ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

ESTUDIO PREVIO 39397

OBJETO: Arrendar bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín para el uso y funcionamiento del CEPAR y los diferentes proyectos de la secretaria de Paz y Derechos Humanos.

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:

De acuerdo con la naturaleza del objeto a contratar, en tanto se trata de un contrato de arrendamiento, y al ser una necesidad de la Secretaría de la Paz y Derechos Humanos del Distrito de Medellín, considera llevar a cabo la modalidad de contratación directa, bajo la causal contemplada en el Literal i) del numeral 4° del Artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Artículo 2° DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN: la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de contratación directa, con base en las siguientes reglas:

Esta modalidad de contratación directa fue reglamentada en el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015, que compiló el Artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, así:

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 principales objetivos del sistema de compra y contratación pública.

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.

¿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 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 CORPORACIÓN GENTE VIVA, quien administra el bien inmueble ubicado en la dirección DIAGONAL 81B No. 76 - 144 en el Distrito de Medellín, en virtud del contrato de administración de inmueble suscrito con SEMINARIO DE MISIONES EXTRANJERAS DE YARUMAL propietario del bien inmueble individualizado de acuerdo con el certificado de tradición de fecha 05 de febrero de 2024 correspondiente a la matrícula inmobiliaria número 01N-135877 de la oficina de Instrumentos públicos de Medellín norte.

¿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 con 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 Paz y Derechos Humanos 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.

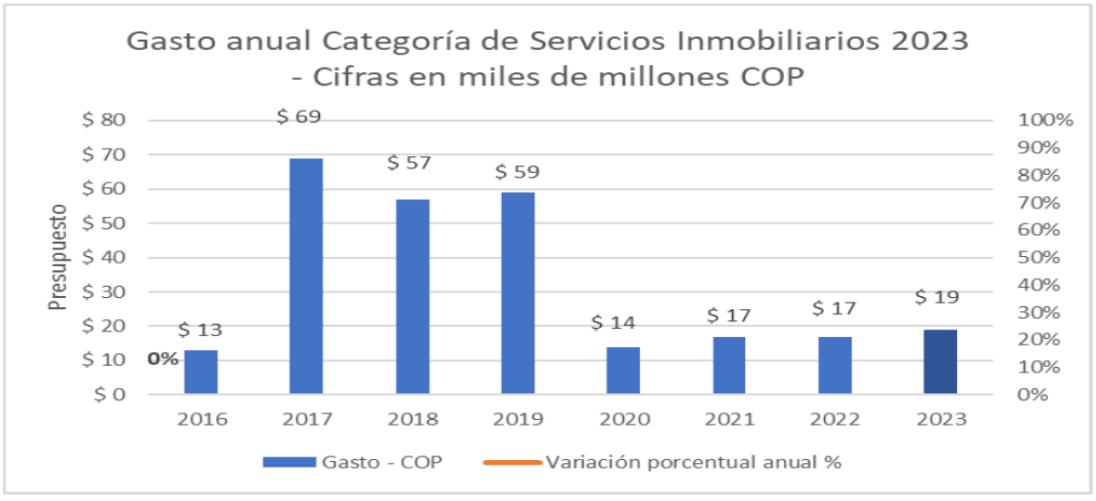
3. Aspectos legales, comerciales financieros, organizacionales, técnicos y de análisis de riesgo, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

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 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 nacional1
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).

