ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

ESTUDIO PREVIO 35610

OBJETO: ARRENDAMIENTO DEL PISO 14 DEL EDIFICIO CENTRO DE NEGOCIOS BUSINESS PLAZA PH, UBICADO EN LA CALLE 44 # 55-44 DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN.

Clasificación UNSPSC

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

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 jurídica.

De acuerdo con las normas vigentes que rigen la contratación de las entidades y organismos estatales, el artículo 209 de la CP en el Literal i) numeral 4 del Artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.11 el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín podrá celebrar directamente contratos de arrendamiento, adicional a ello, se hace necesario formalizar el contrato de arrendamiento, teniendo en cuenta que el arrendador OFICINAS POR TIEMPO S.A.S. – OPT - dispone del inmueble que satisface todas las necesidades de infraestructura y mobiliario para el adecuado funcionamiento de la Subsecretaria de Catastro y así poder garantizar la adecuada prestación del servicio público catastral en Medellín.

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 con la complejidad del caso?

La experiencia requerida por quien prestará el servicio, se enmarca en actividades de arrendamiento de bienes inmuebles para beneficio, uso, disfrute y cumplimiento de las actividades institucionales de sector público. No obstante, por tratarse de una contratación directa no se define como un criterio de evaluación o habilitación el cumplimiento de experiencia específica.

Es importante aclarar que para el funcionamiento de la sede administrativa de la Subsecretaría de Catastro se requiere contar con un inmueble bajo la figura de arrendamiento, que cumpla con los requerimientos de la sede administrativa; por lo que, con el ánimo de garantizar el reconocimiento y la accesibilidad por parte de los ciudadanos al inmueble donde actualmente se prestan los servicios; así como, la integración con el Centro Administrativo Distrital (CAD), la unificación de los equipos de trabajo catastral en un solo espacio institucional y porque trasladar la sede administrativa implicaría mayores costos y traumatismos para la ciudadanía y para los servidores. Por lo anterior, se mantiene su ubicación.

Adicionalmente, entre las premisas y características del bien a tener en cuenta, se requiere que este pueda brindar fácil acceso, no solo para los usuarios, sino también para el personal conformado por los servidores.

Las especificaciones y condiciones del inmueble, requeridas para satisfacer la necesidad fueron objeto de estudio de mercado por parte de la Subsecretaría de Catastro, en la cual se verificó los cánones de arrendamiento de tres (3) cotizaciones del sector y el canon de OFICINAS POR TIEMPO “OPT” S.A.S se encuentra por debajo de los valores que muestra el mercado reflejado en las cotizaciones.

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, El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín ha ejecutado en años anteriores contratos similares al objeto de la presente contratación.

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

A continuación, se describe algunos de los contratos de arrendamiento y sus valores, celebrados entre OFICINAS POR TIEMPO S.A.S. – OPT - y el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Número del contrato	Nombre del contrato	Objeto del contrato	Valor del contrato
4600086764 de 2020	Arrendamiento	Arrendamiento del piso 14 del edificio Centro de Negocios Business Plaza PH, ubicado en la calle 44 # 55 - 44 de la ciudad de Medellín	$774.981.691
4600088723 de 2021	Arrendamiento	Arrendamiento del piso 14 del edificio Centro de Negocios Business Plaza PH, ubicado en la calle 44 # 55 - 44 de la ciudad de Medellín	$ 1.666.000.000
4600091343 de 2021	Arrendamiento	Arrendamiento del piso 14 del edificio Centro de Negocios Business Plaza PH, ubicado en la calle 44 # 55 - 44 de la ciudad de Medellín	$ 1.047.200.000
4600091343 de 2021	Arrendamiento	Arrendamiento del piso 14 del edificio Centro de Negocios Business Plaza PH, ubicado en la calle 44 # 55 - 44 de la ciudad de Medellín. (adición y ampliación)	$ 206.266.658
4600093948 de 2022	Arrendamiento	Arrendamiento del piso 14 del edificio centro de negocios business plaza ph, ubicado en la calle 44 # 55-44 de la ciudad de Medellín, el cual incluye puestos de trabajo nuevos.	$1.712.508.000
4600095186 de 2022	Arrendamiento	14 del edificio centro de negocios business plaza ph, ubicado en la calle 44 # 55-44 de la ciudad de Medellín, el cual incluye puestos de trabajo nuevos.	$1.423.506.933

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

Sí, a la fecha los contratos anteriormente mencionados se han ejecutado conforme a las especificaciones técnicas requeridas y con el cabal cumplimiento de las obligaciones establecidas en los contratos.

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 del canon de arrendamiento.

FORMA DE PAGO:

El presupuesto oficial para esta modalidad de contratación directa con OFICINAS POR TIEMPO S.A.S., asciende a la suma total de DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/L. ($2.592.816.200) incluido el IVA,), para el arrendamiento del PISO 14 del Edificio Centro de Negocios Business Plaza P.H – ubicado en la calle 44 # 55 – 44 Medellín.

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, pagará al arrendador el valor del presente contrato mediante diez (10) pagos mensuales, iguales o proporcionales al número de días de ocupación del respectivo periodo de tiempo a cancelar, a partir del Inicio de ejecución por parte del Supervisor en la plataforma SECOP II; teniendo como base el valor del canon de arrendamiento.

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 dentro de los primeros cinco (5) días de cada período, 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.

En caso de cambio del número de la cuenta bancaria, EL CONTRATISTA informará de tal situación al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación 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.

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.

Es requisito indispensable para efectuar los pagos, que EL ARRENDADOR envíe al supervisor la siguiente información:

a) Factura expedida con el cumplimiento de los requisitos legales.
b) Comprobante de pago de parafiscales.

Parágrafo primero: Es requisito indispensable para efectuar el primer pago, correspondiente al mes de marzo que se encuentre firmada por el supervisor el "Acta de recibo a satisfacción de los bienes arrendados", esto con el fin de verificación de la calidad de los bienes.

Luis Fernando Mesa Agudelo
Técnico

Brenda Yurley Echeverri Giraldo
Logística

Laura Carolina Figueroa Lopera
Abogado