FECHA: septiembre 1 de 2026

DEPENDENCIA: Subdirección Administrativa y Financiera

VALOR DEL CDP: DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($248.000.000), de acuerdo con el CDP N°747 del 31 de agosto de 2026.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER:

En cumplimiento de su misionalidad el ISVIMED requiere celebrar un contrato interadministrativo de arrendamiento con una Entidad Pública que permita entregar a título de arrendamiento al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED el uso y goce de puestos de trabajo, para ser destinados exclusivamente al funcionamiento de la Entidad y al desarrollo de las actividades inherentes al cumplimiento de su objeto misional, metas e indicadores y de sus funciones institucionales con el fin de cumplir con el plan de desarrollo Distrital.

En atención a las necesidades actuales del ISVIMED, se requiere contar con una solución inmobiliaria que permita disponer de puestos de trabajo debidamente adecuados y habilitados, con capacidad suficiente para albergar las unidades de trabajo requeridas por la Entidad y facilitar la articulación entre sus diferentes equipos, optimizando la distribución y aprovechamiento de las áreas disponibles.

La necesidad institucional no se limita, por tanto, a la disponibilidad material de un inmueble, sino que comprende la posibilidad de contar con una infraestructura que permita su utilización efectiva para el funcionamiento del Instituto, evitando que la Entidad deba asumir de manera independiente múltiples actividades de adecuación, instalación y puesta en funcionamiento que puedan generar mayores tiempos de implementación, costos adicionales o dificultades operativas.

1.1. Justificación

La Constitución Política de Colombia establece en su artículo 51 que *"todos los colombianos tienen derecho a la vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".*

A su vez, en el Artículo 113, establece que *"(…) los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines."*

El ISVIMED tiene por objeto gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con la vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural.

El ISVIMED es una institución pública descentralizada del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, que garantiza la construcción del Estado Social Democrático de derecho, a través de la gestión del PEHMED mediante la política pública de vivienda y hábitat y correspondencia con los PDM, POT, actores públicos, privados y comunitarios, orientados por el mandato al derecho del hábitat sostenible y a la vivienda adecuada, el derecho a la ciudad y derechos complementarios. Esta política, mejorará la calidad de vida de los grupos familiares y los asentamientos humano-urbanos y rurales; especialmente, de sus habitantes en condiciones de pobreza, vulnerabilidad y precariedad, en un marco de valores corporativos institucionales.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, en desarrollo de su objeto institucional y de las competencias asignadas por el Decreto Municipal 883 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, lidera, articula, gestiona y ejecuta la política pública de vivienda y hábitat en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Para el cumplimiento de este propósito, formula, estructura, promueve, administra, ejecuta, realiza seguimiento y evalúa programas, proyectos y estrategias orientadas a facilitar el acceso de la población a soluciones habitacionales dignas, mediante la gestión de vivienda nueva, el mejoramiento de vivienda y hábitat, la gestión inmobiliaria, la legalización y titulación de predios, la asignación y administración de subsidios de vivienda, los procesos de reasentamiento y las demás actuaciones encaminadas al mejoramiento de la calidad de vida de la población y al desarrollo territorial del Distrito.

Para el desarrollo de estas competencias, el ISVIMED cuenta con una estructura organizacional conformada por siete (7) dependencias: la Dirección General, la Oficina de Control Interno, la Subdirección de Planeación, la Subdirección Jurídica, la Subdirección Administrativa y Financiera, la Subdirección de Dotación de Vivienda y Hábitat y la Subdirección Poblacional. Estas dependencias desarrollan de manera articulada los procesos estratégicos, misionales, de apoyo y de evaluación que permiten garantizar el cumplimiento de los objetivos institucionales y la adecuada prestación de los servicios a cargo de la Entidad. En desarrollo de sus competencias, cada una de estas dependencias desempeña funciones esenciales para el funcionamiento institucional, entre las cuales se destacan:

- **Dirección General:** ejerce el direccionamiento estratégico de la Entidad, lidera la coordinación institucional, define políticas, planes y lineamientos, representa al Instituto ante las diferentes instancias y realiza el seguimiento al cumplimiento de los objetivos y metas institucionales.

- **Oficina de Control Interno:** evalúa de manera independiente el Sistema de Control Interno, ejecuta auditorías internas, realiza seguimiento a los planes de mejoramiento, administra la evaluación de riesgos y verifica el cumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, promoviendo el fortalecimiento de la gestión institucional.

- **Subdirección de Planeación:** lidera la formulación, seguimiento y evaluación de planes, programas y proyectos, administra el banco de proyectos, realiza seguimiento a los indicadores de gestión, coordina el Sistema Integrado de Gestión y desarrolla los procesos de administración del riesgo y mejoramiento continuo.

- **Subdirección Jurídica:** brinda asesoría jurídica a la Entidad, estructura y gestiona los procesos contractuales, elabora y revisa actos administrativos, ejerce la representación judicial y extrajudicial del Instituto, adelanta procesos de cobro coactivo y presta acompañamiento jurídico a las diferentes dependencias.

- **Subdirección Administrativa y Financiera:** administra el talento humano y los recursos financieros, presupuestales, contables, tecnológicos, documentales y físicos de la Entidad, así como los bienes, inventarios y servicios administrativos y logísticos necesarios para garantizar el adecuado funcionamiento institucional.

- **Subdirección de Dotación de Vivienda y Hábitat:** formula, estructura, ejecuta y realiza seguimiento a los programas y proyectos relacionados con la vivienda y el hábitat, adelanta procesos de gestión inmobiliaria, mejoramiento de vivienda, legalización y titulación de predios y desarrolla las estrategias orientadas al fortalecimiento del hábitat.

- **Subdirección Poblacional:** desarrolla los procesos de caracterización de beneficiarios, acompañamiento e intervención social, atención a la ciudadanía, reasentamientos, asignación y seguimiento de subsidios de vivienda, así como la articulación con comunidades para la ejecución de los programas y proyectos institucionales.

