Contenido del Estudio Previo

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD 2
B. JUSTIFICACIÓN 3
C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR 4
D. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: 5
1. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS – UNSPSC: 6
2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS 6
2.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA 6
3. TIPO DE CONTRATO 8
4. PLAZO DE EJECUCIÓN 8
5. SUPERVISIÓN 8
6. FORMA DE PAGO: 8
E. FUNDAMENTO JURÍDICO 9
F. ANALISIS ECONÓMICO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO 10
1. ESTUDIO DEL SECTOR Y ESTUDIO DEL MERCADO 10
2. SOLICITUD DE COTIZACIONES ..... **¡Error! Marcador no definido.**
3. VALOR OFICIAL DEL PROCESO 15
G. CRITERIO DE SELECCIÓN 15
H. ANALISIS DE RIESGOS QUE DEBEN SER AMPARADOS POR EL CONTRATISTA 16
I. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS 17
J. PENALIDAD, MULTAS E INDEMNIDAD 17
K. ELABORACIÓN 18

Fecha de elaboración: 6 de octubre de 2025

Rector (a)
ALEJANDRO VILLA GÓMEZ
INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO

ASUNTO: Estudios previos para el arrendamiento de espacios de trabajo en el marco de contrato Interadministrativo N° 4600105432 DE 2025, celebrado entre el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación Y EL INSTITUTO TECNOLOGICO METROPOLITANO ITM INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA, cuyo objeto es: "*CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL"*

Respetado (a) Rector (a)

La Unidad Estratégica de Negocios requiere satisfacer la siguiente necesidad, para para el arrendamiento de espacios de trabajo, para el desarrollo de las actividades que se requieran en la ejecución del contrato interadministrativo N°4600105432 DE 2025, para el equipo técnico, jurídico, cartográfico y social encargado de la formulación e implementación de los instrumentos del Subsistema de Gestión Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial.

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1. ÁREA DE NEGOCIOS Y CENTRO DE COSTOS

Código Área de Negocio	***Nombre Área de Negocio***	***Código Centro de Costos***	***Nombre Centro de Costos Nuevo***
100102105432	**105432/**	**1016231102123**	CONVENIOS Y PROYECTOS INTERADMINISTRATIVOS

El Plan de Desarrollo Institucional 2022 - 2025 "Hacia una Era de Universidad y Humanidad" en su línea estratégica Nro. 3 "Proyección Social para Generar Transformaciones Humanas y Sostenibles" busca Consolida al ITM como un aliado estratégico del sector social y productivo atendiendo sus necesidades y expectativas; a través de la extensión de las fortalezas institucionales aportando al desarrollo sostenible contemplando e programa Consolidación de alianzas para la extensión, la proyección social y el posicionamiento institucional con los proyectos de Desarrollo de la proyección social humana y sostenible y Consolidación de la extensión académica orientada a la atención de desafíos y prioridades del territorio para el desarrollo humano sostenible y con el fin de dar cumplimiento al objeto contractual fijado en el Contrato interadministrativo número.

Lo mencionado anteriormente, requiere como acción indispensable la conexión y disponibilidad de recursos físicos, es decir conta oportunamente con los espacios físicos que permitan el correcto desarrollo de las tareas administrativas de los miembros de los diferentes equipos de trabajo de los convenios y contratos que se lideran desde la unidad estratégica de negocios.

En el marco de los compromisos antes mencionados, el ITM suscribió el contrato No. 4600105432 de 2025 con la Departamento Administrativo de Planeación del distrito de Medellín, el cual finaliza el 31/12/2025

Con el fin de cumplir con la prestación del servicio requerido en el contrato mencionado, y dado que el ITM carece de los espacios suficientes Es necesario entonces realizar un proceso de contratación que permita asegurar el alquiler de oficinas debidamente equipadas y amobladas, además de un paquete completo de servicios integrados que incluyen redes eléctricas, internet, computadoras, estaciones de trabajo, impresoras, entre otros, que son descritos más adelante en el alcance de la presente necesidad.

