10 puestos de trabajo lineales con sillas ergonómicas.

En el año 2022 se realizó contrato de arrendamiento con OFICINAS POR TIEMPO - OPT S.A.S, con un valor del canon mensual de $27.326.862 IVA incluido, donde en el canon de arrendamiento de los puestos de trabajo, incluía 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.

Teniendo en cuenta las características de este inmueble, sus condiciones específicas de ubicación, la necesidad que presenta la Subsecretaría de Protección y Bienestar Animal en lo que respecta a edificaciones que cumplan con los Ambientes requeridos para la prestación del servicio, es preciso tomar en Arrendamiento esta edificación, tal como se ha venido realizando; por lo anterior, es necesario celebrar un contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble con el fin de garantizar la prestación del servicio para la vigencia 2023.

Con el fin de determinar el valor del canon de Arrendamiento 2023, se llegó a un acuerdo con el Propietario del inmueble, estableciendo un porcentaje de incremento equivalente al 13,12%, el cual corresponde al IPC causado a diciembre de 2022, sobre el valor del canon correspondiente al contrato celebrado en la vigencia 2022. Por lo cual, 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

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

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 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
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
4600095534	Arrendamiento de bien inmueble para uso y funcionamiento de la Subsecretaría de Protección y Bienestar Animal	$81.980.586	N/A	2022	Oficinas por tiempo SAS	3 meses

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

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

¿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, actualmente tiene en ejecución el contrato de arrendamiento número 4600095534 de 2022.

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*:* TREINTA MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL CIENTO CUARENTA Y SEIS PESOS M.L ($30.912.146), 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 once (11) pagos mensuales, iguales o proporcionales al número de días de ocupación del respectivo periodo de tiempo a cancelar, el contratista deberá presentar factura dentro de los primeros 5 días de cada período.

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
Profesional Universitario-Técnico

BEATRIZ ELENA BONILLA ALVAREZ
Profesional Universitario – Jurídica

BRENDA YURLEY ECHEVERRI GIRALDO
Profesional Universitario - Logística

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