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 no es necesario que se tenga una personería puntual, dado que esta dependerá propiamente del locatario del bien inmueble a arrendar y que pueda ofrecer el bien inmueble que satisfaga las necesidades identificadas por el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín además que cumpla 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 espacios inmobiliarios en el edificio CENTRO DE NEGOCIOS BUSINESS PLAZA, 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. Dicho inmueble es propiedad del Banco de Occidente S.A, según consta en los certificados de tradición y libertad y tiene como locatario a la empresa CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S., quien a su vez cuenta con la autorización para subarrendar el activo en cuestión de acuerdo con el contrato de leasing N° 180-032180 y la carpa emitida por el banco; siendo CONVENIO EMPRESARIAL S.A.S. la persona jurídica y será con quien se tendrá la relación contractual.

En atención a las necesidades de espacio requeridas para el adecuado funcionamiento de la Secretaría de Seguridad y Convivencia, los Organismos de Seguridad y las Agencias, y considerando que 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

inmuebles disponibles en el sector presentan áreas individuales limitadas, lo que implicaría la celebración de múltiples contratos de arrendamiento, así como mayores costos asociados a adecuaciones físicas y tecnológicas, costos indirectos y cargas administrativas adicionales, resulta pertinente y conveniente contratar a una persona jurídica. En este sentido, el edificio Centro de Negocios Business Plaza reúne condiciones favorables, dada su ubicación estratégica, la disponibilidad de espacios con áreas acordes a los requerimientos institucionales y su capacidad técnica, administrativa y operativa para la ejecución del contrato. Asimismo, la empresa cuenta con experiencia en la prestación de este tipo de servicios y la continuidad demostrada a través de contratos de arrendamiento celebrados durante más de siete años garantizan estabilidad operativa y la adecuada prestación de los servicios necesarios para el desarrollo de las actividades misionales de la Secretaría.

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

No requiere de tarjeta profesional, conforme a la naturaleza jurídica del arrendador 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 con el Distrito de Medellín.

APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO 1 DEL ARTÍCULO 8 DE LA LEY 2119 DE 2021. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 8 de la Ley 2119 de 2021, las entidades públicas deben adelantar los estudios del sector que permitan identificar los perfiles de los jóvenes que puedan vincularse en la etapa contractual, en función del objeto del contrato y de los requisitos mínimos de formación técnica o profesional exigidos.

De acuerdo con lo anterior, analizando el objeto y alcance que se requiere contratar se evidencia que no se dará aplicación a lo determinado en dicho artículo. Dado que el contrato de arrendamiento:

- No exige la participación de personas naturales como ejecutores del contrato.
- No requiere perfiles juveniles con formación técnica o profesional, y
- No corresponde a un contrato de prestación de servicios ni de apoyo a la gestión.

Por lo que se concluye que no es procedente aplicar la obligación de identificar o vincular jóvenes entre 18 y 28 años en la etapa contractual, conforme al parágrafo 1 del artículo 8 de la Ley 2119 de 2021.

El deber establecido en la norma se activa exclusivamente cuando el objeto contractual demanda la provisión de bienes o servicios que requieran perfiles técnicos o profesionales, lo que no ocurre en un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

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

El Parágrafo 1 del Artículo 8 de la Ley 2119 de 2021:

Es una condición técnica del proceso de contratación pública.

Solo aplica a personas jurídicas de derecho público y a procesos con estudios previos.
No genera obligaciones adicionales para particulares fuera del marco de contratación estatal.
No es aplicable cuando no existe proceso de selección estatal con estudios previos.

Por ende, para sustentar su no aplicabilidad hay que demostrar que el caso concreto no cumple con los requisitos objetivos del parágrafo (p.ej., no es contratación pública, no hay obligación de vincular personal, o no hay estudios previos que publicar).

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?

Dada la necesidad existente por parte del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, se tendrá en consideración que se pueda ofrecer el bien inmueble que satisfaga las necesidades identificadas por el Distrito, por lo que no se requiere experiencia especifica.

En este tipo de contratos, pertenecientes a la Categoría de Servicios Inmobiliarios, además de la experiencia, resulta primordial que el proveedor, cuente con la administración del inmueble y que el mismo cumpla con las especificaciones técnicas y condiciones necesarias requeridas para el funcionamiento de la Secretaría de Seguridad y Convivencia, Organismos de Seguridad y Agencias del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, la cuales fueron objeto de análisis y estudio del mercado.

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.

Igualmente la Subsecretaria de Gestión de Bienes, mediante oficio con radico 202620005053 indica que verificada la base de datos de Bienes Inmuebles no se cuenta con inmuebles disponibles que cumplan con las condiciones requeridas para ser entregados en administración y uso.

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

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

N° Contrato	Objeto del Contrato	Valor del Contrato	Año de Ejecución	Contratista	Duración
4600103606	Arrendar bien inmueble para uso y funcionamiento de la Secretaría de Seguridad y Convivencia, Organismos de Seguridad y Agencias	$ 4.675.511.776	2025	Convenio Empresarial S.A.S	12 meses
4600100346	Arrendar bien inmueble para uso y funcionamiento de la secretaría de seguridad y convivencia, organismos de seguridad y agencias.	$ 4.268.201.280	2024	Convenio Empresarial S.A.S	12 meses
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
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 para el arrendamiento 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, los cuales reposan en los respectivos expedientes contractuales.

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

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

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 cuatrocientos veintinueve millones setecientos ochenta y cuatro mil cuatrocientos veintisiete pesos M.L ($ 429.784.427) 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 + 2 puntos, conforme el histórico de las negociaciones anteriores.

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 de seguridad y Convivencia, los Organismos de Seguridad y las Agencias que actualmente desempeñan sus actividades en este lugar, así mismo 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 locatario 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

Por otro lado, 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 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 el presente proceso, por lo anterior no se incluirán requisitos previos de valoración, obligaciones y/o cláusulas que exijan el cumplimiento de dicho acuerdo.

DECRETO 1860 DE 2021

Teniendo en cuenta que a través de este Decreto, se reglamentan los artículos 30, 31, 32,34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, y más en concreto en relación con el fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y, sujetos de especial protección constitucional, se deberán realizar los análisis respectivos de oportunidad y conveniencia según los documentos del proceso o los resultados del análisis del sector.

Para el efecto, y dando aplicación al artículo 2.2.1.2.4.2.16, adicionado al Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, conforme a la naturaleza del objeto contractual, consistente en el arrendamiento de un bien inmueble para la satisfacción de una necesidad institucional, se concluye que no resulta oportuno ni pertinente la provisión del bien por parte de dicha población, en la medida en que el contrato de arrendamiento no comporta la ejecución de actividades que requieran experticia, conocimientos técnicos o capacidades especializadas, sino únicamente la disponibilidad y el goce del inmueble en condiciones jurídicas y materiales adecuadas para su uso.

Firma
Laura Gallego López
Técnico

Firma
Erika María Álzate Zapata
Logístico

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

Firma
Carolina Urrego Osorio
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