2. TIPO DE PROYECTO Y ORIGEN DE LOS RECURSOS

TIPO DE PROYECTO	*ORIGEN DE LOS RECURSOS*	*EJE TEMÁTICO*
APOYO	FUNCIONAMIENTO	*contrato interadministrativo para la formulación e implementación de los instrumentos del subsistema de gestión territorial del plan de ordenamiento territorial*

B. JUSTIFICACIÓN

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD O PROBLEMA INSTITUCIONAL QUE SE PRETENDE SATISFACER

La Unidad Estratégica de Negocios requiere autorización para el arrendamiento de espacios de trabajo, en cumplimiento de los compromisos adquiridos en el contrato N° 4600105432 de 2025 con el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – Departamento Administrativo de Planeación. Esta necesidad surge para facilitar el desarrollo efectivo de las actividades relacionadas con la formulación e implementación de los instrumentos del Subsistema de Gestión Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial.

La selección de espacios debidamente equipados, que incluyan gastos de administración, servicios de aseo y cafetería, garantiza un entorno laboral eficiente, cómodo y en cumplimiento con todos los requisitos de Seguridad, Salud en el Trabajo (SST). Además, esta estrategia promueve un uso eficiente de los recursos y contribuye a una gestión más efectiva del presupuesto. Es importante destacar que la institución no cuenta actualmente con los espacios necesarios que satisfagan esta necesidad, en cumplimiento de los requisitos establecidos en el contrato N° 4600105432 de 2025.

Para cubrir esta necesidad, se ha considerado la oferta de OPT (Oficinas Por Tiempo), que proporciona espacios amplios, con las instalaciones y servicios necesarios para el desarrollo de las actividades del equipo. La opción de OPT se ajusta a las exigencias de la institución, ofreciendo oficinas en zonas centrales y estratégicas de Medellín, preferiblemente frente al CAM Municipal, lo cual asegura una conexión continua y efectiva con las oficinas principales del Departamento Administrativo de Planeación. Esta ubicación, con excelentes condiciones de transporte, permitirá mejorar significativamente la operatividad diaria, facilitando desplazamientos rápidos y eficientes, y favoreciendo una mejor coordinación institucional.

La disponibilidad de espacios adecuados, en especial en zonas céntricas, con mobiliario ergonómico, áreas de trabajo funcional y servicios básicos, es clave para garantizar la productividad y el cumplimiento de los objetivos del proyecto, permitiendo así una gestión eficiente y efectiva de los recursos asignados.

C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

1. OBJETO: Arrendamiento de puestos de trabajo, para la formulación e implementación de los instrumentos del Subsistema de Gestión Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial, en el marco del contrato interadministrativo N° 4600105432 entre el ITM y el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

2. **ALCANCE DEL OBJETO**:

Arrendamiento de 50 puestos de trabajo en el centro comercial Gran Plaza, ubicado en la Calle 44 N° 51-21, piso 2, en Medellín, con un paquete integral de servicios conforme a las especificaciones técnicas requeridas.

Estos recursos estarán destinados al equipo técnico, jurídico, cartográfico y social encargado de la formulación e implementación de los instrumentos del Subsistema de Gestión Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial, para la ejecución de las actividades estipuladas en el contrato interadministrativo N° 4600105432 de 2025, suscrito entre el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y el ITM.

D. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Para el desarrollo del objeto contractual se requieren las siguientes especificaciones técnicas:

A. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

A. DESCRIPCION TECNICA:

Tipo: Servicios de arrendamiento de espacios de oficinas de trabajo
Oficinas Con 117 mts aprox en 2 oficinas privadas
205 mts aprox de áreas comunes y compartidas, como recepción, pasillos, baños, rack, cafetín y cuarto de aires.
Matrícula inmobiliaria: 001-520016

Destinación del inmueble: El inmueble se destinará exclusivamente a la formulación e implementación de los instrumentos del Subsistema de Gestión Territorial, en el marco del contrato interadministrativo N° 4600105056 de 2025. En este espacio, se ubicarán las oficinas del personal que respaldarán la ejecución de las actividades relacionadas con dicho contrato

B. Ubicación: Centro Comercial Gran Plaza - Calle 45 Nº 53 -50 en Medellín, Piso 2

C. DOTACIÓN DE LOS PUESTOS DE TRABAJO (infraestructura y mobiliario):

- 50 puestos de trabajo (Adecuado en dos oficinas con 25 puestos cada una)
- Dimensión de los puestos: entre 1.05 y 1.15 metros de ancho en oficinas privadas, con mesas lineales.
- Estructura del puesto: elaborada en aglomerado de 25 mm, con patas en acero inoxidable con pintura electrostática blanca, acabado en laminado de alta presión y canto plano.
- Componentes: salidas eléctricas de 110V, archivador metálico de 3 cuerpos, silla ergonómica con respaldo en malla, graduación de apoyo lumbar, regulable en altura, con ángulo de apoyo y rodachillas de 5 puntos.