El ejercicio de las funciones asignadas a estas dependencias demanda una interacción permanente entre servidores públicos y contratistas, así como la disponibilidad de espacios físicos adecuados que permitan el desarrollo eficiente de las actividades administrativas, técnicas, jurídicas, financieras, sociales, operativas y misionales. En este sentido, la infraestructura física constituye un elemento indispensable para garantizar la coordinación institucional, la atención a la ciudadanía, el funcionamiento articulado de las dependencias y la continuidad en la prestación de los servicios a cargo del ISVIMED.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED desarrolló durante varios años sus actividades administrativas y misionales en la sede ubicada en la Calle 47D No. 75-240, sector Velódromo, la cual constituyó uno de los principales espacios para el funcionamiento de la Entidad y permitió el desarrollo de sus procesos estratégicos, misionales, de apoyo y de evaluación. Desde estas instalaciones se garantizó la articulación entre las diferentes dependencias y la atención de las necesidades operativas requeridas para el cumplimiento de su objeto institucional.

No obstante, como consecuencia de las intervenciones adelantadas sobre la infraestructura del Complejo Deportivo Atanasio Girardot y de las decisiones administrativas adoptadas con ocasión de dichas actuaciones, el Instituto dejó de contar con este inmueble para el desarrollo de sus actividades institucionales. Esta situación hizo necesaria la reubicación de parte de su operación administrativa y misional, con el propósito de garantizar la continuidad en la prestación del servicio y el normal funcionamiento de la Entidad y cumplir con el plan de desarrollo distrital, las metas e indicadores que tiene el ISVIMED.

En razón de lo anterior, el ISVIMED concentró el funcionamiento de sus dependencias en la sede principal ubicada en el Centro Comercial Megacentro, Torre Pichincha, carrera 53 No. 47-22, pisos 10 y 12. No obstante, la capacidad física de dichas instalaciones resulta insuficiente para albergar la totalidad del personal vinculado y contratado por la Entidad, el cual asciende aproximadamente entre trescientas cuarenta (340) y trescientas setenta (370) personas, entre servidores públicos y contratistas. Esta situación ha generado limitaciones en la distribución de los puestos de trabajo, la disponibilidad de espacios para reuniones, la ubicación funcional de los equipos de trabajo y el desarrollo eficiente de las actividades administrativas, técnicas, operativas, misionales y de cumplimiento de metas de las diferentes dependencias del Instituto.

En atención a la necesidad identificada, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED requiere disponer de una solución inmobiliaria que garantice condiciones adecuadas para el desarrollo continuo, eficiente y articulado de sus actividades administrativas y misionales. Para tal efecto, resulta necesario contar con espacios físicos que, además de proporcionar capacidad suficiente para la ubicación de los equipos de trabajo, se encuentren adecuados y habilitados para su utilización efectiva durante el plazo contractual.

La contratación proyectada responde a criterios de funcionalidad, eficiencia administrativa y optimización de recursos, toda vez que la disponibilidad de puestos de trabajo previamente adecuados y habilitados permite concentrar en una misma solución las condiciones físicas y operativas necesarias para el funcionamiento institucional, disminuyendo la necesidad de adelantar de manera independiente procesos adicionales de adecuación, instalación y puesta en operación de los espacios.

Este esquema permite que el ISVIMED disponga de infraestructura funcional para el desarrollo de sus actividades, favoreciendo una distribución eficiente de los equipos de trabajo y una adecuada articulación entre las diferentes dependencias y procesos institucionales. De igual manera, facilita la utilización racional de las áreas disponibles, al orientar la contratación hacia la capacidad efectivamente requerida por la Entidad y las condiciones necesarias para su operación.

En consecuencia, se hace necesario celebrar un contrato interadministrativo de arrendamiento con la Corporación Ruta N Medellín, mediante el cual el Instituto pueda disponer del uso y goce de puestos de trabajo ubicados en sus instalaciones, las cuales reúnen las condiciones de capacidad, ubicación, funcionalidad, accesibilidad e infraestructura requeridas para atender las necesidades de funcionamiento de la Entidad. Estos espacios permitirán la ubicación y operación de las diferentes dependencias del ISVIMED, facilitando la adecuada distribución del personal vinculado y contratado, la articulación entre los procesos estratégicos, misionales, de apoyo y de evaluación, así como el desarrollo de reuniones de trabajo, actividades de coordinación institucional, atención a la ciudadanía y demás actuaciones inherentes al cumplimiento de las funciones asignadas al Instituto. De esta manera, se garantiza la continuidad en la prestación del servicio, se optimizan las condiciones para el desempeño de las actividades administrativas, técnicas, jurídicas, financieras, sociales y operativas, y se fortalece la capacidad institucional para el cumplimiento de sus objetivos y responsabilidades.

VERIFICACIÓN DE ACUERDO MARCO DE PRECIOS EN TVEC

En el marco de la etapa de planeación contractual, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED verificó la existencia de Acuerdos Marco de Precios vigentes administrados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, con el fin de establecer la procedencia de acudir a dicho instrumento para satisfacer la necesidad identificada.

Como resultado de la verificación efectuada, se evidenció que el objeto del presente proceso, no se encuentra comprendido dentro de los bienes o servicios objeto de los Acuerdos Marco de Precios vigentes ni corresponde a una categoría susceptible de ser adquirida a través de la Tienda Virtual del Estado Colombiano.

En consecuencia, al no existir un Acuerdo Marco de Precios aplicable para la satisfacción de la necesidad identificada, el Instituto podrá adelantar el presente proceso contractual mediante la modalidad de selección que corresponda, de conformidad con las disposiciones previstas en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y las demás normas que regulan la contratación estatal.

VERIFICACIÓN DE LA POLÍTICA DE COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES, INNOVADORAS Y SOCIALMENTE RESPONSABLES

En el presente proceso de contratación se tendrán en cuenta los lineamientos establecidos en el Acuerdo Distrital 016 de 2020, reglamentado mediante el Decreto Distrital 0310 del 5 de mayo de 2022, por medio de los cuales se desarrolla la Política de Compra Pública Innovadora, Sostenible y Socialmente Responsable del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y su Conglomerado Público.

