

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

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

ESTUDIO PREVIO. 41183

Objeto: Arrendar el inmueble para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO**.

Clasificación UNSPSC

Nivel	Código	Descripción
Clase	80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES
Clase	C22	COMPRA Y/O ARRENDAMIENTO INMUEBLE

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

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

Para la ejecución del contrato se requiere una persona natural o jurídica que sea propietaria del bien inmueble o que lo tenga bajo su administración. Para este caso particular, el propietario es una Persona Jurídica, quien a través del Certificado de Tradición y Libertad demuestra la titularidad del bien, razón por la cual se encuentra legitimado para autorizar al Arrendador para que celebre contrato de arrendamiento con el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLIN debe suscribir en calidad de Arrendatario un contrato de arrendamiento con la persona jurídica **PIA SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORÍA SAN LUIS BELTRÁN**, identificada con NIT N° 890.905.980-7, en su condición de administradora mediante contrato de administración del 01 de abril de 2025, suscrito con la persona jurídica **CIUDAD DON BOSCO**, propietaria del bien inmueble donde viene funcionando la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO**.

Se arrendará el inmueble ubicado en la CARRERA 96B N° 78C – 11 en el Barrio Aures N° 1 de la Comuna 7 - Robledo del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, propiedad de la persona jurídica **CIUDAD DON BOSCO** identificada con NIT N° 890.905.717-6, según Escritura Pública Escritura 1325 del 12/03/1980 Notaria 5 de Medellín, Matricula Inmobiliaria N° 01N-202746, quien constituyó contrato de administración con la **PIA SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORIA SAN LUIS BELTRAN**, identificada con NIT N°

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

890.905.980-7, para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO**, debido a que la Secretaría de Educación no cuenta con otras plantas físicas disponibles, con condiciones específicas de ubicación, especialmente en lo que se refiere a accesibilidad, y con los ambientes pedagógicos básicos que permitan atender la demanda de este sector en particular, y considerando que el traslado de los estudiantes a otras instituciones educativas del Distrito Especial representaría altos costos por concepto de transporte para su desplazamiento, además de generar situaciones de hacinamiento, con todo lo que ello representa en temas de calidad en la prestación del servicio educativo, es necesario celebrar un contrato de arrendamiento con el usufructuario de este inmueble con el fin de garantizar la correcta y adecuada prestación del servicio educativo.

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

No aplica en este caso

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

La Secretaría de Educación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín tiene como misión garantizar la prestación del servicio educativo para la población, desde la educación inicial hasta la media, a través de políticas y estrategias de acceso, permanencia, calidad y pertinencia y transformar la educación a través de la innovación y la tecnología. Asimismo, contempla dentro de sus funciones el administrar y coordinar los recursos logísticos, financieros, la planta de cargos y la planta del personal docente y administrativo, como también administrar los recursos del Sistema General de Participaciones SGP transferidos por el Ministerio de Educación Nacional al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, según las necesidades del servicio y las regulaciones normativas respectivas, garantizando la cobertura total, la educación obligatoria y la evaluación global del servicio Educativo.

Una de las funciones primordiales de la Secretaría de Educación es la de garantizar la cobertura en la prestación del servicio educativo a la totalidad de habitantes del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, en gran medida, con los equipamientos educativos oficiales pertenecientes al mismo Distrito, ubicados estratégicamente en su territorio. No obstante, en la actualidad no se cuenta con la infraestructura suficiente que permita ofrecer el servicio educativo en algunos sectores del Distrito, razón por la cual, la ocupación de inmuebles en la modalidad de Arrendamiento, se ha convertido en una alternativa para la Secretaría de Educación, debido a la alta demanda de estudiantes en zonas específicas, como consecuencia del desarrollo urbano y/o el incremento de la población por diferentes circunstancias de tipo socio económico.

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

Lo anterior, se suma a la baja disponibilidad de espacios adecuados que puedan atender a dicha población y a la falta de predios que cumplan con los requisitos relacionados con usos, normas y afectaciones y que se ajusten a la normativa vigente para la construcción de nuevos equipamientos educativos (NTC 4595 y el Decreto Municipal 0471 de 2018). Es importante anotar que cuando la opción es la adquisición de predios, como primera etapa del proceso para poder iniciar los estudios, diseños y licenciamiento, necesarios para llevar a cabo la construcción de un nuevo equipamiento, es necesario contar con los recursos que permitan realizar los estudios técnicos y jurídicos que determinen su viabilidad, proceso que puede llevar a que la posible adquisición por parte del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, se haga efectiva a largo plazo. Por esta razón, es importante contar con otra alternativa que permita garantizar los espacios necesarios para la prestación del servicio educativo.

