1. Identificación del Ingreso: el valor del presente contrato ingresará a la posición presupuestal correspondiente a arrendamientos dentro del presupuesto de rentas no tributarias de la(s) vigencia(s) fiscal(es) que abarque la duración del contrato, una vez cumplidos los requisitos de

2. Estimación del valor del contrato:

Vr. Canon mensual	IVA (19%)	Vr. Aforo Serv. Pub.	Vr. Admón	Total Vr. Mensual	Tiempo en meses	Vr. total del contrato
$ 22.725.353	$ 4.317.817,063	$N/A	$N/A	$ N/A	160	$ 2.238.207.134

El canon de arrendamiento como valor de este contrato, corresponderá será el presupuesto general necesario para la rehabilitación del inmueble, el cual se estima en una suma aproximada de DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($2.238.207.134). incluido el IVA.

Este canon de arrendamiento deberá ser cancelado por el arrendatario hasta completar el tiempo de ejecución del contrato, en los sitios y por los canales indicados en la factura de cobro que le enviará EL ARRENDADOR, física o electrónicamente; en caso de no recibirse la factura en las fechas establecidas el arrendatario tendrá la obligación de reclamar la factura de cobro en las oficinas de la Unidad Administración de Bienes Inmuebles, de la Secretaría de Suministros y Servicios.

Solicitante: ARMADA PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.S., identificada con NIT No. 900680077-8.

1. Justificación de la contratación.

El Municipio de Medellín, tiene dentro de sus bienes, inmuebles que no requiere para el desarrollo de su objeto misional, que no se encuentran incluidos en un plan de ventas, que no serán enajenados; ni se requieren para la ejecución de una obra futura y que por sus características pueden ser destinados al servicio de la comunidad a través de la modalidad de arrendamiento en la forma y términos establecidos conforme a la normativa vigente.
El inmueble con matrícula (146800), CBML 10010480011), ubicado en la dirección Calle 65 # 50A - 85), cuyo tipo es Edificación.). Según la factibilidad del bien, en cuanto lo técnico, físico, estado de habitabilidad y disponibilidad, se puede determinar que cumple requisitos mínimos para ser destinado al servicio de la comunidad, bajo la modalidad del

contrato de arrendamiento, atendiendo a los lineamientos contractuales de la norma citada anteriormente.

De acuerdo con lo antes previsto, se formulan los estudios previos para proceder a la elaboración del contrato de arrendamiento, previa consideración del: (i) análisis de riesgos, (ii) análisis de requerimiento o no de establecer garantías para cumplir obligaciones derivadas del contrato y (iii) obligación de publicarse en la plataforma correspondiente.

Por otro lado, de convenio interadministrativo AD2021276 suscrito con la AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS – APP que tiene por objeto: *"Convenio Interadministrativo para ejecutar las acciones orientadas al aprovechamiento efectivo de los bienes inmuebles fiscales que hacen parte del equipamiento público del municipio y del Sistema Público y Colectivo".* Se ha presentado un proyecto inmobiliario relacionado con el bien inmueble objeto de estudio, el cual procura por la recuperación del patrimonio cultural, se estima conveniente acoger las recomendaciones técnicas jurídicas y financieras propuestas, y en el futuro celebrar el respectivo convenio interadministrativo con el fin de que sea la AGENCIA APP quien supervise y administre el bien inmueble con la cesión del contrato que para el efecto se suscribe.

En este sentido, se adjunta concepto favorable con radicado 202230000182 del 26 de enero de 2022 de la AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS – APP, el cual constituye parte fundamental del presente contrato y en él se justifica técnica, jurídica y financieramente el proyecto, y que a su vez amerita estipular el plazo de duración que se establece conforme a las condiciones y términos que se anexan.

