Documento Número: 39458

Información Presupuestal

No. CDP	VALOR	SALDO	No. NECESIDAD
4000120289	90.982.596	90.982.596	54873

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

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

La Secretaría de Educación del Distrito tiene como Misión garantizar la prestación del servicio educativo para la población, desde la educación Inicial hasta la Media, a través de políticas y estrategias de acceso, permanencia, calidad y pertinencia y transformar la educación a través de la innovación y la tecnología. Asimismo, contempla dentro de sus funciones el administrar y coordinar los recursos logísticos, financieros, la planta de cargos y la planta del personal docente y administrativo, como también administrar los recursos del Sistema General de Participaciones SGP (Sistema Generalizado de Preferencias), transferidos por el Ministerio de Educación Nacional al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, según las necesidades del servicio y las regulaciones normativas respectivas, garantizando la cobertura total, la educación obligatoria y la evaluación global del servicio Educativo.

Una de las funciones primordiales de la Secretaría de Educación es la de garantizar la cobertura en la prestación del servicio educativo a la totalidad de habitantes del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en gran medida, con los Equipamientos Educativos oficiales pertenecientes al mismo Distrito, ubicados estratégicamente en su territorio. No obstante, en la actualidad no se cuenta con la infraestructura suficiente que permita ofrecer el servicio educativo en algunos sectores del Distrito, razón por la cual, la ocupación de inmuebles en la modalidad de Arrendamiento, se ha convertido en una alternativa para la Secretaría de Educación, debido a la alta demanda de estudiantes en zonas específicas, como consecuencia del desarrollo urbanístico y/o el incremento de la población por diferentes circunstancias de tipo socio económico.

La sede educativa donde estaba funcionando la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1 # SECCIÓN ESCUELA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 2, no cuenta con las condiciones de seguridad de infraestructura necesarias para prestar el servicio, se tiene como requerimiento la atención a la población estudiantil del establecimiento el cual cuenta con una matrícula de SETECIENTOS OCHENTA Y DOS (782) Estudiantes (Jornada mañana: 419 y Jornada tarde 363).

Secretaría de Educacion - Edificio Carré of. 209
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 270 20 20
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

La necesidad especifica de reubicación, parte de la siguientes consideraciones:

En el 1er Nivel SIETE (7) Salones, CINCO (5) evacuados de manera definitiva, DOS (2) pendientes de evaluación DAGRED, ubicados en segundo piso.

De los CINCO (5) Salones ya evacuados, DOS (2) están con grupos de transición, con SESENTA (60) estudiantes en jornada de mañana y tarde para un total de CIENTO VEINTE (120) estudiantes. Los TRES (3) restantes, tienen CIENTO CINCO (105) estudiantes en grado octavo en la jornada de la mañana y CIENTO NUEVE (109) en la tarde para un total de DOSCIENTOS CATORCE (214).

Los DOS (2) Salones restantes comprometidos ubicados en segundo nivel de la institución, tienen NOVENTA (90) estudiantes de los grados séptimos en la jornada de la mañana y SETENTA Y DOS (72) en la tarde de los grados decimo.

Debido a que la Secretaría de Educación no cuenta con otras plantas físicas disponibles, con condiciones específicas de ubicación, especialmente en lo que se refiere a accesibilidad, y con los Ambientes Pedagógicos Básicos que permitan atender la demanda de este sector en particular, y considerando que el traslado de los estudiantes a otras Instituciones Educativas del Distrito Especial, representaría altos costos por concepto de transporte para su desplazamiento, además de generar situaciones de hacinamiento, con todo lo que ello representa en temas de calidad en la prestación del servicio educativo, es necesario celebrar un contrato de arrendamiento con el fin de garantizar la correcta y adecuada prestación del servicio educativo en la vigencia 2025.

Lo anterior, se suma a la baja disponibilidad de espacios adecuados que puedan atender a dicha población y a la falta de predios que cumplan con los requisitos relacionados con usos, normas y afectaciones y que se ajusten a la normativa vigente para la construcción de nuevos Equipamientos Educativos (NTC 4595 y el Decreto Municipal 0471 de 2018). Es importante anotar que cuando la opción es la adquisición de predios, como primera etapa del proceso para poder iniciar los estudios, diseños y licenciamiento, necesarios para llevar a cabo la construcción de un nuevo Equipamiento, es necesario contar con los recursos que permitan realizar los estudios técnicos y jurídicos que determinen su viabilidad, proceso que puede llevar a que la posible adquisición por parte del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, se haga efectiva a largo plazo. Por esta razón, es importante contar con otra alternativa que permita garantizar los espacios necesarios para la prestación del servicio educativo.

