ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

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

Clasificación UNSPSC

Nivel	Código	Descripción
Clase	80131500	Arrendamiento

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?

La modalidad de contratación directa regulada en la Ley 80 de 1993, el numeral 4 del artículo 2°, Ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015, procede para el arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles (literal i, numeral 4, articulo 2 de la ley 1150 de 2007 y artículos 2.2.1.2.1.4.10 y 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015).

Para este tipo de contratación, relacionada con la Categoría de Servicios inmobiliarios, se seleccionará el contratista persona natural o persona jurídica, para el presente proceso se tiene en consideración que se pueda ofrecer el bien inmueble que satisfaga las necesidades identificadas por el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y cumplan con las características de ubicación, infraestructura, entre otras para su mejor funcionamiento administrativo y adecuada prestación de servicios a la ciudadanía.

Para este caso, se requiere arrendar el edificio CENTRO DE NEGOCIOS BUSINESS PLAZA PROPIEDAD HORIZONTAL, construido sobre un lote de terreno situado entre las calles 44 A (Posada Berrio) y 45 (Amador), con la carrera 57 (Avenida Ferrocarril) esquina, en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, identificado en su entrada principal con el número 55 – 65, cuyos linderos generales son los siguientes: 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, con una cabida de 2.080 metros cuadrados. Matricula inmobiliaria Número 001-75316 Zona Sur. Dicho inmueble es propiedad de la empresa Centro De Negocios Business Plaza Propiedad Horizontal, la cual actúa como persona jurídica y será con quien se tendrá la relación contractual.

A razón de lo anterior, resulta pertinente y conveniente para la Secretaría de Seguridad y Convivencia, contratar una persona jurídica como la empresa Centro De Negocios Business Plaza Propiedad Horizontal, teniendo en cuenta su ubicación estratégica, tamaño de los espacios, la capacidad jurídica, técnica, administrativa y operativa para ejecutar el contrato, el conocimiento en el desarrollo de este tipo de servicios y la experiencia en ello, toda vez que ha sido dicha sociedad con quien se ha ejecutado

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 anteriores contratos de arrendamiento para el uso, funcionamiento y desarrollo de las actividades misionales de la Secretaria.

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

No requiere de tarjeta profesional, conforme a la naturaleza jurídica del contrato a suscribirse

¿El objeto y alcance de la necesidad que el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín requiere, se encuadra de manera directa en el objeto social de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos?

Si, toda vez que la sociedad tiene dentro de su objeto social la compraventa, permuta, arrendamiento, mandato, entre otros; así mismo como su código CIIU determina que podrá realizar "actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados", por lo anterior su objeto y alcance enmarca la necesidad que tiene para este contrato el Distrito de Medellín.

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?

Se tiene en consideración que se pueda ofrecer el bien inmueble que satisfaga las necesidades identificadas por el Distrito, por lo que no se requiere experiencia.

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?

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín ha realizado a través de los años diferentes contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, ya que no cuenta con los suficientes bienes propios en los cuales pueda tener presencia institucional en el sector requerido ni le es posible garantizar la adecuada prestación del servicio de sus diferentes secretarias y dependencias.

¿Cuál fue el valor del contrato y la estructura del contrato?

N° Contrato	Objeto del Contrato	Valor del Contrato	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	2023	Convenio Empresarial S.A.S	12 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

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	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	2021	Convenio Empresarial S.A.S	12 meses
4600087246	Arrendamiento de bien inmueble con nomenclatura urbana Calle 44A # 55-44 para uso y funcionamiento de la Secretaría de Seguridad y Convivencia, Organismos de seguridad y agencias	$ 996.003.991	2020	Convenio Empresarial S.A.S	4 meses

¿La necesidad del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín fue satisfecha, con el proceso de contratación anterior?

Sí, la necesidad del El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Secretaría de Seguridad y Convivencia fue cabalmente satisfecha, prueba de eso es que desde hace varios años se ha realizado de manera satisfactoria y continua la contratación del inmueble mencionado anteriormente para el uso y funcionamiento de la secretaria de Seguridad y Convivencia, Organismos de Seguridad y Justicia y agencias que conforman el SIES – M. Los informes de supervisión de los diferentes contratos confirman el cumplimiento de lo pactado entre las partes.

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.

