

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

Nota: para la obtención y análisis de la información se recomienda seguir los lineamientos indicados en la guía para la elaboración de estudios del sector elaborada por Colombia Compra Eficiente.

En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta: el objeto del proceso de contratación; las condiciones del bien o servicio; las ventajas que representa para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín contratar con el aspirante correspondiente; la forma de entrega; los plazos; las cantidades contratadas; forma de pago y en general las demás condiciones previstas por las partes.

Igualmente debe permitir al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín sustentar su decisión de hacer la contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín debe consignar en este formato una reflexión sobre el sector, que cubra los aspectos de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1., del Decreto 1082 de 2015.

Objeto

“Contrato interadministrativo de mandato sin representación para el Mejoramiento y renovación de infraestructura a cargo de la Secretaría de Educación del Distrito de Medellín.”

Clasificación UNSPSC

Nivel	Código	Descripción
Clase	72103300	SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE INFRAESTRUCTURA
Clase	C07	CATEGORIZACION MUNICIPIO DE MEDELLIN SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE OBRAS CIVILES

1. Aspectos legales y organizacionales, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

¿El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín requiere para la ejecución del contrato una persona natural o una persona jurídica?

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Districto de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

El Distrito de Medellín para la ejecución del contrato cuyo objeto se menciona en el encabezado del presente documento celebrará un Contrato Interadministrativo de mandato sin representación con la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO EDU, Empresa Industrial y Comercial del Estado con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera, adscrita al Distrito de Medellín, que tiene como objeto el desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios representativos para el mejoramiento del Distrito de Medellín y el bienestar de los ciudadanos, que incluye entre otros aspectos: Gestión de vivienda, promoción, construcción, administración, enajenación, desarrollo, mantenimiento, adquisición, titularización, legalización, integración y reajuste de predios.

La EDU tiene como MISIÓN: “Articular las acciones municipales para el Desarrollo Urbano Integral, contribuyendo a la construcción, modificación y renovación del espacio urbano...”

Teniendo en cuenta lo anterior, la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU- dentro de su objeto y misión, se encuentra en capacidad de ejecutar el presente contrato que se pretende celebrar, en la medida en que cuenta con la experiencia necesaria e idoneidad para garantizar el cumplimiento efectivo del objeto contractual y las obligaciones que se derivan del mismo.

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

No aplica por ser persona jurídica.

¿El objeto y alcance de la necesidad que el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín requiere, se encuadra de manera directa en el objeto social de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos?

La EDU tiene como MISIÓN: “Articular las acciones municipales para el Desarrollo Urbano Integral, contribuyendo a la construcción, modificación y renovación del espacio urbano...”

Teniendo en cuenta lo anterior, la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU- dentro de su objeto y misión, se encuentra en capacidad de ejecutar el presente contrato que se pretende celebrar, en la medida en que cuenta con la experiencia necesaria e idoneidad para garantizar el cumplimiento efectivo del objeto contractual y las obligaciones que se derivan del mismo.

2. Aspectos comerciales, técnicos y de análisis de riesgo, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

¿Cuál es la experiencia que requiere quien prestará el servicio o entregará el bien de acuerdo a la complejidad del caso?

La experiencia requerida es el proceso de mejoramiento y renovación específicamente de infraestructura educativa pública, además de la experiencia requerida en la ejecución de obras en infraestructura educativa, en sus diferentes ámbitos, teniendo presente que tiene un componente social muy relevante para el Distrito y para la comunidad educativa que será beneficiada.

3. Aspectos legales, comerciales financieros, organizacionales, técnicos y de análisis de riesgo, estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

¿El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín ha contratado recientemente los bienes o servicios requeridos?