D. PAQUETE SERVICIOS INTEGRADOS

- Servicios públicos: energía eléctrica, agua
- Servicio de Recepción

- Aditamentos de baños (papel, toallas y jabón).
- Internet Wi-Fi. 300 MG
- Aire acondicionado.
- Servicio de aseo.
- Servicios de bebidas: café, té aromático y agua.

ITEM	DETALLE	VALOR TOTAL CANON SIN IVA	VALOR CANON + IVA (19%)	TOTAL
1	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL DE ACUERDO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS.	$ 34.716.666	$ 41.312.833	$41.312.833

A. **E. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS – UNSPSC:**

Se efectuó la clasificación y se tienen los siguiente Códigos UNSPSC

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LA ONU					
GRUPO	**SEGMENTOS**	**FAMILIAS**	**CLASES**	**PRODUCTOS**	**COGIGO UNSPSC**
F	80	13	15	00	80131500
Servicios	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones		80131500

2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

2.1. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario deberá cumplir el contrato de conformidad con especificaciones técnicas y propuesta económica presentada para el proceso, los requerimientos que en virtud del contrato le haga el supervisor del contrato ejecutando las actividades que se encaminen al cabal cumplimiento y ejecución de sus obligaciones contractuales, descritas así:

1. Conservar el espacio objeto del contrato en buen estado durante todo el periodo de alquiler, salvo el desgaste normal resultante del uso regular.
2. Pagar total del alquiler del espacio físico de acuerdo a los plazos acordados,
3. Realizar las reparaciones menores necesarias durante el periodo de alquiler, salvo aquellas que correspondan al Arrendador.
4. Permitir en cualquier momento, durante la vigencia del contrato, las visitas del Arrendador o sus representantes para verificar el estado y conservación del espacio arrendado, siempre que dichas visitas no interfieran con la actividad regular del Arrendatario.
5. Exigir al Arrendador la ejecución adecuada y oportuna de las obligaciones estipuladas en el contrato.
6. Analizar y responder de manera adecuada y razonable a los requerimientos formulados por el Arrendador.
7. Restituir el espacio Arrendado 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.
8. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueran imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias
9. Informar al arrendador de cualquier anomalía o daño que se presentare con el fin de que se tomen las medidas pertinentes de manera inmediata.
10. Pagar a la respectiva entidad prestadora de los servicios públicos los servicios de acueducto, alcantarillado y energía.
11. Responder por todo daño, pérdida y deterioro de los elementos del inmueble entregado en arrendamiento.
12. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato y no podrá hacerlo servir a otros objetos diferentes a los convenidos.
13. Las obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.
14. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor Designado
15. Garantizar la prestación del servicio de acuerdo con el paquete de servicios incluidos en el canon de arrendamiento.

2.2. Obligaciones del Arrendador.

1. Entregar al arrendatario el inmueble dado 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.
2. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día. 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.
3. Realizar las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión requerida a fin de que el inmueble sirva para el objeto pretendido.
4. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación o embarazo en el uso y goce de lacosa arrendada
5. Realizar reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno a excepción de las locativas.

6. El ARRENDADOR estará obligado a las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad de la cosa arrendada.
7. Otorgarle al arrendatario un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
8. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
9. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
10. Reembolsar al ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas que este haya efectuado, siempre y cuando éste último no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya notificado al ARRENDADOR para que este las hubiera hecho por su cuenta.
11. Garantizar la prestación del servicio de los servicios adicionales de acuerdo con las especificaciones técnicas del contrato

3. TIPO DE CONTRATO

Contrato de arrendamiento

4. PLAZO DE EJECUCIÓN:

La duración del contrato de arrendamiento será OCHENTA Y DOS (82) DÍAS contados a partir de la firma del contrato en la plataforma SECOP II, sin superar la fecha de terminación del contrato marco interadministrativo, es decir, 31 de diciembre

.

5. SUPERVISIÓN: Jefe Unidad Estratégica de Negocios

6. FORMA DE PAGO:

El ITM realizará pagos parciales mensuales, correspondientes a lo acordado por las partes, entre los 15 primeros días hábiles del mes, una vez firmado el contrato y hasta la terminación de este; previo recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, adjuntando el comprobante del pago de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales. No habrá lugar a anticipos.

El pago se surtirá con sujeción a los procedimientos de la Institución.

