Documento Número: 35610

Información Presupuestal

No. CDP	VALOR	SALDO	No. NECESIDAD
4000113019	2.592.816.200	0	48646

1. La descripción de la necesidad que el Municipio de Medellín pretende satisfacer con la contratación:

El Decreto 883 de 2015 determinó el funcionamiento y definió la estructura administrativa del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín para el cumplimiento de la misión y visión, con base en ello ubicó a la Secretaría de Suministros y Servicios como dependencia de apoyo del nivel central, cuyas responsabilidades principales son (I) gerenciar la cadena de abastecimiento de los bienes y servicios requeridos en la Entidad, (II) realizar el seguimiento, vigilancia y control al proceso contractual y (III) asegurar la administración y mantenimiento de los bienes. Esto se ratifica en el Decreto 834 de 2021, en los que se mantiene la competencia general en materia de contratación en las etapas de planeación, selección y ejecución en sus componentes logística, jurídica, administrativa y financiera y contable.

De conformidad con los principios, las finalidades y los cometidos consagrados en la Constitución Política y en la ley, el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín busca satisfacer las necesidades generales de todos sus habitantes. De conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política, la Ley 489 de 1998, la Ley 909 de 2004 y la Ley 1551 de 2012, la función administrativa se debe desarrollar atendiendo los principios de eficacia y eficiencia, a partir de los cuales la administración Municipal pone al ciudadano como el centro de su gestión, en un enfoque de excelencia en la prestación de los servicios, procurando optimizar el uso de los recursos financieros, técnicos y del talento humano; de tal manera que se establezcan procedimientos y etapas para asegurar el cumplimiento de las funciones públicas y los servicios a cargo del Municipio de Medellín. Como desarrollo de estos principios, la Gestión Catastral está definida, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 #PACTO POR COLOMBIA, PACTO POR LA EQUIDAD#, como un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.

La línea estratégica Valle del Software, Proyectos Estratégicos y Urbanismo del Programa de Gobierno Medellín Futuro 2020 # 2023 del Plan de desarrollo apunta a posicionar a la ciudad como pionera en el desarrollo de las políticas del CATASTRO MULTIPROPÓSITO, exigiendo que la entidad territorial deba estar a la vanguardia de las nuevas tecnologías de

la información catastral. Bajo este contexto, la Subsecretaría de Catastro demanda unas instalaciones, equipadas y funcionales, que identifiquen al Catastro del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación como eficiente.

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín tiene la firme intención de fomentar el crecimiento de la inclusión social, prácticas sostenibles e innovadoras, por medio de la estructuración de procesos de contratación desde la visión del sistema de compra pública dentro de la perspectiva del conglomerado público del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, lo cual se ha planteado hacer desde la política como instrumento normativo que puedan materializarse en un gana - gana de los diversos lados de la sociedad: privado y público, fomentando con ello el cumplimiento de la función del Estado de fortalecer las organizaciones solidarias, la calidad de vida, y el desarrollo empresarial.

Es así que uno de los modelos que establece el Decreto 0310 de 2022, por el cual se reglamenta el Acuerdo 016 de 2020, el modelo de compras públicas socialmente responsable no solo se presenta como una herramienta eficaz para disminuir las brechas sociales sino además como un modelo innovador que promueve el fortalecimiento institucional a partir de diversos mecanismos establecidos por el gobierno nacional por medio del buen gobierno, teniendo como uno de sus objetivos implantar prácticas de transparencia que evidencien una buena gestión y pulcritud en el manejo de los recursos públicos, contribuyendo de esta manera a nutrir la relación y confianza entre el Estado y la ciudadanía.

Es por ello, que el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín tiene como una de sus buenas prácticas dentro de los procesos de contratación el incluir criterios diferenciadores que permitan materializar los compromisos adquiridos en el plan de desarrollo Medellín Futuro 2020-2023 de la mano de la normativa nacional.

Actualmente la sede administrativa de la Subsecretaria de Catastro, se encuentra ubicada en el piso 14 del Edificio Centro de Negocios Business Plaza P.H, instalaciones que proporcionan y garantizan una mayor cercanía e integración institucional con el Centro Administrativo Distrital CAD- así como una mejor conectividad y mejor servicio público a toda la ciudadanía.

