ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL.

ESTUDIO PREVIO. 36963

OBJETO: Arrendar el inmueble 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 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,** identificada con NIT890.902.401–0, en su condición de propietarias del bien inmueble donde viene funcionando la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC.**

Se arrendará el inmueble ubicado en la Carrera 76A Nº 103C - 43, para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONNAC,** inmueble de propiedad de **ORDEN DE LA COMPAÑÍA DE MARÍA NUESTRA SEÑORA,** identificada con NIT890.902.401–0, para la atención de mil trescientos trece (1.313) 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 correcta y adecuada prestación del servicio educativo en la vigencia 2024.

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

¿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

En este tipo de contratos, pertenecientes a la Categoría de Servicios inmobiliarios, más importante que la experiencia es que el proveedor cuente con el inmueble que cumpla con las especificaciones técnicas especiales y condiciones necesarias requeridas para el funcionamiento del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, la cuales fueron objeto de análisis y estudio del mercado proveedor. El valor total del contrato y el de su incremento anual, será el acordado por las partes, toda vez que no existe una disposición legal que describa expresamente la forma en que ha de estipularse el valor del canon de arrendamiento. A esta conclusión es posible llegar si se tiene en cuenta que la ley 820 de 2003 que regula el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, se refiere al tema, sin embargo, resulta inaplicable en el caso específico por referirse a un inmueble con una designación sustancialmente diferente a la dispuesta en la mencionada ley, pues el inmueble objeto del contrato que nos ocupa tiene destinación oficial o comercial.

3. Aspectos legales, comerciales financieros, organizacionales, técnicos y de análisis de riesgo, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

Categoría de Servicios Inmobiliarios

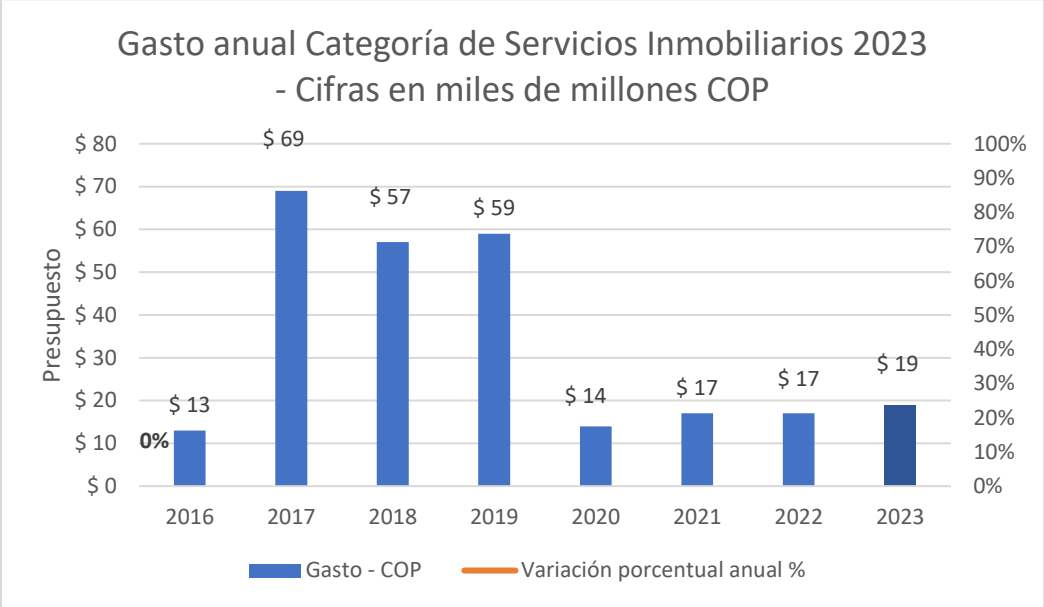
Para el inicio del estudio de la demanda se parte como base del Plan anual de Adquisiciones (PAA) ejecutado en el año 2023, el cual está clasificado bajo categorías de gasto establecidas

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

por el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Posteriormente se realiza una revisión de cada una de las necesidades que corresponden a la **categoría de Servicios Inmobiliarios**, identificando y clasificando cuales son las más representativas.

Para el 2023 la categoría de Servicios Inmobiliarios tuvo una inversión de COP $19.163.760.105, que corresponden a 0,99% del total del gasto del Distrito Especial de Ciencia y Tecnología de Medellín con 41 necesidades de compra.