El contratista, deberá presentar las facturas correspondientes al cobro de las actividades realizadas durante la ejecución del contrato, las cuales deberán ser cargadas en el expediente electrónico del contrato en Secop II y además, deberá enviarlas al correo electrónico 800214750@factureinbox.co; este es el único medio autorizado para recibir las facturas, que deberán estar acompañadas de los siguientes documentos:

- RUT actualizado
- Certificación Bancaria
- Certificado de parafiscales y seguridad social
- Resolución de Autorización de la DIAN

Las facturas de venta o documentos equivalentes deben cumplir como requisito mínimo las normas fiscales vigentes establecidas en el Estatuto Tributario.

En la factura o documento equivalente se debe hacer alusión al número de contrato, la dependencia responsable, nombre del supervisor designado o funcionario responsable y detallar en la factura el concepto del bien o servicio que se está vendiendo o prestando.

Previo a la entrega de la factura el arrendatario deberá suministrar la información relacionada anteriormente para la aprobación por parte de la Supervisión.

El ARRENDATARIO autoriza expresamente a la INSTITUCION, para descontar de sus pagos, honorarios y demás emolumentos facturados, las sumas de dinero que por error le sean pagadas. Así mismo, autoriza la deducción correspondiente a impuestos y similares que las normas establezcan para este tipo de pagos.

Los impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que surjan del contrato serán asumidas por el arrendatario para cuyos efectos se harán las retenciones del caso y se cumplirán las obligaciones fiscales determinadas en la Ley.

D. FUNDAMENTO JURÍDICO

1. MODALIDAD DE SELECCIÓN

Si bien la ley 80 de 1993 en su artículo 32 no consagra expresamente el contrato de arrendamiento como de naturaleza estatal, El artículo 2 numeral 4 literal i) y parágrafo 1º de la ley 1150 de 2007 establece la posibilidad para las entidades estatales de contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles; así las cosasy teniendo en cuenta la necesidad planteada, se debe elaborar un contrato para contratar el arrendamiento del espacio requerido.

7.2. Fundamentos jurídicos del proceso de selección: contratación directa: por la causal de contrato de prestación de servicios y/o de apoyo a la gestión: Contratación directa: contrato de arrendamiento. Contratación Directa en virtud del objeto, conforme a lo enunciado por el Artículo 2°, numeral 4° literal i) de la Ley 1150 de 2007, y según lo reglamentado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, las Entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, Por ende, la modalidadde selección del contratista aquí aplicable es la Contratación Directa: Arrendamiento de bienes inmuebles. 7.2. Fundamentos jurídicos del proceso de selección: contratación directa: por la causal arrendamiento de bienes inmuebles: De acuerdo con la norma antes citada, y conforme a lo enunciado por el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, y según lo reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece 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 y 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.

De acuerdo con el análisis realizado por la Entidad, el inmueble que ofrece las mejores condiciones para satisfacer la necesidad de mobiliario, distribución, ubicación, entre otros es el ofrecido por OPT (Oficinas Por Tiempo)

E. ANALISIS ECONÓMICO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

1. ESTUDIO DEL SECTOR Y ESTUDIO DEL MERCADO

Dándole cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso", el Instituto Tecnológico Metropolitano realizó el análisis de la información necesaria para conocer el sector que desarrollará el objeto contractual:

El servicio que se pretende contratar se encuentra ubicado en el sector terciario, según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, en la sección L; DIVISIÓN 68 "Actividades inmobiliarias"; esta sección comprende las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores inmobiliarios en una o más de las siguientes operaciones: venta o compra, administración, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles y la prestación de otros servicios inmobiliarios, tales como la valuación y las consultorías inmobiliarias. Las actividades incluidas en esta sección pueden realizarse con bienes propios o arrendados o a cambio de una retribución o por contrata. Dentro de esta división el servicio objeto de la contratación se ubica en la actividad 6810 "Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados", la cual incluye entre otras, la compra, la venta,la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.

