ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA	Código: *GJ-FR-40* Versión: 002 Página **1** de 3

Datos del área Gestora	**Dependencia solicitante:**	DIRECCIÓN DE EXTENSIÓN Y PROYECCIÓN SOCIAL
	Nombre del servidor que diligencia el estudio previo:	KAROL JULIETH FORERO PAEZ

1. Descripción de la Necesidad que la Entidad Pretende Satisfacer con el Proceso de Contratación.

La Institución Universitaria Pascual Bravo, es una entidad descentralizada del orden Distrital que tiene por objeto la búsqueda, desarrollo y difusión del conocimiento en los campos de las humanidades, la ciencia, las artes, la técnica y la tecnología, mediante las actividades de investigación, de docencia y de extensión, y proyección social realizadas en los programas de Educación Superior de pregrado y de posgrado, con metodologías presencial, abierta y a distancia, incluyendo educación virtual, puestas al servicio de una concepción integral del hombre y de la sociedad.

La capacidad organizacional instalada, el talento humano idóneo y el reconocimiento adquirido por la eficiencia histórica de nuestros programas, ha posibilitado la adopción de disciplinas formativas en el contexto de la educación formal y no formal; asimismo la disposición de recursos y personal idóneo para la atención de fines concordantes con el tema Misional: Docencia, Investigación y Extensión; ha permitido la operación de relaciones contractuales tendientes al apoyo de programas de desarrollo social y mejores indicadores en calidad de vida en diversas comunidades, tales como la realización de proyectos, asesorías, interventorías, entre otros, los cuales han sido desarrollados a través de los diferentes procesos de la Institución.

Los fines educativos, académicos, formativos y sociales descritos, viabilizan que la Institución Universitaria Pascual Bravo formule propuestas interdisciplinarias de apoyo a diversos frentes de atención y sea objeto de requerimiento de otras organizaciones, alternativas que hacen de la institución una estructura multidisciplinar que no desconoce su esencia en el campo educativo, al mismo tiempo que optimiza los recursos para el servicio y beneficio mutuo que subyace de las oportunidades.

La Institución para desarrollar su quehacer cuenta con el apoyo de diferentes dependencias, entre ellas se encuentra la Dirección de Extensión y Proyección Social, la cual a su vez tiene adscrito el Programa de Innovación, Transferencia y Servicios (PITS)., la cual se crea mediante

Resolución 849 del 04 de diciembre de 2018, y considera para el cumplimiento de los objetivos una estructura soporte para su gestión, basada en 4 componentes estratégicos: Administrativo, Jurídico, Financiero y Técnico, los cuales trabajan sinérgicamente para el desarrollo y ejecución de los contratos interadministrativos suscritos por la institución, la educación continua y la transferencia de tecnología.

En desarrollo de lo anterior se han suscrito diferentes contratos interadministrativos, entre los cuales se encuentra suscrito el contrato interadministrativo No 4600095316 de 2022 con el Distrito de Medellín - Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía del Distrito de Medellín, cuyo objeto es *"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN DOCUMENTAL DE LOS EXPEDIENTES LABORALES"*, el cual tiene estipulado en la "*CLAUSULA NOVENA: OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA",* entre otras las siguientes obligaciones:
"1. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y plazo establecido de conformidad con el estudio previo, sus anexos y demás documentos del proceso contractual.
(…)
3. Contar con el recurso humano profesional, técnico, tecnológico y/o auxiliar administrativo, por su cuenta y riesgo para la ejecución del objeto contractual."

El día 7 de diciembre de 2022, se firmó entre las partes la Modificación N°1 en la cual se acordó ampliar el contrato interadministrativo No 4600095316 de 2022, por un periodo de Dos (2) meses y (05) cinco días, desde el primero (01) de enero hasta el cinco (05) de marzo de 2023, ambas fechas inclusive.

De conformidad con esto, para dar cumplimiento al objeto del contrato y las obligaciones relacionadas anteriormente, se requiere que el recurso humano profesional con el que se debe contar para la ejecución del contrato, esté en constante interacción e intercambio de archivo físico con la Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía, por lo que es necesario ubicarlos en un espacio completamente dotado que se encuentre cerca a las instalaciones del Distrito de Medellín donde está ubicada la Secretaría.