Es una realidad que El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín no cuenta con capacidad y cantidad de inmuebles requerida en la operación y ejecución de actividades administrativas para la Subsecretaria de Catastro, por lo que la cercanía del Centro Administrativo Distrital CAD con el Edificio Centro de Negocios Business Plaza P.H lo hace la mejor opción y evitaría costos adicionales para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Es por ello que se hace administrativa y legalmente necesario celebrar el contrato de

arrendamiento del piso 14 del Edificio Centro de Negocios Business Plaza P.H, de propiedad según el Folio de Matricula inmobiliaria del Banco de Occidente, quien tiene suscrito a su vez, contrato de leasing 180032180 con la empresa Convenio Empresarial quien tiene a su vez también el piso 14 arrendado a la empresa Oficinas por Tiempo OPT. Edificación en sus puertas de entrada con los ## 55-52-55-74-55-78 por la calle 44 a. y 55-65 y 55-69 por la calle 45-amador de la actual nomenclatura urbana, inmueble situado en el barrio Guayaquil del área urbana de la ciudad de Medellín, comprendido todo por los siguientes linderos generales: por el occidente, con la avenida del ferrocarril; por el oriente, con propiedad de Darío Restrepo y otros; por el norte, con la avenida amador; por el sur, con la calle Posada Berrio. Dicho inmueble dispone con un área útil de 1.621 mts2 completamente amoblada, con capacidad para albergar todos los equipos de trabajo de la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

2. La descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones esenciales, y la identificación del contrato a celebrar:

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

Códigos UNSPSC:

Nivel	Código	Descripción
Clase	80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES
Clase	C22	CATEGORIZACION MUNICIPIO DE MEDELLIN SERVICIOS INMOBILIARIOS

Origen de los Recursos:

Código	Descripción
001	RECURSOS ORDINARIOS FUNCIONAMIENTO

Alcance del objeto:

El arrendador, OFICINAS POR TIEMPO S.A.S. OPT, entrega en arrendamiento a favor del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, el PISO 14 del Edificio Centro de Negocios Business Plaza P.H., ubicado en la calle 44 # 55 # 44 de la ciudad

de Medellín; un inmueble que dispone de un área útil de 1.621 mts2, 365 puestos de trabajo y 19 oficinas administrativas y demás condiciones incluidas en las especificaciones técnicas esenciales. El inmueble arrendado estará destinado para el funcionamiento administrativo de la SUBSECRETARÍA DE CATASTRO DE LA SECRETARIA GESTION Y CONTROL TERRITORIAL

Identificación del contrato a celebrar:

CM-Arrend. Bien Inm.

Especificaciones esenciales:

El inmueble arrendado debe cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Piso 14 del Edificio Centro de Negocios Business Plaza P.H, de propiedad según el Certificado de Libertad de bienes inmuebles del Banco de Occidente; edificación en sus puertas de entrada con los ## 55 - 52 - 55 - 74 - 55 - 78 por la calle 44 a. y 55-65 y 55-69 por la calle 45-amador de la actual nomenclatura urbana, inmueble situado en el barrio Guayaquil del área urbana de la ciudad de Medellín, comprendido todo por los siguientes linderos generales: por el occidente, con la avenida del ferrocarril; por el oriente, con propiedad de Darío Restrepo y otros; por el norte, con la avenida amador; por el sur, con la calle Posada Berrio. Dicho inmueble dispone con un área útil de 1.621 mts2 completamente amoblada, con capacidad para albergar todos los equipos de trabajo de la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.
2. 177 puestos de trabajo operativos tipo araña de 1.35x0.60 con retorno de 0,50x0.50, con punto de red cableado UTP categoría 6 A blindado y aglomerado de 25mm con balance pedestales cuadrados calibre 16. Pintura electrostática en vidrio laminado de 6mm y tapizadas en paño canaletas de cableado para voz y datos de doble conducción. Salidas eléctricas dobles de 110V normal y regulado, travesaños, tapas batientes y Porta tapas en perfilería de aluminio extruido, Archivador 2x1 metálico de 30cm.
3. 188 puestos de trabajo operativos tipo lineal de 1.35x0.60, con punto de red cableado UTP categoría 6 A blindado y aglomerado de 25mm con balance pedestales cuadrados calibre 16. Pintura electrostática en vidrio laminado de 6mm y tapizadas en paño canaletas de cableado para voz y datos de doble conducción. Salidas eléctricas dobles de 110V normal y regulado, travesaños, tapas batientes y Porta tapas en perfilería de aluminio extruido, Archivador 2x1 metálico de 30cm.
4. 17 oficinas de trabajo Líder de 1,60 mts con archivador de 40cm, con silla ergonómica con espaldar en malla, con 2 sillas interlocutoras y separaciones tipo oficina, con punto de red cableado con UTP categoría 6 A blindado y aglomerado de 25mm con balance pedestal cuadrados calibre 16, con punto de energía normal y punto regulado.

