ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

ESTUDIO PREVIO 38606

Objeto: "Arrendar espacio piso 5 del edificio Centro de Negocios Business Plaza PH, ubicado en 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 CONVENIO EMPRESARIAL SAS - dispone del inmueble que satisface todas las necesidades de infraestructura para el adecuado funcionamiento para el almacenamiento, apoyo logístico y demás condiciones incluidas en las especificaciones técnicas esenciales para cumplimiento del objeto misional de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

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?

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 experiencia requerida, 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 es para el almacenamiento, apoyo logístico y demás condiciones incluidas para cumplimiento del objeto misional de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, por tal motivo se requiere contar con un inmueble bajo la figura de arrendamiento, que cumpla con los requerimientos; por lo que, con el ánimo de garantizar el reconocimiento y la accesibilidad por parte de los funcionarios; es indispensable la integración con el Centro Administrativo Distrital (CAD), la unificación de los equipos de trabajo. 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 gestión y Control Territorial, en la cual se verificó los cánones de arrendamiento del sector y el canon de COVENIO EMPRESARIAL S.A.S se encuentra por debajo de los valores que muestra el mercado reflejado.

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 CONVENIO EMPRESARIAL SAS y el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín:

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

N° Contrato	Objeto del Contrato	Valor del Contrato	GARANTÍA	Año de Ejecución	Contratista	Duración
4600096569	"Arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura urbana calle 45 # 55 – 65 para uso y funcionamiento de la secretaría de seguridad y convivencia, organismos de seguridad y agencias"	$3.835.551.108	N/A	2023	Convenio empresarial S.A.S	12 meses
4600093235	"Arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura urbana calle 45 # 55 – 65 para uso y funcionamiento de la secretaría de seguridad y convivencia, organismos de seguridad y agencias"	$3.331.785.195	N/A	2022	Convenio empresarial S.A.S	12 meses
4600088761	"Arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura urbana calle 45 # 55 – 65 para uso y funcionamiento de la secretaría de seguridad y convivencia, organismos de seguridad y agencias"	$3.095.879.210	N/A	2021	Convenio empresarial S.A.S	12 meses
4600087246	"Arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura urbana Calle 44A # 55-44 para uso y funcionamiento	$996.003.991	N/A	2020	Convenio empresarial S.A.S	4 meses

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

	de la Secretaría de Seguridad y Convivencia, Organismos de seguridad y agencias"					

¿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; un valor por hora trabajada con un tope en el número de horas mensuales y totales; cuota Litis o una combinación de las anteriores.

FORMA DE PAGO:

El presupuesto oficial para esta modalidad de contratación directa con CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S., asciende a la suma total de VENTICINCO MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS PESOS M/L. ($25.525.500) incluido el IVA, en un plazo de ejecución de 3 meses, para el arrendamiento de un espacio en el PISO 5 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 tres (03) pagos mensuales por valor de OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS PESOS M/L ($8.508.500) IVA INCLUIDO, 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 junio 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.

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.

Firma
Luis Fernando Mesa Agudelo
Técnico

Firma
Verónica Andrea Santiago Montoya
Logístico

Firma
Wbeimar Alejandro Gómez Quiroz
Abogado