Con base en lo anterior y como una opción, la Secretaría de Educación se ha visto en la necesidad de suscribir en calidad de ARRENDATARIO, una serie de contratos de Arrendamiento, sobre algunos bienes inmuebles pertenecientes a personas naturales o jurídicas de carácter público y privado, para que allí funcionen Sedes Educativas que

Secretaría de Educacion - Edificio Carré of. 209
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 270 20 20
www.medellin.gov.co
MEDELLIN - Colombia

permitan garantizar la cobertura en algunos sectores de la ciudad, en los cuales la demanda de cupos educativos es superior a la que se podría brindar en inmuebles propios del Distrito. Esta alternativa permite que se cubra dicha demanda sin necesidad de desplazar a los estudiantes a otras zonas, lo cual incrementa los costos por transporte escolar y los riesgos inherentes a estos desplazamientos.

FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e innovación de Medellín, para atender la necesidad planteada, requiere celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la CARRERA 43 Nº 118B # 16, para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1.

Esta necesidad se encuentra en el PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL #MEDELLÍN TE QUIERE# 2024-2027, Pilar: 1. CREEMOS EN LA EDUCACIÓN Y EN LAS OPORTUNIDADES PARA EL BIENESTAR ECONÓMICO
Componente: EDUCACIÓN PARA EL PROGRESO SOCIAL
Programa: Acceso, cobertura y permanencia escolar desde la educación preescolar hasta postsecundaria.
Proyecto: SERVICIO Y GESTIÓN DE INMUEBLES EN COMODATO Y ARRENDAMIENTO.

Código BPIN 2020050010456.

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

Objeto:
Arrendar el inmueble para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N1

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
002	RECURSOS ORDINARIOS INVERSIÓN

Alcance del objeto:

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

Objeto: Arrendar el inmueble para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1.

Códigos UNSPSC:

NIVEL CÓDIGO DESCRIPCIÓN
Clase80131500 ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES
ClaseC22 COMPRA Y/O ARRENDAMIENTO INMUEBLE

Origen de los Recursos:

CÓDIGO DESCRIPCIÓN
002 RECURSOS ORDINARIOS INVERSIÓN

Alcance del objeto:

Ocupar a título de Arrendamiento el inmueble ubicado en la CARRERA 43 Nº 118B # 16, Matricula Inmobiliaria N° 01N-5175105, CBML: 01030700012, en la Comuna 1 # Popular, del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, propiedad de la CONGREGACIÓN MISIONERA SIERVAS DE SAN JOSÉ, según Escritura Pública Nº 993 del 23/03/2000 Notaría de la Estrella, para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1 # SECCIÓN ESCUELA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 2, con una población beneficiada de aproximadamente DOSCIENTOS NOVENTA (290) Estudiantes.

Plazo:

DOCE (12) MESES, contados a partir del inicio de ejecución por parte de Supervisor en la plataforma SECOP II.

Identificación del contrato a celebrar:

CM-Arrendamiento Bien Inmueble.

Documento Número: 39458

Identificación del contrato a celebrar:

CM-Arrend. Bien Inm.

Especificaciones esenciales:

Especificaciones esenciales:

Las especificaciones del inmueble objeto de Arrendamiento, corresponden a la siguiente descripción:

Delimitación:

SUS LINDEROS SON: De acuerdo a la Ficha Catastral y Certificado de Tradición y Libertad con CBML01030700012, Barrio Popular, Comuna 1 Popular: Lote # 12 de la manzana 70 del sector # 907 popular norte de la ciudad de Medellín con un área 907.30 m² que linda: por el frente que da al noreste, con lote 14; por el noroeste, con lote 13; por el sur, con calle 118B; por el oriente, con lotes 9 y 11. No obstante la cavidad expresada, la venta se hace como cuerpo cierto. Este inmueble se identifica en la oficina de registros de instrumentos públicos, Zona norte, con el número de matrícula 5175105.