Dado que la Institución Universitaria carece de espacios suficientes e idóneos que cumplan con las características requeridas para el cumplimiento de las obligaciones del contrato interadministrativo No 4600095316 de 2022,adicional que no estamos ubicados cerca a la sede del Distrito de Medellín, en consonancia con lo expuesto, la Entidad considera pertinente y necesario suscribir un contrato arrendamiento de bien inmueble, con el fin de satisfacer la necesidad descrita es decir, que sea cercano a la sede de la Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía , y que cuente con los requerimientos específicos para la ejecución de las obligaciones adquiridas como la adecuación de espacios y estanterías, piso de techo para almacenamiento de cajas y demás elementos y dotación necesaria para albergar a todo el equipo humano adscrito a los diferentes proyectos del convenio interadministrativo vigente, que así lo requieran.

2. Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución. Si el contrato incluye diseño y construcción, deberán anexarse los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.	
2.1. Descripción del Objeto a contratar:	Arrendamiento del bien inmueble ubicado en el Distrito de Medellín en la dirección Calle 44 No. 51-21 piso 2 y complementarios, con las condiciones necesarias para cumplir las obligaciones propias del contrato interadministrativo N°4600095316 de 2022 suscrito por la Institución Universitaria Pascual Bravo con el Distrito de Medellín - Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía del Distrito de Medellín.
2.2. Especificaciones del contrato.	
2.2.1 Tipo del contrato a celebrar:	Contratación Directa - Arrendamiento de Bienes Inmuebles
2.2.2 Alcance del objeto:	El contrato de arrendamiento se realizará sobre el inmueble ubicado en la dirección Calle 44 No. 51-21 piso 2 con sus usos y bienes conexos, además de los bienes y servicios que se describen a continuación: 1. Dotación de puestos de trabajo para 34 personas con punto de red 2. Espacio adecuado para archivo de carpetas 3. Baterías de baños para hombre completamente dotadas en zona común. 4. Baterías de baños para damas completamente dotadas en zona común. 5. Batería de baño para personas con movilidad reducida completamente dotada en zona común. 6. Equipos de cómputo portátiles con office Core I5 y office Core I7, 36 equipos 7. Scanner gama alta entre 70 y 100 páginas por minuto 8. Scanner Gama media 9. Servicio de aseo y cafetería. 10. Impresora con Soporte de papelería y tóner (10.000 páginas). 11. Internet, telefonía, impresión y demás. 12. Suministros necesarios, incluye gastos.
2.2.3 Obligaciones del contratista:	1. Disponer de todos los medios logísticos y recurso humano necesarios para la ejecución del contrato.

	2. Atender las recomendaciones dadas por el supervisor designado por parte de la Institución Universitaria, con el objeto de garantizar el adecuado cumplimiento del objeto del contrato. 3. Cumplir a cabalidad y con arreglo a la Constitución y la Ley todas y cada una de las disposiciones del presente contrato. 4 El arrendador deberá atender en debida forma los reclamos que presente la Institución en relación con el bien objeto de arriendo y los complementarios, y adoptará las medidas correctivas de manera inmediata. 5 Entregar a la Institución Universitaria el inmueble y complementarios dados en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. 6 Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad Estatal. 7 Librar a la Institución Universitaria de toda perturbación en el uso y goce del inmueble. 8 Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. 9 Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. 10 Presentar la factura de acuerdo a la cotización. 11 Las demás que sean inherentes a un cabal, eficiente, oportuno y eficaz cumplimiento del objeto del contrato.
2.2.4 Obligaciones de la Institución	1. Conservar el inmueble en buen estado, salvo deterioro normal derivado de su uso. 2. Pagar al Arrendador el canon de arrendamiento, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación y aprobación de la factura, que empezarán a contar luego del trámite administrativo interno de la Institución Universitaria. 3. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del