Gráfico. Gasto anual categoría de Servicios Inmobiliarios
Cifras en miles de millones COP



El gasto de la categoría de Servicios Inmobiliarios se incrementó significativamente en (429%) entre 2016 y 2017, el inicio del gobierno aumentó la inversión en arriendo de localidades para el alojamiento de población vulnerable, instituciones educativas entre otros objetos en función de impulsar las políticas de carácter social, educativo y dinámica económica de la ciudad impulsando la adquisición de inmuebles con objetivos de construcción, ampliación y mejoramiento de la infraestructura, lo que se evidencia una tendencia constante de la categoría entre 2017 y 2019.

Para el año 2020 se presenta una reducción drástica en el gasto, con respecto a 2019 equivalente al 77%, lo que puede explicarse por el cambio de gobierno y las dificultades

sociales y económicas generadas durante la pandemia del COVID 19, que ocasiono que el sector inmobiliario sufriera un revés en su tendencia de crecimiento, adicionalmente durante estos periodos se usaron los bienes inmuebles ya adquiridos para la construcción y terminación de los proyectos de infraestructura, por lo tanto no se ha creado la necesidad de nuevas adquisiciones de bienes inmuebles.

Para el periodo entre 2020 y 2023, el gasto en la categoría se mantuvo constante y ha sido ajustado por las variaciones del IPC anual y necesidades que varían algo su presupuesto. su destinación se direccionó al arrendamiento de espacios que garantizan el funcionamiento de las dependencias del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación y la continuidad del servicio.

Modalidad de Contratación	Subcategoría	Cantidad de Necesidades por Modalidad	Valor Total Contrato por Modalidad	Participación de la modalidad de contratación en la categoría
Contratación Directa	Arrendamientos	39	$ 18.963.760.109	95%
	Servicios	2	$ 199.999.996	5%
Total general		**41**	**$ 19.163.760.105**	**100%**

Fuente: Elaboración Unidad de Abastecimiento Estratégico – Plan Anual de Adquisiciones (PAA), 2023

Presupuesto nacional[1]

El Congreso de la República aprobó, el 18 de octubre de 2023, el proyecto de ley que decreta el Presupuesto General de la Nación (PGN) 2024, cuyo monto asciende a $502,6 billones, cifra 18,9% superior al PGN 2023 ($422,8 billones).

El PGN 2024 es consistente con el cumplimiento de la regla fiscal. Se proyecta que el Gobierno Nacional Central (GNC) cierre 2024 con un superávit primario de 0,2% del PIB y un déficit fiscal de 4,4% del PIB, ocasionado esencialmente por el pago de intereses de la deuda pública, cifras coherentes con el ancla de la deuda pública neta de activos financieros, fijada por la regla fiscal en 55% del PIB a partir de 2026.

El PGN 2024 se distribuye de la siguiente manera: funcionamiento $308,2 billones (18,0% del PIB); servicio de la deuda $94,5 billones (5,6% del PIB); e inversión que llega a su máximo histórico, con $99,9 billones ($5,9% del PIB).

[1]https://www.minhacienda.gov.co/webcenter/portal/SaladePrensa/pages_DetalleNoticia?documentId=WCC_CLUSTER-231097