5. 1 oficina de despacho para Secretario con acceso privado a sala de juntas y acceso privado a baño privado, con silla ergonómica tipo gerencia de espaldar malla estructurada, con punto de red cableado con UTP categoría 6 A blindado, con punto de energía normal y punto regulado, con espacio para atención de hasta 5 personas, con persianas privadas.
6. 1 sala de reuniones, dotada con mesa, 10 sillas ergonómicas con espaldar en malla, graduación en altura, soporte lumbar, rodachines de 5 puntos
7. 1 oficina de despacho para Subsecretario, con silla ergonómica tipo gerencia de espaldar malla estructurada, con punto de red cableado con UTP categoría 6 A blindado, con punto de energía normal y punto regulado, con espacio para atención de hasta 5 personas, con persianas privadas.
8. 1 zona o espacio físico de Rack. Esta zona debe contemplar la disposición de un espacio compartido para el rack abierto de 44 unidades con aire acondicionado continuo 24/7 propiedad del arrendador y rack, UPS, servidores, Swiches, cableados, estos últimos propiedad de la Subsecretaria. En esta zona también se tendrá en cuenta la disposición del cableado UTP categoría 6 A blindado para exteriores, el cual va desde el rack hasta la antena de transmisión ubicada en la terraza del edificio.
9. 1 Zona Plotters, Los 3 plotters contemplan un espacio de 3 mts x 2mts con circulación C/U, adicional contempla 2 punto de red y 1 salida eléctrica normal y regulada por cada plotter, incluye 5 estanterías metálicas de 3 a 5 entrepaños.
10. 1 Zona Compartida, esta zona debe contemplar la disposición de un espacio compartido cuya función principal es de soportar la zona de cafetín de alimentación para los colaboradores, y a su vez un espacio donde los colaboradores puedan reunirse y trabajar en un ambiente diferente al del puesto de trabajo en horarios que no sean de alimentación.
11. 1 Zona cafetín, esta zona debe contemplar cafetín con capacidad para 40 personas, con electrodomésticos como neveras, grecas, microondas, utensilios de cocina (platos, vasos, pocillos, cucharas, tenedores, cuchillos) entre otros.
12. 2 Zonas de Baños (norte y sur), Estas zonas deben contemplar baterías de 8 baños para damas, 5 baños para caballeros, 6 orinales para caballeros 12 lavamanos en total y 1 baño completo para personas con movilidad reducida con acceso en puerta corrediza de fácil acceso.
13. 450 puntos de red certificados, y red eléctrica certificada en RETIE.
14. Sistema de punto cero en el piso (suministrado por el edificio) y sistema de detectores de humo manuales que contiene 50 detectores distribuidos en todo el piso y las oficinas privadas.
15. Accesos biométricos los cuales incluyan 450 TAPS de acceso.
16. 400 sillas ergonómicas con espaldar en malla, graduación en altura, soporte lumbar, rodachines de 5 puntos.
17. 34 archivadores flotantes distribuidos en las columnas del piso y en las oficinas privadas de líderes.
18. Sistema de aire acondicionado independiente con capacidad de cubrir el área total con 21 cassettes de 24.000BTU, 19 minispli t de 12.000BTU distribuidos en las oficinas de líderes y rack.

19. 5 Parqueaderos para vehículos tipo automóvil o camioneta.
20. Superficie de pavimento por trabajador será mayor a 2 metros cuadrados, con un volumen de aire para 11,5 metros cúbicos y altura mayor a 3 metros.
21. Sistema de iluminación adecuado a los lineamientos de lúmenes de SSGT, distribuido por todo el espacio procurando que toda las zonas de trabajo y comunes queden cubiertas.
22. Sistema de acometida eléctrica principal.
23. Sistema de alarma integrado por sensores de apertura, sensores de movilidad infrarrojos, bocina tipo sirena.
24. 1 puerta antipánico de salida de acho 1,20 mts y altura 2,10 mts que permitan la libre evacuación de las personas.
25. 12 puntos de red en techo para Access point y puntos de red para promedio de 10 impresoras distribuidas en el piso
26. 1 Zona mantenimiento y aseo, Esta zona debe contemplar el almacenaje de artículos de mantenimiento, aseo e insumos de cafetería por medio de 3 estanterías metálicas de 5 entrepaños.
27. 4 cafetines distribuidos en una zona compartida, 3 de ellos con lavaplatos y estanterías para microondas