<table>
<tr><td></td><td>inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal.
4. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
7. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.</td></tr>
<tr><td>2.2.5 Plazo de ejecución del contrato:</td><td>El plazo de ejecución se fija en CUARENTA (40) días calendario contados a partir de la suscripción del contrato sin superar el 05 de marzo de 2023.</td></tr>
<tr><td>2.2.6 Lugar de ejecución del contrato:</td><td>Calle 44 No. 51-21 piso 2, Medellín</td></tr>
<tr><td>2.2.7 Documentos técnicos requeridos. (Permisos, autorizaciones, licencias cuando se requieran):</td><td>Contrato de arrendamiento suscrito entre la empresa contratista en calidad de arrendataria y el propietario del inmueble, donde conste la autorización para subarrendar a terceros.</td></tr>
<tr><td>2.2.8 Valor del contrato/ presupuesto oficial:</td><td>El valor total del contrato será de un canon mensual de:
<table>
<tr><th>COMPONENTE</th><th>Canon mensual</th><th>IVA 19%</th><th>Valor mensual IVA incluido</th></tr>
<tr><td>ARRIENDO OFICINA,</td><td>24,709,357</td><td>4,694,778</td><td>29,404,136</td></tr>
<tr><td>ESCANER, IMPRESORA</td><td>5,008,653</td><td>951,644</td><td>5,960,297</td></tr>
<tr><td>EQUIPOS DE CÓMPUTO</td><td>3,673,012</td><td>697,872</td><td>4,370,884</td></tr>
<tr><td></td><td>33,391,022</td><td>6,344,294</td><td>39,735,317</td></tr>
</table>
Para un valor diario de UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS ONCE PESOS ML ($1.324.511) INCLUIDO IVA, un valor mensual de TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS</td></tr>
</table>

	DIECISIETE PESOS ML ($39,735,317) INCLUIDO IVA, y de acuerdo a la duración el contrato tiene un valor total de: **CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS ML ($52.980.440) INCLUIDO IVA** Este valor incluye IVA SI_X___ NO____
2.2.9 Requiere presupuesto de vigencias futuras	SI____ NO_X___
2.2.10 Forma de pago:	El arrendatario cancelará al arrendador el valor del canon de arrendamiento que incluye todos los costos derivados de la ejecución del objeto del contrato (costos de administración, servicios públicos y complementarios) y se pagará mensualmente un valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DIECISIETE PESOS ML ($39,735,317) INCLUIDO IVA o proporcional al tiempo disfrutado del inmueble.
2.2.11 Justificación del Anticipo (Si aplica):	No Aplica
2.2.12 Supervisión o interventoría (indicar cargo del supervisor o el del interventor):	La Directora de Extensión y Proyección Social o quien haga sus veces
2.2.13 Otras especificaciones (las demás cláusulas accidentales y de la naturaleza del contrato que se requieran):	No Aplica
3. Causal de Contratación Directa y su Justificación. (Declaración de Urgencia Manifiesta, art. 2.2.1.2.1.4.2. Convenio o Contrato Interadministrativo, art. 2.2.1.2.1.4.4. Contratación para el Desarrollo de Actividades Científicas y Tecnológicas, art. 2.2.1.2.1.4.7. Contratación Directa cuando no Exista Pluralidad de Oferentes, art. 2.2.1.2.1.4.8. Adquisición de Bienes Inmuebles, art. 2.2.1.2.1.4.10. Arrendamiento de Bienes Inmuebles, art. 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015)	
El contrato a suscribir estará sometido estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el	

Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del contrato.

Modalidad de selección: La modalidad de selección corresponde a la contratación directa, toda vez que se requiere la contratación un arrendamiento de bien inmueble, de que trata el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 que establece que la Modalidad de Selección de Contratación Directa procede: "El arrendamiento o adquisición de inmuebles."

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, dispone:

"*Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. 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".

Teniendo en cuenta que la necesidad se deriva de la suscripción del contrato interadministrativo No 4600095316 de 2022, es indispensable contar con un espacio amplio y dotado de bienes muebles y enseres como escritorios y sillas, servicios públicos de energía, agua, alcantarillado, aseo y seguridad internas, aire acondicionado e internet, adicionalmente un espacio adecuado para el almacenamiento de cajas que permita al equipo de trabajo cumplir con las obligaciones contraídas por la Institución Universitaria Pascual Bravo, y que además este cerca al Centro Administrativo Municipal, dado que en este lugar se encuentra la Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía del Distrito de Medellín, además de ser un sector estratégico en el Distrito, y de fácil acceso por la gran cantidad de rutas de transporte público, lo cual representa una gran ventaja en comparación con otros sectores.

Se realizó un análisis del mercado, y se encontró que existía una disponibilidad de espacios similares y sus precios en el Distrito de Medellín, obteniendo valores que oscilan entre los 1.387.337 a 1.455.303 IVA incluido mensual por persona, muchas de las cuales se ofrecen en lugares lejanos al Centro Administrativo Municipal, lo cual representa una desventaja comparativa frente a la que se pretende arrendar, por cuanto la naturaleza del contrato interadministrativo exige cercanía al Distrito de Medellín y espacio para archivo.