Piso	Espacio	Área
1	Aula	48,38
1	Bodega	8,28
1	Bodega	41,43
1	Circulación	12,23
1	Circulación contigua al patio grande	30,83
1	Cocina	12,83
1	Comedor	52,28
1	Depósito de alimentos	7,32
1	Depósito de alimentos	7,85
1	Escaleras	13,00
1	Oficina administrativa	8,93
1	Oficina administrativa	7,70
1	Oficina administrativa	6,93
1	Oficina administrativa	16,33
1	Oficina administrativa	6,74
1	Patio cubierto (grande)	148,58
1	Patio sin cubierta	30,00
1	W.C. Hombres	5,16

1	W.C. Mujeres	7,49
1	W.C. Oficina administrativa	4,80
1	W.C. Oficina administrativa	2,58
1	W.C. Oficina administrativa	2,60
2	Aula	31,38
2	Circulación	16,48
2	Escaleras	13,00
2	escaleras salida de emergencia	11,45
2	Laboratorio integrado	55,89
2	Oficina administrativa	11,82
2	Oficina administrativa	13,04
2	W.C. Oficina administrativa	1,25
3	Aula	52,54
3	Aula	91,64
3	Aula box informática	46,97
3	Bodega	10,70
3	Circulación	31,52
3	W.C. Hombres	7,49
3	W.C. Mujeres	5,16
	ÁREA TOTAL A ARRENDAR	882,6

Parágrafo: No obstante, la mención de la cabida y linderos del inmueble se arrienda como CUERPO CIERTO.

Obligaciones del Arrendador. Son obligaciones de EL ARRENDADOR:

EL ARRENDADOR se obliga para con el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, a cumplir con todas las obligaciones que se deriven del presente contrato, además de las que se anotan a continuación, algunas tomadas del Código Civil Colombiano:

1. Entregar a EL ARRENDATARIO el inmueble arrendado.

2. Mantener el inmueble en buen estado de servicio, que le permita cumplir con el fin para el cual ha sido arrendado. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias que requiera el inmueble. Se exceptúan las reparaciones locativas generadas por el uso, las cuales corresponden generalmente a EL ARRENDATARIO; sin embargo, EL ARRENDADOR estará obligado a realizar las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias, provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

3. Llevar a cabo las reparaciones del inmueble cuando se trate de evitar riesgos a la

población, o cuando exista algún riesgo de colapso de la infraestructura física del mismo, o se vea afectado el normal funcionamiento de los servicios que en él se brindan o que de alguna manera se ponga en riesgo la prestación del servicio educativo con la calidad que ello requiere, y las que por la ley le correspondan según las normas del Código Civil Colombiano; esto es, las reparaciones y adecuaciones necesarias y el mantenimiento del bien, incluyendo reparaciones y mejoramiento de las redes de acueducto y alcantarillado, redes e instalaciones eléctricas, adecuación y mantenimiento de cubiertas, reparaciones y reforzamientos de tipo estructural, reparaciones en pisos, entre otras.

Al momento de realizar las reparaciones a su cargo o visitas relacionadas, EL ARRENDADOR debe garantizar la no afectación de la prestación del servicio a cargo de la Secretaría de Educación. Adicionalmente, durante la ejecución de las obras de adecuación y/o mantenimiento, debe construir los cerramientos necesarios para impedir el paso de los estudiantes y comunidad educativa en general, a las áreas de intervención, evitando posibles accidentes o afectaciones de tipo ambiental. En el caso de no atender esta Obligación, la Secretaría de Educación podrá suspender las obras, mientras se le da cumplimiento a esta disposición, en aras de la seguridad y bienestar del personal educativo.

4. Librar a EL ARRENDATARIO de toda perturbación en el goce del bien arrendado. En virtud de ello, no podrá, sin el consentimiento de EL ARRENDATARIO, hacer en el inmueble arrendado obras o trabajos que puedan afectar el goce del mismo. Cuando EL ARRENDATARIO se vea privado del uso y el goce de una parte o área de la cosa arrendada, y mientras se llevan a cabo las reparaciones a cargo de EL ARRENDADOR, tendrá derecho EL ARRENDATARIO a efectuar el descuento proporcional al área no utilizada, del valor del canon de arrendamiento, a proporción de la parte que fuere. Lo anterior, teniendo en cuenta el área construida incluida en el numeral 2, Especificaciones esenciales del presente estudio previo.