2. Descripción del objeto a contratar.

Suscribir contrato de arrendamiento del bien inmueble de propiedad del Municipio de Medellín identificado con matrícula 146800, CBML 10010480011, ubicado en la dirección Calle 65 # 50A - 85, cuyo tipo es Edificación., escritura N° Escritura Publica 942 del 2003-03-31, Notaría Once (11) de Medellín, el espacio a entregar en arrendamiento consta de 1574,09 m², cuyas áreas y linderos se describen de la siguiente manera:

Matricula inmobiliaria:	01N-146800 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, departamento Antioquia.
Propietario:	Municipio de Medellín. NIT. 890.905.211-1
Modo de adquisición:	Cesión a título Gratuito de Bienes Fiscales

	De: Instituto Para El Manejo Integral De La Cuenca del Rio Medellín – Mi Rio En Liquidación. A: Municipio de Medellín Anotación 18 de la consulta VUR con M.I. No. 01N-146800
Escritura o título de propiedad:	Escritura Publica 942 del 2003-03-31 protocolizada en la Notaria 11 de Medellín.
Gravámenes y limitaciones al Dominio:	Declaratoria de Bien de Interés Cultural del ámbito Municipal, Decreto 729 del 2007.

Por otro lado, la información catastral es la siguiente:

Código Catastral:	05001010310010048001 1000000000.
CBML:	10010480011
Dirección Catastral:	CL 065 050 A 085 00000.
Destino:	Residencial.
Área Terreno:	1.037 metros cuadrados.
Área construida:	1.235 metros cuadrados.
Avalúo Catastral Total:	$ 720.240.000.
Valor Terreno:	$ 359.678.000.
Valor Construcción:	$ 360.562.000.

Se tiene entonces la siguiente descripción general del lote:

Área de Terreno	1.016,45 metros cuadrados, según plano 1/24 plano de levantamiento arquitectónico.
Topografía y relieve	Presenta una topografía ligeramente plana con pendientes de hasta un 3%.
Servicios públicos domiciliarios:	Cuenta con servicios públicos básicos (acueducto, alcantarillado, energía) y complementarios (teléfono, gas, internet, entre otros).
Linderos:	**Norte:** Avenida Jorge Robledo. **Sur:** 05001010310010048000500000000, 05001010310010048000900000000, **Oriente:** 05001010310010048001200000000. **Occidente:** 05001010310010048001000000000.

Forma Relación - Frente Fondo	Frente 30,19 - fondo irregular, forma del polígono irregular, semejante a un rectángulo.

3. Destinación

Sólo podrá destinarse el local comercial entregado en arrendamiento, única y exclusivamente para la prestación de servicios gastronómicos.

La vigilancia y aseguramiento de los bienes muebles corren por cuenta del arrendatario, toda vez que el Municipio de Medellín no asegura éstos bienes debido a que para la Administración no existe interés asegurable sobre ellos.

4. Especificaciones

Servicios públicos: El pago de los servicios públicos, al igual que los impuestos de cualquier índole, ya sea nacionales, departamentales o municipales, que se originen en razón de la(s) actividad(es) que el arrendatario ejerza dentro del inmueble arrendado, serán de su cuenta y riesgo. El pago de los servicios públicos correrá por cuenta del arrendatario.

5. Plazo del contrato

El plazo del contrato de arrendamiento a celebrar será de ciento sesenta (160) meses, contados a partir de la entrega del bien, mediante acta suscrita por las partes, previa aprobación de la póliza de cumplimiento.

No obstante el plazo establecido y en caso de requerir la Administración Municipal el inmueble, para desarrollar las funciones que le son propias, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral.

6. Fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de contratación.

Corresponde a lo dispuesto en el Código Civil para los contratos de arrendamiento y en lo pertinente por la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios en especial el Decreto 1082 de 2015, la Resolución SSS 201850043580 del 14 de junio de 2018, 202150188977 que manifiestan que este tipo de contratos no se consideran, ni se pueden considerar actos mercantiles o de comercio, razón por la cual no será aplicable el régimen jurídico contenido en el Código de Comercio en parte alguna.