Entre los contratos y/o convenios interadministrativos que ha celebrado el EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU, relacionados con mejoramiento y renovaciones de infraestructura educativa, se pueden enunciar los siguientes:

- Contrato interadministrativo 4600067559 de 2016, cuyo objeto: “contrato interadministrativo por administración delegada para la gerencia y coordinación de la construcción, reforma, adecuación y mantenimiento de equipamientos educativos y restaurantes escolares”, por un valor inicial de \$10.599.567.583 y un plazo inicial de ejecución de 8 meses.
- Contrato interadministrativo 4600072982 de 2017, cuyo objeto fue “contrato interadministrativo de mandato sin representación para la gerencia del proyecto ciudadela universitaria occidente en el municipio de Medellín”, por un valor inicial de \$126.000.000.000 y un plazo inicial de ejecución de 26 meses.
- Contrato interadministrativo 4600072975 de 2017, cuyo objeto fue “contrato interadministrativo de mandato sin representación para la ejecución de proyectos de construcción, reposición, estudios, diseños y presupuestos desarrollando mejores ambientes de aprendizaje”, por un valor inicial de \$18.613.104.182 y un plazo inicial de ejecución de 14 meses.
- Contrato interadministrativo 4600091276 de 2021, cuyo objeto es “contrato interadministrativo de mandato sin representación para el mantenimiento, adecuación y mejoramiento de la infraestructura física de la secretaría de educación de Medellín.” Por un valor de \$23.222.462.260 y un plazo de ejecución total de 18 meses
- Contrato interadministrativo 4600091870 de 2021, cuyo objeto es “contrato interadministrativo de mandato sin representación para elaboración de estudios, diseños, licencias y ejecución de obras en S.E Clodomiro Ramírez y C.E El Placer”

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

con un valor de \$3.787.121.128 y un plazo de ejecución total de 30 meses y veintiún días.

- Contrato interadministrativo 4600095796 de 2022, cuyo objeto se desarrolla actualmente “contrato interadministrativo de mandato sin representación para el mejoramiento y mantenimiento de establecimientos educativos oficiales de Medellín” con un valor de \$17.754.843.036
- Contrato interadministrativo 4600095806 de 2022 cuyo objeto se desarrolla actualmente “contrato interadministrativo de mandato sin representación para la gerencia integral de proyectos de infraestructura a cargo de la secretaría de educación del distrito de Medellín” por un valor de \$330.174.274.278
- Contrato interadministrativo 4600102588 de 2024 cuyo objeto “Contrato interadministrativo de mandato sin representación para realizar los estudios, diseños, permisos y licencias requeridos en la adquisición predial y la ejecución de proyectos de infraestructura educativa” por valor \$19.262.720.908

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

Los contratos anteriormente descritos, fueron contratos de mandato sin representación legal, con una estructura económica de administración delegada donde la EDU cobra un porcentaje por la administración efectiva del recurso y la gestión realizada para la ejecución de las actividades.

¿La necesidad del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín fue satisfecha, con el proceso de contratación anterior?

Durante la ejecución de dichos contratos se ha obtenido los resultados esperados y se ha dado cumplimiento al objeto de estos, encontrándose actualmente en diversas etapas de ejecución, liquidación o liquidados. Consecuencia de lo anterior, cada uno de los proyectos ha tenido un impacto significativo a la población beneficiada.

4. El tipo de remuneración recomendada para la prestación del servicio o entrega del bien y el motivo por el cual se escoge desde la economía, la eficiencia y la eficacia, es decir, si se pacta como valor mensual fijo; un valor por hora trabajada con un tope en el número de horas mensuales y totales; cuota Litis o una combinación de las anteriores.