El inmueble relacionado se encuentra disponible y de acuerdo con la propuesta económica presentada por la empresa OFICINAS POR TIEMPO S.A.S: para el contrato 4600095316 de 2022 por un valor de **CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS ML ($52.980.440) INCLUIDO IVA** lo que se ajusta al presupuesto planificado para el contrato interadministrativo.

De acuerdo con lo anterior, se ha evidenciado que el inmueble objeto de arrendamiento cumple con los requerimientos del contrato, pues se arrienda completamente dotado y su área es suficiente para alojar cómodamente a 34 personas y tiene espacio para archivo. Las condiciones en que se arrienda el espacio representan un ahorro para la Institución Universitaria, toda vez

que no habría necesidad de contratar por separado su dotación ni de pagar separadamente los servicios de agua, energía eléctrica, telefonía local e internet, además el canon incluye servicios de bebidas, aire acondicionado, aseo, seguridad y dotación para baños (papel, toallas y jabón).

Todo lo anterior, muestra que se realizó el análisis requerido por la norma para contratar el arrendamiento del bien inmueble requerido, lo cual justifica y permite la contratación directa con la empresa OFICINAS POR TIEMPO S.A.S.

4. Análisis del Sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. (Art. 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015)

Análisis del sector

El sector inmobiliario en Colombia ha sido uno de los que más han dinamizado la economía nacional y en particular en lo que se refiere a la construcción de VIS desde hace décadas. Pero no todo el sector gira en torno a la solución de vivienda, pues de él también hace parte el arriendo de inmuebles para diferentes usos.

El arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia, constituye una actividad económica que se sitúa en el sector inmobiliario, aunque bien podría estar también comprendido en el de servicios. Es una actividad realizada tanto por personas naturales, principalmente rentistas de capital, como por personas jurídicas que se dedican profesionalmente a este negocio y que puede recaer sobre bienes propios, dados en administración por terceros a agencias de arrendamiento, y últimamente sobre espacios que son requeridos de forma temporal por profesionales o trabajadores independientes - *coworking*.

El arrendamiento en Colombia en forma general, tiene regulación legal desde el Código Civil, el cual en el art. 1973 lo define como *"(…) un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."*

Como consecuencia de lo anterior y en lo correspondiente a bienes, en nuestro país se puede tomar en arriendo diferentes tanto propiedad raíz, como bienes muebles, siguiendo las reglas generales dadas desde la legislación civil. No obstante, posteriores desarrollos legales han incorporado elementos normativos específicos para ciertos contratos de arrendamiento, tales como el arrendamiento de vivienda urbana, regida específicamente por la Ley 820 de 2003, o la de establecimientos de comercio, regidas de forma específica por el Decreto 410 de 1971 – Código de Comercio.

Dentro del sector inmobiliario, podría decirse que la adquisición de vivienda, locales comerciales y oficinas a título de compraventa o arriendo son igual de importantes.

Si bien este año se presentó una desaceleración considerable en el ritmo de crecimiento de los sectores que tradicionalmente impulsan la economía, el sector inmobiliario sigue estando por encima de las expectativas,

"(…) Cifras de la Superintendencia Financiera a marzo de 2020 indican que hay 15 Fondos de Inversión Inmobiliarios con activos por $4,8 billones y más de 10.000 inversionistas; 41 Fondos de Capital Privado inmobiliarios con 887 inversionistas y activos por $12 billones y las

titularizaciones inmobiliarias superan los $7 billones y 5.000 inversionistas. Adicionalmente, se resalta que los portafolios de pensión obligatoria registran inversiones por más de $3 billones en estos vehículos inmobiliarios."[1]

El sector inmobiliario no se limita solamente a la solución de vivienda para todos los estratos socioeconómicos, ya que cada vez cobra mayor importancia negocios relacionados con la venta y alquiler de locales comerciales, fincas de recreo y oficinas.

Tratándose de oficinas en particular, los centros de las principales ciudades del país han sido por naturaleza los lugares predilectos de quienes las requieren para desarrollar en ellas sus actividades profesionales o mercantiles.

