**1. Identificación del Ingreso:** el valor del presente contrato ingresará a la posición presupuestal correspondiente a arrendamientos dentro delpresupuesto de rentas no tributarias de la(s) vigencia(s) fiscal(es) que abarque la duración del contrato.

**2. Estimación del valor del contrato:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vr. Canon mensual** | **IVA (19%)** | **Vr. Aforo Serv. Pub.** | **Vr. Admón** | **Total Vr. Mensual** | **Tiempo en meses** | **Vr. total del contrato** |
| $ xxxx | $ xxxx | $xxxxx | $xxxx | $ xxxxx | xx | $ xxxxxx |

El canon de arrendamiento como valor de este contrato, corresponderá a la suma de **(Digite el valor en letras del canon mensual) Pesos M/L ($ digite el valor en números del canon mensual)** pesosmensuales, más el IVA del 19%, más los costos de aforo y administración cuando apliquen, para un total mensual de **(digite en letras el valor del canon más el IVA, más Vr. Aforo, más Vr. Administración) PESOS M/L ($ Digite en números el valor en letras que acabó de digitar).** Este canon de arrendamiento deberá ser cancelado por el arrendatario hasta completar un año de ejecución del contrato, en los sitios y por los canales indicados en la factura de cobro que le enviará EL ARRENDADOR, física o electrónicamente; en caso de no recibirse la factura en las fechas establecidas el arrendatario tendrá la obligación de reclamar la factura de cobro en las oficina de la Unidad Administración de Bienes Inmuebles, de la Secretaría de Suministros y Servicios.

**Solicitante:** (Digite el nombre de la persona natural o jurídica que solicita el inmueble en arrendamiento) NIT o C.C.: (Digite el número de identificación tributaria o cédula de ciudadanía de la persona natural o jurídica que arrienda el inmueble)

**1. Justificación de la contratación.**

El Municipio de Medellín, tiene dentro de sus bienes, inmuebles que no requiere para el desarrollo de su objeto misional, que no se encuentran incluidos en un plan de ventas, que no serán enajenados; ni se requieren para la ejecución de una obra futura y que por sus características pueden ser destinados al servicio de la comunidad a través de la modalidad de arrendamiento en la forma y términos establecidos conforme a la normativa vigente.

El inmueble con matrícula (Digite el número de la matrícula del bien), CBML (Digite el número de CBML), activo fijo (Digite el código), ubicado en la dirección (digite la dirección de acuerdo al manual de nomenclatura del Municipio de Medellín), cuyo tipo es (Digite el tipo de inmueble, si es casa, bodega, local, lote etc.). Según la factibilidad del bien, en cuanto lo técnico, físico, estado de habitabilidad y disponibilidad, se puede determinar que cumple requisitos mínimos para ser destinado al servicio de la comunidad, bajo la modalidad del contrato de arrendamiento, atendiendo a los lineamientos contractuales de la norma citada anteriormente.

De acuerdo con lo antes previsto, se formulan los estudios previos para proceder a la elaboración del contrato de arrendamiento, previa consideración del: (i) análisis de riesgos, (ii) análisis de requerimiento o no de establecer garantías para cumplir obligaciones derivadas del contrato y (iii) obligación de publicarse en la plataforma correspondiente.

**2. Descripción del objeto a contratar.**

Suscribir contrato de arrendamiento del bien inmueble de propiedad del Municipio de Medellín identificado con matrícula (Digite el número de la matrícula del bien), CBML (Digite el número de CBML), activo fijo (Digite el código), ubicado en la dirección (digite la dirección de acuerdo al manual de nomenclatura del Municipio de Medellín), cuyo tipo es (Digite el tipo de inmueble, si es casa, bodega, local, lote etc.), escritura N° (digite el número de la escritura) del (Digite el día, mes y año en el formato dd/mm/aaaa), Notaría (Digite el número de la notaría) de (Digite la ciudad de ubicación de la notaría), el espacio a entregar en arrendamiento consta de (digite la dimensión del área a entregar en metros cuadrados) m2, cuyas áreas y linderos se describen de la siguiente manera según informe de Prediación con radicado: (digite el número del radicado del informe), de (Digite la fecha del informe en el formato dd/mm/aaaa).