La Política comprende los modelos de Compra Pública Sostenible, Compra Pública Innovadora y Compra Pública Socialmente Responsable, cuya incorporación deberá analizarse atendiendo a la naturaleza, objeto, alcance y características particulares de cada proceso contractual.

Para la presente contratación, cuyo objeto corresponde al arrendamiento de puestos de trabajo físicos adecuados y habilitados en las instalaciones de la Corporación Ruta N Medellín, se identifica la aplicación de criterios asociados principalmente al **Modelo de Compras Públicas Sostenibles**, teniendo en cuenta que la utilización y operación de infraestructura inmobiliaria involucra aspectos ambientales relacionados, entre otros, con el consumo de agua y energía, la generación y aprovechamiento de residuos y la utilización eficiente de los recursos naturales asociados al funcionamiento de las edificaciones.

En este sentido, la aplicación de la Política no se circunscribe exclusivamente a la adquisición material de bienes, sino que comprende la incorporación y verificación, cuando resulten pertinentes frente al objeto contractual, de condiciones de sostenibilidad asociadas a los bienes y servicios utilizados para satisfacer la necesidad institucional.

De acuerdo con la información suministrada por la Corporación Ruta N Medellín, el Complejo Ruta N cuenta con prácticas y sistemas asociados a la gestión ambiental y al aprovechamiento eficiente de recursos, dentro de los cuales se identifica el aprovechamiento de aguas lluvias para usos no potables, específicamente riego y redes hidrosanitarias, contribuyendo a disminuir el consumo de agua potable.

En consecuencia, y atendiendo a la naturaleza del contrato interadministrativo de arrendamiento, el ISVIMED realizará la verificación de los criterios de Compra Pública Sostenible que resulten aplicables a la infraestructura objeto del contrato, conforme a la siguiente tabla, sin que dichos criterios constituyan factores de selección o comparación entre oferentes, sino condiciones ambientales asociadas a la solución inmobiliaria contratada y susceptibles de seguimiento durante la ejecución contractual.

Tabla 25 – Criterios Ambientales para Servicios Inmobiliarios contiene los siguientes criterios aplicables a la presente necesidad:

B&S	**Criterio ambiental**	**Medio de verificación**	**Aspecto ambiental / impacto**
Arrendamiento de puestos de trabajo / servicios inmobiliarios	Contar con mecanismos para el **aprovechamiento de aguas lluvias** en las instalaciones del Complejo, destinados a usos que permitan disminuir el consumo de agua potable, tales como riego y redes hidrosanitarias.	Certificación, informe, ficha técnica, documento institucional o evidencia equivalente expedida o aportada por Ruta N que acredite la existencia y operación del sistema.	**Consumo de recurso hídrico / Uso eficiente y ahorro de agua.**
Arrendamiento de puestos de trabajo / servicios inmobiliarios	Implementar prácticas o sistemas orientados al **uso eficiente de la energía** en la infraestructura objeto del arrendamiento, cuando estos hagan parte de la operación del Complejo Ruta N.	Certificación, informe de gestión ambiental, ficha técnica o documento institucional que identifique las medidas implementadas para eficiencia energética.	**Consumo de energía / Reducción del consumo de recursos y de impactos ambientales asociados.**
Arrendamiento de puestos de trabajo / servicios inmobiliarios	Contar con mecanismos para la **gestión integral y separación de residuos sólidos** generados en las instalaciones, conforme con las condiciones ambientales aplicables al Complejo.	Certificación, procedimiento, plan de gestión de residuos, registro fotográfico o documento equivalente que acredite las medidas implementadas.	**Generación de residuos / Prevención de contaminación y aprovechamiento de materiales.**

FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD

Para satisfacer la necesidad descrita, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED requiere disponer de espacios físicos adicionales que permitan garantizar el adecuado funcionamiento de sus dependencias y el desarrollo continuo de las actividades administrativas, técnicas, operativas y misionales a su cargo. En este sentido, resulta procedente la celebración de un contrato interadministrativo de arrendamiento que permita al Instituto contar los puestos de trabajo que reúnan las condiciones de capacidad, ubicación, infraestructura y funcionalidad necesarias para atender las necesidades institucionales.

La selección de esta modalidad contractual encuentra sustento en lo dispuesto en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que prevé la procedencia de la contratación directa para la celebración de contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del contrato tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora previsto en la ley o en sus reglamentos.

En desarrollo del análisis jurídico, técnico, financiero y de conveniencia adelantado por el Instituto, se determinó la viabilidad de celebrar el presente contrato con la Corporación Ruta N Medellín, entidad descentralizada indirecta del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, cuyo objeto institucional comprende, entre otras actividades, la administración y operación de la infraestructura física del Complejo Ruta N, dentro de la cual se encuentran los puestos de trabajo objeto del presente arrendamiento.

Los puestos de trabajo ubicados en el cuarto (4.º) piso de la Torre A del Complejo Ruta N, localizado en la Calle 67 No. 52-20 de Medellín, junto con la celda de parqueo objeto del contrato, reúnen las condiciones de ubicación estratégica, capacidad instalada, accesibilidad, conectividad, seguridad, infraestructura física y disponibilidad requeridas para atender las necesidades de funcionamiento del ISVIMED, permitiendo una adecuada distribución de las dependencias y del personal vinculado y contratado por la Entidad.

Así mismo, la ubicación del complejo facilita la articulación con otras entidades del Distrito, el acceso por parte de los servidores públicos, contratistas y ciudadanía, así como el desarrollo eficiente de las actividades institucionales, garantizando condiciones adecuadas para la prestación del servicio y el cumplimiento de los fines misionales del Instituto.