"El mercado de oficinas en Colombia es liderado por Bogotá que acapara el 75 % del mercado nacional. El Inventario en Bogotá aumentó un 8% en 2014 respecto a las cifras presentadas en 2013. La mayoría de los metros cuadrados se están desarrollando en la zona conocida como CBD (Central Business District) ubicado en Santa Bárbara y Chico, seguido por la participación de un 15 % del sector de Salitre y en contraste a sectores de la Avenida Chile y Centro Andino, que han disminuido considerablemente su participación. Sin embargo, en la zona de Chapinero muy cerca de la Avenida Chile existen algunos proyectos muy demandados que se destacan por su ubicación dada su cercanía con el centro de negocios de la calle 72 pero a unos precios mucho más asequibles que los que son ofrecidos en dicha área. Se estiman que a finales del 2015, en Bogotá habrán ingresado más de 300.000 metros cuadrados, aumentando el inventario en un 15 %, de acuerdo al estudio realizado por Colliers Internacional Colombia denominado Mercado de Oficinas Bogotá 4Q 2014 (…) El mercado inmobiliario corporativo está en crecimiento en Colombia, debido a la demanda de los inversionistas interesados en ingresar al mercado o a aquellos que quieren aumentar su operación, todo gracias a la estabilidad que ofrece la economía respecto a sus pares en la región. Aunque la capital sigue liderando la construcción de metros cuadrados de oficinas, otras ciudades como Barranquilla y Medellín han venido creciendo su inventario y se espera que el desarrollo de este mercado siga aumentando los próximos 4 años."[2].

Las dinámicas actuales de la economía han hecho variar la forma de contratar oficinas y locales comerciales en Colombia. Hoy en día trabajadores independientes y empresas desean obtener más que un mero espacio; el vértigo con que se llevan los negocios hace pensar más que en un espacio, en una solución, que incluya un paquete completo por el canon ofertado, lo que ha traído consigo que cada vez sea más común contratar arriendo de lugares que incluyan no solo espacios, sino usos, y servicios conexos y adicionales que tienden a facilitar la actividad mercantil o profesional de los arrendatarios, como por ejemplo servicios públicos, telefonía, internet, vigilancia, aseo, cafetería, y equipos de cómputo, entre otros.

[1] Revista Dinero. ¿Cómo afectará el coronavirus las inversiones inmobiliarias?. 06-01-2020. Consultado en: https://www.dinero.com/inversionistas/articulo/impacto-de-la-pandemia-sobre-los-fondos-inmobiliarios/290391

[2] ARENAS MARIA ADELAIDA, El mercado inmobiliario de oficinas en Colombia, Silk Banca de Inversión, consultada en http://www.silkbancadeinversion.com/blog-es/categoria-1/el-mercado-inmobiliario-de-oficinas-en-colombia#sthash.o66Dei3I.dpbs

Aspecto técnico:

Con el fin de desarrollar el objeto del contrato interadministrativo No 4600095316 de 2022, es indispensable contar con un espacio amplio y dotado de bienes muebles y enseres como escritorios y sillas, servicios públicos de energía, agua, alcantarillado, aseo y seguridad internas, aire acondicionado e internet, adicionalmente un espacio adecuado para el almacenamiento de cajas que permita al equipo de trabajo cumplir con las obligaciones contraídas por la Institución Universitaria Pascual Bravo.

De acuerdo con lo anterior, se ha evidenciado que el inmueble objeto de arrendamiento cumple con los requerimientos del proyecto, pues se arrienda completamente dotado y su área es suficiente para alojar cómodamente a 34 personas y espacio para archivo. Las condiciones en que se arrienda el espacio representan un ahorro para la Institución Universitaria, toda vez que no habría necesidad de contratar por separado su dotación ni de pagar separadamente los servicios de agua, energía eléctrica, telefonía local e internet, además el canon incluye servicios de bebidas, aire acondicionado, aseo, seguridad y dotación para baños (papel, toallas y jabón).

De otro lado, la oficina se encuentra ubicada en un sector estratégico del Distrito de Medellín, cercano al Centro Administrativo Municipal y de fácil acceso por la gran cantidad de rutas de transporte público, lo cual representa una gran ventaja en comparación con otros sectores.

Análisis de la oferta:

El Distrito de Medellín no ha escapado al auge del crecimiento en la demanda y oferta de oficinas, al igual que en Bogotá, la mayor demanda se da sobre espacios ubicados en las cercanías al centro de la ciudad, por cuanto esta zona es considerada estratégica para el desarrollo de actividades mercantiles y profesionales gracias a su proximidad con notarías, asociaciones de gremios, entidades financieras y gubernamentales. No obstante, lo anterior, desde hace ya varios años otras zonas de la ciudad han ido llamando la atención de inversionistas, como son El Poblado, Ciudad del Río o la zona industrial de Guayabal y lugares aledaños al Centro Administrativo Departamental La Alpujarra.