Para el sector terciario, específicamente para las actividades asociadas a la sección L según la Encuesta Mensual de Servicios, la cual es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo. En enero de 2025, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con enero de 2024.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Enero 2025P / enero 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	22,5	22,1	-0,1	0,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,7	12,5	0,0	0,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,4	8,6	0,9	0,0
J	División 58	Actividades de edición	7,0	7,4	0,4	-0,8
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	17,8	9,6	5,1	3,1
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	7,0	7,0	0,0	0,0
J	División 61	Telecomunicaciones	1,7	1,0	0,6	0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,1	10,3	-2,2	0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,0	7,6	-2,6	0,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	0,4	0,2	0,1	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	9,1	9,2	0,0	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,9	5,9	-0,1	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-2,7	-2,7	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	8,8	8,5	0,0	0,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	12,3	11,9	0,1	0,4
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	11,1	10,8	0,2	0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8,8	8,3	0,6	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	18,8	15,6	0,3	2,9

Fuente: DANE, EMS
P Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

En el mercado actual, existen varias modalidades para el alquiler de oficinas, siendo las más destacadas el coworking y OPT (Oficinas Por Tiempo). Si bien el coworking ha ganado popularidad por ofrecer espacios compartidos, flexibles y con servicios integrados, es importante destacar que OPT representa una solución altamente adaptada a las necesidades específicas de instituciones y organizaciones que requieren espacios temporales con servicios completos, en ubicaciones estratégicas y en condiciones de alta calidad.

OPT (Oficinas Por Tiempo) es un modelo de arrendamiento flexible que permite a las organizaciones alquilar espacios de oficina por períodos definidos, ajustándose a sus requerimientos temporales y operativos. En Colombia y especialmente en Medellín, esta modalidad se ha consolidado gracias a sus ventajas en eficiencia, liderazgo en el mercado y en la gestión de espacios totalmente equipados, con todos los servicios necesarios —como internet, energía, aseo, vigilancia y mobiliario— en ubicaciones privilegiadas. La gestión de OPT es ágil, sin necesidad de inversiones iniciales altas ni compromisos prolongados.

La importancia de OPT radica en que ofrece una solución integral, que combina la flexibilidad de alquiler por períodos cortos o largos, con la comodidad de contar con un paquete completo de servicios. Esto permite a las organizaciones reducir sustancialmente sus costos en infraestructura, servicios públicos, mantenimiento y operación, optimizando recursos y promoviendo una gestión eficiente del espacio. Además, las condiciones de alta conectividad y ubicaciones estratégicas garantizan la operatividad y productividad del equipo, en un entorno profesional y moderno.

En comparación con modalidades como el coworking, que, aunque también ofrecen flexibilidad, generalmente se centran en espacios compartidos con menos personalización y en operadores con menor grado de exclusividad, OPT se destaca por brindar espacios exclusivos, personalizados y con todos los servicios integrados en un mismo contrato. Esto es especialmente valorado en ambientes institucionales o corporativos que necesitan mayor control y seguridad en sus espacios de trabajo.

Durante el proceso de selección, se realizó un análisis exhaustivo del valor de los cánones de arrendamiento en la zona centro-occidental de Medellín, considerando el paquete completo de servicios integrados que ofrece OPT.