En consecuencia, la celebración del presente contrato interadministrativo de arrendamiento constituye el mecanismo idóneo para satisfacer la necesidad identificada, en tanto permite al ISVIMED disponer de la infraestructura física requerida para el normal funcionamiento de la Entidad, garantizando la continuidad en la prestación del servicio, el adecuado desarrollo de sus funciones y el cumplimiento de los principios de economía, eficiencia, eficacia, planeación y responsabilidad que orientan la contratación estatal.

La presente contratación se enmarca dentro del Plan de Desarrollo Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 «Medellín te quiere», pilar 4 y sus componentes.

El objeto contractual se encuentra incluido en el plan anual de adquisiciones de la Entidad en la línea # 450

OBJETO

ARRENDAMIENTO DE PUESTOS DE TRABAJO FÍSICOS ADECUADOS Y HABILITADOS EN LAS INSTALACIONES DE RUTA N, PARA EL FORTALECIMIENTO Y DESARROLLO DE

LAS ACTIVIDADES QUE DAN CUMPLIMIENTO AL PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL "MEDELLÍN TE QUIERE" CONFORME A LAS METAS E INDICADORES DEL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN – ISVIMED.

2. ALCANCE DEL OBJETO

Entregar a título de arrendamiento al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, para su uso y goce temporal, noventa (90) puestos de trabajo físicos debidamente adecuados, habilitados y dotados de las condiciones necesarias para su utilización, ubicados en el cuarto (4.º) piso de la Torre A del Complejo Ruta N, localizado en la Calle 67 No. 52-20 de Medellín, incluyendo el derecho de uso de la celda 06 ubicada en el sótano piso -1, torre A del Complejo Ruta N como facilidad complementaria asociada a dichos puestos de trabajo. Los puestos de trabajo objeto del arrendamiento estarán destinados al desarrollo de las actividades administrativas, técnicas y misionales a cargo del ISVIMED, particularmente aquellas orientadas al cumplimiento de las metas, programas, proyectos e indicadores institucionales mediante los cuales la Entidad contribuye a la ejecución del Plan de Desarrollo Distrital 2024–2027 "Medellín Te Quiere".

3. PLAZO

Tres (3) meses y veintisiete (27) días, contados a partir de la orden de inicio en la plataforma SECOP II sin superar el 31 de diciembre de 2026.

Nota. El plazo de ejecución del presente contrato podrá extenderse parcialmente a la vigencia 2027, sin que ello implique desconocimiento del principio de anualidad presupuestal, toda vez que el compromiso presupuestal se asumirá con cargo a la vigencia fiscal 2026 y los pagos se efectuarán de manera anticipada durante dicha vigencia, conforme a la disponibilidad del PAC y a las apropiaciones presupuestales correspondientes. En consecuencia, la ejecución del contrato podrá continuar durante la vigencia siguiente sin requerir nuevas apropiaciones presupuestales para atender las obligaciones económicas derivadas del mismo, por encontrarse estas debidamente respaldadas con los recursos comprometidos en la vigencia en que se celebra el contrato.

4. VALOR

El valor del presente contrato es de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($241.800.000) IVA INCLUIDO.

5. FORMA DE PAGO DE CANON DE ARRENDAMIENT6

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED realizará los pagos con cargo a la disponibilidad del **PAC**, previa presentación de la factura o cuenta de cobro por parte del arrendador, acompañada de los documentos requeridos para el trámite del pago y de la

certificación de recibido a satisfacción expedida por el supervisor del contrato, en la que conste el cumplimiento de las obligaciones contractuales a cargo del arrendador.

El valor del contrato se cancelará mediante cuatro (4) pagos mensuales, equivalente a: Tres (3) meses de canon por valor de SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($62.000.000) IVA incluido y Un (1) mes más de canon por los veintisiete (27) días de diciembre de 2026, por valor de CINCUENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($55.800.000) IVA incluido, previa entrega de facturación.

Los pagos se realizarán a través de transferencia electrónica a la cuenta bancaria exclusiva reportada por el ARRENDADOR una vez se suscriba el contrato, previa presentación de las facturas o documentos equivalentes debidamente legalizados con todos los soportes que aseguren que los bienes o servicios fueron recibidos a entera satisfacción por parte del supervisor, el pago se efectuará a más tardar dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la factura, cuenta de cobro o solicitud del arrendador.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que el arrendador requiera modificar la cuenta bancaria registrada para la realización de los pagos, deberá presentar solicitud escrita al supervisor del contrato, acompañada de una certificación bancaria expedida con una antelación no superior a treinta (30) días calendario. La información suministrada deberá ser verificada y avalada por el supervisor, quien adelantará las gestiones administrativas correspondientes para la actualización de la información bancaria y la continuidad del trámite de pago.

6. LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del contrato será en el ***Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, Complejo Ruta N.***

7. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Las especificaciones técnicas a desarrollar son las siguientes:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO

80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y Arrendamiento de Propiedades O Edificaciones	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

El arrendador entregará al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, a título de arrendamiento, el uso y goce del espacio de trabajo y la celda de parqueo objeto del presente contrato, los cuales deberán reunir las condiciones técnicas, locativas, funcionales y de infraestructura necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de las diferentes dependencias de la Entidad y el desarrollo de sus actividades administrativas, técnicas, operativas y misionales.

Los puestos de trabajo deberán entregarse en condiciones adecuadas de uso, conservación, seguridad, salubridad y funcionamiento, garantizando la disponibilidad de la infraestructura física necesaria para el desarrollo de las actividades institucionales del Instituto. Así mismo, deberán contar con las condiciones que permitan su instalación y operación, áreas de reuniones, espacios administrativos y demás ambientes requeridos para el adecuado funcionamiento de las diferentes dependencias del ISVIMED.

Durante la ejecución del contrato, los puestos de trabajo serán destinados exclusivamente al funcionamiento del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED y al desarrollo de las actividades administrativas, técnicas, jurídicas, financieras, sociales, operativas y misionales propias de la Entidad, en cumplimiento del plan de desarrollo distrital “Medellin te quiere” y las metas e indicadores del ISVIMED, de conformidad con su objeto institucional. En consecuencia, el arrendatario se abstendrá de darles una destinación diferente sin la autorización previa, expresa y escrita del arrendador.