5. Reembolsar a EL ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que éste hiciere en la cosa arrendada, y que no se hayan generado por responsabilidad suya, y que lo haya reportado a EL ARRENDADOR para que las hiciese por su cuenta y que, de no realizarse, pongan en peligro las edificaciones o el normal funcionamiento y la prestación del servicio educativo con calidad. Si EL ARRENDADOR no realiza las reparaciones dentro del término señalado en la solicitud enviada por EL ARRENDATARIO, éste último se hará cargo de ellas y EL ARRENDADOR le reembolsará su costo razonable, una vez probada la necesidad.

6. Permitir el uso y goce del inmueble en las condiciones previstas en la ley y en este contrato.

7. Presentar oportunamente a EL ARRENDATARIO, la factura o cuenta de cobro según el caso, con el lleno de los requisitos legales y adicionalmente, el RUT actualizado con fecha

de impresión no superior a treinta (30) días, a efectos de materializar el pago de acuerdo a la programación y requerimientos establecidos.

8. Publicar en la plataforma SECOP II las facturas correspondientes a los pagos con ocasión del contrato y realizar en dicho sistema electrónico todas aprobaciones necesarias para el perfeccionamiento y correcta ejecución del contrato.

9. Mantener actualizados los datos de contacto y representación legal de la persona jurídica o natural según el caso y cualquier cambio en lo que tiene que ver con la cuenta bancaria inscrita en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y consignada en el Contrato para efectos de pago.

10. Aportar una cuenta de correo electrónico mediante la cual se autorice la notificación personal de cualquier clase de comunicación o acto dirigido a EL ARRENDADOR.

11. El pago del Impuesto Predial del inmueble, correrá por cuenta de EL ARRENDADOR.

Las obligaciones contractuales de EL ARRENDADOR se rigen por las normas del Código Civil Colombiano en materia de Arrendamiento, siempre y cuando no contraríen los principios que regulan la contratación estatal.

En el caso de que la Secretaría de Hacienda realizara algún cruce de cuentas por deudas pendientes por parte de EL ARRENDADOR con el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, esta situación queda por fuera de la responsabilidad de EL ARRENDATARIO, quien se limita a autorizar el pago respectivo por concepto del canon, con ocasión del Contrato de Arrendamiento.

Obligaciones del Arrendatario: Son obligaciones de EL ARRENDATARIO:

1. Destinar el inmueble única y exclusivamente para el fin acordado en el contrato.

2. Efectuar las reparaciones locativas y en general las que corresponde a los deterioros que en condiciones normales se produzcan por el uso del bien arrendado.

3. Pagar mensualmente el canon de arrendamiento a partir de la suscripción del Anexo del Contrato Electrónico en la plataforma SECOP II.

4. Permitir en cualquier momento, previo aviso, a EL ARRENDADOR o a la persona que éste designe, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación y realizar las reparaciones necesarias que estén a su cargo.

5. Adoptar todas las medidas de seguridad concernientes a la conservación, custodia del inmueble y a la prevención de los riesgos inherentes a las actividades desarrolladas en el

mismo.

6. Dar aviso a EL ARRENDADOR sobre los daños que pongan en peligro la edificación, el normal funcionamiento del inmueble o que generen riesgos en la prestación del servicio educativo con la calidad que ello requiere.

7. Realizar la Supervisión durante la ejecución del contrato para determinar la responsabilidad del mantenimiento general del inmueble, verificar las obras y adecuaciones a ejecutar y, en todo caso, EL ARRENDADOR debe presentar a EL ARRENDATARIO, un cronograma del mantenimiento a realizar durante la vigencia del contrato, el cual debe coordinarse con el respectivo Rector(a) de la Institución Educativa con el fin de no generar inconvenientes en la debida prestación del servicio educativo.

8. La Vigilancia interior del inmueble estará a cargo de EL ARRENDATARIO quien deberá proveer este servicio, haciéndose responsable de la seguridad de los bienes que se encuentren al interior del inmueble arrendado.