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. El servicio de energía, internet y telefonía con el operador contratado, será suministrado por la Subsecretaria de Catastro o por la dependencia de la alcaldía que sea competente.
2. La vigilancia privada del inmueble arrendado, estará a cargo del arrendatario Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín a su cuenta y riesgo; en consecuencia, el ARRENDADOR no asume responsabilidad por daños, pérdidas, robos, etc., que se llegaren a presentar dentro del inmueble arrendado y, por ende, no se genera ninguna clase de responsabilidad civil por daños causados a los terceros o a sus bienes atribuible al ARRENDADOR.
3. Hacer buen uso del inmueble recibido en arrendamiento, siendo responsable, de todos los bienes que le sean entregados por EL ARRENDADOR y la infraestructura, lo anterior de conformidad con el acta y/o inventario que debe ser firmado por ambas partes.
4. Pagar mensualmente el canon de arrendamiento en la forma y términos convenidos.
5. Destinar el inmueble, única y exclusivamente para el fin acordado, este es, para el funcionamiento de la Subsecretaria de Catastro de la Secretaria de Gestión y Control Territorial, por lo cual no puede ser utilizados para fines diferentes al determinado en el objeto del presente contrato.
6. Emplear el mayor cuidado en la conservación del bien inmueble y muebles objeto de este contrato.
7. Responder por el deterioro o daño que por mala manipulación, dolo o culpa del Arrendatario o de su personal, sea causado en los bienes objeto de este contrato.
8. Permitir las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble. Dichas visitas deben ser coordinadas con el

supervisor del contrato.
9. Dar aviso a EL ARRENDADOR sobre los daños que pongan en peligro el inmueble o el normal funcionamiento de las actividades desplegadas en el inmueble. Asimismo, todo evento que afecte o pueda afectar el uso y goce legítimo del bien por parte del ARRENDATARIO o el derecho de dominio que ejerce el ARRENDADOR.
10. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
11. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR.
12. Restituir el inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibió, esto es, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad/limpieza, dentro de los plazos pactados y a paz y salvo. Se tomará en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimo del inmueble.
13. Permitir la realización por parte del ARRENDADOR, de las mejoras o reparaciones que se requieran para el mantenimiento del inmueble y demás cosas anexas arrendadas y realizar sólo aquellas que le hayan sido autorizadas conforme a la normativa vigente.
14. Informar al ARRENDADOR de la necesidad de hacer reparaciones en el inmueble.
15. Encontrarse a paz y salvo por concepto de servicios públicos de energía, internet y telefonía. El no encontrarse a paz y salvo podrá ser causales de terminación anticipada del contrato.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Entregar el inmueble al inicio de la ejecución del contrato con los servicios públicos (acueducto, alcantarillado energía y tasa de aseo), cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día
2. Procurar, ante la administración del edificio, que se efectúe de forma oportuna el mantenimiento de las redes de alcantarillado, redes eléctricas, ascensores y acueducto general del edificio o copropiedad.
3. Adelantar por sus propios medios y bajo su exclusiva responsabilidad, el mantenimiento de las redes eléctricas, redes de acueducto y del aire acondicionado que hacen parte integrante del inmueble objeto de arrendamiento.
4. Pagar oportunamente los impuestos y cuotas de administración respectivas.
5. Hacer entrega al inicio del contrato de los planes de mantenimiento preventivo y correctivos asociados al inmueble y bienes muebles arrendados, y garantizar su cumplimiento.
6. Entregar el inmueble y los bienes muebles en arrendamiento en buen estado de servicio, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
7. Realizar las mejoras en el inmueble y en mobiliario general que sean necesarias para mantener en buen estado y permanente uso y disfrute el bien arrendado y las áreas comunes y de más bienes incluidos en las especificaciones.
8. Responder por el deterioro que provenga de la naturaleza o uso legítimo de la cosa. Si el daño en el inmueble o demás bienes conexos que se presenten por el uso natural de los mismos o estos requieren de mantenimiento por desgaste o uso natural, el Arrendador

es quien deberá realizar las reparaciones o reposiciones requeridas
9. Reponer los bienes muebles que indique el supervisor, luego de verificar el deterioro del que hace referencia la obligación anterior.
10. Efectuar las reparaciones locativas y en general las de los deterioros por uso de los bienes muebles que provengan del deterioro por el paso del tiempo y el uso normal del inmueble arrendado
11. Garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo del inmueble por parte de EL ARRENDATARIO.
12. Realizar las reparaciones necesarias del inmueble para evitar riesgos que pongan en peligro la construcción, los bienes, las personas o uso autorizado en el presente contrato y que por ley le correspondan según las normas del Código Civil.
13. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el goce del bien arrendado.
14. Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y este contrato.
15. Presentar oportunamente al ARRENDATARIO, la factura de cobro del canon de arrendamiento, con el lleno de los requisitos legales.
16. Informar al EL ARRENDATARIO sobre cualquier evento que conozca y que pueda limitar el normal disfrute del inmueble dentro de los 5 días hábiles siguientes al hecho.
17. Cumplir con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2020 (Por medio del cual se establecen los lineamientos de compra pública innovadora, sostenible y socialmente responsable del municipio de Medellín y su conglomerado). De acuerdo a las políticas de separación de residuos sólidos aprovechables y ahorro eficiente de agua y energía.
18. Toda vez que el trámite contractual se adelanta a través de plataforma de Colombia Compra Eficiente Secop II, EL ARRENDADOR deberá realizar todos los trámites propios de dicha plataforma requeridos para la legalización y ejecución del presente contrato.