1https://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	2024
	(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,**
Gastos de personal	47.630	55.011	-	55.011	15,5	15,5	3,0	3,2	3,
Adquisición de Bienes y Servicios	13.355	13.748	11	13.759	2,9	3,0	0,8	0,8	0,
Transferencias	196.271	236.148	(346)	235.802	20,3	20,1	12,2	13,9	13,
Gastos de Comercialización y Producción	1.420	1.479	(142)	1.337	4,2	(5,8)	0,1	0,1	0,
Adquisición de Activos Financieros	753	730	0	730	(3,0)	(3,0)	0,0	0,0	0,
Disminución de Pasivos	551	347	-	347	(37,0)	(37,0)	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,
SERVICIO DE LA DEUDA	**78.498**	**94.521**	**0,6**	**94.522**	**20,4**	**20,4**	**4,9**	**5,6**	**5,**
Principal	**31.942**	**37.356**	**0,6**	**37.357**	**16,9**	**17,0**	**2,0**	**2,2**	**2,**
Acuerdos Marco de Retribución	2.060	634	-	634	(69,2)	(69,2)	0,1	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,
Intereses	**42.134**	**55.230**	**-**	**55.230**	**31,1**	**31,1**	**2,6**	**3,3**	**3,**
Comisiones y otros gastos	**409**	**509**	**-**	**509**	**24,2**	**24,2**	**0,0**	**0,0**	**0,**
Fondo de Contingencias	**4.013**	**1.427**	**-**	**1.427**	**(64,4)**	**(64,4)**	**0,2**	**0,1**	**0,**
INVERSIÓN	**83.247**	**99.365**	**486**	**99.851**	**19,4**	**19,9**	**5,2**	**5,9**	**5,**
TOTAL	**422.844**	**502.597**	**-**	**502.597**	**18,9**	**18,9**	**26,3**	**29,6**	**29,**
TOTAL SIN DEUDA	**344.346**	**408.076**	**(0,6)**	**408.075**	**18,5**	**18,5**	**21,4**	**24,1**	**24,**

Distribución PGN por Principales Sectores

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 REP	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

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

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.

Fuente2: 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 de Medellín ha contratado recientemente los bienes o servicios requeridos?

El Distrito 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 con los cuales pueda tener presencia Institucional para la atención a la ciudadanía en las diferentes comunas y corregimientos de la Ciudad.

En razón a la necesidad de asegurar la integración de la comunidad al actuar distrital, la Administración del Distrito de Medellín ha suscrito con diferentes proveedores contratos que han permitido la materialización de los fines del estado, entre otros los siguientes:

Contrato	Año	Objeto	Plazo	Valor
4600041205	2012	El arrendador entrega a título de arrendamiento y el Arrendatario recibe al mismo título, el inmueble ubicado en la carrera 43 Nº 54-44 con puerta de acceso por el # 54-44 Medellín, con sus respectivos servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado, agua y teléfono.	6,8 meses	$173.887.519
4600045220	2013 a 2016			$1.455.139.758
4600068638	2017	Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín con nomenclatura urbana Carrera 43 N° 54 - 44, para uso y funcionamiento exclusivo del CEPAR.	11,5 meses	$ 448.318.863
4600073635	2018	Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín con nomenclatura urbana Carrera 43 N° 54 - 44, para uso y funcionamiento exclusivo del CEPAR.	11,5 meses	$ 484.184.377
4600078724	2019	Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín con nomenclatura urbana Carrera 43 N° 54 - 44, para uso y funcionamiento exclusivo del CEPAR.	12 meses	$ 521.757.085
4600084129	2020	Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín con nomenclatura urbana Carrera 43 N° 54 - 44, para uso y funcionamiento exclusivo del CEPAR.	12 meses	$549.105.864
4600088935	2021	Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín con nomenclatura urbana Carrera 43 N° 54 - 44, para uso y	12 meses	$ 569.971.884

		funcionamiento exclusivo del CEPAR.		
4600093658	2022	Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín con nomenclatura urbana Carrera 43 N° 54 - 44, para uso y funcionamiento exclusivo del CEPAR.	373 días calendarios	$615.382.186
4600096947	2023	Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín con nomenclatura urbana carrera 43 n°54-44, para uso y funcionamiento exclusivo del CEPAR.	12 meses	$658.131.828
4600101053	2024	Arrendar bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín con nomenclatura urbana Diagonal 81B No. 76-144 para el uso y funcionamiento del CEPAR	343 días	$694.621.624

Resulta pertinente y conveniente para la Secretaría de Paz y Derechos Humanos contratar con la Corporación Gente Viva, teniendo en cuenta que el valor del canon obedece a los precios del mercado, que el inmueble está en óptimas condiciones, que los ciudadanos de Medellín reconocen el lugar y el servicio que se presta, que el lugar es de fácil acceso tiene las suficientes vías de transporte público para la comunidad.

Es importante resaltar que para la vigencia 2024 el valor del canon de arrendamiento del inmueble que se tenía contratado para el desarrollo de la prestación del servicio que da origen a la contratación del bien inmueble, era de $58.900.000 IVA incluido, ahora bien, el canon de arrendamiento pactado en el presente contrato para la vigencia 2025, corresponde a un valor de $58.900.000, más la variación anual del índice de precios al consumidor (IPC) 2024, establecida en 5.20% de acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) para un total del canon para el 2025 de $62.909.600 Iva incluido.