Con la expansión de diferentes negocios en el Distrito y la consolidación del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, d como epicentro tecnológico, industrial y comercial, muchas empresas prestadoras de servicios han aumentado también su presencia en Medellín, lo cual ha impulsado la demanda de espacios ideales para el ejercicio de actividades mercantiles y profesiones liberales, situación que ha jalonado al sector inmobiliario en lo que se refiere a oficinas y locales comerciales. Esta situación es evidente a los ojos del ciudadano común, con el incremento en la construcción de edificios de oficinas en diferentes zonas de la ciudad y en especial en las cercanías del centro.

Según cifras de Camacol, gremio edificador*, en Antioquia se construyeron 110.000 metros cuadrados de oficinas entre febrero de 2015 e igual mes de este año, pesando 29 % del segmento nuevo de edificaciones no residenciales*

Solo en el Valle de Aburrá había para finales de ese año 23 proyectos de oficinas nuevas. Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín permiten conocer que en los últimos dos años se han inaugurado solo en El Poblado diferentes proyectos, entre los cuales se encuentran: el complejo

One Plaza, al frente del Hotel Dann Carlton, Distrito Milla de Oro en la zona del mismo nombre; y el edificio de la Cámara Colombiana de la Infraestructura, en la Calle de la Buena Mesa.

Para finales del año 2017 y según el gremio inmobiliario, ya hay 58.000 metros cuadrados que están en oferta en la ciudad. "(…) *En El Poblado oscilan entre 7 millones de pesos y 8,3 millones (metro cuadrado). En zonas alternas como Bello e Itagüí, el rango se reduce a la mitad y no superan los 4,5 millones de pesos".*[3]

Como consecuencia lógica de la alta demanda de oficinas en la ciudad, se ha dado una sobre oferta de oficinas nuevas para Medellín, con la próxima entrada de unos 90.711 metros cuadrados, de los cuales 40.000 metros están en El Poblado, hace pensar que suceda lo mismo que en Bogotá: los precios bajaron porque la demanda no absorbió la oferta, a lo cual se debe sumar la actual crisis que genera la desaceleración de la economía colombiana como consecuencia de la pandemia COVID-19, que trajo consigo el cierre de muchas empresas y la correspondiente desocupación de inmuebles, generando de esta manera una ruptura en el equilibrio de la oferta y la demanda existente hasta finales del año 2020.

El gerente de la Lonja, Federico Estrada García, había precisado años atrás, que estudios del gremio indican que los niveles de vacancia (oficinas sin arrendar) son controlados. "Pero no hay preocupación frente a esta mayor oferta de oficinas que ingresará al Valle de Aburrá, dado que el mercado absorberá la ofrecido".

Análisis de la Demanda

La Institución Universitaria Pascual Bravo ha requerido para la ejecución de diferentes proyectos la utilización de espacios por fuera de su sede. Ello se ha dado como consecuencia del carácter temporal de los mismos y de la falta de espacio al interior del campus, o que cumplan con las características determinas en los contratos interadministrativos, por lo que se ha optado desde el pasado por hacer uso de diferentes contratos de arrendamiento de inmuebles que, según la naturaleza de las necesidades, han variado desde requerir solo espacios, hasta espacios completamente dotados y con servicios conexos y adicionales.

A continuación, se enumeran algunos de los contratos celebrados en el pasado para satisfacer las necesidades de espacios requeridos para la ejecución de contratos ejecutados por la Institución:

Número de contrato	**Modalidad de contratación**	**Objeto**
VAD-803 de 2017	Directa	Arrendamiento de la oficina 906 ubicada en la Carrera 55 No 40 A-20 Edificio Nuevo Centro La Alpujarra P.H, para la ejecución del contrato interadministrativo No 4600070750 de 2017.
VAD-282 DE 2017	Directa	Arriendo de la oficina 1407 ubicada en el Edificio Torre nuevo centro la alpujarra: en la carrera 55# 40ª-20 en

[3]SIERRA SUÁREZ, Juan Felipe. Se expande oferta de oficinas en Medellín, El Colombiano Virtual, artículo publicado el 02/04/2017, disponible en: http://www.elcolombiano.com/negocios/medellin-registra-expansion-de-oficinas-XJ3856440