Por parte de la Secretaría de Educación de Medellín se invitó a la Empresa de Desarrollo urbano a presentar una propuesta económica para realizar el mejoramiento y renovación para la ejecución de proyectos de infraestructura educativa teniendo en consideración que el presupuesto estimado para esta actividad es de **OCHENTA Y UN MIL MILLONES**

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

DOSCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS UN PESOS M/L (\$81.211.472.601)

Para establecer el presupuesto oficial de este proceso, la Secretaría de Educación priorizó recursos por valor **OCHENTA Y UN MIL MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS UN PESOS M/L (\$81.211.472.601)** e invitó a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU a realizar una propuesta técnico-económica la cual fue analizada y revisada por las partes y está acorde a la necesidad de la Secretaría, dando como resultado el siguiente presupuesto:

PRESUPUESTO OFICIAL:

Por un valor de **OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS UN PESOS M/L (\$81.211.472.601)** distribuidos de la siguiente manera:

COMPONENTE, VALOR

PERSONAL, \$ 4.581.184.746,00
Estudios, diseños y licencias, \$ 562.448.333,00
ejecución, \$ 65.208.667.738,00
Social y comunicaciones, \$ 95.000.000,00
Apoyo Logístico Con honorario, \$ 538.764.289,00
Apoyo Logístico SIN honorarios, \$ 202.900.464,00
Pólizas, \$ 200.314.163,00
HONORARIOS, \$ 6.736.577.579,00
IVA HONORARIOS, \$ 1.279.949.740,00
GMF \$ 311.210.006,00
GMFR, \$ 31.121.001,00
ESTAMPILLA, \$ 1.463.334.542,00
TOTAL \$ 81.211.472.601,00

RECURSOS PARA ADMINISTRAR:

SETENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA PESOS MONEDA LEGAL. (\$71.188.965.570,00)

Este valor incluye recurso a ejecutar

PÓLIZAS:

DOSCIENTOS MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL (\$200.314.163)

HONORARIOS (IVA INCLUIDO):

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

OCHO MIL DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS DIECINUEVE PESOS MONEDA LEGAL (8.016.527.319)

ESTAMPILLA PRO-JUSTICIA PARA LAS FAMILIAS:

MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL (\$ 1.463.334.542)

El Distrito de Medellín asume la estampilla asociada al recurso entregado en administración.

GRAVAMEN AL MOVIMIENTO FINANCIERO:

TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL SIETE PESOS MONEDA LEGAL 342.331.007

En lo que se refiere a gravamen de movimiento financiero, serán con cargo al Distrito Especial de Medellín en lo correspondiente a recurso en administración tanto de honorarios como de recurso a administrar de otros componentes.

Adicionalmente, se incluye un estimado para el gravamen de movimiento financiero asociado al reintegro de rendimientos financieros.

VALOR TOTAL CONTRATO:

Por un valor de **OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS ONCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS UN PESOS M/L (\$81.211.472.601)**, IVA del 19% del valor correspondiente a los honorarios incluidos.

La lista de necesidades, requerimientos; por su parte la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU, para la ejecución del contrato interadministrativo, entregó a la Secretaría de Educación la propuesta económica donde incluye los costos extras asociados al Mandato Sin Representación, la cual incluye los siguientes conceptos:

- Personal Profesional y Técnico
- Licencias de software
- Apoyo logístico: papelería, alquiler de equipos de cómputo, puestos de trabajo, transporte, entre otros
- Componente social y comunicacional
- Gravamen al Movimiento Financiero
- Pólizas del contrato
- Impuestos (gravámenes y estampilla)

A continuación, se presenta la estructura financiera descrita en mayor detalle de acuerdo con los estudios previos:

El Distrito de Medellín desembolsará al mandatario los recursos en administración y honorarios, para lo que el mandatario deberá acreditar que está al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales (SENA, ICBF, Cajas de Compensación Familiar, etc.). También deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de honorarios o salarios y prestaciones sociales con todos los prestadores o trabajadores empleados en la ejecución del contrato obedeciendo a la propuesta.

Debido a la modalidad contractual de gerencia y administración delegada es sujeto a la estampilla para la justicia familiar de acuerdo con el acuerdo 093 de 2023, publicado en la Gaceta oficial 5281 del 2023 en el capítulo XXII que establece:

“... PARÁGRAFO. En los encargos fiduciarios, patrimonios autónomos y contratos de administración delegada, la retención por concepto de Estampilla para la Justicia Familiar, estará a cargo de la Entidad Pública contratante y se aplicará sobre el valor de la obra, encargo o tarea, incluyendo los honorarios.