Como una opción, la Secretaría de Educación se ha visto en la necesidad de suscribir en calidad de ARRENDATARIO una serie de contratos de Arrendamiento sobre algunos bienes inmuebles pertenecientes a personas naturales o jurídicas de carácter público y privado, para que allí funcionen sedes educativas que permitan garantizar la cobertura en algunos sectores de la ciudad, en los cuales la demanda de cupos educativos es superior a la que se podría brindar en inmuebles propios del Distrito. Esta alternativa permite que se cubra dicha demanda sin necesidad de desplazar a los estudiantes a otras zonas, lo cual incrementa los costos por transporte escolar y los riesgos inherentes a estos desplazamientos.

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

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

Para el presente caso no se tiene en cuenta la experiencia del Arrendador, lo que se debe analizar son las condiciones del inmueble, el cual debe cumplir con las características de ubicación, infraestructura y funcionalidad para brindar de manera adecuada el servicio requerido por la Secretaría de Educación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

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

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

En años anteriores y hasta la fecha, el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín ha suscrito diversos contratos de arrendamiento, tendientes a satisfacer las necesidades manifestadas en el presente análisis. A continuación, se detallan algunos de los últimos contratos suscritos:

AÑO	CONTRATO	VALOR
2016	4600063194	\$ 210.305.780
2017	4600068597	\$ 228.150.044
2018	4600073969	\$ 237.481.381
2019	4600078931	\$ 245.033.289
2020	4600084532	\$ 254.344.554
2021	4600089425	\$ 231.877.663
2022	4600093256	\$ 272.963.796
2023	4600097115	\$ 292.480.099
2024	4600100445	\$ 346.694.412
2025	4600103712	\$ 364.722.516

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

El último contrato que celebró la Secretaría de Educación, en la vigencia anterior, para satisfacer una necesidad de similares características a la que se plantea para la presente vigencia, es el N° **4600103712 de 2025**, cuyo objeto es “*ARRENDAR EL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO*”, por un valor total, de TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTIDÓS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS PESOS M/L \$ 364.722.516 IVA INCLUIDO, con un plazo de ejecución de DOCE (12) MESES y fecha de terminación el 21 de enero de 2026.

La estructura de dicho contrato fue idéntica a la del contrato que se pretende celebrar actualmente.

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

La necesidad del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín fue satisfecha con los procesos anteriores y los contratos que se celebraron con la persona jurídica **FUNDACIÓN CIUDAD DON BOSCO**, dando cumplimiento a los objetivos planteados en la respectiva justificación.

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

En concordancia con lo anterior, EL ARRENDADOR cumplió a cabalidad con el objeto, el alcance y las obligaciones pactadas contractualmente, garantizando los espacios en buenas condiciones para toda la población educativa de esta Institución de la Secretaría de Educación, permitiendo la adecuada prestación del servicio educativo.

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

Valor estimado del contrato.

El Presupuesto Oficial del presente proceso de contratación asciende a la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$396.000.000) IMPUESTOS INCLUIDOS.**

Una vez definido el canon de Arrendamiento, el valor final del contrato será el resultante de la suma del canon correspondiente a los meses completos de ejecución, tomados cada uno por treinta (30) días de acuerdo a lo establecido para los contratos de arrendamiento. Finalmente, la suma de los meses que se ejecuten completos, dará como resultado el VALOR TOTAL DEL CONTRATO.

El valor del contrato será entonces el resultante de multiplicar el valor mensual del canon de arrendamiento, **TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/L (\$33.000.000) IMPUESTOS INCLUIDOS**, por DOCE (12) MESES de duración del contrato, para un valor total del mismo de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/L (\$396.000.000) IMPUESTOS INCLUIDOS.** Según el compromiso presupuestal expedido. En todo caso, se pagarán a partir de la fijación de la fecha de inicio del contrato por parte del supervisor designado para el contrato en la plataforma transaccional SECOP II.

Las especificaciones y condiciones del inmueble, requeridas para satisfacer la necesidad fueron objeto de estudio por parte de la Secretaría de Educación.

No obstante, se verificaron algunas condiciones relacionadas con el estado de inmueble, con el fin de ratificar el valor establecido para el canon, entre ellas:

- Las características de las instalaciones de la planta física, teniendo en cuenta las necesidades identificadas por la Secretaría de Educación en cuanto a espacios para la prestación del servicio educativo requerido.
- Su estado de conservación y mantenimiento.

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

- Inmuebles ubicados en el mismo sector, que podrían satisfacer las necesidades para la prestación del servicio educativo y sus opciones de Arrendamiento, encontrando que no existen inmuebles disponibles, ni adecuados, para tal fin.

En relación con lo anterior, las condiciones de los inmuebles están identificadas en las respectiva Escritura Pública, Ficha Catastral y/o Certificado de Tradición y Libertad, donde se especifican sus áreas y linderos, además con EL ARRENDADOR se definieron los espacios que serán tomados en arrendamiento para el funcionamiento de la **INSTITUCIÓN EDUCATIVA CIUDAD DON BOSCO**. Este servicio tiene un único oferente que cumple con lo requerido, ya que el inmueble debe estar ubicado en un sector específico de la ciudad y cumplir con determinadas condiciones como son los espacios adecuados para atender la demanda del servicio educativo, sin incurrir en sobrecostos como el transporte escolar.

FORMA DE PAGO

El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, pagará a EL ARRENDADOR el valor del presente contrato, de forma mensual y/o proporcional, mediante DOCE (12) pagos mes anticipado, contados a partir de la suscripción del Anexo del contrato electrónico y el Inicio de ejecución por parte del Supervisor en la plataforma SECOP II, teniendo como base el valor pactado por las partes como canon de arrendamiento, por valor de **TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/L (\$33.000.000) IMPUESTOS INCLUIDOS**, previa presentación de la respectiva factura y aprobación por parte del Supervisor.

La Secretaría de Educación, previa presentación de la factura o documentos equivalentes, debidamente legalizados con todos los soportes que aseguren que el servicio fue recibido a entera satisfacción por parte del Supervisor, realizara los pagos a través de transferencia electrónica a la cuenta reportada por EL ARRENDADOR una vez se suscriba el contrato.

Las fechas de corte para la recepción de facturación serán establecidas por la Unidad de Contaduría de la Subsecretaría Financiera, Secretaría de Hacienda.

La transferencia electrónica o consignación para la cancelación de cuentas, la hará el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, sujeto a la disponibilidad de recursos que presente la Subsecretaría de Tesorería y respetando el derecho de turno consignado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007.

En caso de cambio del número de la Cuenta Bancaria, EL ARRENDADOR informará de tal situación al Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, quince (15) días hábiles antes del pago programado, aportando una solicitud formal en la que justifique las razones del cambio de cuenta y un certificado original expedido por el Banco.

Distribución del PAC	
Mes	Valor
Enero	\$ 33.000.000
Febrero	\$ 33.000.000
Marzo	\$ 33.000.000
Abril	\$ 33.000.000
Mayo	\$ 33.000.000
Junio	\$ 33.000.000
Julio	\$ 33.000.000
Agosto	\$ 33.000.000
Septiembre	\$ 33.000.000
Octubre	\$ 33.000.000
Noviembre	\$ 33.000.000
Diciembre	\$ 33.000.000
TOTAL	\$ 396.000.000
<i>Nota: Los valores incluyen IMPUESTOS.</i>	

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

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

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

No aplica.

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

No aplica.

Criterios socialmente responsables para la adquisición de bienes, obras y servicios en el Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación y su conglomerado, alineando dicha

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

estrategia con la inclusión de población de especial protección constitucional en la contratación pública.

No aplica.

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

- Anexo 3. Modelo de Compras Públicas Sostenibles
- Anexo 4. Modelo de Compras Públicas Innovadoras
- Anexo 5. Modelo de Compras Públicas Socialmente responsables

No aplica.

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

SI ____ NO X

Si la respuesta es afirmativa, describa los criterios establecidos acorde con el modelo para que sea tenido en cuenta dentro del proceso contractual:

No aplica.

Si la respuesta es negativa justifique de manera clara dentro del presente documento:

Se trata de un contrato con características ya establecidas y no se enmarca en ninguno de los enunciados anteriores.

Luis Alfonso Reyes Álvarez
Técnico

George Skelly Morales Rodríguez
Logístico

Diego Andrés Oquendo Escobar
Jurídico