Documento Número: 38606

Información Presupuestal

No. CDP	VALOR	SALDO	No. NECESIDAD
4000118783	25.525.500	0	54445

1. La descripción de la necesidad que el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín pretende satisfacer con la contratación:

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 Distrito de Medellín.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 #Medellín Te Quiere#, en el Programa. Fortalecimiento del Catastro, enmarcado dentro del Pilar 3. Creemos en la institucionalidad, en la seguridad y convivencia ciudadana, desarrollado en el Componente: Planeación y gestión territorial del Distrito, allí se enmarcan ambiciosas apuestas de ciudad, que obligan a la Secretaría de Gestión y Control Territorial a desarrollar estrategias que involucran el talento humano, tecnológico y con ello la necesidad de apoyo de logístico y de almacenamiento.

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

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

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 de la mano de la normativa nacional.

Actualmente parte del personal administrativo de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, 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, espacio que se hace insuficiente para albergar la oferta pública institucional, además de las herramientas y material necesario para la ejecución de los diferentes programas.

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 Secretaría de Gestión y Control Territorial, 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 necesario celebrar el contrato de arrendamiento un espacio en el piso 5 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; se utilizará para prestar apoyo logístico, almacenamiento y otras condiciones descritas en las especificaciones técnicas esenciales, este deberá situarse en las inmediaciones del Centro Administrativo La Alpujarra, en el Edificio Plaza de La Libertad o en el edificio Centro de Negocios Business Plaza PH., donde actualmente se encuentran ubicadas las dependencias adscritas a esta Secretaría. 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 110 mts2 con capacidad para albergar las necesidades de almacenamiento y apoyo logístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

En virtud de lo anterior, a través del Decreto 0361 de 2024, se modificó la delegación de la competencia en materia contractual del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, estableciendo cambios en el funcionamiento y la estructura administrativa del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en virtud de este, se decreta delegar en

cada uno de los Secretarios de Despacho y Directores de Departamento Administrativo, Directores de Unidades Administrativas Especiales y Gerentes, como ordenadores del gasto, la competencia para adelantar los procesos de contratación en todas su etapas, de conformidad con lo establecido en el Decreto 883 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, reglamenten, adicionen o complementen para los contratos de arrendamiento, cuando el Distrito tenga la condición de arrendatario.

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

Objeto:
Arrendar espacio piso 5 del edificio Centro de Negocios Business Plaza PH, ubicado en 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, CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S., entrega en arrendamiento a favor del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, un espacio en el piso 5 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 110 mts2, el inmueble arrendado estará destinado para 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.

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

Identificación del contrato a celebrar:

CM-Arrend. Bien Inm.

Especificaciones esenciales:

El inmueble arrendado debe cumplir con las siguientes especificaciones:

Área principal: Esta zona contempla la disposición de un espacio de 110 mts2, con puerta de acceso y cerradura de seguridad, podrá ser una sólo salón, o distribuirse varios espacios cada uno con su puerta de acceso, cuya función principal es la de brindar soporte logístico a los programas misionales de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

Zona Baños: Esta zona contempla baterías de 2 baños uno para damas, y otro para caballeros.

Ascensores: Seis (6) ascensores compartidos por la copropiedad para el ingreso y egreso.

Servicios públicos: Luz, agua, alcantarillado.

Administración: Administración del edificio, con servicio de vigilancia y portería, para el control del ingreso y el egreso

Sistema de iluminación: 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.

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.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Pagar el canon de arrendamiento con la periodicidad expresada en la forma de pago, según lo establecido en el presente contrato, valor que incluye los servicios conexos y demás costos de administración del inmueble arrendado.
2. El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín será responsable de cualquier daño o pérdida de los bienes en el interior del inmueble, y por los daños en áreas privadas o comunes que resulten del funcionamiento del inmueble.
3. En ningún caso, EL ARRENDADOR reconocerá suma alguna por concepto de daños, hurto, pérdida, entre otros, que sufra su mercancía, equipos, herramientas y otros.
4. El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín deberá mantener las oficinas ininterrumpidamente en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