ARTÍCULO 312. BASE GRAVABLE: La base gravable es el valor bruto de los contratos, entendido como el valor a girar por cada orden de pago o anticipo sin incluir el impuesto al valor agregado IVA.

Así mismo, deberá aplicarse a la estampilla la base gravable especial establecida en el numeral 4 del artículo 41 del presente acuerdo. ARTÍCULO 313. TARIFA: La tarifa es del dos por ciento (2%) del valor del pago anticipado si lo hubiere, y de cada cuenta que se le pague al contratista.”

Para efectos del cobro de los recursos a administrar y honorarios, la EDU deberá expedir una cuenta de cobro por cada tipo de recurso. Es este sentido, posterior a la aprobación del inicio del contrato en la plataforma SECOP, a EDU deberá remitir a la supervisión, los siguientes documentos de cobro:

2025:

Marzo 2025

Factura 12,59% de los honorarios: por valor de MIL NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$1.009.205.940) IVA incluido

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS QUINCE PESOS MONEDA LEGAL (\$236.885.915).

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS) DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.963.025.877).

Concepto	Valor
FACTURA 12,59%	\$ 1.009.205.940
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 2.963.025.877
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 236.885.915

TOTAL	\$ 4.209.117.732
--------------	-------------------------

Abril 2025

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL \$ (4.654.673.867).

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL (\$410.066.439).

Concepto	Valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 4.654.673.867
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 410.066.439
TOTAL	\$ 5.064.740.306

Mayo 2025

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS UN PESOS MONEDA LEGAL (\$7.921.752.501).

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): SETECIENTOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (\$700.427.489).

Concepto	Valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 7.921.752.501
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 700.427.489
TOTAL	\$ 8.622.179.990

Junio 2025

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTIÚN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS UN PESOS MONEDA LEGAL (\$7.921.752.501).

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): SETECIENTOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS MONEDA LEGAL (\$700.427.489).

Concepto	valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 7.921.752.501
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 700.427.489
TOTAL	\$ 8.622.179.990

Julio 2025

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS MONEDA LEGAL (\$7.562.158.710).

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL (\$668.926.151).

Concepto	Valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 7.562.158.710
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 668.926.151
TOTAL	\$ 8.231.084.861

Agosto 2025

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS MONEDA LEGAL (\$ 7.562.158.710).

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL (\$ 668.926.151).

Concepto	Valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 7.562.158.710
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 668.926.151
Total	\$8.231.084.861

Septiembre 2025

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS MONEDA LEGAL (\$ 7.562.158.710)

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTISÉIS MIL CIENTO CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL (\$ 668.926.151).

Concepto	Valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 7.562.158.710
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 668.926.151
Total	\$ 8.231.084.861

2026

Enero 2026

Factura 7,41% de los honorarios: por valor de QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA LEGAL (\$594.099.524) IVA incluido.

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): TRESCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL (\$ 322.083.141).

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS) TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL (\$ 3.644.706.457).

Concepto	Valor
FACTURA 7,41%	\$ 594.099.524
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 3.644.706.457
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 322.083.141
TOTAL	\$ 4.560.889.122

Febrero 2026

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL (\$ 3.644.706.457)

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): TRESCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES OCHENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$ 322.083.140).

Concepto	Valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 3.644.706.457
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 322.083.140
Total	\$ 3.966.789.597

Marzo 2026

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA LEGAL (\$ 8.996.578.452)

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CIENTO DIECISÉIS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL (\$ 795.116.391).

Concepto	Valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 8.996.578.452
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 795.116.391
Total	\$ 9.791.694.843

Abril 2026

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL (\$ 5.351.871.994)

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL (\$ 473.033.251).

Concepto	Valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 5.351.871.994
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 473.033.251
Total	\$ 5.824.905.245

Mayo 2026

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS): CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$ 5.381.182.870)

Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios): CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS PESOS MONEDA LEGAL (\$ 474.538.323).

Concepto	Valor
Cuenta de Cobro (REC ADMON, GMF, GMFRF y PÓLIZAS)	\$ 5.381.182.870
Cuenta de cobro (80% Honorarios e IVA, GMF y GMFRF de honorarios)	\$ 474.538.323
Total	\$ 5.855.721.193

RECURSOS PARA ADMINISTRAR:

El valor del recurso a administrar será desembolsado por el DISTRITO, en las cuentas bancarias de ahorro que para el efecto cree la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU y conforme a las especificaciones técnicas de la presente contratación. Las cuentas de ahorro deberán ser notificadas por la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU al momento de la legalización de este Contrato. La totalidad de los rendimientos financieros producidos por dicho recurso serán de propiedad del DISTRITO.

El pago de honorarios será cancelado de manera proporcional a la ejecución efectiva del recurso administrado la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU, previa presentación de la cuenta de cobro y/o factura debidamente legalizada, informe técnico de gestión, ejecución presupuestal, y el correspondiente recibo a satisfacción y aprobación del informe por parte del supervisor del contrato designado por la Secretaría de Educación de Medellín.

Los recursos en administración serán desembolsados según lo descrito anteriormente.

PAGO DE HONORARIOS:

El Distrito reconocerá a la EDU el 9,49 % por honorarios, sobre los recursos ejecutados en el alcance y objeto contractual, asociado a los componentes de personal, estudios y diseños técnicos, ejecución, social y comunicaciones y apoyo logístico; con el porcentaje de IVA del 19 % en ambos casos; "la estampilla para la justicia familiar" se asumirá por la norma desde la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU.

Cabe resaltar, que en dicho calculo no se incluyen valores asociados a servicios prestados propiamente por la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU (ejemplo, puestos de trabajo) ni impuestos como es el Gravamen al movimiento financiero (4x1000) o la estampilla para la justicia familiar sino la

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

ejecución propiamente del contrato a celebrar. En caso de que la Empresa de Desarrollo Urbano realice algún tipo de diseño o estudio In House, estos no serán sujetos a honorarios al presentar una factura propia por concepto de honorarios asociados al servicio prestado.

El 20% de los honorarios pactados (con su respectivo IVA), serán pagados a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU contra el inicio y presentación y aprobación del plan de trabajo del contrato, protocolo de revisión de informes y cronograma de actividades. Debido a la disponibilidad de los recursos, se establece una división proporcional en el pago entre las vigencias del contrato, una primera parte correspondiente al 12,59% se realizará en la primera vigencia después del inicio correspondiente en SECOP II, presentando una factura para el cobro del porcentaje anteriormente mencionado de honorarios; en la segunda vigencia del contrato, se establece el pago del 7,41% correspondiente al remanente para alcanzar el 20% pactado; en caso de ser requerido por el contratante y de acuerdo con las condiciones preestablecidas, la EDU presentará un cronograma actualizado del contrato como entregable. ("la estampilla para la justicia familiar" será asumida por la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU de acuerdo con la norma.)

El 80% de los honorarios con su respectivo IVA por parte del DISTRITO se desembolsará con la aprobación en SECOP II y de acuerdo con la forma de pago propuesta en el presente documento, junto con el GMF y GMFR asociados a su ejecución como se expuso anteriormente. Estos recursos serán pagados contra ejecución mediante factura, previa presentación y aprobación de los informes y soportes que avalen dicha ejecución, además de la autorización expresa del supervisor.