		Medellín, para la ejecución del Contrato interadministrativo no 4600071124 de 2017
VAD 389 DE 2017	Directa	Arrendamiento de oficina 609 para bodega de expedientes ubicada en la calle 51 no. 48-09 edificio la bastilla, en virtud del contrato interadministrativo 4600069208 de 2017.
048 de 2018	MÍNIMA CUANTÍA	Contrato de arrendamiento de bien inmueble tipo oficina para la atención de las obligaciones derivadas del contrato interadministrativo número 4600069812 de 2017
GJ-065 de 2018	Directa	El SUBARRENDADOR, entrega al SUBARRENDATARIO un espacio del bien inmueble ubicado en la Calle 44 número 51 – 21 pisos 2 de Medellín; que arrienda un espacio especificado de la siguiente forma.
GJ-053 de 2020	Directa	El contrato de subarriendo se realizará sobre el inmueble ubicado en la dirección calle 55#53 – 50, piso 18 y complementarios, con las condiciones necesarias para cumplir las obligaciones propias de los contratos interadministrativos suscritos con la Institución Universitaria Pascual Bravo.
GJ-166 de 2020	Directa	El SUBARRENDADOR, entrega al SUBARRENDATARIO un espacio del bien inmueble ubicado en la Calle 44 número 51 – 21 pisos 2 de Medellín; que arrienda un espacio para 29 personas y espacio para archivo de carpetas, con las siguientes especificaciones: Oficina con puestos de trabajo tipo isla con pantalla divisoria, aglomerado de 25 mm, patas de acero inoxidable con pintura electrostática blanca, acabado en laminado de alta presión, canto plano, salidas eléctricas de 110 V normal, sillas operativas ergonómicas de alta resistencia, asiento tapizado, espaldar en malla, sistema basculante, graduación en altura, con cinco puntos de rodachines y punto de red por usuario. Adecuación de espacios y estanterías piso techo para almacenamiento de cajas.
GJ 035 de 2021	Directa	El SUBARRENDADOR, entrega al SUBARRENDATARIO un espacio del bien inmueble ubicado en la Calle 44 número 51 – 21 pisos 2 de Medellín; que arrienda un espacio para **34** personas y espacio para archivo de carpetas, con las siguientes especificaciones: Oficina con puestos de trabajo tipo isla con pantalla divisoria, aglomerado de 25 mm, patas de acero

		inoxidable con pintura electrostática blanca, acabado en laminado de alta presión, canto plano, salidas eléctricas de 110 V normal, sillas operativas ergonómicas de alta resistencia, asiento tapizado, espaldar en malla, sistema basculante, graduación en altura, con cinco puntos de rodachines y punto de red por usuario. Adecuación de espacios y estanterías piso techo para almacenamiento de cajas.
GJ 015 de 2022	Directa	El SUBARRENDADOR, entrega al SUBARRENDATARIO un espacio del bien inmueble ubicado en la Calle 44 número 51 – 21 pisos 2 de Medellín, con las siguientes especificaciones: Oficina con puestos de trabajo tipo isla con pantalla divisoria, aglomerado de 25 mm, patas de acero inoxidable con pintura electrostática blanca, acabado en laminado de alta presión, canto plano, salidas eléctricas de 110 V normal, sillas operativas ergonómicas de alta resistencia, asiento tapizado, espaldar en malla, sistema basculante, graduación en altura, con cinco puntos de rodachines y punto de red por usuario. Adecuación de espacios y estanterías piso techo para almacenamiento de cajas.

Aspecto económico:

Se encontró que el inmueble relacionado se encuentra disponible y de acuerdo con la propuesta económica presentada por la empresa OFICINAS POR TIEMPO S.A.S: para el contrato 4600095316 de 2022 por un valor de **CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS ML ($52.980.440) INCLUIDO IVA** lo que se ajusta al presupuesto planificado por el contrato interadministrativo para esta contratación.

El presupuesto destinado para el presente proceso se calculó en consideración a los precios ofertados por la empresa OFICINAS POR TIEMPO S.A.S, quien tiene a su cargo la administración del inmueble.