La distribución interna de los espacios y puestos de trabajo será definida por el ISVIMED de acuerdo con sus necesidades institucionales, con el fin de garantizar la adecuada ubicación de las diferentes dependencias, servidores públicos y contratistas, así como el desarrollo de reuniones, actividades de coordinación, atención a la ciudadanía y demás actuaciones necesarias para el cumplimiento de las metas e indicadores asignadas a la Entidad.

Características técnicas de los puestos de trabajo.

Los puestos de trabajo objeto del presente contrato deberán contar, como mínimo, con las siguientes condiciones técnicas y funcionales:

- Puestos de trabajo.
- Mobiliario básico y cerramiento
- Servicio de seguridad y vigilancia en zonas comunes.

- Servicios públicos y administración incluidos.
- Servicio de aseo diario de las zonas comunes y privadas sin servicio de atención a reuniones.
- Conexión a internet mediante red WiFi y soporte técnico para dicha red, precisando que, al corresponder a una bolsa general de conectividad, no se garantiza una distribución simétrica del servicio por puesto de trabajo.
- Acceso a cocineta dotada para el servicio de cafetería;
- Suministro de tarjetas de ingreso;
- Servicio de una estación de café tres veces al día.
- Una (1) celda de parqueo identificada como Parqueadero No. 1120, ubicada en el primer (1.º) piso de la Torre C del Complejo Ruta N.
- Infraestructura de cableado estructurado para voz y datos, así como puntos de energía regulada y energía normal, suficientes Suficientes para el número de puestos de trabajo contratados.
- Sistema de aire adiabático.
- Condiciones adecuadas de iluminación natural y artificial en las áreas de trabajo y circulación.
- Unidades sanitarias para hombres y mujeres, suficientes para atender el personal que ocupe el inmueble, de conformidad con las condiciones propias de la edificación.
- Condiciones de accesibilidad, circulación y seguridad acordes con el uso administrativo del inmueble.
- Acceso a zonas comunes, ascensores y demás servicios complementarios propios de la edificación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
- Condiciones estructurales, locativas y de seguridad que permitan el normal funcionamiento de las actividades administrativas y misionales del ISVIMED.
- Acceso a salas de reuniones, sujeto a disponibilidad;
- Reserva de la terraza, sujeto a disponibilidad;
- Descuento del veinte por ciento (20%) en el uso de auditorios y salas múltiples de propiedad de Ruta N, de conformidad con las políticas y condiciones vigentes para su utilización.

CONSIDERACIONES GENERALES:

8. OBLIGACIONES

8.1. Obligaciones del ARRENDADOR (CORPORACIÓN RUTA N MEDELLÍN).

El ARRENDADOR se obliga para con el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED a:

1. Facilitar al ARRENDATARIO el uso de los puestos de trabajo y el acceso a los servicios incluidos.

2. Garantizar que todos los puestos de trabajo se encuentran en perfecto estado y aptos para el desarrollo de las actividades autorizadas al ARRENDATARIO.
3. Permitir el acceso del personal del ARRENDATARIO a sus instalaciones, siempre y cuando este último se encuentre a paz y salvo en la totalidad de sus obligaciones.
4. Realizar las reparaciones y mantenimientos necesarios que requieran el espacio y los puestos de trabajo siempre y cuando el deterioro de estos no provenga de un mal uso del concesionario.
5. Entregar al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED) los puestos de trabajo objeto del presente contrato en condiciones adecuadas de uso, seguridad, salubridad, funcionamiento y conservación, aptos para el desarrollo de sus actividades institucionales, incluyendo el derecho de uso de una (1) celda de parqueo identificada con el número 06, ubicada en el sótano piso -1 del Complejo Ruta N, como servicio asociado al presente arrendamiento
6. Garantizar al ARRENDATARIO el uso y goce pacífico de los puestos de trabajo durante toda la ejecución del contrato, librándolo de cualquier perturbación jurídica o material que afecte su utilización.
7. Entregar los puestos de trabajo con las instalaciones, redes, equipos, bienes y servicios conexos necesarios para su normal funcionamiento, de conformidad con las condiciones pactadas.
8. Realizar las reparaciones necesarias que no correspondan a reparaciones locativas a cargo del ARRENDATARIO, garantizando que los puestos de trabajo conserven las condiciones requeridas para su uso.
9. Facturar oportunamente el canon de arrendamiento de conformidad con los valores y condiciones establecidos en el contrato.
10. Permitir al ARRENDATARIO el acceso y uso de las áreas comunes y de los servicios asociados al inmueble, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal y las condiciones de administración del Complejo Ruta N.
11. Informar oportunamente al ARRENDATARIO sobre cualquier circunstancia que pueda afectar el uso, acceso o normal funcionamiento del inmueble.
12. Acreditar durante la ejecución contractual según corresponda, los programas, planes, certificaciones o instrumentos ambientales aplicables al Complejo Ruta N relacionados con los criterios de sostenibilidad definidos en los estudios previos.
13. Cumplir las demás obligaciones previstas en el presente contrato y en las normas que regulan el contrato de arrendamiento, la ley y la contratación estatal.

8.2. Obligaciones del ARRENDATARIO (EL ISVIMED).

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED se obliga con la CORPORACIÓN RUTA N MEDELLÍN, a:

1. Permitir el ingreso, inspección y labores de auditoría por parte del personal designado por EL ARRENDADOR, quienes verificaran el estado y las condiciones del espacio y los puestos de trabajo concedidos en el presente contrato.