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.

El presupuesto oficial definido para este contrato de Arrendamiento del bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín con nomenclatura urbana Diagonal 81B No. 76-144, para uso y funcionamiento del CEPAR y los diferentes proyectos de la secretaria de Paz y

Derechos Humanos, asciende a la suma de SEISCIENTOS NOVENA Y DOS MILLONES CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M.L ($692.005.600), incluido IVA del 19%, respaldados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 4000120269.

VALOR CANON ARRENDAMIENTO 2025:

VARLOR ARRENDAMIENTO: $581.517.310
IVA 19%: $110.488.290
TOTAL VALOR, IVA INCLUIDO: $692.005.600

Las especificaciones y condiciones del inmueble, requeridas para satisfacer la necesidad fueron objeto de estudio por parte de la Secretaría de Paz y Derechos Humanos.

Con el fin de determinar el valor del canon de Arrendamiento se verificaron algunas condiciones relacionadas con el estado del 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 Paz y Derechos Humanos en cuanto a espacios para la prestación del servicio requerido.

- Otras edificaciones que podrían satisfacer las necesidades para la prestación del servicio y sus opciones de Arrendamiento, encontrando que no existen inmuebles disponibles ni adecuados, para tal fin.

- Valor del Canon de Arrendamiento vigencia anterior más IPC del 5,20%

IMPUESTOS TASAS Y CONTRIBUCIONES

Al formular la oferta, EL ARRENDADOR acepta que estarán a su cargo todos los Impuestos, Tasas y Contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o distritales, 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 ARRENDADOR, a manera de enunciado, están los siguientes:

- Impuesto a la Venta IVA: Gravado a la tarifa general del 19%.
- Estampilla Universidad de Antioquia: correspondiente al uno por ciento (1%) del valor total del contrato antes de IVA, de conformidad con lo establecido el Acuerdo 93 de 05 de diciembre de 2023.

- Estampilla Pro-Innovación: Correspondiente al uno por ciento (1%) del valor total del contrato antes de IVA, de conformidad con lo establecido el Acuerdo 93 de 05 de diciembre de 2023.
- Estampilla Para La Justicia Familiar: Correspondiente al dos por ciento (2%) del valor total del contrato antes de IVA, de conformidad con lo establecido el Acuerdo 93 de 05 de diciembre de 2023
-Tasa pro deporte y recreación: uno punto tres por ciento (1.3%) del valor total del contrato determinado en el comprobante de egreso que se establezca entre la respectiva entidad y las personas naturales y/o jurídicas, públicas o privadas.

En todo caso, corresponde a EL ARRENDADOR sufragar todos los impuestos que le correspondan de conformidad con la normatividad vigente.

FORMA DE PAGO

El Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín cancelará al arrendador el canon de arrendamiento, mediante pagos parciales dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo, a través de transferencia electrónica, previa presentación de las facturas o documentos equivalentes debidamente legalizados con todos los soportes recibidos a entera satisfacción por parte del supervisor asignado, de la siguiente forma:

DISTRIBUCIÓN DEL PAC 2025:

Este tendrá once (11) pagos parciales IVA incluido, así:

Febrero: $62.909.600
Marzo: $62.909.600
Abril: $62.909.600
Mayo: $62.909.600
Junio: $62.909.600
Julio: $62.909.600
Agosto: $62.909.600
Septiembre: $62.909.600
Octubre: $62.909.600
Noviembre: $62.909.600
Diciembre: $62.909.600

El pago se realizará a través de transferencia electrónica a cuenta que para tal fin aporte el contratista, previa presentación de la factura o documento equivalente debidamente legalizado con todos los soportes que aseguren los productos o servicios objeto de pago fueron recibidos a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato.

La transferencia electrónica o consignación para la cancelación de cuentas, la hará el Distrito 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.

En caso de cambio del número de la cuenta bancaria informará de tal situación al Distrito 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.

Firma
Luis Aurelio Ospina Garzón
Técnico

Firma
Sergio Andrés Giraldo
Logístico

Firma
Adriana Carolina López Basto
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