Gráfica. Presupuesto General de la Nación para 2023 - 2024

Concepto	2023*	2024			Variación		Porcentaje del PIB		
		Proyecto 1er. Debate	Pliego	Proyecto 2do. Debate	24/23	24D/23	2023	2024	2024D
	(1)	(2)	(3)	(4)=(2+3)	(5)=(2/1)	(6)=(4/1)	(7)	(8)	(9)
FUNCIONAMIENTO	**261.099**	**308.711**	**(487)**	**308.224**	**18,2**	**18,0**	**16,3**	**18,2**	**18,2**
Gastos de personal	47.630	55.011	-	55.011	15,5	15,5	3,0	3,2	3,2
Adquisición de Bienes y Servicios	13.355	13.748	11	13.759	2,9	3,0	0,8	0,8	0,8
Transferencias	196.271	236.148	(346)	235.802	20,3	20,1	12,2	13,9	13,9
Gastos de Comercialización y Producción	1.420	1.479	(142)	1.337	4,2	(5,8)	0,1	0,1	0,1
Adquisición de Activos Financieros	753	730	0	730	(3,0)	(3,0)	0,0	0,0	0,0
Disminución de Pasivos	551	347	-	347	(37,0)	(37,0)	0,0	0,0	0,0
Gastos por Tributos, Multas, Sanciones e Intereses de Mora	1.119	1.247	(10)	1.237	11,4	10,5	0,1	0,1	0,1
SERVICIO DE LA DEUDA	**78.498**	**94.521**	**0,6**	**94.522**	**20,4**	**20,4**	**4,9**	**5,6**	**5,6**
Principal	**31.942**	**37.356**	**0,6**	**37.357**	**16,9**	**17,0**	**2,0**	**2,2**	**2,2**
Acuerdos Marco de Retribución	2.060	634	-	634	(69,2)	(69,2)	0,1	0,0	0,0
Resto de gasto del Principal de la Deuda	29.882	36.722	0,6	36.722	22,9	22,9	1,9	2,2	2,2
Intereses	**42.134**	**55.230**	**-**	**55.230**	**31,1**	**31,1**	**2,6**	**3,3**	**3,3**
Comisiones y otros gastos	**409**	**509**	**-**	**509**	**24,2**	**24,2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Fondo de Contingencias	**4.013**	**1.427**	**-**	**1.427**	**(64,4)**	**(64,4)**	**0,2**	**0,1**	**0,1**
INVERSIÓN	**83.247**	**99.365**	**486**	**99.851**	**19,4**	**19,9**	**5,2**	**5,9**	**5,9**
TOTAL	**422.844**	**502.597**	**-**	**502.597**	**18,9**	**18,9**	**26,3**	**29,6**	**29,6**
TOTAL SIN DEUDA	**344.346**	**408.076**	**(0,6)**	**408.075**	**18,5**	**18,5**	**21,4**	**24,1**	**24,1**

*Apropiación vigente a 30 de junio con estimaciones de cierre vigencia 2023 y adición Ley 2299 de 2023

Fuente: Dirección General del Presupuesto Público Nacional

Distribución PGN por Principales Sectores

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

SECTOR	2024 Proyecto 2do. Debate	Participación Porcentual
EDUCACIÓN	70.455,7	17,3
SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL	61.503,1	15,1
DEFENSA Y POLICÍA	56.048,0	13,7
HACIENDA	47.541,7	11,7
TRABAJO	44.371,9	10,9
TRANSPORTE	15.554,2	3,8
INCLUSIÓN SOCIAL Y RECONCILIACIÓN	15.204,5	3,7
MINAS Y ENERGÍA	12.575,8	3,1
IGUALDAD Y EQUIDAD	12.181,3	3,0
RAMA JUDICIAL	9.877,3	2,4
VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO	9.769,7	2,4
AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL	9.222,2	2,3
FISCALÍA	6.815,6	1,7
JUSTICIA Y DEL DERECHO	5.236,7	1,3
ORGANISMOS DE CONTROL	4.456,9	1,1
TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES	4.012,1	1,0
INTERIOR	3.936,6	1,0
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA	2.662,5	0,7
AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	2.057,4	0,5
RELACIONES EXTERIORES	1.829,6	0,4
REGISTRADURÍA	1.700,7	0,4
PLANEACIÓN	1.694,4	0,4
INFORMACIÓN ESTADÍSTICA	1.650,5	0,4
COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO	1.508,8	0,4
CULTURA	1.473,1	0,4
DEPORTE Y RECREACIÓN	1.366,2	0,3
CONGRESO DE LA REPÚBLICA	1.270,0	0,3
SISTEMA INTEGRAL DE VERDAD, JUSTICIA, REPARACIÓN Y NO REPI	913,8	0,2
EMPLEO PÚBLICO	582,8	0,1
CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN	399,8	0,1
INTELIGENCIA	202,1	0,0
Total	**408.075**	**100,0**

*Cada sector tiene incluído el valor de incremento salarial

Fuente: Dirección General del Presupuesto Público Nacional

[1]https://www.minhacienda.gov.co/webcenter/portal/SaladePrensa/pages_DetalleNoticia?documentId=WCC_CLUSTER-231097

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

Los sectores con mayor aumento de recursos en 2024 frente a 2023, en línea con los objetivos de política pública que sustentan la formulación de los programas de gasto son: agricultura, inclusión social, tecnologías de la información, igualdad y equidad, deporte y cultura, entre otros, tal como se evidencia en la siguiente tabla:

Sectores	2023 Total	2024 Total Def.	Var% 24/23
AGRICULTURA_Y_DESARROLLO_RURAL	5.438	9.222	69,6%
AMBIENTE_Y_DESARROLLO_SOSTENIBLE	2.035	2.057	1,1%
CIENCIA_TECNOLOGÍA_E_INNOVACIÓN	487	400	-17,9%
COMERCIO_INDUSTRIA_Y_TURISMO	1.457	1.509	3,5%
CONGRESO_DE_LA_REPÚBLICA	1.199	1.236	3,1%
CULTURA	810	1.473	81,8%
DEFENSA_Y_POLICÍA	49.491	56.463	14,1%
DEPORTE_Y_RECREACIÓN	950	1.366	43,8%
EDUCACIÓN	56.984	70.456	23,6%
EMPLEO_PÚBLICO	578	583	0,8%
FISCALÍA	6.386	6.990	9,4%
HACIENDA	47.509	47.561	0,1%
IGUALDAD Y EQUIDAD	9.226	12.181	32,0%
INCLUSIÓN_SOCIAL_Y_RECONCILIACIÓN	9.511	15.205	59,9%
INFORMACIÓN_ESTADÍSTICA	1.046	1.650	57,8%
INTELIGENCIA	171	202	18,5%
INTERIOR	3.134	3.940	25,7%
JUSTICIA_Y_DEL_DERECHO	4.562	5.237	14,8%
MINAS_Y_ENERGÍA	9.052	12.579	39,0%
ORGANISMOS_DE_CONTROL	4.377	4.457	1,8%
PLANEACIÓN	2.001	1.689	-15,6%
PRESIDENCIA_DE_LA_REPÚBLICA	2.453	2.663	8,6%
RAMA_JUDICIAL	8.608	9.895	15,0%
REGISTRADURÍA	2.545	1.701	-33,2%
RELACIONES_EXTERIORES	1.639	1.830	11,6%
SALUD_Y_PROTECCIÓN_SOCIAL	52.405	61.503	17,4%
SERVICIO_DE_LA_DEUDA_PUBLICA_NACIONAL	72.281	92.347	27,8%
SISTEMA_INTEGRAL_DE_VERDAD_JUSTICIA_REPARACIÓN_Y_NO_REPETICIÓN	779	914	17,2%
TECNOLOGÍAS_DE_LA_INFORMACIÓN_Y_LAS_COMUNICACIONES	2.527	4.012	58,8%
TRABAJO	38.886	44.437	14,3%
TRANSPORTE	16.365	17.069	4,3%
VIVIENDA_CIUDAD_Y_TERRITORIO	7.952	9.770	22,9%
TOTAL	**422.844**	**502.597**	**18,9%**

Presupuesto Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín[2]

El 6 de diciembre de 2023, el Concejo de Medellín aprobó el Proyecto de Acuerdo 150, "Que establece el Presupuesto General del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín para la vigencia fiscal 2024", alcanzando un total de 8.75 billones de pesos, lo que

representa un aumento del 16% y un 13% más de recursos para inversión y asciende a 8.75 billones de pesos.

El presupuesto para inversión pasa de 5.7 billones de pesos en 2023 a 6.45 billones en 2024, lo que representa un aumento del 13% con relación al año anterior. En otras palabras, el 76% del presupuesto general del distrito está enfocado en la inversión social.

En cuanto a las asignaciones específicas, algunas de las dependencias con mayores recursos en el Presupuesto 2024 incluyen: Educación, con 1.4 billones, Salud, con 1.3 billones, Gestión y Control Territorial, con 585.000 millones, Secretaría de Inclusión Social y Familia con 512.000 millones, Secretaría de Infraestructura Física con 289.000 millones, y la Unidad Especial de Buen Comienzo con 273.000 millones de pesos.