Se pagará un canon de arrendamiento mensual, por un valor de Trescientos ochenta y un millón doscientos noventa y dos mil seiscientos cuarenta y ocho pesos M.L ($381.292.648) incluido IVA, por el tiempo que se tenga arrendado el bien inmueble incluido los impuestos, tasas y contribuciones especiales a que haya lugar, este valor corresponde al valor del canon de arrendamiento ajustado de acuerdo al IPC publicado por el DANE (5,20%) + 2 puntos, conforme el histórico de las negociaciones anteriores, este pago se realizará los primeros cinco (5) días del mes, teniendo en cuenta que para efectos de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento así como las condiciones contractuales mercantiles y comerciales que hacen parte de este tipo de contratos los pagos se determinan de esta manera, ya que el arrendatario, en este caso el Distrito - Secretaria de Seguridad y convivencia, ya cuenta con el uso y goce del bien inmueble.

Las especificaciones y condiciones de los espacios, requeridas para satisfacer la necesidad han sido satisfechas por el lugar en el que actualmente se encuentra dispuesto para el uso y funcionamiento de las mismas, esto permite que no se generen interrupciones en la continuación del servicio de la Secretaria y de las agencias que actualmente desempeñan sus actividades en este lugar, así mismo

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

se puede evidenciar que no se generan sobrecostos por el cambio de lugar ni impacto a la función pública.

Es de anotar que, para este tipo de contratos, la carga tributaria dependerá si las actividades del propietario del bien inmueble están gravadas con el impuesto a las ventas o no, en concordancia con la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 “Promoción del crecimiento económico”.

La anterior forma de pago se ajusta a la normativa vigente, 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 y procurando herramientas suficientes para los controles a realizar por parte de la supervisión. Todos los pagos deberán cumplir con los requisitos de ley para el desembolso y el plan estará sometido a la PAC de la Secretaría de Seguridad y Convivencia.

5. Acuerdo 016 de 2020, el cual se creó con la finalidad de dar lineamientos en materia de Compras Públicas Innovadoras, Sostenibles y Socialmente Responsables para la Distrito Especial de ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín como para su Conglomerado Público.

En este ítem se debe verificar con referencia al objeto del contrato y su alcance la posibilidad de incluir algunos de los criterios en cumplimiento del Acuerdo 016 de 2020 en las siguientes líneas:

Criterios de sostenibilidad para la adquisición de bienes, obras y servicios, considerando su ciclo de vida y alineando dicha estrategia con el Sistema de Gestión Ambiental Institucional de Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Criterios que promuevan la innovación para la adquisición de bienes y servicios, alineando dicha estrategia a la creación y desarrollo de ideas en la contratación pública

Criterios socialmente responsables para la adquisición de bienes, obras y servicios en el Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación y su conglomerado, alineando dicha estrategia con la inclusión de población de especial protección constitucional en la contratación pública.

Los criterios definidos pueden consultarse en los anexos del Decreto 310 de 2022 reglamentario del Acuerdo:
Anexo 3.Modelo de Compras Públicas Sostenibles
Anexo 4.Modelo de Compras Públicas Innovadoras
Anexo 5.Modelo de Compras Públicas Socialmente responsables

¿En el presente proceso es posible la inclusión de alguno de los criterios ya definidos?

SI ____ NO __X__

REVISION DE APLICABILIDAD DE CRITERIOS DE LA POLÍTICA DE COMPRA PÚBLICA INNOVADORA, SOSTENIBLE Y SOCIALMENTE RESPONSABLE DEL DISTRITO DE MEDELLÍN Y SU CONGLOMERADO

Una vez revisados los lineamientos de la compra pública innovadora, sostenible y socialmente responsable del Distrito de Medellín y lo establecidos en el acuerdo 016 del 2020 , planteados en los

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

modelos de compra pública presentados en los anexos 3, 4 y 5 el comité de estructuración y evaluación del presente proceso considera que no es pertinente aplicar las políticas de compras públicas que trata el anterior acuerdo, de conformidad con lo establecido en su artículo 8 del acuerdo 016 de 2020. Conforme a lo anterior, no se incluirán requisitos previos de valoración, obligaciones y/o cláusulas o estándares, al tratarse este proceso de un proceso de contratación bajo la modalidad de Contratación Directa.

Laura Gallego López
Técnico

Juan Fernando Callejas Zapata
Logístico

Ana Maria Aristizabal Salazar
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