También son fundamentos jurídicos del presente proceso contractual las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Código Civil, Acuerdo Municipal 048 de 2014 (POT).

7. El análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato.

Las condiciones del mercado fueron analizadas y tomadas en cuenta por la Unidad Administración de Bienes Inmuebles de la Subsecretaría de Gestión de Bienes, en el avalúo comercial, al momento de fijar el canon de arrendamiento correspondiente al inmueble a entregar, ubicado en el barrio prado..

Dicho canon de arrendamiento está soportado en el informe técnico de avalúo N° LPR-IAV-037-2021 del 5 de octubre de 2018, de la Lonja Propiedad Raíz de Medellín

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

Los factores de selección del arrendatario cuando exista más de un solicitante se regirá por los definidos en parágrafo del Artículo Décimo Tercero, de la Resolución SSS 201850043580 del 14 de junio de 2018, para lo cual se dejará un documento anexo de la evaluación de los requisitos.

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

De acuerdo al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Nacional 1082 de 2015, dispone que las entidades públicas deben incluir en los estudios previos la estimación, tipificación y asignación de riesgos.

De conformidad con lo anterior se procede a hacer el análisis del riesgo que corresponde en los siguientes términos:

9.1 Riesgo regulatorio:

Comprende variaciones de las tarifas de mercado regulado, cambios de la carga impositiva tributaria de las reformas legales futuras y la adopción de decisiones administrativas:

- Financieras del arrendatario.
- Perdida de liquidez del arrendatario.

9.2 Riesgos operativos:
Son intrínsecos al contrato y comprende todas las formas de incumplimiento de las obligaciones que pueden generarse producto del acuerdo de voluntades:

- Incumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.
- Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones.

10. Estimación del riesgo:

La estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en el caso de que se materialice. La medición efectiva y cuantitativa del riesgo se asocia con la posibilidad de pérdida futura. Para el caso de la contratación estatal no se establece una metodología para la cuantificación del riesgo, lo cual da a la entidad cierto grado de discrecionalidad.

Frente a la necesidad que se pretende satisfacer, se establecerá el grado de probabilidad de ocurrencia y de impacto en relación con el equilibrio económico del contrato, utilizando una escala ordinal en la que se hace referencia a criterios de medición como se presenta a continuación: MUY ALTO, ALTO, MEDIO, BAJO, MUY BAJO.

Riesgo Previsible	Grado de Ocurrencia	Grado de Impacto	Contratista	Municipio	Mecanismo de Mitigación
REGULATORIO	MEDIO	MEDIO	X		Ejercer un control y vigilancia estrictos al contrato por parte del supervisor.
OPERATIVOS: Incumplimiento del contratista de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato.	MEDIO	MEDIO	X		Realizar visitas trimestrales al bien inmueble objeto del contrato y seguimiento mensual a los pagos de cánones, servicios públicos y administración cuando aplique, por parte del

					supervisor para realizar seguimiento y evaluación al desarrollo del objeto contractual

11. El análisis que sustenta la exigencia de los mecanismos de cobertura que garantizan las obligaciones surgidas con ocasión de la contratación directa y del contrato a celebrar.

Tipificación	Estimación	Mecanismo de Cobertura	Asignación	Vigencia	Aplica
Incumplimiento del contratista de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato	20% del valor del contrato	Garantía de Cumplimiento: Ampara al Beneficiario el total y perfecto cumplimiento del contrato pactado de acuerdo a sus términos, condiciones y especificaciones contractuales	Contratista	Plazo del contrato y 3 años más	SI

Así mismo, con el fin de minimizar el riesgo y garantizar el cumplimiento del contrato, el Municipio de Medellín establecerá en el texto del contrato cláusulas como la penal pecuniaria y de auditoria interna así:

12. Cláusula Penal Pecuniaria: Se estipula una clausula penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, la cual se hará efectiva de manera unilateral sin necesidad de declaratoria judicial, cuando a juicio del ordenador del gasto, previo informe del interventor, el contratista incurra en un incumplimiento grave y severo del contrato. Ahora, conforme a la norma del artículo 16 de la resolución No. SSS 201850043580 del 14 de junio de 2018, *"Sin la constitución y aprobación de la garantía no podrá darse inicio al contrato, ni hacerse entrega del bien inmueble, y si transcurrido el término de los diez (10) días, antes establecido, el arrendatario no aporta la garantía de cumplimiento exigida, se procederá a dejar constancia por escrito y se iniciarán los procedimientos necesarios requeridos para que se dé por terminado el contrato".*

13. Auditoria Interna:

La Secretaría de Evaluación y Control, mediante comunicación suscrita por el Secretario de Despacho o los Subsecretarios, podrá requerir del CONTRATISTA toda la información relacionada con los aspectos técnicos, administrativos, financieros y legales del contrato, pudiendo ser necesario, inspeccionar los documentos, lugares o sedes donde se ejecute la prestación, según las técnicas de auditorías aplicadas. Los informes de auditoría interna son de uso reservado de la Secretaria de Evaluación y Control, el ordenador del gasto y señor Alcalde. La reticencia del contratista a atender los requerimientos de la Auditoria interna serán sujetos de Multa por mora en la entrega de información. Con fundamento en el Decreto Municipal 2505 del 17 de Diciembre de 2013; y la Circular N° 002 del 10 de Enero de 2014, emitida por el Comité Técnico de Orientación y Seguimiento de la Contratación.

14. Componente ambiental:

Dentro del presente proceso contractual no se establecen criterios ambientales, toda vez que se trata de un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles de propiedad municipal, cuya ejecución por parte del contratista no tiene ningún riesgo o impacto ambiental. (Circular 000014 del 23 de marzo de 2012).

15. Supervisión del contrato:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, y la Resolución No. SSS 201850043580 del 14 de junio de 2018 artículo 19, y conforme a lo dispuesto en el Decreto Municipal 0903 de 2013, artículo 3, y toda vez que no se requiere de conocimientos especializados, la vigilancia técnica administrativa, financiera, contable y jurídica sobre el presente contrato será ejercida por un Servidor Público designado por la Secretaría de Suministros y Servicios, mediante oficio, el cual deberá velar por el cumplimiento de las obligaciones contractuales e informar sobre su incumplimiento y de toda irregularidad que se presente sobre hechos imputables al arrendatario y que pueda causar perjuicios al Municipio de Medellín, como propietario del inmueble. La designación hará parte integrante del contrato.

16. Lugar de Ejecución: Municipio de Medellín –Antioquia

17. Multas: No se pactan multas. De ocurrir incumplimientos, el ARRENDADOR tiene facultades expresas para darlo por terminado de manera unilateral, ante

cualquiera de las causales de incumplimiento y procederá a cobrar la cláusula penal.

18. Publicación. De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, y con el artículo 223 del Decreto-Ley 019 de 2012, el presente contrato una vez perfeccionado, deberá ser publicado por parte del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** en el Sistema Electrónico para la contratación Público, SECOP y a través del Portal único de Contratación www.colombiacompra.gov.co.

19. Línea del Plan de Desarrollo: Dimensión: 1 Creemos en la confianza ciudadana; Reto: 1.3 Medellín bien administrado; Programa: 1.3.4 Gestión efectiva. Proyecto 1.3.4.5 Gestión y conservación de activos.

Medellín, Antioquia, **28** de enero de 2021

Fredy Alfonso Agudelo Bolívar
Subsecretaría de Despacho
Subsecretaría de Gestión de Bienes
Secretaría de Suministros y Servicios
Municipio de Medellín

Proyecto: Mario Montoya
Líder de proyecto UABI
Subsecretaría de Gestión de Bienes
Secretaría de Suministros y Servicios