ANEXO ANÁLISIS ECONÓMICO Y FORMA DE PAGO

OBJETO: Arrendar bien inmueble para uso y funcionamiento de la Secretaría de Seguridad y Convivencia, Organismos de Seguridad y Agencias

ANÁLISIS ECONÓMICO

Componente	Descripción	Cantidad	Valor Sin IVA	IVA	Valor IVA Incluido	Tiempo en meses	Total
Componente 1	Arriendo Pisos 11	1	21.444.669	4.074.487	25.519.156	12	306.229.872
	Arriendo Pisos 15	1	86.092.687	16.357.610	102.450.297	12	1.229.403.565
	Arriendo Pisos 16	1	84.526.113	16.059.961	100.586.074	12	1.207.032.894
	Arriendo Terraza	1	8.143.754	1.547.313	9.691.067	12	116.292.800
	Arriendo Blindo-barras	2	7.380.570	1.402.308	8.782.878	12	105.394.538
	Arriendo Bodega Sótano	1	1.543.540	293.273	1.836.812	12	22.041.745
	Arriendo Celdas de parqueo piso 3	10	875.024	166.255	1.041.279	12	12.495.347
TOTAL COMPONENTE 1			**210.006.355**	**39.901.208**	**249.907.563**	**12**	**2.998.890.761**
Componente 2	Arriendo Piso 10	1	9.548.581	1.814.230	11.362.811	12	136.353.731
	Arriendo Piso 12	1	74.932.483	14.237.172	89.169.654	12	1.070.035.852
	Arriendo Sótano	1	25.926.571	4.926.048	30.852.619	12	370.231.432
TOTAL COMPONENTE 2			**110.407.634**	**20.977.450**	**131.385.085**	**12**	**1.576.621.015**
TOTAL CONTRATO							**4.575.511.776**

El valor del contrato se estipuló realizando el incremento a los valores establecidos en el anterior contrato del IPC + 2 puntos, para este proceso el porcentaje final a incrementar fue de: 7,2%.

Es de precisar que los espacios que se encuentran descritos para el presente contrato han sido sujetos de contrato de arrendamiento desde hace más de 6 años, lo cual ha brindado estabilidad y continuo servicio a los organismos y a la Secretaria de Seguridad y Convivencia con relación a los servicios que prestan, es de aclarar que se re requiere contar con la figura del contrato de arrendamiento, dado que actualmente la administración Distrital no cuenta con uno propio con las características descritas dentro de este proceso.

FORMA DE PAGO

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín realizará el pago de este contrato en doce (12) pagos mensuales, iguales o proporcionales al número de días de ocupación del respectivo periodo de tiempo a cancelar, así:

Valor del canon: Trescientos ochenta y un millón doscientos noventa y dos mil seiscientos cuarenta y ocho pesos M.L ($381.292.648) incluido IVA.

MES	CANON MENSUAL SIN IVA	IVA	VALOR IVA	VALOR TOTAL CANON
1	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
2	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
3	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
4	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
5	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
6	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
7	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
8	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
9	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
10	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
11	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
12	$ 320.413.990	19%	$ 60.878.658	$ 381.292.648
TOTAL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO				**$ 4.575.511.776**

El pago se realizará de acuerdo con las siguientes anotaciones:

El canon mensual se cancelará dentro de los primeros 5 días de cada periodo, el contratista deberá presentar factura o documento equivalente por parte del arrendador y recibo a satisfacción por parte del Supervisor.

A cada pago se le realizarán las deducciones legales que apliquen, como: estampillas, retención en la fuente, retención de industria y comercio, entre otros.

Las facturas deberán ser entregadas de conformidad con las directrices sobre recepción de la facturación electrónica, establecidas en la Circular N° SSS 202160000023 del 04 de febrero de 2021 de la Secretaría de Suministros y Servicios, o la que haga sus veces.

Las fechas de corte para la recepción de facturación serán establecidas por la Secretaría de Hacienda.

Los pagos se realizarán a través de transferencia electrónica a la cuenta bancaria reportada por el contratista en su inscripción como proveedor una vez se suscriba el contrato, previa presentación de las facturas o documentos equivalentes debidamente legalizados con todos los soportes que aseguren que los bienes o servicios fueron recibidos a entera satisfacción por parte del supervisor. Para tal efecto el ARRENDADOR deberá estar debidamente inscrito como proveedor del El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

La cuenta bancaria que se registra en el contrato electrónico es informativa y es reportada en la plataforma de manera opcional, por lo tanto, los pagos se realizarán únicamente a la cuenta bancaria reportada por el contratista en su inscripción como proveedor en el Distrito.

En el evento que el contratista requiera modificar la cuenta bancaria registrada para los pagos, deberá presentar solicitud escrita al supervisor y/o interventor del contrato acompañada de la certificación bancaria con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario, dicha información deberá ser verificada y avalada por el supervisor y/o interventor del contrato remitiéndola al correo gestion.proveedores@medellin.gov.co.

En todo caso, **EL ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** cualquier fracción de mes que quede a deber, por terminación anticipada o por cualquier otra causa

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.

Como requisito previo para la autorización de cada acta de pago, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como parafiscales (SENA, ICBF, Cajas de Compensación Familiar), cuando corresponda. También deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de salarios y prestaciones sociales con todos los trabajadores empleados en la ejecución del contrato obedeciendo a la propuesta. Todo lo anterior deberá ser certificado por la supervisión.

Para el pago deberá aportar:

a) El recibo a satisfacción, por parte del supervisor, de los servicios prestados.

b) Deberán entregar un informe que soporte el cumplimiento de las obligaciones requeridas de conformidad con las especificaciones técnicas de la oferta y la propuesta presentada.

c) Constancia de encontrarse al día en el pago de seguridad social y parafiscal en caso de que aplique este último.

d) Factura con todos los soportes de ley.

Si el **ARRENDADOR** no se encuentra a paz y salvo con El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, con la suscripción del contrato, autoriza para que

la Subsecretaría de Tesorería, en el momento de un pago, automáticamente y sin previo aviso realice el correspondiente cruce de cuentas, para compensar los valores que tenga en mora por cualquier concepto.

La anterior forma de pago se ajusta a la normativa vigente y se realizará con el ánimo de garantizar la mayor eficiencia de los recursos en virtud del servicio a recibir, logrando así el cabal y satisfactorio cumplimiento del objeto contractual, asegurando de igual manera la estabilidad del contrato como su equilibrio económico, la eficacia y alcance del mismo, así como los beneficios que se pretenden alcanzar con su ejecución.

JUAN FERNANDO CALLEJAS ZAPATA
Logístico CEEC