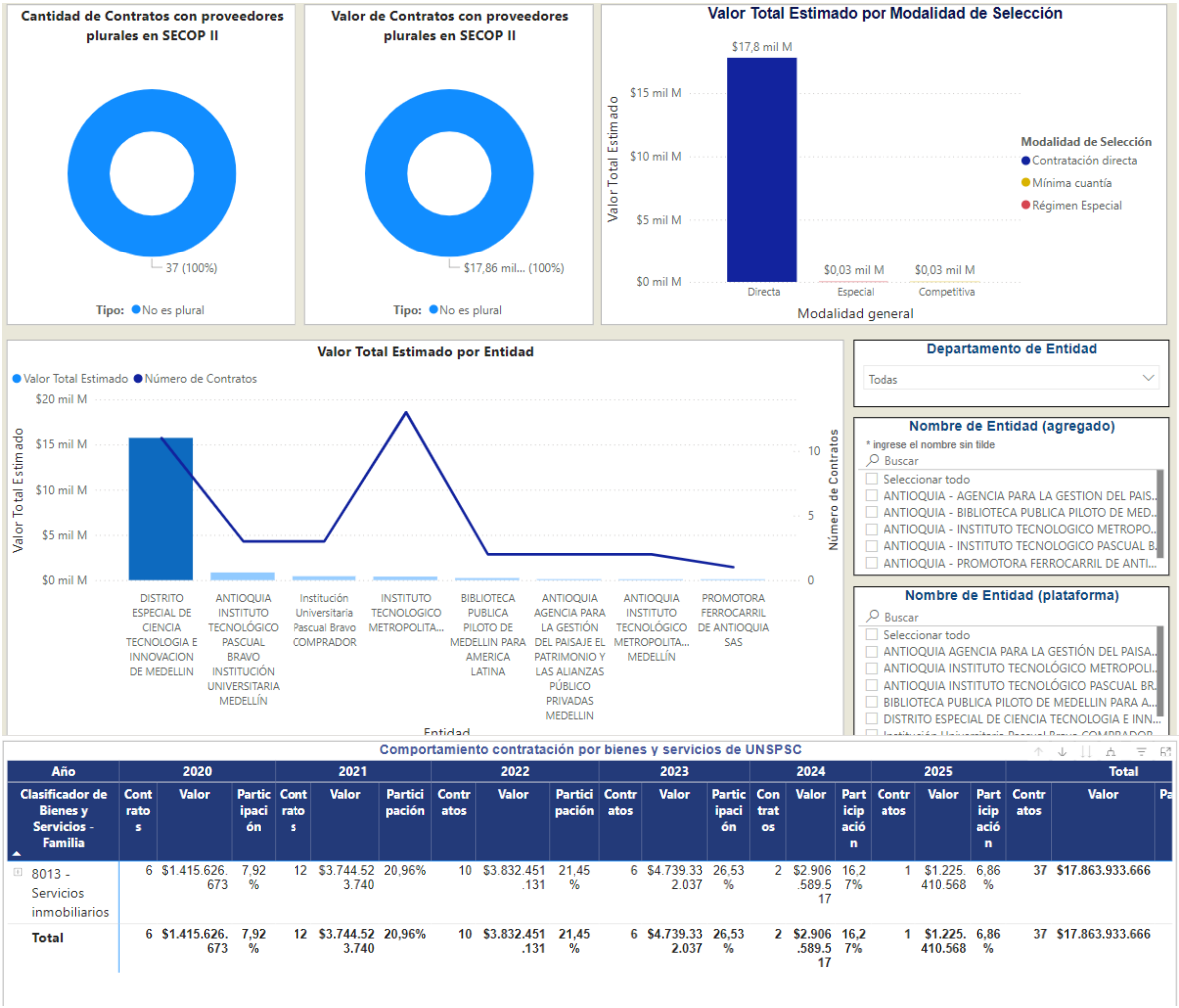
Para determinar el valor de la contratación, durante el proceso de selección del arrendatario se realizó un análisis exhaustivo de los cánones de arrendamiento en la zona céntrica de Medellín, incluyendo un estudio comparativo con la oferta presentada por la empresa OFICINAS POR TIEMPO SAS. Este análisis demostró el paquete completo de servicios integrados y mostró que la modalidad de OPT (Oficinas Por Tiempo) es la opción más conveniente, ya que ofrece oficinas independientes con todos los servicios requeridos a costos significativamente inferiores en comparación con otras modalidades tradicionales. La evaluación de las distintas opciones del mercado y el análisis detallado de los costos permitieron concluir que OPT es la alternativa más eficiente y económica, garantizando la calidad, disponibilidad y una ubicación estratégica que facilitan el cumplimiento de los objetivos del contrato

PROVEEDOR	**VALOR MENSUAL/IVA INCLUIDO**
PANCOMERCIO S.A.	$45.220.000
CUADRA POR CUADRA S.A.S.	$47.600.000
OPT	$41.312.833

La presencia consolidada de OFICINAS POR TIEMPO S.A.S. en el sector, junto con su experiencia y capacidad para cumplir eficazmente con los requisitos del contrato, respaldan esta decisión. Su historial de cumplimiento, garantías y la oferta de espacios totalmente equipados y con servicios integrados hacen de OPT la opción más adecuada para garantizar la eficiencia, economía y seguridad en la gestión del espacio de trabajo, alineándose con los objetivos del proyecto.

Además, tras verificar el modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, se confirma que OFICINAS POR TIEMPO SAS cuenta con la experiencia necesaria para este tipo de contratación, como se detalla a continuación. Asimismo, en contrataciones anteriores con la institución, la empresa ha cumplido de manera satisfactoria con todos los contratos celebrados, demostrando su compromiso, capacidad de cumplimiento y gestión eficiente en el cumplimiento de los requisitos institucionales.