referente a entradas, vidrios, vidrieras, puertas, equipo de iluminación.
5. El aseo y mantenimiento de las áreas interiores de los inmuebles serán por cuenta del ARRENDATARIO.
6. El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, no podrá sacar a las zonas comunes sus basuras o materiales sobrantes, excepto en el momento de la recolección y en las horas pactadas para ello con EL ARRENDADOR.
7. Hacer buen uso del inmueble recibido en arrendamiento, siendo responsable, de todos los bienes que le sean entregados por EL ARRENDADOR y la infraestructura.
8. El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín deberá contar con la previa asesoría y autorización de EL ARRENDADOR CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S para realizar cualquier mejora al inmueble.
9. Las actividades de fumigación o desinfección al interior de los inmuebles estarán a cargo del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y su periodicidad deberá estar acorde con los procedimientos establecidos por EL ARRENDADOR.
10. Entregar el inmueble y el mobiliario de propiedad del ARRENDADOR a la finalización del contrato en las mismas condiciones en las que se recibió, con excepción del deterioro por el uso normal que se le haya dado al inmueble. El mobiliario que hubiera sido adquirido por el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, al ser de su propiedad, podrán ser retirados por éste o cedidas al ARRENDADOR en las condiciones que se pacten entre las partes.
11. Seguir todas las indicaciones del ARRENDADOR frente a las reformas y dotación del inmueble.
12. Cuidar el inmueble recibido en arrendamiento.
13. Permitir en cualquier tiempo las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes realicen para constatar el estado y conservación del inmueble previo aviso concertado.
14. No modificar la naturaleza o especificaciones técnicas del bien entregado en arrendamiento.
15. Informar de manera inmediata y por escrito al EL ARRENDADOR sobre cualquier circunstancia que amenace el buen estado del bien y/o bienes entregados en arrendamiento.
16. El ARRENDATARIO se obliga con EL ARRENDADOR durante la ejecución del presente contrato a cumplir con las políticas de prevención que eviten la utilización y explotación sexual de niños, niñas y adolescentes en el desarrollo de sus actividades, así como a no contratar menores de edad en cumplimiento de los pactos, convenios y convenciones internacionales ratificados por Colombia, según lo establece la Constitución Política de 1991 y demás normas vigentes sobre la materia, en particular aquellas que consagran los derechos de los niños. La no observancia por EL ARRENDATARIO de este mandato legal dará lugar a que EL ARRENDADOR denuncie ante las autoridades competentes estos hechos y tome las medidas contractuales necesarias, de conformidad a lo establecido en la Ley 1336 de 2009, Ley 679 de 2001, Ley 1098 de 2006.
17. EL ARRENDATARIO se obliga a no usar los espacios para el depósito de armas, explosivos o dinero de grupos terroristas. No destinará los espacios para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachís, cocaína, y similares.
18. El pago de los servicios públicos correrá por cuenta del ARRENDATARIO desde la fecha de entrega del inmueble hasta la fecha de restitución del mismo a EL ARRENDADOR.
19. Responder oportunamente a los requerimientos solicitados por CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S
20. Tramitar ante las autoridades competentes las licencias y permisos que exijan estas y la ley para

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

operar la empresa o el servicio correspondiente. Pagar los impuestos generados por ello.
21. EL ARRENDATARIO se compromete a respetar las políticas y directrices relacionadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o reglamento inmobiliario, el cual hace parte integral del presente documento, por lo que deberá ser acatado en su totalidad.

22. Los equipos, artefactos, utensilios y/o demás bienes o elementos entregados al ARRENDATARIO incluidos en el inventario de bienes, deberán ser devueltos al ARRENDADOR en las mismas condiciones que fueron entregados, salvo deterioro normal causado por el uso. El mantenimiento, cuidado y conservación de estos bienes estará a cargo exclusivo del ARRENDATARIO y cuando a ello hubiere lugar, con la debida sustentación de la necesidad habrá lugar a nuevos suministros o reemplazos de bienes o elementos por parte del ARRENDADOR

23. Atender oportunamente el pago de los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones, tasa de aseo, disposición de basuras, y otros), desde la fecha de entrega del inmueble hasta la fecha de restitución del mismo a EL ARRENDADOR.

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, de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín, requiere celebrar un contrato de arrendamiento con CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S, un espacio en el piso 5 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; se utilizará para prestar apoyo logístico, almacenamiento y otras condiciones descritas en las especificaciones técnicas esenciales, este deberá situarse en las inmediaciones del Centro Administrativo La Alpujarra, en el Edificio Plaza de La Libertad o en el edificio Centro de Negocios Business Plaza PH., donde actualmente se encuentran ubicadas las dependencias adscritas a esta Secretaría de esta Secretaria.

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 Unidad Administrativa de la Secretaría de Gestión y Control Territorial (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

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

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.

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

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.

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

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

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.

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
JURIDICA	0007	Certificado de antecedentes disciplinarios	SERÁ VERIFICADO POR LA

Documento Número: 38606

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
			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	0046	Fotocopia cédula ciudadanía de Revisor Fiscal	EN CASO DE QUE ESTE OBLIGADO A TENER REVISOR FISCAL
LOGISTICA	0031	Cert cuenta bancaria expedido X Banco, original	

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

Documento Número: 38606

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
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	N CASO DE QUE ESTE OBLIGADO A TENER REVISOR FISCAL
TECNICA	0007	Propuesta económica	OFERTA DE ARRENDAMIENTO
JURIDICA	0054	Registro de Deudores Alimentarios Morosos (Redam)	SERÁ VERIFICADO POR LA ENTIDAD

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

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

0005	CUMPLIMIENTO	10,00	6	MESES

8. Elementos descriptivos del Contrato a celebrar

Bien o servicio objeto del contrato:

Arrendar espacio piso 5 del edificio Centro de Negocios Business Plaza PH, ubicado en la ciudad de Medellín

Valor estimado del contrato (valor del presupuesto oficial):

$ 25.525.500

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 : C

DESIGNACION	COMPONENTE	IDENTIFICACION	NOMBRE	E-MAIL
Supervisor	TODOS	70132804	MESA AGUDELO LUIS FERNANDO	
Supervisor	SUPLENTE	43653810	RESTREPO BARRIENTOS SANDRA ELENA	

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

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

Duración o Plazo de ejecución del contrato:

3.0 Meses

Documento Número: 38606

Multas:

En caso de mora o de incumplimiento parcial de las obligaciones, EL

Cláusula Penal Pecuniaria:

En caso de incumplimiento total o parcial por parte del arrendador, de

Plan de Desarrollo:

Centro Administrativo Distrital - CAD - Calle 44 Nro 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57)6044444144
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia