ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

Estudio Previo: 35012

Objeto: Arrendar el inmueble ubicado en la CR 76A Nº 103C - 43, para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC.**

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 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 es una Persona Jurídica quien a través del Certificado de Tradición y Libertad demuestra la titularidad del bien, razón por la cual se encuentra legitimado para que en calidad de Arrendador celebre contrato de arrendamiento con el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín

El **DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLIN,** debe suscribir en calidad de Arrendatario un contrato de arrendamiento con la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA**, en su condición de Propietario del bien inmueble donde viene funcionando la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC**.

Se arrendará el inmueble ubicado en la CR 76A Nº 103C - 43, para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC,** propiedad de la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA,** para la atención de Mil Trescientos Diez (1.310) estudiantes aproximadamente. Debido a que la Secretaría de Educación no cuenta con otras plantas físicas disponibles, con condiciones específicas de ubicación, especialmente en lo que se refiere a accesibilidad, y con los Ambientes Pedagógicos Básicos que permitan atender la demanda de este sector en particular, y considerando que el traslado de los estudiantes a otras Instituciones Educativas del Distrito Especial, representaría altos costos por concepto de transporte para su desplazamiento, además de generar situaciones de hacinamiento, con todo lo que ello representa en temas de calidad en la prestación del servicio educativo, es necesario celebrar un contrato de arrendamiento con el propietario de este inmueble con el fin de garantizar la la correcta y adecuada prestación del servicio educativo en la vigencia 2023.

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

No aplica.

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 del inmueble, el cual debe cumplir con las características de ubicación, infraestructura y funcionalidad para brindar de manera adecuada el servicio requerido por la Secretaría de Educación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

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?

Desde hace varios años y hasta la fecha, el Distrito Especial ha suscrito con la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA**, 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	4600063205	$458.515.043
2017	4600068628	$497.419.649
2018	4600073959	$517.764.113
2019	4600078878	$548.829.960
2020	4600084524	$569.685.498
2021	4600089294	$533.368.036
2022	4600093253	$634.059.948

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

El último contrato que celebró la Secretaría de Educación, en la vigencia anterior, para satisfacer una necesidad de similares características a la que se plantea para la presente vigencia, es el Nº**4600093253 de 2022**, cuyo objeto es "Arrendar el inmueble ubicado en la CR 76A Nº 103C - 43, para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC**", por un valor total, de **SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/L $634.059.948 IVA Incluido**, con un plazo de ejecución total de 346 días y fecha de terminación el 19 de enero de 2023, incluida la Ampliación 01.

La estructura de dicho contrato fue de Servicios de Arrendamiento, idéntica a la del contrato que se pretende celebrar actualmente.

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

La Necesidad del Distrito Especial fue satisfecha con los procesos anteriores y los contratos que se han celebrado con la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA**, 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 toda la población educativa de esta Institución 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.

Valor estimado del contrato.

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 IPC causado al 31 de diciembre de 2022, sobre el valor del canon correspondiente al contrato celebrado en la vigencia 2022, con base en lo cual se determinó el valor total del canon que definirá a su vez, el valor total del contrato a celebrar con la **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA.** Lo anterior, de acuerdo con 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 lo anterior, 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 prestación del servicio educativo requerido.
- Otras edificaciones 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 en la respectiva Ficha Catastral, donde se especifican sus áreas y linderos, además se definieron los espacios que serán tomados en Arrendamiento para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC**. 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 por parte de EL ARRENDADOR, de incrementar el canon de arrendamiento en un porcentaje equivalente al IPC causado al 31 de diciembre de 2022, el cual se definió en un 13,12 %, se establece para este bien inmueble un canon de Arrendamiento mensual de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/L $59.770.718 IVA incluido.**

Una vez definido el canon de Arrendamiento, el valor final del contrato será el resultante de la suma del canon correspondiente a los meses completos de ejecución, tomados cada uno por treinta (30) días de acuerdo a lo establecido para los contratos de arrendamiento, y cuando se trate de un periodo inferior al mes, se contarán los días de ejecución, sin incluir el día 31 cuando aplique, multiplicados por el valor día (valor que resulta de dividir el canon mensual por 30 días).

Finalmente, la suma del período proporcional, para este caso enero 2023, y los meses que se ejecuten completos, dará como resultado el valor total del contrato por **SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO DIEZ PESOS M/L $619.623.110 IVA incluido.**

FORMA DE PAGO

La Secretaría de Educación, previa presentación de la factura o documentos equivalentes, debidamente legalizados con todos los soportes que aseguren que el servicio fue recibido a entera satisfacción por parte del Supervisor, realizara los pagos a través de transferencia electrónica a la cuenta reportada por EL ARRENDADOR una vez se suscriba el contrato.

Las fechas de corte para la recepción de facturación serán establecidas por la Unidad de Contaduría de la Subsecretaría Financiera, Secretaría de Hacienda.
La transferencia electrónica o consignación para la cancelación de cuentas, la hará el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación 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.

En caso de cambio del número de la Cuenta Bancaria, EL ARRENDADOR informará de tal situación al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, 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.

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, pagará a EL ARRENDADOR el valor del presente contrato, de forma mensual y/o proporcional, mediante UN (1) pago correspondiente al número de días de ejecución durante el mes de enero 2023, contados a partir de la suscripción del Anexo del contrato electrónico y el Inicio de ejecución por parte del Supervisor en la plataforma SECOP II, y DIEZ (10) pagos mensuales por valor de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL SETECIENTOS DIECIOCHO PESOS M/L $59.770.718** IVA incluido, de acuerdo al valor pactado por las partes como canon de arrendamiento, previa presentación de la respectiva factura y aprobación por parte del Supervisor.

DISTRIBUCIÓN DEL PAC	
MES	VALOR
Enero	$ 21.915.930
Febrero	$ 59.770.718
Marzo	$ 59.770.718
Abril	$ 59.770.718
Mayo	$ 59.770.718
Junio	$ 59.770.718
Julio	$ 59.770.718
Agosto	$ 59.770.718
Septiembre	$ 59.770.718
Octubre	$ 59.770.718
Noviembre	$ 59.770.718
VALOR TOTAL	**$ 619.623.110**
Nota: Los valores incluyen IVA	

Comité de Estructuración y Evaluación Contractual

MARTA LUCIA SANTAMARIA GONZALEZ
Técnica

PAOLA JOHANNA SEPULVEDA LEDESMA
Logística

MATEO VELASQUEZ CARDENAS
Jurídico