**(**Insertar descripción áreas y linderos citar informe de prediación por radicado y fecha de elaboración).

**3. Destinación**: debe destinarse el inmueble para: (Describir la tipología y el uso exclusivo que se le debe dar al bien por parte del arrendatario)

**4. Especificaciones**:

**Aforo:** Es el valor de Servicios públicos determinado por la Unidad de Mantenimiento, de la Subsecretaría de Gestión de Bienes, cuando se requiera, con base en la declaración previa del arrendatario de todos los elementos y artefactos eléctricos a utilizar en el espacio que se entregará en arrendamiento; así como los promedios de consumo de agua y uso del alcantarillado que correspondan.

**Administración:** Corresponde al valor por concepto de administración si diere lugar, de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal, cuando aplique.

**5. Plazo del contrato:** El plazo del contrato de arrendamiento a celebrar será de (digite en letras y números la duración del contrato), contado a partir de la entrega del inmueble, mediante acta suscrita por las partes, previa aprobación de la póliza de cumplimiento, si aplica.

No obstante el plazo establecido y en caso de requerir la Administración Municipal el inmueble, para desarrollar las funciones que le son propias, podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento de forma unilateral.

**6. Fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de contratación.**

Corresponde a lo dispuesto en el Código Civil para los contratos de arrendamiento y en lo pertinente por la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios en especial el Decreto 1082 de 2015 y normas complementarias, que manifiestan que este tipo de contratos no se consideran, ni se pueden considerar actos mercantiles o de comercio, razón por la cual no será aplicable el régimen jurídico contenido en el Código de Comercio en parte alguna.

También son fundamentos jurídicos del presente proceso contractual las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Código Civil, Acuerdo Municipal 048 de 2014 (POT).

**7. El análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato.**

Las condiciones del mercado fueron analizadas y tomadas en cuenta por la Unidad Administración de Bienes de la Subsecretaría de Gestión de Bienes, en el avalúo comercial, al momento de fijar el canon de arrendamiento correspondiente al inmueble, como lo establece la normativa vigente.

Está soportado con el informe técnico de avalúo y fijación de canon de arrendamiento N° (digite el número de avalúo), de (Digite la fecha del avalúo en el formato dd/mm/aaaa) de la Unidad Administración de Bienes Inmuebles, de la Subsecretaría de Gestión de Bienes del Municipio de Medellín.

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

Los factores de selección del arrendatario cuando exista más de un solicitante se regirá por los definidos en la normativa vigente, para lo cual se dejará un documento anexo de la evaluación de los requisitos.

**9. El soporte que permita la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato:**

De acuerdo al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Nacional 1082 de 2015, dispone que las entidades públicas deben incluir en los estudios previos la estimación, tipificación y asignación de riesgos.

De conformidad con lo anterior se procede a hacer el análisis del riesgo que corresponde en los siguientes términos:

9.1 Riesgo regulatorio:

Comprende variaciones de las tarifas de mercado regulado, cambios de la carga impositiva tributaria de las reformas legales futuras y la adopción de decisiones administrativas:

* Financieras del arrendatario.
* Perdida de liquidez del arrendatario.

9.2 Riesgos operativos:

Son intrínsecos al contrato y comprende todas las formas de incumplimiento de las obligaciones que pueden generarse producto del acuerdo de voluntades:

* Incumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.
* Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones.

**10. Estimación del riesgo:**

La estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en el caso de que se materialice. La medición efectiva y cuantitativa del riesgo se asocia con la posibilidad de pérdida futura. Para el caso de la contratación estatal no se establece una metodología para la cuantificación del riesgo, lo cual da a la entidad cierto grado de discrecionalidad.

Frente a la necesidad que se pretende satisfacer, se establecerá el grado de probabilidad de ocurrencia y de impacto en relación con el equilibrio económico del contrato, utilizando una escala ordinal en la que se hace referencia a criterios de medición como se presenta a continuación: MUY ALTO, ALTO, MEDIO, BAJO, MUY BAJO

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Riesgo Previsible | Grado de Ocurrencia | Grado de Impacto | Contratista | Municipio | Mecanismo de Mitigación |
| REGULATORIO | MEDIO | MEDIO | X |  | Ejercer un control y vigilancia estrictos al contrato por parte del supervisor. |
| OPERATIVOS: Incumplimiento del contratista de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato. | MEDIO | MEDIO | X |  | Realizar visitas trimestrales al bien inmueble objeto del contrato y seguimiento mensual a los pagos de cánones, servicios públicos y administración cuando aplique, por parte del supervisor para realizar seguimiento y evaluación al desarrollo del objeto contractual |