Fuente[2]: https://www.medellin.gov.co/es/sala-de-prensa/noticias/aprobado-presupuesto-distrital-de-medellin-para-2024-con-un-aumento-del-16-y-un-13-mas-de-recursos-para-inversion/#:~:text=Este%206%20de%20diciembre%2C%20el,representa%20un%20aumento%20del%2016%25

Tabla. Gasto por categorías Distrito especial de Ciencia Tecnología e Innovación 2023

Etiquetas de fila	Suma de Valor Contrato	Total de Necesidades	Participación del Gasto por Categoría
Bienes Y Servicios De Oficina	$ 99.265.272.557	76	5,11%
Bienes Y Servicios De Ciencia Tecnología e Innovación	$ 109.068.877.977	73	5,62%
Compra Y/O Arrendamiento Inmueble	$ 19.163.760.105	41	0,99%
Comunicación Masiva	$ 17.202.987.325	5	0,89%
Desarrollo Económico	$ 41.855.279.490	28	2,16%
Ejecución De Proyectos	$ 475.176.791.474	132	24,47%
Eventos, Actividades Y Mercadeo	$ 95.672.526.123	40	4,93%
Gestión Medioambiental	$ 65.467.670.056	21	3,37%
Mantenimiento De Bienes Inmuebles Por Adhesión	$ 1.420.148.591	12	0,07%
Servicios Culturales Y Becas	$ 50.445.766.734	29	2,60%
Servicios De Alimentación	$ 39.916.423.358	6	2,06%
Servicios De Construcción	$ 92.722.146.109	8	4,77%
Servicios De Consultoría	$ 19.464.413.330	20	1,00%
Servicios De Mantenimiento De Obras Civiles	$ 23.248.001.187	16	1,20%
Servicios De Salud	$ 91.158.035.216	40	4,69%
Servicios De Seguridad	$ 13.874.585.932	13	0,71%
Servicios De Transporte	$ 46.804.251.084	7	2,41%
Servicios Educativos	$ 253.390.398.151	215	13,05%
Servicios Profesionales	$ 134.515.761.932	797	6,93%
Servicios Públicos	$ 17.103.249.399	3	0,88%

Servicios Sociales	$ 186.373.985.806	60	9,60%
Vehículos	$ 48.709.371.130	26	2,51%
Total general	**$ 1.942.019.703.066**	**1668**	**100%**

Fuente: Elaboración Unidad de Abastecimiento Estratégico – Plan Anual de Adquisiciones (PAA), 2023

¿El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación 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
2023	4600096989	$619.623.110

¿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**4600096989 de 2023**, cuyo objeto es "ARRENDAR EL INMUEBLE UBICADO EN LA CR 76A No.103 C 43, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA SANTA JUANA DE LESTONAC." Por un valor total de SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRÉS MIL CIENTO DIEZ PESOS ($619.623.110) IVA INCLUIDO, con un plazo de ejecución total de 315 días y fecha de terminación el 31 de diciembre de 2023.

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

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

¿La necesidad del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación 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 año 2024, se llegó a un acuerdo con el Propietario del inmueble, estableciendo un porcentaje de incremento equivalente al IPC causado al 31 de diciembre de 2023, sobre el valor del canon correspondiente al contrato celebrado en la vigencia 2023, 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 **IE SANTA JUANA DE LESTONAC**. 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.

Luego de este análisis, para la vigencia 2024, de acuerdo con la voluntad de las partes se acuerda un incremento de 12.28% respecto al canon de arrendamiento acordado para el año 2023, el cual se fija teniendo en cuenta el incremento del IPC anual cumulado para el año 2023, el cual fue de 9,28% según el DANE y demás impuestos y gravámenes aplicables en este tipo de contratación más 3 puntos, además del valor del metro cuadrado del sector y de las sedes educativas similares que arroja este estudio de mercado, por lo cual el canon de arrendamiento para el inmueble a ser arrendado, durante doce meses se fija en la suma de **SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO DIEZ MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/L ($67.110.562) IVA E IMPUESTOS INCLUIDOS.**

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.

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.

Distribución del PAC	
Mes	**Valor**
Enero	$ 67.110.562
Febrero	$ 67.110.562

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

Marzo	$ 67.110.562
Abril	$ 67.110.562
Mayo	$ 67.110.562
Junio	$ 67.110.562
Julio	$ 67.110.562
Agosto	$ 67.110.562
Septiembre	$ 67.110.562
Octubre	$ 67.110.562
Noviembre	$ 67.110.562
Diciembre	$ 67.110.562
TOTAL	**$ 805.326.744**
Nota: Los valores incluyen IVA E IMPUESTOS	

PAOLA MONTOYA VALENCIA
Técnico

NANCY AMPARO JARAMILLO DUQUE
Logístico

FREDY ORLANDO ROMERO LUJÁN
Abogado

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia

Centro Administrativo Distrital – CAD – Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (604) 44 44 144
www.medellin.gov.co
Medellín - Colombia