En aras de realizar una comparación de precios en el mercado, se consultó la disponibilidad de espacios similares y sus precios en la ciudad de Medellín, obteniendo valores que oscilan entre los 1.387.337 a 1.455.303 IVA incluido mensual por persona, muchas de las cuales se ofrecen en lugares lejanos al Centro Administrativo Municipal, lo cual representa una desventaja comparativa frente a la que se pretende arrendar, por cuanto la naturaleza del contrato interadministrativo exige cercanía al Distrito de Medellín.

Por lo anterior, el espacio ubicado en la Calle 44 Nº 51-21 piso 2 del Distrito de Medellín, resulta ser más económico y adecuado en relación a otros similares disponibles en el Distrito, y el cual cumple con los requisitos requeridos.

La empresa OFICINAS POR TIEMPO S.A.S. no tiene el inmueble arrendado a su nombre, sin

embargo, tiene autorización del propietario para realizar subarriendos.

Código UNSPSC 80131500 Clase: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

5. Análisis que soporta el valor estimado del contrato y su justificación.

En aras de realizar una comparación de precios en el mercado, se consultó la disponibilidad de espacios similares y sus precios en el Distrito de Medellín, obteniendo valores que oscilan entre los 976.500 a 1.350.000 IVA incluido mensual por persona, muchas de las cuales se ofrecen en lugares lejanos al Centro Administrativo Municipal, lo cual representa una desventaja comparativa frente a la que se pretende arrendar, por cuanto la naturaleza del contrato interadministrativo exige cercanía a la Alcaldía de Medellín.

Por lo anterior, el espacio ubicado en la Calle 44 Nº 51-21 piso 2 de la ciudad de Medellín, resulta ser más económico y adecuado en relación a otros similares disponibles en la ciudad, y el cual cumple con los requisitos requeridos.

El presupuesto destinado para el presente proceso se calculó en consideración a los precios determinados por la empresa OFICINAS POR TIEMPO S.A.S., quien tiene a su cargo la administración del inmueble, estableciendo como presupuesto oficial el valor total del contrato será de **CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS ML ($52.980.440) INCLUIDO IVA**

6. Análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo. (Ver el Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente).
http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf

CLASE	TIPIFICACIÓN DEL RIESGO			ASIGNACIÓN DELRIESGO		MONITOREO Y REVISIÓN	
	N0	DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES	IUPB	PROPONENTE	MONITOREO	PERIODICIDAD
Técnico	1	No cumplimiento de características técnicas definidas	Que no cumpla con las características técnicas definidas para el inmueble o los complementarios		X	supervisor	al momento de la entrega
Técnico	2	Falla en la estructura física	Falla en la estructura física del inmueble, se generan costos de traslado y suspensión del servicio		X	Supervisor	Día a día

Económico	3	Cobro inadecuado	Que el monto cobrado por el arrendador no corresponda al pactado		X	supervisor	al momento de la facturación
Económico	4	No Pago	Que la Institución no realice el pago correspondiente pactado.	X		supervisor	entrega de factura dentro de los plazos estipulados para el pago
Económico	5	Cambio en los precios	En el transcurso del contrato aumente el precio de los servicios complementarios.		X	supervisor	al momento del pago
Jurídicos, legales y/o regulatorios.	6	Incumplimiento de las obligaciones del contrato por parte del arrendador.	Hace referencia a cualquier clase de incumplimiento por parte del arrendador, antes, durante y posterior al acta inicio del contrato.		X	supervisor	Día a día

7. Garantías que la entidad estatal contempla exigir en el proceso de contratación. (Artículo 2.2.1.2.3.1.1. y siguientes del Decreto 1082 de 2015).

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

Así mismo la forma de pago establecida para este contrato es contra periodo vencido, y recibo a satisfacción emitido por parte de la supervisión una vez se presta el servicio, lo que garantiza en cierta medida el cumplimiento de las obligaciones del arrendador.

De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta que la forma de pago establecida para este contrato es contra periodo vencido, y recibo a satisfacción emitido por parte de la supervisión una vez se presta el servicio, lo que garantiza en cierta medida el cumplimiento de las obligaciones del arrendador, no se exigirán garantías para la contratación.

8. **Indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.**
Nota: No está cobijado por ningún acuerdo comercial

OEIGINAL FIRMADO

KAROL JULIETH FORERO PAEZ
DIRECTORA DE EXTENSIÓN Y PROYECCIÓN
Proyectó: Wendy Moreno Ruiz – Profesional Apoyo en Compras PITS – Contratista

Revisó: Luisa Fernanda Rodríguez – Profesional Coordinación Jurídica PITS - Contratista