2. No fijar, emitir o difundir ningún tipo de publicidad en las instalaciones del ARRENDADOR sin su previa autorización.
3. Respetar las normas de seguridad y de convivencia definidas por EL ARRENDADOR y el personal de administración y vigilancia del complejo.
4. Atender todas las normas legales vigentes aplicables al ejercicio de su actividad económica, como, por ejemplo: normas sanitarias y ambientales, de marcas, de registros, de control de precios, de publicidad, de protección al consumidor, entre otras.
5. Atender cualquier requerimiento elevado por las autoridades competentes alusivo a la actividad que el concesionario realice en el espacio concedido.
6. Respetar los protocolos definidos por EL ARRENDADOR en caso de incendio, asonada, terremoto, inundación, entre otros.
7. Cumplir con las condiciones establecidas por EL ARRENDADOR para el uso de los puestos de trabajo concedidos, incluyendo aquellas relacionadas con la ubicación, diseño y disposición de las enseñas comerciales y demás elementos asociados.
8. Pagar oportunamente el canon de arrendamiento dentro de los plazos establecidos en el presente contrato.
9. Abstenerse de utilizar en el espacio en él que se encuentran ubicados los puestos de trabajo arrendados electrodomésticos que usen resistencia u ondas electromagnéticas.
10. Elaborar y remitir al ARRENDADOR un registro actualizado de las personas que laboran en los puestos de trabajo concedidos.
11. Reportar al ARRENDADOR los servidores, funcionarios o contratistas que terminen el vínculo contractual con EL ARRENDATARIO y hacer la devolución al ARRENDADOR de las tarjetas de ingreso para desactivarlos.
12. No ceder, transferir, traspasar, subarrendar, prestar, ni permitir el uso, total o parcial, de los puestos asignados a terceros, bajo ninguna modalidad, sin la autorización previa, expresa y por escrito del concedente.
13. No darles una destinación diferente a los puestos de trabajo asignados por EL ARRENDADOR salvó que medie autorización previa y expresa de este último.
14. Abstenerse de realizar cualquier actividad que, directa o indirectamente, afecte la imagen, el buen nombre o la reputación del ARRENDADOR o de los demás arrendatarios.
15. Las demás establecidas en el presente contrato y la ley.

9. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Contrato Interadministrativo.

9.1. Modalidad de selección: La Ley 1150 de 2007 define en el artículo 2 las modalidades de selección objetiva de contratistas, y en el numeral 4 literal c) establece como causal de

contratación directa los contratos interadministrativos. El Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4 del Decreto 1082 de 2015 reglamenta la materia.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 numeral 1 de la ley 1150 de 2007, la escogencia del contratista debe llevarse a cabo, por regla general, mediante licitación pública, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3 y 4 de dicho artículo.

El literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, autoriza la Contratación Directa en aquellos casos en que las obligaciones derivadas del contrato tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos.
(...)
Numeral 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:
(...)

Literal c) Inc. 1. Modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011: "Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos. Se exceptúan los contratos de obra, suministro, prestación de servicios de evaluación de conformidad respecto de las normas o reglamentos técnicos, encargos fiduciarios y fiducia pública cuando las instituciones de educación superior públicas o las sociedades de economía mixta con participación mayoritaria del Estado, o las personas jurídicas sin ánimo de lucro conformadas por la asociación de entidades públicas, o las federaciones de entidades territoriales sean las ejecutoras. Estos contratos podrán ser ejecutados por las mismas, siempre que participen en procesos de licitación pública o contratación abreviada de acuerdo con lo dispuesto por los numerales 1 y 2 del presente artículo".

En esta misma línea la Ley 1474 de 2011, en su artículo 95, inciso 2, establece que: "En aquellos eventos en que el régimen aplicable a la contratación de la entidad ejecutora no sea el de la Ley 80 de 1993, la ejecución de dichos contratos estará en todo caso sometida a esta ley, salvo que la entidad ejecutora desarrolle su actividad en competencia con el sector privado o cuando la ejecución del contrato interadministrativo tenga relación directa con el desarrollo de su actividad.

En aquellos casos en que la entidad estatal ejecutora deba subcontratar algunas de las actividades derivadas del contrato principal, no podrá ni ella ni el subcontratista, contratar o vincular a las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la elaboración de los estudios diseños y proyectos que tengan relación directa con el objeto del contrato principal.

Estarán exceptuados de la figura del contrato interadministrativo, los contratos de seguro de las entidades estatales."

Finalmente, el Decreto 1082 de 2015, reglamentó la celebración de los contratos interadministrativos así:

Artículo 2.2.1.2.1.4.4. Convenios o contratos interadministrativos. Modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y en consecuencia le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto.

Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación la contratación directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto.

10. SUPERVISIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993, el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 y las demás normas que regulan la supervisión contractual, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED ejercerá la supervisión del presente contrato, la cual estará a cargo de **Marisol García Ospina** en calidad de Subdirectora Administrativa y Financiera y como suplente a quien el Director Designe:

La supervisión tendrá a su cargo el seguimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico, según las competencias asignadas, verificando el cumplimiento de las obligaciones contractuales, la adecuada ejecución del objeto del contrato y el cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales aplicables.

En todo caso, la supervisión podrá ser ejercida por los servidores públicos que designe el Director General de ISVIMED mediante el acto administrativo o comunicación correspondiente, quienes asumirán las funciones inherentes a la supervisión del contrato, de conformidad con la normatividad vigente y los procedimientos internos de la Entidad.

- En el ejercicio de sus funciones el supervisor del contrato deberá dar cumplimiento a las

obligaciones como supervisor, que se encuentran establecidas en el Manual de contratación y el Manual de Supervisión e Interventoría de la entidad, así mismo deberá atender las funciones señaladas en la Constitución, la Ley y los reglamentos tanto legales como internos de ISVIMED.