3. Los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección.
En virtud de lo establecido en los Artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993, las Entidades Estatales puede hacer uso de cualquier tipo de contrato que se encuentre regulado en las normas civiles y comerciales, siempre y cuando la materia objeto de contratación no esté expresamente reglamentada en normas especiales de contratación estatal y su objeto no sea contrario a la Constitución, la Ley, el orden público y las finalidades de la contratación estatal.

El contrato de arrendamiento se encuentra regulado en los Artículos 1973 y siguientes del Código Civil, sin que exista una normatividad especial que reglamente dicho contrato en materia de contratación estatal, por ello las características y las obligaciones contractuales se regirán por lo establecido en el estatuto Civil.

En este caso, para satisfacer la necesidad descrita inicialmente, la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, requiere celebrar un contrato de arrendamiento con OFICINAS POR TIEMPO S.A.S. #OPT#, del

PISO 14 del Edificio Centro de Negocios Business Plaza P.H., ubicado en la calle 44 # 55 # 44 de la ciudad de Medellín, y bienes inmuebles incluidos en las especificaciones; donde se presta actualmente el servicio, instalaciones que proporcionan y garantizan una mayor cercanía e integración institucional con el Centro Administrativo Distrital CAD- así como una mejor conectividad y mejor servicio público a toda la ciudadanía.

Para los fines de la selección a que se refiere el presente proceso, concurren todos los elementos necesarios para definir como modalidad la CONTRATACIÓN DIRECTA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007, art 22, literal i , en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, se seleccionará a los contratistas mediante la modalidad de contratación directa cuando se trate de los siguientes casos:

Para el arrendamiento y adquisición de inmuebles.

A su vez el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que:

#Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Las anteriores condiciones fueron verificadas y se encuentran justificadas en los documentos del proceso por parte de la Subsecretaría de Catastro (ver análisis del mercado); por lo tanto, el respectivo contrato cumple con los supuestos y cuenta con los soportes y justificaciones exigidas en la precitada norma.

En relación con el contrato de arrendamiento se tiene que el Artículo 1974 del Código Civil dispone que son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y en el Artículo 1973 ibídem se dispone que el arrendamiento es un contrato en que una de las partes concede el goce de una cosa y la otra a pagar por ese goce. Por último, el artículo 1981 del Código citado consagra que el arrendamiento de los bienes de la Unión o de establecimientos públicos de ésta se rige por las normas del Código Civil salvo lo estipulado en los códigos o leyes especiales.

Justificación de la exigencia de garantías:

Uno de los objetivos del Sistema de Compra Pública es el manejo del Riesgo, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 dispone que la Entidad Estatal debe evaluar el

Riesgo que el Proceso de Contratación represente para el cumplimiento de sus metas y objetivos; además, las garantías son instrumentos de cobertura de algunos Riesgos comunes en Procesos de Contratación.

En aplicación del Artículo 2.2.1.2.1.5.4. del Decreto 1082 de 2015, para el presente proceso de contratación se exigirá solo la garantía de cumplimiento que ampara el Cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte delas partes, la cual se justifica en la medida que el Municipio necesita que el riesgo de incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como el incumplimiento tardío o su cumplimiento defectuoso, si son imputables al contratista, o la imposición de multas o de la cláusula penal pecuniaria, estén cubiertos, pues, de presentarse un incumplimiento en alguna de las obligaciones contractuales, representa un entorpecimiento de las labores cotidianas en el Distrito de Medellín.

CUMPLIMIENTO: Es la cobertura básica de la garantía única de cumplimiento. Este amparo cubre a la entidad contratante de los perjuicios directos derivados de la ocurrencia de los siguientes Riesgos:

* Incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales.
* Cumplimiento tardío o defectuoso de las obligaciones contractuales.
* La cobertura se extiende al pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.

En principio, el valor asegurado del amparo de cumplimiento será como mínimo el equivalente a la cláusula penal pecuniaria. Esta cobertura debe estar vigente hasta la liquidación del contrato.