9. El pago de los servicios públicos se realizará de la siguiente manera:

EL ARRENDADOR realizará la instalación de medidores internos de energía y acueducto, para determinar el consumo de los espacios utilizados por la CONGREGACIÓN MISIONERA SIERVAS DE SAN JOSÉ.

De manera mensual, EL ARRENDADOR deberá remitir la factura oportunamente al ARRENDATARIO, a través del medio acordado junto con las lecturas actuales y anteriores de los medidores internos, para que EL ARRENDATARIO determine el valor a pagar por el consumo de los servicios públicos de los espacios ocupados por EL ARRENDADOR.

El cobro por recolección de residuos se determinará mediante aforo.

El pago por consumo de gas en su totalidad lo asume EL ARRENDADOR.

Los cobros por servicios adicionales, contribuciones e intereses de mora, deberán ser asumidos por EL ARRENDADOR.

EL ARRENDATARIO gestionará ante EPM la expedición de dos cupones de pago, el primero por el valor calculado según lo descrito anteriormente, cuyo pago asumirá EL ARRENDADOR; y el segundo por el valor restante correspondiente al consumo de la SECCIÓN ESCUELA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 2, cuyo pago lo asumirá EL ARRENDATARIO.

Las obligaciones contractuales de EL ARRENDATARIO se rigen por las normas del Código Civil Colombiano en materia de Arrendamiento, siempre y cuando no contraríen los

principios que regulan la contratación estatal.

3. Los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección.
Se establece la presente modalidad de selección, en consideración a la naturaleza, el objeto y el servicio requerido, en tanto las normas vigentes en la materia permiten a las entidades estatales contratar bajo la modalidad de Contratación Directa.

En virtud de lo establecido en los Artículos 13 y 40 de la Ley 80 de 1993, las Entidades Estatales pueden 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 Colombiano, 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.

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 el Artículo 2, Numeral 4, Literal i de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015: 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.

En relación con el contrato de Arrendamiento, el Artículo 1974 del Código Civil Colombiano 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 se dispone que #el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, (#), y la otra a pagar por este goce, (#) un precio determinado#. El artículo 1981 del Código citado consagra que los arrendamientos de bienes de la Unión, o de establecimientos públicos de ésta, se rige por las disposiciones del Código Civil, salvo lo estipulado en los códigos o en las leyes especiales.

Por parte de la Secretaría de Educación se verificaron las condiciones especiales que requiere la infraestructura física para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1 - SECCIÓN ESCUELA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 2. Teniendo en cuenta que la edificación que se pretende tomar bajo la figura de arrendamiento se debe ajustar a estas condiciones, dando cumplimiento a los requerimientos específicos de este proyecto educativo, y que una vez efectuada la búsqueda de otro inmueble en el sector Barrio Popular, de la Comuna 1, se pudo establecer que no se cuenta con una edificación disponible que cumpla con estas especificaciones locativas, razón por la cual es viable iniciar el proceso de Arrendamiento del inmueble descrito anteriormente, en el cual se ha venido prestando el servicio educativo desde hace varios años para esta institución educativa.

Por lo antes expuesto, el respectivo proceso cumple con los supuestos y cuenta con los soportes y justificaciones exigidos en la precitada norma.

ACUERDOS COMERCIALES

La CONTRATACIÓN DIRECTA no está cobijada por Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio, de acuerdo a lo señalado en la página 11 del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en los 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, lo dispuesto en la Subsección 2 Artículos 2.2.1.2.4.2.1 al 2.2.1.2.4.2.4, del Decreto 1082 de 2015 modificado por el Decreto 1860 de 2021 en los artículos 2.2.1.2.4.2.2, 2.2.1.2.4.2.3, 2.2.1.2.4.2.4, en relación a 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 Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, Versión M-MIPC-01 de 2014.

GARANTÍAS

No se exigirán Garantías. La naturaleza jurídica del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín - Secretaría de Educación, es una Entidad de orden Territorial, y por esta razón no se estima necesario que se constituya garantía de cumplimiento para la

ejecución del contrato de Arrendamiento. Por ello el ARRENDADOR queda EXENTO de constituir la Garantía Única de Cumplimiento, atendiendo a la naturaleza jurídica del acto y de las partes que en el intervienen.

