 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

Fecha de elaboración: 20/11/2025

1. ANALISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL ICSES PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

a. Competencia.

El Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación - Icfes, de acuerdo con la Ley 1324 de 2009 es una empresa de carácter social del sector Educación Nacional, entidad pública descentralizada del orden nacional, de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, vinculada al Ministerio de Educación Nacional-MEN, cuyo objeto es ofrecer el servicio de evaluación del sistema educativo colombiano en todos sus niveles y modalidades, propendiendo la calidad de dicho sistema, a través de la implementación de programas y proyectos de fomento de la educación superior de acuerdo con las políticas trazadas por el Ministerio de Educación Nacional.


La misión del Icfes es ofrecer el servicio de evaluación de la educación en todos sus niveles y adelantar investigaciones sobre factores que inciden en la calidad educativa, con la finalidad de ofrecer información para mejorarla. De la misma manera podrá realizar otras evaluaciones que le sean encargadas por entidades públicas o privadas y derivar de ellas ingresos, conforme a lo establecido en la Ley 635 de 2000.

Para el desarrollo de sus objetivos, el Instituto requiere garantizar un espacio físico para su personal de planta y colaboradores, con las condiciones mínimas de comodidad, seguridad en el trabajo, cumplimiento de las normas relacionadas con personas con discapacidad, entre otras.

El Icfes es propietario de un inmueble ubicado en la Calle 17 No. 3-40 en la ciudad de Bogotá D.C. y a partir de la necesidad surgida de la aplicación de la normatividad vigente en términos de sismo-resistencia de las edificaciones construidas en Colombia, principalmente el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente - NSR-10, el Icfes adelantó las acciones necesarias para contar con los diseños, estudios técnicos, aprobaciones y licencias necesarias para la ejecución de la obra civil para la realización del reforzamiento estructural e intervención arquitectónica del mismo.

Durante todo el proceso de valoración arquitectónica del edificio en mención se desarrolló el informe de Valoración Patrimonial Evaluación de Cualidades y Deficiencias realizado por el Arquitecto Carlos Niño Murcia en octubre de 2011 en el marco del contrato No. 188-2011.

Posteriormente en el año 2016, teniendo en cuenta las deficiencias estructurales y de habitabilidad de la edificación, y dado el carácter de Bien de Interés Cultural, el cual no permite realizar modificaciones sustanciales que actualicen el proyecto al cumplimiento de normas de evacuación y accesibilidad, el Icfes determinó ejecutar solamente las obras de reforzamiento estructural, que fueron realizadas entre

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

los meses de septiembre de 2016 y agosto de 2017. No obstante, después de este proceso, para la rehabilitación de la edificación se requiere la intervención arquitectónica del edificio.


Una vez se culminó el proceso de reforzamiento estructural, se realizó el informe detallado de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, seguridad industrial y salud ocupacional del edificio del Icfes de fecha 11 de noviembre de 2017, elaborado por los profesionales de la Subdirección de Abastecimiento y Servicios Generales, en el que se concluyó, entre otros aspectos, lo siguiente:

1. A partir del análisis de requisitos mínimos establecidos en las normas aplicables para construcciones, uso de oficinas o edificios administrativos, el del Icfes incumple normas acerca de anchos mínimos de escaleras, requisitos mínimos de pasillos y sistemas de circulación vertical y horizontal, accesibilidad al medio físico, dimensiones y condiciones mínimas de ascensores, así como requisitos constructivos para una evacuación segura en caso de emergencia.
2. La solución de las situaciones de incumplimiento de normas analizadas, presentes en la edificación del Icfes, necesariamente implica la demolición total o parcial (muy grande) del inmueble, dadas las condiciones de concepción arquitectónica del proyecto, las estructurales y las constructivas.
3. Existen en el edificio muchos espacios con deficientes condiciones de confort térmico y lumínico, ocasionados por la configuración arquitectónica del mismo.
4. La capacidad en área útil disponible es insuficiente frente a las necesidades actuales de espacio para la correcta operación de la Entidad.
5. El uso del edificio del Icfes como sede de las oficinas administrativas de la Institución es inviable, por condiciones de disponibilidad de área útil, configuración arquitectónica de los espacios en relación con las necesidades de la Entidad y por el incumplimiento de requisitos mínimos indispensables para el correcto y seguro funcionamiento de oficinas en el inmueble estudiado.

Por otra parte, en el mes de noviembre de 2018 se adelantó la inspección por parte de la ARL Liberty en la que también se determinaron condiciones desfavorables del edificio para ser habitado en los siguientes aspectos:

- Riesgo biológico por alta presencia de excremento y nidos de palomas.
- Riesgo físico por baja iluminación natural y bajas temperaturas al interior del edificio.
- Condiciones de seguridad deficientes por desniveles en circulaciones horizontales, escaleras y barandas.

Además de las razones anteriores que impiden la ocupación del edificio para prestar servicios al público, el reforzamiento de la estructura portante del edificio incluyó demolición y retiro de gran cantidad de enchapes de concreto de muros y techos en el interior, y acabados de pisos; con el fin de reducir significativamente el peso propio de la edificación, el recalce de algunos componentes de la cimentación y de vigas aéreas, construcción de micropilotes de los cuales partieron pantallas estructurales nuevas hasta el séptimo nivel de la edificación, y construcción de pantallas adosadas a diferentes muros existentes.

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA


Para ejecutar el reforzamiento estructural, en el año 2016 se realizaron afectaciones necesarias en los acabados internos del edificio, en las redes hidrosanitarias y eléctricas, así como en fachadas interiores. Luego del reforzamiento estructural ejecutado, aún sigue pendiente la intervención arquitectónica, la cual consiste en la construcción de acabados (pisos, cielorrasos, muros, ventanería, puertas, baños, etc.), redes hidrosanitarias, red contra incendios, redes eléctricas, cableado estructurado y demás necesarias para ponerlo en funcionamiento.

Así mismo, una vez realizado el reforzamiento estructural, las áreas útiles para oficinas del inmueble se vieron disminuidas producto de las nuevas pantallas estructurales que afectaron la distribución arquitectónica. Así las cosas, la adecuación del inmueble para ser ocupado debe determinarse de acuerdo con una nueva consultoría que evalúe el costo beneficio de realizar un proyecto o vender el inmueble y comprar un área que ya se encuentre adecuada.

A la fecha, el edificio BIC del Icfes incumple normas relacionadas con anchos mínimos de escaleras, medidas mínimas de pasillos y sistemas de circulación vertical y horizontal, accesibilidad al medio físico, dimensiones y condiciones mínimas de ascensores, requisitos constructivos para una evacuación segura en caso de emergencia, las cuales son normas aplicables a construcciones para uso de oficinas o edificios administrativos, resaltando que, para solucionar estas situaciones, necesariamente implica la demolición total o parcial del edificio anexo del inmueble.

Frente al panorama mencionado y según las condiciones urbanísticas y arquitectónicas del edificio de Las Aguas, la administración adelantó gestiones ante la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, con el objetivo de poder proyectar y ejecutar las acciones necesarias para conservar y preservar el edificio, pero a la vez hacerlo habitable y seguro para sus ocupantes, además de proyectar la construcción de un edificio de oficinas que responda a la necesidad espacial del Icfes. Es de precisar que, dentro de las posibilidades que permitirán estas gestiones se han adelantado:

6. Aclaración de la ficha de valoración patrimonial del edificio del Icfes, definiendo la diferencia de valores del edificio anexo de 10 pisos (diseñado por Ignacio Díaz y Jaime García) y del diseñado y construido por Aníbal Moreno Gómez, y que por ende la afectación de Bien de Interés Cultural solo recaiga sobre este último, permitiendo un nivel de intervención diferente para el edificio anexo. (2021)
7. Modelación de un proyecto arquitectónico integral que permita la adecuación o demolición del edificio anexo de 10 pisos, junto con un desarrollo arquitectónico en el lote contiguo también de propiedad del Icfes y que pueda integrar el edificio de Aníbal Moreno, declarado Bien de Interés Cultural. (2022)
8. Cambio del uso dotacional exclusivo que ostenta actualmente el edificio Las Aguas BIC, para permitir otros usos compatibles que permitan crear mayor interés e interacción con su entorno (salas de exposiciones, comercio, museo, auditorios). (2022)¹

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

9. En lo corrido del año 2023, el Icfes han evaluado dos escenarios:


- El primero contempla el retorno al edificio BIC y la construcción de un nuevo edificio anexo con un área aproximada de 4.000m², la duración aproximada del proyecto es de 4 años, tiempo durante el cual se deberá garantizar el funcionamiento a través de la figura de arrendamiento, dado que los inmuebles propios no reúnen las condiciones técnicas, operativas y de seguridad para el funcionamiento de oficinas.
- El segundo escenario objeto de estudio contempla la compra de un inmueble nuevo y la enajenación o transferencia de los ocho (8) inmuebles de propiedad del ICFES a la Central de Inversiones CISA, la duración aproximada de este escenario es de un (1) año, tiempo durante el cual se deberá garantizar el funcionamiento de las oficinas en el modelo de arrendamiento, para concretar la viabilidad de este escenario se remitió solicitud de concepto a la Oficina Asesora jurídica, el cual se respondió mediante comunicado número 202530001620 de fecha 03 de junio de 2025.

Teniendo en cuenta que el Icfes debe operar y garantizar la continuidad de las funciones administrativas y misionales a su cargo, en el año 2019 se arrendaron las oficinas del Edificio Elemento mediante el contrato de arrendamiento N° 503 de 2019, cuyo objeto consistió en: “Contratar del arrendamiento de los pisos 15, 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 5.033 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluidas las adecuaciones y mobiliario necesario, de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y ciento un (101) parqueaderos asignados a estas áreas”, en las condiciones técnicas inicialmente pactadas, con un plazo de 25 meses comprendidos entre el 1 de septiembre de 2019 y el 30 de septiembre de 2021.

De acuerdo con el referido contrato, en el párrafo primero de la cláusula cuarta se pactó que: “A partir del mes trece (13) se ajustará en el 100% del IPC establecido por el DANE correspondiente al año inmediatamente anterior”.

En ese sentido, mediante el modificadorio 1 al contrato 503 de 2019, suscrito entre las partes el día 30 de septiembre de 2020, se manifestó:

“De esta forma, la proyección para la vigencia 2020 se estableció en \$6.657.773.192 y el valor para la vigencia mencionada con el ajuste de acuerdo con el IPC publicado por el DANE para el año 2020 según lo pactado en el contrato No. 503-2019 es de \$6.666.550.744, por lo que se hace necesario adicionar el valor del contrato para la vigencia 2020, por valor de \$8.777.552, el cual corresponde al valor del diferencial por el incremento real del IPC publicado por el DANE para el año 2019, respecto a las proyecciones realizadas para la autorización de vigencias futuras para el contrato.

	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

Es así como de conformidad con lo establecido en el PARÁGRAFO PRIMERO de la CLÁUSULA CUARTA.

- VALOR, FORMA Y REQUISITOS PARA EL PAGO la cual indica: “A partir del mes trece (13) se ajustará en el 100% del IPC establecido por el DANE correspondiente al año inmediatamente anterior”. Se hace necesario realizar adición al contrato en mención, en valor equivalente al IPC es decir el 3.8 %. Desagregado así:


Valor mensual a partir del mes trece será de: QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS ML (\$569.443.686), incluido costos de administración, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, así como todos los costos directos e indirectos necesarios para la ejecución del contrato, a razón de CIENTO TRECE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS PESOS ML (\$113.142) valor m2 por un área de 5.033 m2.”

Lo anterior permite determinar que por la continuidad en la ocupación que realiza el ICFES de las oficinas del Edificio Elemento en los pisos 16,17 y 18, cumplido el mes trece, correspondiente a septiembre 2020, se realizó la indexación de precios según las condiciones, que para efectos del contrato 503 de 2019, son iguales a el IPC del año anterior.

Con fundamento en lo anterior y dado la continuidad del contrato de arrendamiento, todos los meses de septiembre se realiza la indexación de los precios, con el IPC del año inmediatamente anterior.

Posteriormente, con ocasión de la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia COVID 19 y con fundamento en los modelos de atención en alternancia y trabajo en casa, se suscribió el contrato 483 de 2021, cuyo objeto fue: “Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones y mobiliario necesario, de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la entidad y setenta y siete (77) parqueaderos asignados a estas áreas” en el cual se redujo el área de oficinas en un piso (piso 15), disminuyendo los puestos de trabajo, como se puede evidenciar en los documentos del contrato 483 de 2021 y sus modificaciones.

En la cláusula sexta del referido contrato se estableció: FORMA Y REQUISITOS PARA EL PAGO: El Icfes pagará el valor del contrato mediante pagos anticipados, mensuales e iguales dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes, cada uno por la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$366.951.448), incluido costos de administración, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, así como todos los costos directos e indirectos a que haya lugar, a razón de NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CHENTA PESOS M/CTE (\$98.680) valor m2 por un área de 3.718,60 m2.

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

Posteriormente, mediante comunicación Interna con Radicado Nro. 202230001886 del 27 de abril de 2022, el supervisor del contrato solicitó la modificación del referido contrato en la cual señaló lo siguiente:

“Mediante el documento con asunto “Orden de Magnitud para la inclusión de especificaciones técnicas al inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento en la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento del INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EDUCACION SUPERIOR – ICFES” (Ver anexo), se propone incorporar el servicio requerido por el instituto, de acuerdo con las especificaciones técnicas requeridas aumentando el valor del metro cuadrado de la siguiente manera:

Concepto	Valor m2	Área	Valor Canon Total
Canon Actual	\$ 98.680	3.718.60	\$ 366.951.448
Canon con la incorporación del Servicio de WiFi.	\$ 99.092,98	3.718.60	\$ 368.487.155
Diferencia	\$ 412,98	N/A	\$ 1.535.707


De acuerdo con la necesidad del Instituto, se hace necesario adicionar al contrato de arrendamiento 483 de 2021, en un valor de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SIETE MIL CIENTO VEINTIDÓS PESOS M/L \$4.607.122, modificando el canon de arrendamiento mensual, por el valor de TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L. \$ 368.487.155”.

De acuerdo con lo anterior, las partes suscribieron el Modificatorio Nro. 1 al Contrato de Arrendamiento Nro. ICFES- 483-2021, mediante la cual se modificó la forma de pago de la siguiente manera:

“Cláusula Sexta. - FORMA Y REQUISITOS PARA EL PAGO: El Icfes pagará el valor del contrato mediante pagos anticipados, mensuales e iguales dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes, de la siguiente manera:

Siete (7) pagos correspondientes a los meses de octubre de 2021 a abril de 2022, cada uno por un valor de TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$366.951.448), incluido costos de administración, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones, así como todos los costos directos e indirectos a que haya lugar, a razón de NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE (\$98.680) valor m2 por un área de 3.718,60 m2.

Tres (3) pagos correspondientes a los meses de mayo de 2022 a julio de 2022, cada uno por un valor de TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS M/L. (\$368.487.155), incluido costos de administración, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones, así como todos los costos directos e indirectos a que haya lugar, a razón de NOVENTA Y NUEVE MIL NOVENTA Y DOS

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

PESOS CON NOVENTA Y OCHO CENTAVOS (\$99.092,98) valor m2 por un área de 3.718,60 m2”.

Posteriormente, mediante el Modificadorio N°2, se realizó la adición y prórroga del contrato correspondiente al mes de septiembre de 2022, en los siguientes términos:

(...) realizar adición y prórroga del plazo de ejecución del contrato actual representará una ventaja económica para la entidad como quiera que permita que se extienda el valor del canon de arrendamiento actual y sin que se aplique el incremento del IPC del año 2021, en por lo menos uno de los meses propuestos para la prórroga. Esto último ha sido expresado por FAMOC DEPANEL S.A mediante el documento con asunto “Orden de Magnitud para la prestación del servicio de arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., para el funcionamiento del INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EDUCACIÓN SUPERIOR – ICFES”, remitido mediante correo electrónico del pasado (25) de mayo de 2022, (Ver anexo), en el que

Concepto	Valor m2	Área	Valor Canon Total
Canon Actual – Agosto 2022	\$ 99.092,98	3.718.60	\$ 368.487.155
Canon con incremento – septiembre 2022	\$ 104.662,01	3.718.60	\$ 389.196.133
Sumatoria			\$ 757.683.288


propone determinar el canon de arrendamiento para los meses de agosto y septiembre del año 2022, de la siguiente manera:

Nota 1: Solo el valor correspondiente al mes de septiembre se indexará de acuerdo con el IPC del año anterior (2021), correspondiente a 5.62%.

Nota 2: Para obtener el valor del m2 indexado al año 2022, se debe multiplicar el valor del m2 del año 2021, correspondiente a \$99.092.98 x 5.62% (IPC) = \$ 5.569,025476, la suma de estos valores es: \$ 104.662,005476, que multiplicado por el área objeto de arrendamiento, (3.718,60) da como resultado el valor de: \$ 389.196.133,563054.

Nota 3: El valor del canon deberá ser ajustado de acuerdo con el incremento oficial al IPC que se determine por parte del Gobierno Nacional, siempre que, por parte del futuro arrendatario, se hubiesen ocupado las áreas por doce (12) meses de manera ininterrumpida, en tal sentido, el incremento del contrato de arrendamiento se realiza en el mes de septiembre de cada año, lo que indica que el aumento correspondiente al IPC 2021, aplicará a partir del mes del 1 de septiembre del 2022”.

En el año 2022, producto del estudio de sector y mercado realizado en su oportunidad, el Instituto decidió continuar operando en el Edificio Elemento, para lo cual suscribió el contrato de arrendamiento 507 de 2022, cuyo objeto es: “Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76,

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones, mobiliario necesario, así como la red WiFi de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y setenta y siete (77) parqueaderos asignados a estas áreas”.


El plazo de ejecución del contrato correspondió a once (11) meses por un valor total de “CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$4.281.157.463) incluidos costos de administración, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, así como todos los costos directos e indirectos relacionados con la suscripción y ejecución del contrato, de conformidad con la propuesta presentada por EL ARRENDADOR”, de conformidad con las cláusulas cuarta y quinta del contrato, respectivamente.

Por su parte, de acuerdo con la cláusula sexta del Contrato de Arrendamiento 507 de 2022, se pactó como forma de pago que el Icfes cancelaría el valor del contrato mediante pagos anticipados, mensuales e iguales dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes, cada uno por la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS M/CTE (\$389.196.133) incluido costos de administración, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, así como todos los costos directos e indirectos a que haya lugar, hasta el mes de agosto del año 2023.

Para el presente año 2023, una vez realizado el estudio de mercado y análisis del sector, documento que se adjunta como anexo al presente estudio previo, una de las alternativas con las que cuenta el Instituto para satisfacer la necesidad de garantizar un espacio de trabajo adecuado para el funcionamiento y operación de las áreas del Instituto, es continuar con la ubicación actual en el Edificio Elemento Torre 2 – Fuego, pisos 16-17-18, la cual resulta ser la más favorable económicamente. (Ver conclusiones documento Anexo).

En el año 2023, producto del estudio de sector y mercado realizado en su oportunidad, el Instituto decidió continuar operando en el Edificio Elemento, mediante el contrato No. 821 del 2024 cuyo objeto consiste en “**OBJETO: Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones, mobiliario necesario, así como los equipos para el funcionamiento de la red WiFi de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y setenta y siete (77) parqueaderos asignados a estas áreas.”.**

El plazo del contrato, indicado en la CLÁUSULA CUARTA. - PLAZO DE EJECUCIÓN, indico: “*Para todos los efectos legales, el plazo de ejecución del contrato será por DOCE (12) MESES, contados a partir del 1º de septiembre de 2023 hasta el 31 de agosto de 2024, previo cumplimiento de los requisitos*

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

de perfeccionamiento y ejecución del contrato y la suscripción del Acta de Entrega e Inventario del Contrato”.

Con relación al valor, la CLÁUSULA QUINTA. – VALOR, indicó: *“El valor total de este contrato es hasta por la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS QUINCE PESOS M/L. (\$5.230.644.515) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, así como todos los costos directos e indirectos relacionados con la suscripción y ejecución del contrato, de conformidad con la propuesta presentada por EL ARRENDADOR”.*


Mediante la modificación número 1, se modifica el valor del contrato es hasta por la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$5.230.639.951), en este sentido se en el sentido se disminuyó el valor del contrato en la suma de CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE (\$4.564).

Mediante la modificación número 2, se prorroga el plazo de ejecución del Contrato de Arrendamiento No. ICFES-821-2023 por término de CUARENTA Y CINCO (5) DÍAS, adicionales al plazo previsto, es decir, hasta el 15 de octubre de 2024 y se modifica la cláusula cuarta, que quedará de la siguiente manera: CLÁUSULA CUARTA. - PLAZO DE EJECUCIÓN: Para todos los efectos legales, el plazo de ejecución del contrato será por TRECE (13) MESES Y QUINCE DÍAS.

De igual manera en la modificación número 2 CLÁUSULA SEGUNDA se ADICIONA el Contrato de Arrendamiento No. ICFES-821-2023, en la suma de SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATENTA Y UN PESOS M/CTE (\$698.484.041,00), en consecuencia, modifíquese la cláusula quinta, que quedará de la siguiente manera: CLÁUSULA QUINTA. - VALOR: El valor total de este contrato es hasta por la suma de CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTINUEVE MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS. (\$5.929.123.992) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA.

Mediante la modificación número 3 se modifica la forma de pago del contrato.

En el año 2024, producto del estudio de sector y mercado realizado en su oportunidad, el Instituto decidió continuar operando en el Edificio Elemento, mediante el contrato No. 979 del 2025 cuyo objeto consiste en *“OBJETO: Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones, mobiliario necesario, así como los equipos para el funcionamiento de la red WiFi de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y setenta y siete (77) parqueaderos asignados a estas áreas.”.*

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

El contrato de arrendamiento 979 de 2024 fue celebrado por un plazo de 11 meses, hasta el 30 de septiembre de 2025, sin embargo, en mediante comunicación remitida el 23 de septiembre con asunto: *"Solicitud de adición y prórroga al Contrato de Arrendamiento No. ICFES-979-2024, para trasladar el beneficio de no incremento en el canon de arrendamiento por un año adicional y la adición de recursos para el ajuste retroactivo de la cuota de administración ordinaria"*. Se realizó la primera modificación al contrato que consistió en realizar una prórroga y adición por un (1) mes, hasta el 31 de octubre de 2025, de igual manera se trasladó el Beneficio de No Incremento del Canon de Arrendamiento, por el término de la modificación, permitiéndoles optimizar su presupuesto en este período, en tal sentido, su valor por metro cuadrado se mantendrá y tan solo ajustará lo que corresponde a la cuota de administración ordinaria, quedando entonces en \$130,581.79.

Dentro de esta misma modificación 01, se realizó la adición de recursos para el ajuste retroactivo de la cuota de administración ordinaria, ajuste, fue solicitado inicialmente en julio y aprobado por el ICFES, se aplicó desde el 1 de enero de 2025 hasta el 30 de septiembre de 2025, por un valor total de \$31,840,488 los cuales se cobrarán en su totalidad en la factura del mes de septiembre.

El ajuste permite para garantizar el correcto funcionamiento y mantenimiento de las áreas comunes, así como honrar los compromisos con la copropiedad, de acuerdo con lo estipulado en el contrato 979 de 2024, por concepto de administración y valor mensual de \$3,537,832, el cual se verá reflejado en la factura del mes de octubre y en adelante.

Posteriormente en el mes de octubre de 2025, se presentó la modificación 02, adición y prórroga por un (1) mes, hasta el 30 de noviembre de 2025, al contrato de arrendamiento 979 de 2024, la cual fue aceptada por el contratista el pasado 29 de octubre mediante comunicado suscrito por el gerente para proyectos del sector gobierno, suscribiendo el Otro Sí # 002.


b. Necesidad específica por satisfacer, conveniencia y oportunidad.

de 2025, el Icfes inició la realización de los estudios necesarios para ubicar una sede que cumpla con los requerimientos espaciales, técnicos, ambientales y de seguridad en el trabajo.

Teniendo en cuenta que el Instituto requiere contar con áreas de oficinas administrativas y de atención al ciudadano, se generó un anexo técnico para la solicitud de cotización, en el cual se describen con detalle las características de las áreas objeto de arrendamiento.

En desarrollo del estudio de mercado, se solicitó información a empresas integradoras y administradoras de edificios de oficinas en Bogotá.


Como resultado, se recibieron disponibilidades de inmuebles que, si bien presentan alternativas generales de superficie, no cumplen los criterios técnicos, de ubicación ni de dotación exigidos por la

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

Entidad, según se evidencia en el anexo “Disponibilidad de áreas en la ciudad de Bogotá” remitida por el integrador FAMOC DEPANEL S.A.S.

INMUEBLES ESTIMADOS						
#	INMUEBLE OFRECIDO	Dirección	Área ofrecida M2	Valor Canon M2 (Incluido Adecuaciones, IVA y Administración)	Valor Canon MENSUAL (Incluido Adecuaciones, IVA y Administración)	Observaciones
1	EDIFICIO AVENIDA DE LAS AMERICAS (PICHINCHA) Ubicación: Sobre Av. Las américas,	Av. Américas # 42 - 81	7.646,55	\$ 108.201	\$ 827.364.357	ed. Completo, disponibilidad en 6 meses
2	EDIFICIO TEQUENDAMA Sobre la Carrera 10 y Carrera 7 A pocas cuadras de Calle 26 Cerca al centro de Bogotá	Carrera 10 # 26-21	5.000,00	\$ 118.633	\$ 593.165.000	demolición total de las áreas internas (antes un hotel)
3	EDIFICIO SEGUROS BOLIVAR: Sobre Carrera 10, A tres cuadras de Av. Caracas	Cr 10 # 16	6.078,75	\$ 88.199	\$ 536.139.671	ubicación
4	EDIFICIO LOS ANGELES Sobre Carrera 7 En el centro de Bogotá	Carrera 7 # 12b-93	6.986,00	\$ 105.339	\$ 735.898.254	ed. Completo, parquaderos fuera del edificio a 2 cuadras
5	EDIFICIO PUENTE ARANDA: Ubicación: A pocas cuadras Carrera 68, Calle 13 y Carrera 50	Cra. 63 # 14-97	6.970,00	\$ 101.340	\$ 706.339.800	ed. Completo
6	CCI A pocas cuadras, carrera 13, Calle 26, Av. Caracas, Carrera 7, Cerca al centro de Bogotá	Calle 28 # 13 A - 15	5.266,85	\$ 114.500	\$ 603.054.325	disponibilidad a mediados del año 2026
7	MALL PLAZA Sobre Carrera 30, A pocas cuadras Av. Americas, Calle 26, Calle 19		4.456,38	\$ 125.809	\$ 560.652.711	dentro del centro comercial
8	EDIFICIO BOG AMÉRICAS: A pocas cuadras Av. Las américas, Calle 13, Carrera 50 y Carrera 68	Av. Las Américas, Carrera 56 No. 9-17	5.159,14	\$ 140.695	\$ 725.865.202	
9	CONNECTA Sobre Avenida Calle 26 A pocos minutos e encuentra el aeropuerto El Dorado A pocas cuadras la Av. Ciudad de Cali, Av. José Celestino Mutis	Ac. 26 # 92-32	6.522,00	\$ 148.944	\$ 971.412.768	

Entre las principales opciones del mercado analizadas (Edificio Américas, Tequendama, Seguros Bolívar, Los Ángeles, Puente Aranda, CCI, Mall Plaza, Bog Américas y Connecta), se identificó que:

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA


- No cumplen con la ubicación obligatoria definida en el Anexo Técnico, ya que se encuentran fuera del corredor exclusivo de la Avenida Calle 26.
- No cumplen con las condiciones de entrega del inmueble, pues requieren adecuaciones totales, inversiones adicionales o no cuentan con las dotaciones tecnológicas ni mobiliario exigidos.
- No ofrecen las áreas integradas, el número de parqueaderos ni la infraestructura necesaria para la operación institucional.
- En todos los casos, la Entidad debería asumir costos adicionales importantes, como:
 - ✓ Adecuaciones civiles y arquitectónicas.
 - ✓ Traslado y reinstalación del datacenter.
 - ✓ Trasteo de mobiliario y archivos.
 - ✓ Implementación total del mobiliario, cableado y tecnología.

A partir de lo anterior, se concluye que las alternativas disponibles en el mercado no satisfacen la necesidad institucional, ya que no cumplen simultáneamente con la localización, área requerida, dotación completa, estándares técnicos, accesibilidad, condiciones de seguridad, eficiencia energética y operación continua.

Ahora bien, Como parte del estudio de mercado, FAMOC DEPANEL S.A.S. remitió la Orden de Magnitud, en la que se presenta la propuesta para la sede actual ubicada en el Edificio Elemento, Avenida Calle 26 No. 69-76, Torre 2, pisos 16, 17 y 18, con un área total de 3.718,60 m², completamente dotada, adecuada y en operación continua conforme a los requerimientos del Icfes.

La propuesta incorpora:

- ✓ Interiorismo y tecnología completos
- ✓ 399 estaciones de trabajo
- ✓ Dotación general
- ✓ Infraestructura de red y WiFi
- ✓ Mantenimiento preventivo y correctivo
- ✓ 77 parqueaderos
- ✓ Servicios incluidos en la administración del edificio
- ✓ Climatización, centro de datos, CCTV, iluminación, salas, auditorio, áreas de archivo, mobiliario especializado y demás componentes exigidos.

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

Así las cosas, el valor del canon mensual sería el siguiente:

DESCRIPCION	CANON MENSUAL	VALOR M²
CANON	373,784,276.47	100,517.47
ADMINISTRACION	40,778,165.00	10,966.00
IVA	71,019,012.53	19,098.32
TOTAL	485,581,454.00	130,581.79

Partiendo de estas condiciones, se analizaron los siguientes valores:

El valor total del contrato para los siete (7) meses comprendidos entre diciembre 01 de 2025 y junio 30 de 2026 sería de: TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$ 3.399.070.178) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.


El valor por vigencias se distribuiría así:

VIGENCIA 2025: La suma de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$485.581.454) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

VIGENCIA 2026: La suma de DOS MIL NOVECIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/L. (\$2.913.488.724) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

Tabla Nro. 1. Discriminación canon de arrendamiento

VIGENCIA	VALOR
2025	CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$485.581.454) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.
2026	DOS MIL NOVECIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/L. (\$2.913.488.724) incluidos costos de administración en la modalidad de

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

	reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.
--	--

Dentro de la propuesta remitida por FAMOC DEPANEL el pasado mes de julio y como muestra del compromiso con el ICFES, con el fin de continuar apoyando la operación en el Edificio Elemento, se propuso que el valor del canon de arrendamiento se mantenga sin el incremento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) por un año más.

Este acuerdo refleja la voluntad de proporcionar un entorno de trabajo estable y predecible para el Icfes, permitiéndoles optimizar su presupuesto en este período 2025-2026, en tal sentido, su valor por metro cuadrado se mantendrá y tan solo ajustará lo que corresponde a la cuota de administración ordinaria, quedando entonces en \$130,581.79.


De acuerdo con todo lo anterior, la recomendación es continuar con el arrendamiento de los pisos 16, 17 y 18 del Edificio Elemento, lo cual permitirá al Instituto contar con los espacios dignos y adecuados para la correcta prestación del servicio, incluyendo los costos administrativos de mantenimiento preventivo y correctivo y a la vez contar con la dotación necesaria para el funcionamiento, como: interiorismo y tecnología, mobiliario y dotación en general, además de permitir el cumplimiento de variables como accesibilidad, economía, equidistancia, condiciones ambientales, conectividad, mantenimiento y oportunidad.

Por último y de acuerdo con la propuesta presentada por FAMOC, es importante mencionar que el valor de las cuotas ordinarias de administración será pagado por el Arrendador a la Administración de la P.H o quien haga sus veces, por instrucciones y en nombre de la Entidad arrendataria mediante el mecanismo del reembolso. El futuro arrendatario no pagará cuota extraordinaria de administración.

El arrendador no obtiene utilidad ni provecho alguno por concepto del pago de la cuota de administración mensual, razón por la cual, cualquier descuento que se obtenga por pronto pago o los incrementos que realice la copropiedad en cualquier momento en cumplimiento de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, en la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes, beneficiará o será asumido en su totalidad por parte de la entidad arrendataria.

c. Definición técnica de la forma en que el Icfes puede satisfacer su necesidad

Como se puede evidenciar en el literal anterior, la evaluación de alternativas técnicas y financieras realizada por el Instituto, frente a los costos de arrendamiento y a la reubicación y optimización de puestos de trabajo, priorizando la reducción de canon de arrendamiento, la localización que permite al Icfes contar con las mejores condiciones técnicas, espaciales y económicas, es la ofrecida por el integrador actual FAMOC DEPANEL S.A.S, en el Edificio Elemento, por lo cual, se justifica continuar con esta localización.

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

Así las cosas, es necesario que el Icfes continúe operando en una sede en calidad de arrendatario lo que justifica contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones, mobiliario necesario, así como los equipos para el funcionamiento de la red WiFi de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y setenta y siete (77) parqueaderos asignados a estas áreas. Lo anterior con fundamento en la ORDEN DE MAGNITUD, entregada por FAMOC DEPANEL S.A.S., con ocasión del evento de cotización realizado por el Instituto y la cual hace parte integral del presente estudio previo.

Ahora bien, es importante mencionar que, dentro del nuevo año de arrendamiento, el Instituto realizará la evaluación de todas las alternativas para la localización definitiva de las oficinas en las cuales operará, de conformidad con los escenarios descritos en el literal a, del presente numeral.


Por otro lado, para garantizar este servicio, el Icfes adelantó ante el Ministerio de Educación el trámite para la aprobación de vigencias futuras en el mes de agosto de 2025 de conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 1737 de 2014 según el cual “Las Juntas o Consejos Directivos de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado y las Sociedades de Economía Mixta sujetas al régimen de aquellas, del orden nacional dedicadas a actividades no financieras, y aquellas entidades del orden nacional que la ley les establezca para efectos presupuestales el régimen de Empresas Industriales y Comerciales del Estado, autorizarán las vigencias futuras ordinarias y excepcionales de que trata el artículo 11 del Decreto número 115 de 1996 y los artículos 10 y 11 de la Ley 819 de 2003.

Dicha autorización no estará sujeta a gestión o aval alguno del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Departamento Nacional de Planeación, el Consejo Superior de Política Fiscal (Confis) y el Consejo Nacional de Política Económica y Social (Conpes)”.

En respuesta a la solicitud, el Ministerio de Educación conceptuó que la solicitud realizada por el Icfes estaba soportada en el artículo 10 de la Ley 819 de 2003 y lo estipulado en el Decreto 1068 de 2015 sección 1 vigencias futuras artículo 2.8.3.2.2 autorizaciones de vigencias futuras ordinarias, considerando que la justificación presentada se encontraba soportada financiera y técnicamente y por tal razón emitió concepto favorable a la solicitud de cupo de vigencia futura presentada por el Icfes.

Así las cosas, la presente contratación se estima ejecutar durante las vigencias 2025 y 2026, exactamente a partir del 01 de diciembre de 2025 y hasta el 31 de junio de 2026.

Para el efecto, el valor correspondiente a la vigencia 2026 se encuentra respaldado mediante el concepto favorable de vigencias futuras emitido por parte de la Oficina Asesora de Planeación y Finanzas del Ministerio de Educación Nacional como cabeza del sector, como respuesta a la solicitud de aprobación elevada por el Icfes mediante radicados Nos. 2025-EE-313791 del 23 de Octubre de

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

2025, el cual se respondió mediante Acta Nro. 186 del 29 de octubre del 2025, la Junta Directiva del Icfes aprobó la vigencia futura ordinaria para el año 2026 para la ejecución del presente contrato.

Adicionalmente, esta contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2025, así:

No. Línea	Área	Rubro	Producto	Valor
442	SDABT	000020202007003020	Arrendamiento - 211180001	\$1.455.771.738

2. OBJETO CON SUS ESPECIFICACIONES O CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DEL SERVICIO O BIEN A CONTRATAR.

2.1 Objeto


Servicios de arrendamiento de los pisos 16, 17 y 18 de la Torre 2, del Edificio Elemento ubicado en la Av. Calle 26 No 69-76

2.2. Alcance del Objeto

Las especificaciones técnicas mínimas que integran el futuro contrato de arrendamiento de bien inmueble se encuentran detalladas en el documento "Anexo Técnico Contrato de Arrendamiento".


2.3. Obligaciones Específicas del Contratista

1. Entregar al Icfes los inmuebles a título de arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, para lo cual las partes y el supervisor del contrato suscribirán un Acta de Entrega e inventario, en la que conste el inventario de los bienes objeto de arrendamiento.
2. Designar para la ejecución del contrato un profesional encargado de garantizar la respuesta y atención oportuna a los requerimientos del Icfes, especialmente, pero sin limitarse a ello, los relacionados con las reparaciones locativas y necesarias, las cuales se garantizarán a través de los mantenimientos preventivos y correctivos de los bienes inmuebles, inclusive aquellos por destinación y adhesión que lo componen.
3. Entregar al Icfes las áreas adecuadas y dotadas para albergar como mínimo 400 estaciones de trabajo, de acuerdo con la configuración descrita en el Anexo Técnico.
4. Efectuar las adecuaciones y la redistribución de los puestos de trabajo a que haya lugar y de conformidad con el Anexo Técnico, sus planos adjuntos y su oferta presentada.
5. Poner a disposición del Icfes los servicios, bienes o usos conexos y las adecuaciones, inmuebles por destinación, adhesión y demás especificaciones determinadas en el Anexo Técnico que hace parte integral del presente contrato, previa suscripción del Acta de Entrega e Inventario.
6. Realizar y garantizar sin costo adicional para el Icfes, las reparaciones locativas y necesarias, las

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

cuales se garantizarán a través del mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles, los bienes y servicios conexos y adicionales, para lo cual, deberá entregar al momento de la firma del Acta de Entrega, un cronograma de mantenimientos anuales dispuestos por el ARRENDADOR, en observancia de las condiciones contenidas en el Anexo Técnico para atender los requerimientos del Icfes.

7. Realizar los informes que sean requeridos y presentar los soportes en los que se evidencie el cumplimiento de las actividades de mantenimiento recurrente y preventivo según la norma legal vigente y de acuerdo con cada uno de los elementos que componen la integración realizada en el área dispuesta para el funcionamiento del Icfes.
8. Garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del Icfes.
9. Librar al Icfes de toda perturbación en la tenencia para el uso y goce de los inmuebles.
10. Entregar los inmuebles a paz y salvo por concepto de servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos.
11. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
12. Efectuar el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre los inmuebles y que pudiera llegar a afectar la tenencia de estos por parte del Icfes.
13. Informar de manera inmediata al Icfes cualquier situación que pueda afectar el uso pacífico de los inmuebles objeto del contrato.
14. Conceder al Icfes un plazo máximo de quince (15) días hábiles para desocupar y entregar el inmueble una vez terminado el contrato, salvo que se suscriba un contrato nuevo. Este término de tiempo deberá ser pagado por parte del Icfes.
15. Responder por su cuenta y riesgo por las adecuaciones, los inmuebles por destinación y adhesión, y las demás especificaciones contenidas en el anexo técnico que hace parte integral del presente contrato por su estado defectuoso o su mal funcionamiento, y en ese caso deberá sustituir el bien respectivo, una vez sea requerido por el Icfes.
16. Garantizar que las áreas arrendadas cumplan las normas relacionadas con rutas de evacuación y prevención de riesgos contemplados en la normatividad en materia de seguridad y salud en el trabajo y la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres vigente en el país.
17. Propender por que el inmueble cuente con una red contraincendios de las áreas comunes y de evacuación, conforme las normas distritales, nacionales e internacionales vigentes y aplicables en Colombia.
18. Propender que las áreas comunes de los inmuebles arrendados cuenten con iluminación 24 horas para permitir que el personal de vigilancia, aseo y cafetería pueda ubicarse en dichas áreas comunes de acceso.
19. Propender el uso y funcionamiento satisfactorio de las áreas comunes, esto es y sin limitarse a ello: ascensores, terraza, escaleras y demás, que puedan perturbar la tenencia de los inmuebles.
20. Informar de las modificaciones al contrato con el propietario del inmueble, relacionadas con la propiedad o tenencia de los bienes, que puedan perturbar la tenencia de los inmuebles.
21. Disponer de los bienes inmuebles por destinación necesarios para el servicio de arrendamiento

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

ofrecido para las oficinas directivas.

22. Coordinar con la Administración de la Copropiedad la realización oportuna, de las obras de mantenimiento preventivo de las cubiertas del edificio, para no afectar el correcto funcionamiento del piso 18.
23. Garantizar por el cumplimiento de los criterios establecidos en la norma técnica NTC6047 relacionada con accesibilidad al medio físico por parte de los ciudadanos, cuando aplique dentro de las áreas objeto de arrendamiento.


2.4. Obligaciones del Icfes (si aplican adicionales)

Las establecidas en el Clausulado Adicional del Contrato.

1. Suscribir el Acta de Entrega e Inventario.
2. Recibir los inmuebles por destinación y adhesión una vez se haya firmado, perfeccionado y cumplido con los requisitos de ejecución del contrato.
3. Conservar los inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
4. Pagar al ARRENDADOR el valor del canon del arrendamiento convenido en el contrato.
5. Coordinar con EL ARRENDADOR las instrucciones necesarias para la oportuna y adecuada ejecución del contrato.
6. Facilitar al ARRENDADOR la información necesaria y suficiente para desarrollar el objeto del contrato en los tiempos y en la forma prevista.
7. Brindar el apoyo y solucionar las inquietudes que se le presenten al ARRENDADOR en relación con el objeto y obligaciones contractuales y en general con la ejecución.
8. Verificar que EL ARRENDADOR realice el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, parafiscales, ICBF, SENA y Cajas de Compensación Familiar (cuando a ello haya lugar), en las condiciones establecidas por la normativa vigente.
9. Solicitar a EL ARRENDADOR el cumplimiento del presente contrato únicamente después de cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y ejecución establecidos en el presente contrato y en el Manual de Contratación del Icfes.
10. Descontar de la facturación del arrendador, el valor correspondiente al ANS que haya dejado de cumplir, previa conciliación, cuando este no lo haya descontado.
11. Velar por el estricto cumplimiento del objeto contractual y de las obligaciones suscritas.
12. Expedir previa verificación de cumplimiento de los requisitos legales y contractuales, la constancia de recibo a satisfacción por parte del Supervisor del contrato.

2.5. Informes

El contratista deberá presentar los informes que sean solicitados por la entidad contratante, de acuerdo con el contenido obligacional del presente estudio previo.

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

2.6. Productos

N/A

2.7. Plazo de Ejecución

El contrato de arrendamiento se suscribirá por un plazo de SIETE (7) MESES, sin superar el 30 de junio de 2026, y se contará a partir de la suscripción del acta de inicio previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, esto es a partir de la expedición del Registro Presupuestal y la aprobación de la garantía y la suscripción del Acta de Entrega e Inventario del Contrato.

2.8. Domicilio Contractual

El domicilio contractual será la ciudad de Bogotá D.C

2.9. Especificaciones o características mínimas del bien, servicio u obra a contratar

Se adjunta Anexo Técnico.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA - FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN *(Detalle del bien o servicio para el caso del formato que arroja Oracle)*

De acuerdo con la necesidad y la naturaleza del objeto del contrato y de sus obligaciones, se determinó que la que la presente contratación está enmarcada conforme a lo establecido en el Manual de Contratación del Icfes, el cual señala lo siguiente: “El Icfes seleccionará de manera directa a una persona natural o jurídica cuando se presente alguno de los siguientes casos: 4. Cuando se trate de la compra o arriendo de bienes inmuebles que requiera el Icfes.”


4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO (incluye estudio del mercado y análisis del sector)

4.1. Análisis del Mercado y del Sector

Se anexa archivo denominado ESTUDIO DEL MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR en su versión vigente.

4.2 Presupuesto asignado al proceso

Con base en la necesidad del Icfes y el estudio de mercado, se determinó que el presupuesto oficial para el presente proceso de contratación es de **TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE**

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

MILLONES SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$3.399.070.178) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, así como todos los costos directos e indirectos relacionados con la suscripción y ejecución del contrato.

El presupuesto oficial se distribuye así:


VIGENCIA	VALOR	RESPALDO PRESUPUESTAL
2025	CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$485.581.454) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.	CDP No. 15463 del 18 de septiembre de 2025, expedido por la Subdirección Financiera y Contable del Icfes.
2026	DOS MIL NOVECIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/L. (\$2.913.488.724) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.	Concepto favorable radicado 2025-EE-313791 del 23 de Octubre de 2025 de 2025 emitido por la Oficina Asesora de Planeación del Ministerio de Educación Nacional, ratificado mediante Acta Nro. 186 del 29 de octubre del 2025
TOTAL: TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO PESOS M/L. (\$ 3.399.070.178) incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.		

4.3 Forma de pago

El Icfes desembolsará el valor del contrato, así:

El Icfes pagará el valor del contrato mediante pagos anticipados mensuales dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes, de la siguiente manera:

- Para el mes de diciembre de 2025 un canon mensual por la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$485.581.454)** incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar. así como todos los costos directos e indirectos a que haya lugar, de conformidad con lo expuesto en el numeral 4.2 del estudio previo y sus anexos.

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

- Para los meses de enero a junio de 2026, un canon mensual por la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$485.581.454)** incluidos costos de administración en la modalidad de reembolso, IVA y la totalidad de impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar, así como todos los costos directos e indirectos a que haya lugar, de conformidad con lo expuesto en el numeral 4.2 del estudio previo y sus anexos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los anteriores pagos estarán sujetos a los cronogramas y lineamientos señalados en la Circular 04 de 2025 y demás circulares que la modifiquen, adicionen o sustituyan, emitidas por la Secretaría General y la Subdirección Financiera y Contable de la Entidad.


PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos deberán estar debidamente verificados, soportados y avalados por el supervisor del contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Todas las actividades, servicios o bienes prestados o entregados por EL ARRENDADOR, sin el cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato o que sean ejecutados por fuera del objeto, obligaciones contractuales o del contrato en general, no serán reconocidos ni pagados por El Icfes.

PARÁGRAFO CUARTO: El Icfes realizará los pagos a EL ARRENDADOR mediante el Sistema Automático de Pagos, previa radicación de los documentos requeridos por El Icfes. La entidad descontará del valor pactado los impuestos, tasas, contribuciones y retenciones a que haya lugar, de conformidad con la normatividad vigente. EL ARRENDADOR autoriza a El Icfes a realizar los descuentos o retenciones establecidos en la ley y los ordenados por autoridad judicial o administrativa. Los pagos mencionados se realizarán previa entrega de los siguientes documentos: a) Factura. En caso de aplicación de los ANS debe incluirse el descuento en la factura o allegar la nota crédito respectiva. b) Certificado de Cumplimiento expedido por el Supervisor y c) Certificado de estar al día en el pago de la seguridad social integral y parafiscales suscrito por el representante legal o por el revisor fiscal, según sea el caso.

PARÁGRAFO QUINTO: En caso de que la factura(s) no haya(n) sido correctamente elaborada(s), o no se acompañe(n) de los documentos requeridos para el pago, o no se aplique el descuento por ANS correspondiente o la nota crédito respectiva, el trámite de pago sólo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad de EL ARRENDADOR y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. En el caso en que el cumplimiento de la condición no se dé en la oportunidad señalada, El Icfes no efectuará el pago hasta cuando EL ARRENDADOR no evidencie el cumplimiento de las obligaciones respectivas, previa aprobación por parte del Supervisor.

PARÁGRAFO SEXTO: ACUERDO DE NIVELES DE SERVICIO: En caso de que se evidencia un desempeño no satisfactorio de las obligaciones a cargo de EL ARRENDADOR, El Icfes realizará los

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA


descuentos que a continuación se pactan sobre los pagos en la factura correspondiente. Lo anterior, sin eximir al ARRENDADOR de las demás responsabilidades que se puedan presentar:

ACUERDO DE NIVEL DE SERVICIO	DESCRIPCIÓN	MEDICIÓN	META	DESCUENTO
Mantener los Inmuebles por Destinación y Adhesión y servicios conexos y adicionales en buen estado para el fin convenido en el contrato.	El ARRENDADOR Debe desarrollar los mantenimientos correctivos necesarios de los bienes inmuebles por destinación y adhesión, servicios conexos y adicionales.	Estas actividades deberán realizarse en los plazos máximos establecidos en el Anexo Técnico para los mantenimientos correctivos.	100%	<p>Por cada día calendario de retraso en la entrega de la reparación contado a partir de la notificación que por cualquier medio idóneo realice El Icfes:</p> <p>Del día 4 al 6: Dos (2) salarios mínimos diarios por cada día de mora en la entrega.</p> <p>A partir del día 7: Cinco (5) salarios mínimos diarios por cada día de mora en la entrega.</p>

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En caso de incremento en la cuota de administración establecida para la vigencia 2026, dicho valor será asumido por el Icfes.

PARÁGRAFO OCTAVO: PAGO DE LA ADMINISTRACIÓN POR REEMBOLSO: El valor de las cuotas ordinarias de administración será pagado por el Arrendador a la Administración de la P.H o quien haga sus veces, por instrucciones y en nombre de la Entidad arrendataria mediante el mecanismo del reembolso. El futuro arrendatario no pagará cuota extraordinaria de administración.

El arrendador no obtiene utilidad ni provecho alguno por concepto del pago de la cuota de administración mensual, razón por la cual, cualquier descuento que se obtenga por pronto pago o los incrementos que realice la copropiedad en cualquier momento en cumplimiento de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal, en la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes, beneficiará o será asumido en su totalidad por parte de la entidad arrendataria

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

5. EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El análisis del riesgo y la forma de mitigarlo para el futuro contrato se presenta mediante la matriz en donde se realizó la identificación y clasificación de riesgos durante el desarrollo de este, con el fin de llevar una administración o manejo de estos de manera oportuna. (Ver anexo).

En todo caso, el contratista tendrá la absoluta responsabilidad en la ejecución de todas las actividades necesarias para la total y cabal ejecución del objeto contractual. Por lo tanto, deberá considerar, previo a la suscripción del contrato todos los aspectos técnicos, económicos, financieros, y del mercado para evitar la ocurrencia de situaciones y materialización de riesgos que afecten la cabal ejecución del contrato y la permanencia de la ecuación contractual durante toda la vigencia del contrato, y en tal evento, serán de su cargo y responsabilidad, los gastos que esto conlleve.

6. DEFINICIÓN DE LAS GARANTÍAS

El ARRENDADOR, deberá constituir la Garantía Única a favor del Instituto Colombiano para la Evaluación de la Educación – Icfes-, identificado con el N.I.T. 860.024.301-6, con formato para entidades públicas con régimen privado de contratación, expedida por una compañía de seguros autorizada para funcionar en Colombia o una garantía bancaria que ampare los riesgos y vigencias en los siguientes términos:


- **De cumplimiento general del contrato:** Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y con una vigencia desde la suscripción del contrato hasta su terminación y seis (6) meses más.

7. COBERTURA DE ACUERDOS COMERCIALES

El Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, versión M-MACPC-14, publicada por Colombia Compra Eficiente, señala que las entidades estatales no deben hacer el análisis para los procesos de contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa, esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020.

8. SUPERVISIÓN

La supervisión estará a cargo del **Subdirector de Abastecimiento y Servicios Generales**, el cual deberá cumplir las obligaciones y actividades establecidas por El Icfes en el Manual de Contratación y en los

 Icfes	ESTUDIOS PREVIOS- CONTRATACION DIRECTA		Código: GAB -FT063
	GESTIÓN DE ABASTECIMIENTO		Versión: 03
Clasificación de la información	<input checked="checked" type="checkbox"/> PÚBLICA	<input type="checkbox"/> CLASIFICADA	<input type="checkbox"/> RESERVADA

procesos y procedimientos vigentes. En caso de ser necesario la modificación de la supervisión, el cambio se realizará mediante comunicación interna suscrita por el Ordenador de Gasto.

El presente documento se firma el 18 de 11 de 2025



DAVID FERNANDO DIAZ PALACIO
Subdirector de Abastecimiento y Servicios Generales.

Elaboró: Luis Hernando Cediell Mejia – Arquitecto Contratista SAYSG
Revisó: Rodrigo Cartagena – Abogado Grupo Interno de Contratación de la SAYSG