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.3.1.12 del Decreto 1082 de 2015 "La garantía de cumplimiento del contrato debe tener una vigencia mínima hasta la liquidación del contrato. El valor de esta garantía debe ser de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor del contrato (...)"

Aplicación de acuerdos y tratados internacionales en materia comercial

El Artículo 2.2.1.2.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015 establece que, "Las Entidades Estatales deben adelantar los Procesos de Contratación de acuerdo con lo previsto en los Acuerdos Comerciales", cuando estos les sean aplicables.

La contratación directa no está cobijada por Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio de acuerdo a lo señalado en la Página 9 del Manual para el manejo de los Acuerdos comerciales en los procesos de contratación, expedido por la Agencia Nacional de Contratación Estatal Colombia Compra Eficiente, de acuerdo al Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por la Agencia

Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, el cual señala que las entidades estatales no deben hacer el análisis para determinar si un proceso de contratación está sujeto a un acuerdo comercial cuando se encuentren bajo una causal de contratación directa y según lo señalado en el Artículo 2.2.1.2.4.1.1. sección 4°, subsección 1° del Decreto 1082 de 2015, en consideración a la naturaleza del contrato a suscribir.

Posibilidad de limitación del proceso a MIPYMES

No aplica a la presente contratación, según lo reglado por la subsección 2, artículos del 2.2.1.2.4.2.1. al 2.2.1.2.4.2.4., del Decreto 1082 de 2015 en relación con la posibilidad de limitar el proceso a MIPYMES en atención a la modalidad de selección, tal como dispone el manual para el manejo de incentivos en el proceso de contratación de la agencia Colombia Compra Eficiente. Versión M-MIPC-01 de 2014.

4. El análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato, indicando con precisión las variables consideradas para calcular el presupuesto de la respectiva contratación, así como su monto y el de los costos para la entidad asociados a la realización del proceso de selección y a la ejecución del contrato.

El presupuesto oficial fue estimado de acuerdo con el valor correspondiente al canon de arrendamiento mensual por valor **DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/L ($259.281.620) IVA INCLUIDO**, en un plazo de ejecución de 10 meses.

De conformidad con lo anterior, el presupuesto oficial del presente proceso de contratación asciende a la suma de **DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS PESOS M/L. ($2.592.816.200) incluido IVA**, para el arrendamiento del PISO 14 del Edificio Centro de Negocios Business Plaza P.H # ubicado en la calle 44 # 55 # 44 Medellín.

Es preciso 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 los servidores; por lo tanto, se mantiene su ubicación.

Adicionalmente, entre las premisas y características del bien a tener en cuenta, se requiere que éste 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) inmuebles 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. (ver estudio de mercado)

FORMA DE PAGO:

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.

PAC

Marzo 259.281.620
Abril 259.281.620

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

Mayo 259.281.620
Junio259.281.620
Julio 259.281.620
Agosto 259.281.620
Septiembre259.281.620
Octubre 259.281.620
Noviembre 259.281.620
Diciembre 259.281.620

IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES:

Al formular la oferta, el proponente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven.

Entre los impuestos, tasas y contribuciones que estarán a cargo del proponente seleccionado, a manera de enunciado, están los siguientes:

Impuesto a la Ventas IVA: Este Corresponde al 19% del presupuesto oficial.

Gravamen a los movimientos financieros: Equivalente al cuatro por mil (4#) del valor total del contrato. Se debe tener en cuenta la deducción del 50% de que trata el Artículo 115 del Estatuto Tributario.

Impuesto de Industria y Comercio: Recae sobre las actividades industriales, comerciales, de servicios y financieras que se realicen en la jurisdicción del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, su tarifa corresponde al milaje establecido, según su actividad, en el artículo 66 del Acuerdo 66 de 2017.

Estampilla "Universidad de Antioquia, de Cara al Tercer Siglo de Labores": correspondiente al uno por ciento (1%) del valor total del contrato de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal Número 066 del 20 de noviembre de 2017.

Tasa Pro-Deporte y Recreación: Equivalente al 1,3% del valor total del contrato de conformidad con el Acuerdo Municipal 018 del 30 de noviembre de 2020.

Estampilla para el Bienestar del Adulto Mayor: Equivalente al 2% del valor total del contrato antes de IVA, de conformidad con el Acuerdo 66 del 20 de Noviembre de 2017.

Estampilla Pro-Cultura: Equivalente al 0,5% del valor total del contrato antes de IVA, de

conformidad con el Acuerdo 66 del 20 de noviembre de 2017.