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA OFERTA
Atrás
Reiniciar
FILTROS:
Gasto Mensual
Valor Total
$17.863.933.666
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
37
Cantidad de contratos - Anual
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
Seleccione una categoría:
Filtro de Departamento - Proveedor:
Plataforma:
Valor Contratación
$17,86 mil M
Número de Proveedores
1
Número de Contratos
37
Valor Total Estimado por Proveedor
Documento de Proveedor (Plataforma)
Valor contratado:
Modalidad de selección
Competitiva
Enajenación
Directa
Especial
Número de Contratos por Proveedor
OFICINAS POR TIEMPO SAS
OFICINAS POR TIEMPO S A S
OFICINAS POR TIEMPO SAS OPT



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			2022			2023			2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Pa
8013 - Servicios inmobiliarios	6	$1.415.626.673	7,92 %	12	$3.744.523.740	20,96%	10	$3.832.451.131	21,45 %	6	$4.739.332.037	26,53 %	2	$2.906.589.517	16,27%	1	$1.225.410.568	6,86 %	37	$17.863.933.666	
Total	6	$1.415.626.673	7,92 %	12	$3.744.523.740	20,96%	10	$3.832.451.131	21,45 %	6	$4.739.332.037	26,53 %	2	$2.906.589.517	16,27%	1	$1.225.410.568	6,86 %	37	$17.863.933.666	

2. ARGUMENTO DE LA SELECCIÓN:

Además de ofrecer espacios de trabajo flexibles, totalmente amoblados y equipados con la infraestructura tecnológica y de conectividad necesaria, OPT – Oficinas Por Tiempo SAS, identificada con N° 900804511-8, es una empresa constituida en el año 2014 que cuenta con amplia experiencia en actividades inmobiliarias, lo cual demuestra su sólida trayectoria y capacidad en la gestión de este tipo de contratos.

La compañía ha establecido alianzas estratégicas con actores destacados como Centro Unido (asociación de empresarios del centro de Medellín), la Cámara de Comercio de Medellín, Ruta N, Savia Salud, Pork Colombia (Fondo Nacional de la Porcicultura), así como con empresas del sector inmobiliario como Cuadra por Cuadra Inmobiliaria. Además, más allá de estos aliados, OFICINAS POR TIEMPO SAS cuenta con amplia experiencia en el sector público y en contrataciones con entidades estatales.

Esto se evidencia en el análisis del sector realizado, en el cual se verificó que, en el marco del modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, la empresa ha suscrito un total de 37 contratos por un valor de $ 17.863.933.666 entre los años 2020 y 2025. Este historial demuestra claramente su capacidad, experiencia y trayectoria en el sector, consolidando su posición como un actor y confiable competente en este tipo de contrataciones.

OPT se encuentra en una ubicación estratégica y de fácil acceso en el centro de Medellín, consolidándose como una opción idónea para garantizar el cumplimiento de los objetivos del contrato. Esta elección no solo facilita la instalación inmediata del equipo y la ejecución eficiente de las actividades técnicas, jurídicas y administrativas, sino que además contribuye al aprovechamiento óptimo de los recursos y a la mejora en la calidad del servicio a ofrecer.

En este contexto, optar por OPT representa una decisión estratégica que garantiza la disponibilidad oportuna de un entorno laboral adecuado, eliminando sobrecostos y reduciendo riesgos logísticos. Sus espacios modernos, funcionales y dotados de mobiliario, salas de reuniones, soporte administrativo y servicios complementarios, aseguran un entorno profesional y especializado que favorece el desarrollo de las actividades previstas en el marco del contrato interadministrativo, asegurando continuidad eficiencia, y cumplimiento de los compromisos adquiridos.

3. VALOR OFICIAL DEL PROCESO:

El valor estimado para esta contratación es de **CIENTO VEINTITRÉS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS COP ($123.938.500).** respaldados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **24301** de 2025

CDP NÚMERO	RUBRO PRESUPUESTAL	CONCEPTO	VALOR
24301	212020200702	Servicios Inmobiliarios	**$ 123.938.500**

Para el actual proceso, se practica el siguiente cobro tributario:

Estampilla Justicia Familiar tarifa 2%
Tasa Predeportes tarifa 1.3%
Retención de ICA tarifa 2 x mil
retención en la fuente por arriendo oficina del 3.5%
retención de IVA, que es el 15% del valor del IVA

F. CRITERIO DE SELECCIÓN

De acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa no se utilizan factores de escogencia y calificación, ya que la selección de la persona (natural o jurídica) se realiza en atención a su idoneidad y experiencia para ejecutar el objeto contractual.

En consecuencia, y considerando lo anterior, además de la selección del inmueble adecuado para cumplir con los compromisos del contrato N° 4600105432 de 2025 con el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito de Medellín, se tuvo en cuenta la trayectoria y la idoneidad de la empresa Oficinas Por Tiempo SAS, tal como quedó evidenciado en los análisis del sector realizados previamente. Esto garantiza que la empresa cuenta con la experiencia y capacidad necesarias para asegurar la eficacia y eficiencia en la ejecución del contrato.