**11. El análisis que sustenta la exigencia de los mecanismos de cobertura que garantizan las obligaciones surgidas con ocasión de la contratación directa y del contrato a celebrar.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Tipificación | Estimación | Mecanismo de Cobertura | Asignación | Vigencia | Aplica |
| Incumplimiento del contratista de las obligaciones y prohibiciones contraídas en virtud del contrato | 10% del valor del contrato | Garantía de Cumplimiento: Ampara al Beneficiario el total y perfecto cumplimiento del contrato pactado de acuerdo a sus términos, condiciones y especificaciones contractuales | Contratista | Plazo del contrato y 4 meses más | SI |

Así mismo, con el fin de minimizar el riesgo y garantizar el cumplimiento del contrato, el Municipio de Medellín establecerá en el texto del contrato cláusulas como la penal pecuniaria y de auditoría interna así:

**12. Cláusula Penal Pecuniaria**: Se estipula una clausula penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, la cual se hará efectiva de manera unilateral sin necesidad de declaratoria judicial, cuando a juicio del ordenador del gasto, previo informe del interventor, el contratista incurra en un incumplimiento grave y severo del contrato, conforme a la normativa vigente.

**13. Auditoria Interna**:

La Secretaría de Evaluación y Control, mediante comunicación suscrita por el Secretario de Despacho o los Subsecretarios, podrá requerir del CONTRATISTA toda la información relacionada con los aspectos técnicos, administrativos, financieros y legales del contrato, pudiendo ser necesario, inspeccionar los documentos, lugares o sedes donde se ejecute la prestación, según las técnicas de auditorías aplicadas. Los informes de auditoría interna son de uso reservado de la Secretaria de Evaluación y Control, el ordenador del gasto y señor Alcalde. La reticencia del contratista a atender los requerimientos de la Auditoría interna serán sujetos de Multa por mora en la entrega de información, con fundamento en la normativa vigente.

**14. Componente ambiental**

Dentro del presente proceso contractual el contratista deberá cumplir con los riesgos ambientales que le apliquen a la destinación del bien inmueble entregado en arrendamiento (Digitar los riesgos ambientales que apliquen para el contrato).

**15. Supervisión del contrato:**

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011 y la normativa aplicable, y toda vez que no se requiere de conocimientos especializados, la vigilancia técnica administrativa, financiera, contable y jurídica sobre el presente contrato será ejercida por un Servidor Público de la dependencia que tiene a cargo el bien, designado por la Secretaría de Suministros y Servicios, mediante oficio, el cual deberá velar por el cumplimiento de las obligaciones contractuales e informar sobre su incumplimiento y de toda irregularidad que se presente sobre hechos imputables al arrendatario y que pueda causar perjuicios al Municipio de Medellín, como propietario del inmueble. La designación hará parte integrante del contrato.

**16. Lugar de Ejecución:** Municipio de Medellín –Antioquia

**17. Multas:** (En los contratos de arrendamientos de vivienda NO se pactan multas. De ocurrir incumplimientos, el ARRENDADOR tiene facultades expresas para darlo por terminado de manera unilateral, ante cualquiera de las causales de incumplimiento y procederá a cobrar la cláusula penal)

(Las multas serán fijadas de acuerdo a las condiciones especiales del bien inmueble dado en arrendamiento y se verificaran al momento de la elaboración de cada estudio previo, cuales aplican).

**18. Publicación.** De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, y con el artículo 223 del Decreto-Ley 019 de 2012, el presente contrato una vez perfeccionado, deberá ser publicado por parte del **MUNICIPIO DE MEDELLÍN** en el Sistema Electrónico para la Contratación Público, SECOP y a través del Portal Único de Contratación [www.colombiacompra.gov.co](http://www.colombiacompra.gov.co).

**19. Línea del Plan de Desarrollo:** Dimensión: 1 Creemos en la confianza ciudadana; Reto: 1.3 Medellín bien administrado; Programa: 1.3.4 Gestión efectiva. Proyecto 1.3.4.5 Gestión y conservación de activos.

Medellín, Antioquia, (Digite el día) de (Digite el mes) de (digite el año)

Nombres y apellidos

Líder de Programa

Unidad Administración de Bienes Inmuebles

Subsecretaría de Gestión de Bienes

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Elaboró:  (Nombre)  (Cargo) | Revisó:  (Nombre)  (Cargo) | Aprobó:  (Nombre)  (Cargo) |