El pago del 80% de los honorarios (más el valor correspondiente al IVA), serán cancelados de manera proporcional a la ejecución del recurso ejecutado por la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU, previa facturación aprobada por el Supervisor designado por EL DISTRITO DE MEDELLÍN. La aprobación de la factura se realizará posterior al recibo y aprobación del informe mensual del contrato del respectivo mes de cobro de honorarios, por parte del supervisor designado por el DISTRITO DE MEDELLÍN. Cuando el pago de los honorarios del contrato contabilizado desde el primer día de ejecución alcance hasta un 60% de su valor (incluido el 20% pagado), no se realizarán más pagos por concepto de honorarios hasta que la ejecución presupuestal y física del contrato sea igual al 60%. A partir de allí, se pagarán los honorarios contra la ejecución del contrato, para ello la EDU presentará y legalizará las facturas de los honorarios sobre los costos directos e indirectos, la cual se liquidará con base en el valor del presupuesto ejecutado, hasta llegar al 100% del valor de los honorarios pactados.

Serán motivos de no aprobación de honorarios, la no entrega oportuna de informes de seguimiento, deficiencia de información en los informes, pendientes de respuesta a requerimientos u oficios y demás que las partes consideren pertinentes de acuerdo con el alcance del contrato y las obligaciones, para ello las partes establecerán por escrito dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la orden de ejecución del SECOP correspondiente al contrato interadministrativo, un protocolo, el cual hará parte integral del contrato para acordar criterios objetivos de revisión y aprobación de acuerdo con la especificidad de este y su ejecución.

La EDU pagará con cargo a los recursos a administrar del Contrato Interadministrativo, todos los impuestos y derechos que se causen durante la ejecución del contrato que se deriven de las gestiones adelantadas en calidad de mandatario.

Para efectos de pago, la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU deberá anexar certificación del régimen tributario en que está inscrito el (RUT).

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

PARÁGRAFO PRIMERO: La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU se obliga a crear cuentas bancarias exclusivas para el manejo y administración de los recursos del contrato, una para recursos Ordinarios/Honorarios y otra para recursos ordinarios/a administrar, de ahorros, a su nombre, con destinación específica para el presente contrato; deberán además realizar el trámite correspondiente ante Secretaría de Hacienda para la exoneración del GMF de las cuentas que manejan recursos especiales en caso de ser necesario; una vez presentadas las cuentas bancarias y en los casos que se requiera las debidas autorizaciones para exoneración, en dichas cuentas le serán consignados o transferidos electrónicamente los recursos correspondientes. Para esto, deberá diligenciar el formato vigente utilizado para la inscripción de proveedores y contratistas del DISTRITO DE MEDELLÍN. En caso de ingresar después otro tipo de recurso de destinación específica, se manejarán en cuentas bancarias exclusivas.

LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU presentará factura de sus honorarios, que se liquidarán según el valor del presupuesto ejecutado. El valor final de los gastos por concepto de honorarios por administración se calculará sobre lo realmente ejecutado.

La cuenta bancaria que se registra en el contrato electrónico es informativa y es reportada en la plataforma de manera opcional, por lo tanto, los pagos se realizarán únicamente a la cuenta bancaria reportada por el contratista en su inscripción como proveedor en el Distrito.

LA EDU presentará factura de sus honorarios, que se liquidarán según el valor del presupuesto ejecutado.

El valor final de los gastos por concepto de honorarios por administración se calculará sobre lo realmente ejecutado; en dicho valor no se incluye GMR, GMF de rendimientos, pólizas asociadas al contrato interadministrativo ni estampillas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU requiera realizar cambio de alguno de los números de cuenta, deberá solicitar la aprobación por parte del Supervisor del Contrato y para el efecto, deberá aportar: Solicitud formal en la que justifique las razones del cambio de cuenta, certificado original expedido por la entidad bancaria y el certificado del registro de la respectiva cuenta en el directorio de proveedores y contratistas del DISTRITO DE MEDELLÍN.

PARÁGRAFO TERCERO: LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU acepta las retenciones y descuentos que, según la ley, el DISTRITO DE MEDELLIN deba efectuar por el pago de los honorarios de este Contrato Interadministrativo.