- Tener contacto constante y directo con las partes del contrato y servir de enlace y medio de comunicación entre las mismas.
- Suscribir el documento de constancia de inicio de ejecución.
- Revisar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del ARRENDADOR, en especial en lo relacionado con las especificaciones técnicas y propuesta económica y las demás establecidas en el contrato.
- Emitir los conceptos que solicite el ordenador del gasto en relación con la ejecución del contrato.
- Solicitar aclaraciones y explicaciones sobre la ejecución del contrato cuando se requiera.
- Verificar el cumplimiento de las obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y pagos parafiscales por parte del ARRENDADOR.
- Mantener informado al ordenador del gasto de los hechos o circunstancias que puedan constituir un riesgo para el cumplimiento del contrato e informar del eventual incumplimiento.
- Exigir y verificar la calidad del servicio prestado o en su defecto los exigidos por las normas técnicas obligatorias.
- Revisar que el objeto del contrato se haya cumplido en su totalidad y suscribir el acta de recibo.
- Elaborar las actas de pago correspondientes al contrato, con los informes de supervisión pertinentes.
- Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato cuando sea procedente.
- Realizar el acta de recibo y de liquidación del contrato, con todas sus especificaciones y requerimientos.
- Elaborar el proyecto de Acta de recibo y de liquidación del contrato dentro de los plazos establecidos para este efecto, junto con todos los demás documentos requeridos para adelantar el trámite de liquidación.
- Garantizar la publicación oportuna en el SECOP II de todos los documentos inherentes al contrato
- Las demás que por su naturaleza y esencia sean necesarias para el buen desarrollo del contrato.

Apoyo a la supervisión: Guillermo Alexander Arias Yepes

11. ANÁLISIS ECONÓMICO Y ESTUDIO DE MERCADO

Para la presente contratación se cuenta con la propuesta económica presentada por la CORPORACIÓN RUTA N, la cual se anexa a los documentos del proceso. De conformidad con la verificación realizada por ISVIMED, la CORPORACIÓN RUTA N cuenta con la capacidad jurídica, técnica, administrativa y operativa, así como con la experiencia e idoneidad requeridas para desarrollar las actividades comprendidas en el objeto del presente contrato interadministrativo.

Así mismo, se verificó que las obligaciones derivadas de la ejecución del objeto a desarrollarse entre las partes tienen relación directa con el objeto social del contrato, y las partes del contrato, cuentan con la capacidad administrativa, financiera, operativa para viabilizar, formular, estructurar y ejecutar cada una de las actividades para los mejoramientos de vivienda.

Los cánones de arrendamiento se pagarán de manera anticipada, conforme a las condiciones pactadas entre las partes, teniendo en cuenta que el presente contrato corresponde a un contrato interadministrativo celebrado entre entidades públicas y que dicha modalidad de pago responde a las condiciones comerciales establecidas por el arrendador para el uso y goce del inmueble. Así mismo, el pago anticipado permite garantizar la disponibilidad continua de los espacios físicos requeridos para el funcionamiento del ISVIMED durante el período contratado y asegurar la continuidad en la prestación del servicio, sin que ello implique un mayor riesgo para la Entidad, atendiendo la naturaleza jurídica del contratista y el análisis de riesgos efectuado en la etapa de planeación.

12. **IMPUESTOS**, TASAS Y CONTRIBUCIONES

Con la firma del contrato, el ARRENDADOR acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales, distritales o municipales 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.

13. FACTORES DE SELECCIÓN

El factor de escogencia se fundamenta jurídicamente en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, que trata de la posibilidad de Contratación Directa, cuando acudiendo al criterio orgánico va a suscribirse un contrato entre dos Entidades Estatales, es decir, Interadministrativo.

Considerando que el Estatuto de Contratación le da la posibilidad a las Entidades Públicas de utilizar varias modalidades de selección para cumplir los fines que persigue, garantizando la aplicación de los principios de economía, transparencia y responsabilidad y los postulados que rigen la función administrativa, la entidad tiene el fundamento legal para adelantar el proceso de contratación directa por la modalidad de Contrato Interadministrativo que permita dar respuesta a la necesidad que se pretende satisfacer.

En atención a lo anterior, los contratos interadministrativos tienen como características principales las siguientes: (1) constituyen verdaderos contratos en los términos del Código de

Comercio cuando su objetivo lo constituyen obligaciones patrimoniales; (2) tienen como fuente la autonomía contractual; (3) son contratos nominados puesto que están mencionados en la ley; (4) la normatividad a la cual se encuentran sujetos en principio es la del Estatuto General de Contratación, en atención a que las partes que los celebran son entidades estatales y, por consiguiente, también se obligan a las disposiciones que resulten pertinentes del Código Civil y del Código de Comercio; (5) dan lugar a la creación de obligaciones jurídicamente exigibles; (6) persiguen una finalidad común a través de la realización de intereses compartidos entre las entidades vinculadas.

Por lo tanto, la contratación directa es un procedimiento reglado excepcional y de aplicación e interpretación restrictiva, al cual pueden acudir las entidades públicas para celebrar contratos, en determinados eventos tipificados en la ley, en una forma más rápida, sencilla y expedita para la adquisición de bienes y servicios que por su cuantía, naturaleza o urgencia manifiesta, no precisa ni requiere de los formalismos y múltiples etapas y términos previstos para la licitación pública, aun cuando debe cumplir los principios que rigen la contratación pública.

La Corporación Ruta N Medellín es una entidad descentralizada indirecta del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, creada con el propósito de promover el desarrollo de la ciencia, la tecnología, la innovación y el emprendimiento en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. En desarrollo de su objeto y de conformidad con sus estatutos, la Corporación tiene, entre otras facultades, la de entregar a título de arrendamiento o concesión los bienes muebles e inmuebles de su propiedad, así como administrar y operar la infraestructura física que integra el Complejo Ruta N, garantizando su adecuado funcionamiento, conservación y aprovechamiento.

En virtud de estas competencias, la Corporación Ruta N Medellín cuenta con la capacidad jurídica, administrativa, técnica y operativa para celebrar contratos de arrendamiento sobre los inmuebles de su propiedad o administración, permitiendo que entidades públicas desarrollen en dichos espacios las actividades inherentes al cumplimiento de sus funciones y competencias.