Dentro del proceso contractual se tienen, como consecuencia, la CLÁUSULA PENAL y las MULTAS establecidas en caso de incumplimiento contractual, como cláusulas contractuales que permitan minimizar el Riesgo.

Comité Estructurador Evaluador Contractual (CEEC)

TÉCNICO: Diego Andrés Oquendo Escobar
LOGÍSTICO: Patricia Eugenia Pérez Velilla
JURÍDICO: María Antonia Laverde Zuluaga

Necesidad Nº 53314 Aprobada en el Acta CIP N° 65 del 26 de noviembre de 2024.

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.

El Presupuesto Oficial del presente proceso de contratación asciende a la suma de NOVENTA MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS M/L ($ 90.982.596) IMPUESTOS INCLUIDOS.

Se verificaron las condiciones relacionadas con el estado del inmueble, con el fin de establecer el canon de arrendamiento y para ello se tomó como base el valor del metro cuadrado en otros inmuebles con características similares tomados en arrendamiento por el Distrito, y se verificaron:

· Las características de las instalaciones de la planta física, teniendo en cuenta las necesidades identificadas por la Secretaría de Educación en cuanto a espacios para la prestación del servicio educativo requerido.
· Otras edificaciones que podrían satisfacer las necesidades para la prestación del servicio educativo y sus opciones de Arrendamiento, encontrando que no existen inmuebles disponibles ni adecuados, para tal fin.

En relación con lo anterior, las condiciones del inmueble están identificadas en la respectiva Ficha Catastral, donde se especifican sus áreas y se observan sus linderos, además se definieron los espacios que serán tomados en Arrendamiento para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N° 1. Este servicio tiene una única

opción que cumple con lo requerido, ya que el inmueble debe estar ubicado en un sector específico de la ciudad y cumplir con determinadas condiciones como son los espacios adecuados para atender la demanda del servicio educativo, sin incurrir en sobrecostos como el transporte escolar.

Del análisis de las anteriores variables y de acuerdo con el estudio de mercado se establece que el canon a pagar estaría acorde con el valor del metro cuadrado de otros inmuebles tomados en arrendamiento por el Distrito con características similares, y de esta manera el canon de Arrendamiento mensual seria por la suma de SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/L ($ 7.581.883) IMPUESTOS INCLUIDOS..

El valor final del contrato será el resultante del canon mensual por el número de meses de ocupación del inmueble.

FORMA DE PAGO

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, pagará a EL ARRENDADOR el valor del presente contrato, de forma mensual contados a partir del acta de inicio registrada en el SECOP, mediante DOCE (12) pagos mes anticipado, contados a partir de la suscripción del Anexo del contrato electrónico y el Inicio de ejecución por parte del Supervisor en la plataforma SECOP II, por valor de SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/L ($ 7.581.883) IMPUESTOS INCLUIDOS, de acuerdo al valor pactado por las partes como canon de arrendamiento, previa presentación de la respectiva factura y aprobación por parte del Supervisor.

La Secretaría de Educación, previa presentación de la factura o documentos equivalentes, debidamente legalizados con todos los soportes que aseguren que el servicio fue recibido a entera satisfacción por parte del Supervisor, realizará los pagos a través de transferencia electrónica a la cuenta reportada por EL ARRENDADOR una vez se suscriba el contrato.

Las fechas de corte para la recepción de facturación serán establecidas por la Unidad de Contaduría de la Subsecretaría Financiera, Secretaría de Hacienda.

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.

En caso de cambio del número de la Cuenta Bancaria, EL ARRENDADOR informará de tal situación al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, 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.

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, de Cara al Tercer Siglo de Labor": correspondiente al uno por ciento (1%) de la base gravable, 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.

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

Mes	Valor
Enero	$ 7.581.883
Febrero	$ 7.581.883
Marzo	$ 7.581.883
Abril	$ 7.581.883
Mayo	$ 7.581.883
Junio	$ 7.581.883
Julio	$ 7.581.883
Agosto	$ 7.581.883
Septiembre	$ 7.581.883
Octubre	$ 7.581.883

Noviembre	$ 7.581.883
Diciembre	$ 7.581.883
TOTAL	$ 90.982.596

Nota: Los valores incluyen IMPUESTOS.