PARÁGRAFO CUARTO: Los rendimientos financieros generados en la gestión de los recursos a administrar son propiedad del DISTRITO DE MEDELLIN y se reintegrarán mensualmente según la Resolución 201850082912 del 16 de noviembre de 2018.

PARÁGRAFO QUINTO: Requisitos mínimos de las facturas. Las facturas de venta deben cumplir, como requisito mínimo, las normas fiscales vigentes establecidas en el artículo 617 del Estatuto Tributario y en la Ley 1231 de 2008, así como en toda la normatividad vigente.

PARAGRAFO SEXTO: La totalidad de honorarios, correspondiente a adiciones presupuestales, que se realicen al presente contrato, serán desembolsados en un único desembolso en conjunto con los recursos a administrar de la respectiva adición mediante las cuentas bancarias requeridas para su

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

ingreso en las cuentas bancarias específicas para tal fin, sin que esto suponga reconocer por adelantado honorarios a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO - EDU.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Cualquier otro reconocimiento financiero derivado de multas, procesos jurídicos, administrativos o judiciales generados en la gestión de los recursos a administrar son propiedad del DISTRITO DE MEDELLÍN y se reintegrarán a este de acuerdo con la normativa vigente.

En el evento que la EDU adelante los trámites de siniestro por concepto de cláusula penal de Apremio a título de multa, el distrito reconocerá a la EDU, vía recuperación, los costos asociados al personal que adelante puntualmente dicha actividad y el valor de dicho servicio en ningún caso podrá superar el monto de los valores reconocidos, tampoco abra lugar al reconocimiento si los costos de la gestión la llegaren a cubrir las correspondientes pólizas que garanticen el cumplimiento del contrato.

PARÁGRAFO OCTAVO: La transferencia electrónica o consignación para la cancelación de cuentas, la hará EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN sujeto a la disponibilidad de recursos que presente la Subsecretaría de Tesorería y respetando el derecho de turno consignado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007.

5. Acuerdo 016 de 2020, el cual se creó con la finalidad de dar lineamientos en materia de Compras Públicas Innovadoras, Sostenibles y Socialmente Responsables para la Distrito Especial de ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín como para su Conglomerado Público.

En este ítem se debe verificar con referencia al objeto del contrato y su alcance la posibilidad de incluir algunos de los criterios en cumplimiento del Acuerdo 016 de 2020 en las siguientes líneas:

Criterios de sostenibilidad para la adquisición de bienes, obras y servicios, considerando su ciclo de vida y alineando dicha estrategia con el Sistema de Gestión Ambiental Institucional de Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Criterios que promuevan la innovación para la adquisición de bienes y servicios, alineando dicha estrategia a la creación y desarrollo de ideas en la contratación pública

Criterios socialmente responsables para la adquisición de bienes, obras y servicios en el Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación y su conglomerado, alineando dicha estrategia con la inclusión de población de especial protección constitucional en la contratación pública.

Los criterios definidos pueden consultarse en los anexos del Decreto 310 de 2022 reglamentario del Acuerdo:

Anexo 3. Modelo de Compras Públicas Sostenibles

Anexo 4. Modelo de Compras Públicas Innovadoras

Cód. FO-GECO-038	Formato FO-GECO Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión 4		

Anexo 5. Modelo de Compras Públicas Socialmente responsables

¿En el presente proceso es posible la inclusión de alguno de los criterios ya definidos?

SI ____ NO x

No se incluye ningún criterio de los anteriormente descritos, ya que, el presente contrato es un contrato interadministrativo de administración delegada, no de compras públicas, además, la adquisición predial que se realizará no se enmarca en una adquisición de bienes y servicios.

Firma
Álvaro Alberto Álvarez
Técnico

Firma
George Skelly Morales Rodriguez
Logístico

Firma
Jonathan Garces
Abogada