Como resultado del análisis efectuado durante la etapa de planeación, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED evidenció que el inmueble objeto del presente contrato reúne las condiciones de ubicación, capacidad, infraestructura, conectividad, accesibilidad, seguridad y funcionalidad requeridas para atender las necesidades de funcionamiento de la Entidad. Así mismo, los espacios objeto del arrendamiento permiten la adecuada ubicación de las diferentes dependencias, la distribución del personal vinculado y contratado, el desarrollo de reuniones de coordinación, la atención a la ciudadanía y la ejecución de las actividades estratégicas, misionales, de apoyo y de evaluación que adelanta el Instituto.

En consecuencia, las obligaciones derivadas del presente contrato guardan una relación directa con las competencias y facultades estatutarias de la Corporación Ruta N Medellín, toda vez que el negocio jurídico consiste en la entrega, a título de arrendamiento, del uso y goce de un inmueble destinado al funcionamiento del ISVIMED, actividad expresamente autorizada dentro de su objeto y estatutos.

Por lo anterior, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED considera procedente celebrar el presente contrato interadministrativo con la Corporación Ruta N Medellín, por cuanto esta cuenta con la capacidad jurídica, la competencia, la disponibilidad del inmueble y la idoneidad necesarias para satisfacer la necesidad de infraestructura física identificada en los presentes estudios previos, garantizando el adecuado funcionamiento de la Entidad, la continuidad en la prestación del servicio y el cumplimiento de los principios de economía, eficiencia, planeación, responsabilidad y colaboración armónica que orientan la función administrativa y la contratación estatal.

14. ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE

Por ser un contrato interadministrativo, se encuentra exento de aplicar cualquier acuerdo internacional o tratado de libre comercio suscrito por Colombia, según el numeral 17 del Anexo 4, *Lista de excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales*, del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, elaborado por Colombia Compra Eficiente.

15. MIPYMES

Con fundamento en el Artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015, este contrato no se debe limitar a MiPymes, ya que no se cumplen los presupuestos jurídicos allí establecidos para ello.

16. RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL CONTRATO

Ver análisis de riesgos y contexto.

17. GARANTÍAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación directa la exigencia de las garantías previstas en la Sección 3 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del citado decreto no es obligatoria, correspondiendo a la Entidad justificar en los estudios y documentos previos la procedencia o no de su exigencia.

En el presente proceso no se exigirá la constitución de garantías, en consideración a la naturaleza del contrato que se pretende celebrar, consistente en un contrato interadministrativo de arrendamiento de un bien inmueble.

La decisión de no exigir garantías obedece a que el objeto contractual consiste en la entrega del uso y goce de un inmueble plenamente identificado, cuya ejecución presenta un bajo nivel de complejidad y una reducida exposición a riesgos contractuales. Adicionalmente, el arrendador es una entidad descentralizada indirecta del orden distrital, sometida al régimen jurídico aplicable a las entidades públicas y dotada de capacidad administrativa, técnica y financiera para atender las obligaciones derivadas del contrato.

Así mismo, del análisis efectuado en la etapa de planeación y de la valoración contenida en la matriz de riesgos del presente proceso, se evidencia que los riesgos asociados a la ejecución contractual son bajos y se encuentran adecuadamente distribuidos entre las partes, sin que se advierta la necesidad de ampararlos mediante mecanismos de garantía. En consecuencia, la no exigencia de garantías resulta razonable, proporcional y acorde con la naturaleza del negocio jurídico, sin que ello afecte la adecuada protección de los intereses del ISVIMED ni el cumplimiento de los fines de la contratación estatal.

18. MULTAS

Analizada la naturaleza del presente contrato, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED considera que no resulta procedente pactar multas.

Lo anterior, en razón a que el presente negocio jurídico corresponde a un contrato interadministrativo de arrendamiento, cuyo objeto consiste en la entrega del uso y goce de un bien inmueble para el funcionamiento de la Entidad. Así mismo, del análisis efectuado en la etapa de planeación y de la valoración de riesgos se evidencia que la ejecución contractual presenta un bajo nivel de complejidad y una reducida probabilidad de incumplimientos que justifiquen la incorporación de este mecanismo coercitivo.

Adicionalmente, el contrato se celebrará con la Corporación Ruta N Medellín, entidad descentralizada indirecta del orden distrital, circunstancia que permite prever el cumplimiento de las obligaciones contractuales bajo los principios de coordinación, colaboración armónica, buena fe y responsabilidad que orientan la función administrativa.

En consecuencia, no se pactarán multas en el presente contrato.

19. CLÁUSULA PENAL.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED considera que no resulta necesario pactar cláusula penal pecuniaria en el presente contrato.

Esta decisión se fundamenta en la naturaleza del contrato interadministrativo de arrendamiento, cuyas obligaciones principales se encuentran reguladas por las disposiciones legales aplicables al contrato de arrendamiento y por las estipulaciones contractuales acordadas entre las partes. Así mismo, el análisis de riesgos realizado durante la etapa de planeación evidencia que los riesgos asociados a la ejecución contractual son bajos y se encuentran adecuadamente distribuidos entre las partes.

En caso de presentarse un eventual incumplimiento, las partes podrán acudir a los mecanismos legales y contractuales previstos en el ordenamiento jurídico para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la reparación de los perjuicios que llegaren a causarse.

En consecuencia, atendiendo la naturaleza del contrato, el análisis de riesgos efectuado y las características de las obligaciones asumidas por las partes, no se incluirá cláusula penal pecuniaria en el presente contrato.

Aprobado mediante SECOP II
Marisol García Ospina
Componente Financiero
Subdirectora Administrativa y Financiera

Aprobado mediante SECOP II
Juliana Rendón
V.B. Jurídico
Subdirectora Jurídica

Aprobado mediante SECOP II
Dalia Inés Hernández Jímenez
Revisó V.B. Jurídico
Profesional Especializada – Subdirección Jurídica

Guillermo Alexander Arias Yepes
Profesional Universitario - Contratista
Gestión de Infraestructura, Bienes y Servicios
Proyectó