5. La justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

De conformidad con lo establecido en la Ley 1150 de 2007, Artículo 2, numeral 4, literal i), la Modalidad de Selección de CONTRATACIÓN DIRECTA procede en los casos de arrendamiento o adquisición de inmuebles; de igual manera el Decreto 1082 de 2015, Artículo 2.2.1.2.1.4.11 establece que #las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa#.

Para el presente caso, no aplica el criterio de comparación de ofertas por cuanto se trata de una Modalidad de Contratación Directa, no obstante, a la luz de la normatividad vigente se toma en cuenta la ubicación estratégica, a efectos de contratar en la modalidad de Arrendamiento, un inmueble con las características técnicas adecuadas, de tal forma que ofrezcan las mejores opciones para los fines del contrato.

Para satisfacer la necesidad descrita inicialmente, el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín debe suscribir en calidad de ARRENDATARIO un contrato de Arrendamiento con la Persona Jurídica sin Ánimo de Lucro propietaria del bien inmueble donde viene funcionando la Institución Educativa.

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
JURIDICA	0001	Carta de presentación de la propuesta	DILIGENCIAR Y FIRMAR DOCUMENTO FIRMADO POR EL REPRESENTANTE LEGAL
JURIDICA	0003	Autorización de la junta o asamblea de socios	EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0004	Certificación del pago de	DILIGENCIAR

Documento Número: 39458

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
		parafiscales y aportes a la seguri	Y FIRMAR DOCUMENTO
JURIDICA	0005	Certificación Responsabilidad Fiscal	DEL REPRESENTANTE LEGAL Y LA PERSONA JURÍDICA PÁGINA WWW.CONTRALORIA.GOV.CO
JURIDICA	0006	Certificado de no sanciones o incumplimiento	DE LA AUTORIDAD COMPETENTE PARA ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO
JURIDICA	0007	Certificado de antecedentes disciplinarios	DEL REPRESENTANTE LEGAL Y LA PERSONA JURÍDICA PÁGINA WWW.PROCURADURIA.GOV.CO
JURIDICA	0008	Certificado de Existencia y Representación Legal	VIGENTE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NO MAYOR A 30 DÍAS
JURIDICA	0009	Fotocopia Registro Único Tributario (RUT)	LEGIBLE
JURIDICA	0011	Certificado de Inhabilidades e Incompatibilidades	DILIGENCIAR Y FIRMAR DOCUMENTO SUSCRITO POR

Documento Número: 39458

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
			EL REPRESENTANTE LEGAL
JURIDICA	0015	Certificado antecedentes judiciales	DEL REPRESENTANTE LEGAL: PÁGINA: WWW.POLICIA.GOV.CO
JURIDICA	0026	Fotocopia cédula ciudadanía representante legal	LEGIBLE
JURIDICA	0029	Resolución de nombramiento del rector	LEGIBLE EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0030	Acta de posesión	LEGIBLE EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0031	Estatutos de la entidad	APORTAR CON LA PROPUESTA
JURIDICA	0038	Compromiso Anticorrupción	SUSCRITO POR EL REPRESENTANTE LEGAL
JURIDICA	0042	Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC	DEL REPRESENTANTE LEGAL: PÁGINA: HTTPS://SRVCNPC.POLICIA.GOV.CO/PSC/FRM_CNP_CONSULTA.ASPX
JURIDICA	0046	Fotocopia cédula ciudadanía de Revisor Fiscal	EN CASO DE APLICAR
JURIDICA	0047	Fotocopia Tarjeta Profesional de Revisor Fiscal	EN CASO DE APLICAR

Documento Número: 39458

TIPO REQUISITO	REQUISITO	DESCRIPCIÓN	REQUERIDO
JURIDICA	0048	Certificado de la Junta Central de Contadores	EN CASO DE APLICAR
TECNICA	0004	Conformidad con las especificaciones técnicas	CONFORME A ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - APORTAR DOCUMENTO
JURIDICA	0054	Registro de Deudores Alimentarios Morosos (Redam)	DEL REPRESENTANTE LEGAL
JURIDICA	44		APORTAR DOCUMENTO