En todo caso, corresponde al contratista sufragar todos los impuestos que le correspondan de conformidad con la normatividad vigente.

5. La justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

Por tratarse de una causal de contratación directa no aplican los criterios de evaluación, sin embargo se verificó que Oficinas por Tiempo S.A.S tuviera capacidad legal para ejecutar el contrato.

Se verificó además que el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, cuya matrícula inmobiliaria es 001-75316, es propiedad del Banco de Occidente S.A, el cual entregó bajo la figura de Leasing a Convenio Empresarial S.A.S quien a su vez tiene un contrato de arrendamiento con la empresa Por Tiempo S.A.S y cuenta con autorización para realizar subcontrato de arrendamiento.

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
JURIDICA	0001	Carta de presentación de la propuesta	FIRMADA POR EL REPRESENTANTE LEGAL.
JURIDICA	0003	Autorización de la junta o asamblea de socios	EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0004	Certificación del pago de parafiscales y aportes a la seguri	SUSCRITO POR EL REVISOR FISCAL O REPRESENTANTE LEGAL SEGÚN EL CASO
JURIDICA	0005	Certificación Responsabilidad Fiscal	SERÁ VERIFICADO POR LA ENTIDAD

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
JURIDICA	0007	Certificado de antecedentes disciplinarios	SERÁ VERIFICADO POR LA ENTIDAD
JURIDICA	0008	Certificado de Existencia y Representación Legal	CERTIFICADO DE CAMARA DE COMERCIO CON FECHA DE EXPEDICIÓN NO SUPERIOR A 30 DÍAS CALENDARIO
JURIDICA	0009	Fotocopia Registro Único Tributario (RUT)	DEL PROPIETARIO Y DEL MANDANTE EN CASO DE QUE APLIQUE
JURIDICA	0015	Certificado antecedentes judiciales	SERÁ VERIFICADO POR LA ENTIDAD
JURIDICA	0026	Fotocopia cédula ciudadanía representante legal	COPIA LEGIBLE
JURIDICA	0042	Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC	SERÁ VERIFICADO POR LA ENTIDAD
JURIDICA	0044	Certificado Libertad Bienes Inmuebles y/o escritura pública	CON FECHA DE EXPEDICIÓN NO SUPERIOR A 30 DÍAS CALENDARIO
JURIDICA			CONTRATO DE MANDATO O DE ADMINISTRACI

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
			ÓN DEL BIEN EN CASO DE QUE APLIQUE
JURIDICA	0046	Fotocopia cédula ciudadanía de Revisor Fiscal	EN CASO DE QUE ESTE OBLIGADO A TENER REVISOR FISCAL
JURIDICA	0047	Fotocopia Tarjeta Profesional de Revisor Fiscal	EN CASO DE QUE ESTE OBLIGADO A TENER REVISOR FISCAL
JURIDICA	0048	Certificado de la Junta Central de Contadores	EN CASO DE QUE ESTE OBLIGADO A TENER REVISOR FISCAL
TECNICA	0007	Propuesta económica	OFERTA DE ARRENDAMIENTO
LOGISTICA	0031	Cert cuenta bancaria expedido X Banco, original	

TIPO CRITERIO	CRITERIO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO	PUNTAJE MÁX
CALIDAD	9999	No aplica para esta contratación		
PRECIO	9999	No aplica para esta contratación		

6. El soporte que permita la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato:

RIESGO	DESCRIPCIÓN	ESTIMACIÓN	ASIGNACIÓN

0099	Véase análisis de riesgos adjunto		

7. El análisis que sustenta la exigencia de los mecanismos de cobertura que garantizan las obligaciones surgidas con ocasión del proceso de selección y del contrato a celebrar:

AMPARO	DESCRIPCIÓN	PORCENTAJE	DUR.ADIC.	PERIODO
0005	CUMPLIMIENTO	10,00	6	MESES

8. Elementos descriptivos del Contrato a celebrar

Bien o servicio objeto del contrato:

Arrendamiento del piso 14 del edificio Centro de Negocios Business Plaza PH, ubicado en la calle 44 # 55-44 de la ciudad de Medellín

Valor estimado del contrato (valor del presupuesto oficial):

$ 2.592.816.200

Forma de pago (incluyendo el anticipo o pago anticipado en caso de que se requiera):

Pago Parcial

Supervisión o Interventoría:
El seguimiento y control de la ejecución del contrato resultante de este proceso se realizará según lo estipulado en el plan, así:

Clase : Supervisión
Tipo : B

DESIGNACION	COMPONENTE	IDENTIFICACION	NOMBRE	E-MAIL
Supervisor	TODOS	70132804	MESA AGUDELO LUIS FERNANDO	
Apoyo	SUPLENTE	32227294	GUERRA BUSTAMANTE MONICA MILENA	

Lugar de Ejecución (Sitio de entrega de los bienes o servicios):

Calle 44 # 55-44 edificio Centro de Negocios Business Plaza PH de la ciudad de Medellín.