La del inmueble responde a la necesidad de contar con un lugar estratégico que facilite a los contratistas mantener un contacto cercano y constante con la administración distrital de Medellín. Se buscó un espacio que cumpliera con las adecuaciones necesarias para el desarrollo de las actividades, incluyendo aulas regulares, aula de cómputo, conexión a internet, acceso fácil al transporte público, insumos y otros servicios indispensables en un entorno pedagógico óptimo. Tras realizar múltiples visitas presenciales a diversas instalaciones y llevar a cabo una búsqueda exhaustiva en plataformas especializadas en gestión de arrendamientos, se identificó un lugar que cumple con todos los requisitos necesarios para la ejecución del contrato. La elección de los puestos de trabajo de OPT se fundamentó en su ubicación estratégica, la cual garantiza desplazamientos convenientes y eficientes para el equipo de trabajo, facilitando así la adecuada implementación del proyecto y asegurando la disponibilidad de recursos en un entorno profesional adecuado.

G. ANALISIS DE RIESGOS

La política para el manejo del riesgo contractual del Estado para los diferentes procesos, consagra como principio rector, que estos corresponden a las Entidades Estatales, las cuales deben asumir sus propios riesgos por su carácter público y el objeto social para el que fueron creadas o autorizadas y, a los contratistas, aquellos riesgos determinados por el objeto que persiguen en el cumplimiento de su actividad; siendo entonces la asignación adecuada una herramienta que minimiza el costo de la mitigación del riesgo, logrando asignar cada riesgo a la parte que mejor lo controla:

- **Riesgo Previsible:** Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.
- **Riesgo Imprevisible:** Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

***La MATRIZ DE RIESGOS se publicará como un Anexo a este estudio previo.**

CÓMO MINIMIZAR EL RIESGO:

Estableciendo una forma de pago de tal manera que sólo se efectúe el mismo, una vez se produzca la entrega a entera satisfacción del bien o servicio.

Consignando las cláusulas de multas y penal pecuniaria en el contrato.
Estricto y permanente acompañamiento y seguimiento por parte de la Supervisión asignada.

H. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, que establece:
ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa laexigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

El ITM se abstendrá de exigir garantías, dada la naturaleza del objeto, la forma de pago y las condiciones establecidas en el análisis de riesgos para minimizar estos.

No obstante, la anterior determinación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 a17 de la Ley 1480 de 2011, en asocio con las determinaciones de los artículos 932 y 958 del Código de Comercio, el Contratista tiene la obligación de garantizar la calidad del bien o servicio objeto del contrato.

I. PENALIDAD, MULTAS E INDEMNIDAD

1. **MULTAS**: En caso de mora o incumplimiento total o parcial, por parte de EL CONTRATISTA, de alguna de las obligaciones surgidas del presente contrato, sin perjuicio de la declaratoria de caducidad del contrato, podrá EL ITM imponer multas diarias sucesivas equivalentes al DOS POR CIENTO (2%) del valor total del contrato, sin que llegue a superar el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor del contrato. El contratista autoriza al ITM a la deducción del valor correspondiente por este concepto del saldo que se le adeude en virtud de la ejecución del presente contrato.

2. **CLAUSULA PENAL**: En caso de declaratoria de caducidad o incumplimiento del contrato EL ITM cobrará a título de cláusula penal pecuniaria una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, después de agotar el procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. El valor una vez hecho efectivo, se considera como pago parcial de los perjuicios causados.

3. **CLÁUSULA DE INDEMNIDAD**: EL CONTRATISTA mantendrá indemne al ITM de toda reclamación, demanda, acciones legales o similares provenientes de terceros que tenga como causa toda acción u omisión de EL CONTRATISTA, y que con ellas haya ocasionado daños, lesiones y/o perjuicios

materiales y/o morales en la integridad personal y/o patrimonial de los mencionados terceros durante la ejecución del contrato

---

J. ELABORACIÓN

SOLICITANTE:	**MARIA ELENA ESTRADA OSORIO** **JEFE UNIDAD ESTRATÉGICA DE NEGOCIOS**
PROYECTÓ	
REVISÓ	**LAURA MARÍA PÉREZ MURILLO** **ABOGADA-SECRETARÍA GENERAL**