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:

8. Elementos descriptivos del Contrato a celebrar

Bien o servicio objeto del contrato:

Arrendar el inmueble para el funcionamiento de la INSTITUCIÓN EDUCATIVA FE Y ALEGRÍA POPULAR N1

Valor estimado del contrato (valor del presupuesto oficial):

$ 90.982.596

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 : E

DESIGNACION	COMPONENTE	IDENTIFICACION	NOMBRE	E-MAIL
Supervisor	TODOS	1128445319	CARO ARISTIZABAL JAVIER ANDRES	javieran.caro@medellin.gov.co
Apoyo	SUPLENTE	43978352	MONTOYA VALENCIA PAOLA	paola.montoya@medellin.gov.co

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

DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN

Duración o Plazo de ejecución del contrato:

12.0 Meses

Multas:

Para la ejecución del presente contrato se acuerda una multa, la cual se aplicará en el evento en que EL ARRENDADOR incurriere en mora, deficiencia o faltare al cumplimiento de la obligación referente a realizar las reparaciones necesarias de la planta física, que previamente serán informadas por el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, a través del Supervisor del Contrato, o las reparaciones locativas provenientes de un caso fortuito o derivadas del mal estado o mala calidad del inmueble, de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil Colombiano.

El valor de la MULTA POR LA MORA O INCUMPLIMIENTO injustificado de la obligación referenciada será del dos por ciento (2%) del valor total del contrato.

Para la imposición de la multa, el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, dará aplicación al Debido Proceso.

La imposición de multas no libera a EL ARRENDADOR del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, so pena de que se le inicie un nuevo procedimiento sancionatorio ante nuevos incumplimientos.
Adicionalmente, Contractualmente, se pactan las siguientes causales de multa:
a) Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a iniciar o reanudar el contrato, según el caso, en la fecha determinada, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato por cada día de mora, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo.
b) Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a la prestación del servicio, por cada día de mora en el cumplimiento de este requisito, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato, sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del mismo.
c) Por cambios en las especificaciones técnicas sin la previa, escrita y expresa autorización del SUPERVISOR el dos por ciento (2%) del valor total del contrato, lo cual no exonera al Contratista de la obligación de prestar del servicio según lo estipulado en el contrato.
d) Por cada día de retraso en la prestación del servicio, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato. g) Por mora o incumplimiento injustificado de las obligaciones referentes a presentar los documentos exigidos para la liquidación del contrato, dentro del plazo establecido para el efecto, según las disposiciones vigentes, el uno por ciento (1%) del valor total del contrato. En este caso, el DISTRITO DE MEDELLÍN, entenderá que el Contratista no tiene voluntad para la liquidación de mutuo acuerdo y procederá a la liquidación unilateral
e) Por el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones, que afecte el contrato, el uno por mil (1xmil) del valor total del contrato

También, se podrán imponer multas de acuerdo a las reglas establecidas en el inciso anterior, si se presentan algunas de las siguientes causales:

- Por incumplimiento del objeto, alcance o la cláusula obligaciones del contrato.
- Por incumplimiento de las obligaciones referentes a reanudar el contrato, según el caso en la fecha determinada, o por suspensión temporal de la misma sin causa justificada o por causas imputables al CONTRATISTA.
- Por cambios en las especificaciones técnicas sin la previa, escrita y expresa autorización del DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, sin que ello exonere al CONTRATISTA, de cumplir con las especificaciones contenidas en los Estudios previos y anexos técnicos estipulados.

- Por incumplimiento de las obligaciones referentes a presentar la información y documentos contractuales previstos dentro del plazo establecido para el efecto.

Cláusula Penal Pecuniaria:

Se estipula una cláusula penal a favor del DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN hasta del diez por ciento (10%) del valor total del contrato, que se hará efectiva en caso de declaratoria de incumplimiento del contrato. El valor de la cláusula penal se tomará directamente de cualquier suma que se le adeude al CONTRATISTA, si la hubiere, o de la Garantía de Cumplimiento constituida, y si esto no fuere posible se procederá al cobro coactivo de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007.

Plan de Desarrollo:

Creemos en la educaci¢n y en las oportunidades para el biene