Duración o Plazo de ejecución del contrato:

10.0 Meses

Multas:

En caso de mora o de incumplimiento parcial de las obligaciones, EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN podrá imponer al arrendador, multas sucesivas por la suma equivalente al uno por ciento (1%) del valor del contrato, por cada día de mora o incumplimiento, sin que el valor total de las mismas supere la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato.

Adicional, contractualmente se pactan las siguientes causales de multa:

a. Incumplir la obligación inicial correspondiente al objeto a desarrollar y que corresponden al arrendamiento del piso 14 del edificio Centro de Negocios Business Plaza PH, ubicado en la calle 44 # 55-44 de la ciudad de Medellín, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, causarán multas el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato, por cada día de mora.

b. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a la legalización del contrato, constituir a tiempo la garantía única de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato, por cada día de mora.

c. Por mora o incumplimiento injustificado en la entrega de los documentos necesarios para el inicio del contrato el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato por cada día de mora.

d. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a ampliar en valor y/o en plazo la garantía única de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, cuando a ello hubiere lugar, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato.

e. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a iniciar o reanudar el contrato, según el caso, en la fecha determinada, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato por cada día de mora, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo.

f. Por mora o incumplimiento injustificado del objeto y alcance del contrato de

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 uno por mil (1xmil) del valor total del contrato, sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del mismo.

g. Por cambios en las especificaciones técnicas sin la previa, escrita y expresa autorización del DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN el dos por ciento (2%) del valor total del contrato.

h. Por cada día de retraso en realizar la prestación de los servicios solicitados, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato.

i. Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar la información y documentos contractuales previstos dentro del plazo establecido para el efecto, el uno por ciento (1%) del valor total del contrato.

k. Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones que afecten el contrato, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Arrendador autoriza al DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN para descontar y tomar el valor de las multas, una vez en firme la decisión que las impone, de cualquier suma que se le adeude, sin perjuicio de que EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN las haga efectivas por jurisdicción coactiva o ante las autoridades judiciales.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El pago o la deducción de dichas multas no exoneran AL ARRENDADOR del cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que emanan del contrato. Para la aplicación de cualquier sanción contractual de las previstas en el contrato y en la ley, se adelantará previamente el procedimiento establecido en el artículo 86 de la ley 1474 de 2011, previos los requerimientos efectuados por el supervisor del contrato, de acuerdo con lo previsto en el Manual de Contratación y Supervisión adoptado por la Entidad.
Para la imposición de las multas, EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN dará aplicación al debido proceso.

PARÁGRAFO TERCERO: Una vez declarado el incumplimiento del contrato por parte del DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, el valor de las multas se tomará directamente de cualquier suma que se le adeude al ARRENDADOR, si la hubiere, o de hacer efectiva la cláusula penal o la Garantía de Cumplimiento del Contrato, y si esto no fuere posible se procederá al cobro coactivo de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la ley 1150 de 2007. La imposición de multas no libera al ARRENDADOR del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, so pena de que se le inicie un nuevo procedimiento sancionatorio ante nuevos incumplimientos.

Cláusula Penal Pecuniaria:

En caso de incumplimiento total o parcial por parte del arrendador, de las obligaciones que por este contrato adquiera; LA ENTIDAD cobrará, a título de pena, una sanción pecuniaria equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del presente contrato, suma que se tendrá como pago parcial de los perjuicios que reciba. LA ENTIDAD podrá descontar de las sumas que adeude a EL CONTRATISTA el valor previsto en esta cláusula si las hubiere, cobrándose directamente o por vía arbitral.

PARÁGRAFO PRIMERO. El valor de la cláusula penal que se haga efectivo se considerará como pago parcial, pero no definitivo de los perjuicios ocasionados a LA ENTIDAD, pudiendo ésta reclamar, por la vía arbitral, los perjuicios que excedan del monto de la cláusula penal.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La aplicación de la cláusula penal podrá hacerse efectiva en los eventos aquí señalados, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal por parte del arrendador 10% del valor total del contrato.

Plan de Desarrollo:

_____
Brenda Yurley Echeverri Giraldo
Profesional Universitario - Logístico

_____
Laura Carolina Figueroa Lopera
Contratista - Jurídico

_____
Luis Fernando Mesa Agudelo
Lider de Programa - Técnico