

Contenido del Estudio Previo

A.	DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD	2
B.	JUSTIFICACIÓN	3
C.	DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR	3
D.	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:	4
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.	ANÁLISIS ECONÓMICO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	9
1.	ESTUDIO DEL SECTOR Y ESTUDIO DEL MERCADO	9
2.	SOLICITUD DE COTIZACIONES.....	¡Error! Marcador no definido.
3.	VALOR OFICIAL DEL PROCESO.....	15
G.	CRITERIO DE SELECCIÓN.....	16
H.	ANÁLISIS DE RIESGOS QUE DEBEN SER AMPARADOS POR EL CONTRATISTA.....	17
I.	ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS.....	17
J.	PENALIDAD, MULTAS E INDEMNIDAD	18
K.	ELABORACIÓN.....	18

Fecha de elaboración: 30 de enero de 2026

Rector (a)
ALEJANDRO VILLA GÓMEZ
INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO

ASUNTO: Estudios previos para el arrendamiento de espacios académicos en el marco de contrato Interadministrativo N° 4600105056 DE 2025, celebrado entre el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín - Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía Y EL INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO ITM INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA, cuyo objeto es: “*contrato interadministrativo para la realización de programas de aprendizaje, para el fortalecimiento de las competencias laborales de los servidores y el mejoramiento continuo en el servicio*”

Respetado (a) Rector (a)

El Centro de Vinculación Intersectorial requiere satisfacer la siguiente necesidad, para para el arrendamiento de espacios académicos, para el desarrollo de las actividades que se requieran en la ejecución del contrato interadministrativo N°4600105056 DE 2025 Contrato interadministrativo para la realización de Programas de Aprendizaje, para el fortalecimiento de las competencias laborales de los servidores y el mejoramiento continuo en el servicio, a cargo del Centro de Vinculación Intersectorial.

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1. ÁREA DE NEGOCIOS Y CENTRO DE COSTOS

Código Negocio	Área de	Nombre Área de Negocio	Código Centro de Costos	Nombre Centro de Costos Nuevo
100102105056		105056/GESTIÓN HUMANA	20144343900162	CONVENIOS Y PROYECTOS INTERADMINISTRATIVOS

La Institución Universitaria 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

Lo mencionado anteriormente, requiere como acción indispensable la conexión y disponibilidad de recursos físicos, es decir contar 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 el centro de vinculación Intersectorial

En este marco, el ITM firmó el **Contrato No. 4600105056 de 2025** con la Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía del distrito de Medellín, el cual finaliza el 30 de junio de 2026.

Con el propósito de cumplir con las responsabilidades establecidas en dicho contrato, y ante la insuficiencia de espacios físicos en la institución, se hace necesario iniciar un proceso de contratación que permita asegurar el alquiler de espacios de dos aulas regulares y un aula de cómputo con capacidad hasta 30 personas para ser utilizadas en diferentes días de la semana, sumando así 147 jornadas diurnas de 8 horas para un total de 1.176 horas. Los espacios deben contar sillas

universitarias para 30 personas - Tablero en acrílico/vidrio borrrable - Televisor - Computador para el docente - Aire acondicionado, la sede debe contar con acceso para personas con movilidad reducida, ascensor, zona de comidas, acceso a baños y vigilancia. Además, deben contar con servicios públicos adecuados y conexión a internet Wi-Fi para los usuarios.

2. TIPO DE PROYECTO Y ORIGEN DE LOS RECURSOS

TIPO DE PROYECTO	ORIGEN DE LOS RECURSOS	EJE TEMÁTICO
APOYO	FUNCIONAMIENTO	<i>contrato interadministrativo para la realización de programas de aprendizaje, para el fortalecimiento de las competencias laborales de los servidores y el mejoramiento continuo en el servicio”</i>

B. JUSTIFICACIÓN

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

El Centro de Vinculación Intersectorial del ITM requiere se autorice en marco de los compromisos adquiridos en el contrato N° 4600105056 de 2025 con la Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía, el arrendamiento de espacios académicos, Esto es fundamental para la realización de programas de aprendizaje, el fortalecimiento de las competencias laborales de los servidores del Distrito de Medellín y el fomento del mejoramiento continuo en los servicios ofrecidos.

Las instalaciones físicas necesarias deben contar con espacios pedagógicos adecuados para el desarrollo de dichos programas. Es de vital importancia que estos espacios estén ubicados en zonas céntricas y estratégicamente localizadas, facilitando así el desplazamiento de los servidores y garantizando el acceso mediante transporte público. Además, los salones o espacios pedagógicos deben cumplir con las siguientes especificaciones: dos aulas regulares y un aula de cómputo con capacidad para hasta 30 personas cada una. Los espacios deben contar con mobiliario adecuado, como sillas universitarias para 30 personas, así como equipo y materiales como tablero en acrílico o vidrio borrrable, televisor, computadora para el docente, aire acondicionado, acceso para personas con movilidad reducida, ascensor, zona de comidas, y acceso a baños y vigilancia. También deben disponer de servicios públicos adecuados y conexión a internet Wi-Fi para facilitar el desarrollo de las actividades.

Para atender esta necesidad, la oferta de Uniremington cumple con las condiciones requeridas, ya que sus espacios son amplios, cuentan con las herramientas necesarias para el correcto desarrollo de las actividades, y están ubicados en una zona central que favorece la eficiencia en la ejecución de los compromisos establecidos en el contrato interadministrativo N° 4600105056 de 2025, cuyo objeto *“contrato interadministrativo para la realización de programas de aprendizaje, para el fortalecimiento de las competencias laborales de los servidores y el mejoramiento continuo en el servicio”*

C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

1. **OBJETO:** Contrato de arrendamiento de dos aulas regulares y un aula de cómputo ubicadas en la Corporación Universitaria Remington en el Edificio Banco de Colombia - torre 2, Carrera 51 # 49-59 en Medellín para programas de capacitación y fortalecimiento de competencias laborales.

2. **ALCANCE DEL OBJETO:**

Arrendamiento de espacios académicos, necesarios para la implementación de los Programas de Aprendizaje establecidos en el contrato interadministrativo N° 4600105056 de 2025, con el fin de fortalecer las competencias laborales de los servidores del Distrito y fomentar el mejoramiento continuo en el servicio público.

D. **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**

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

A. **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**

A. **DESCRIPCION TECNICA:**

Tipo: Servicios de educación

Local comercial Con 300 m2

Matrícula inmobiliaria: Piso 6: 01N-157110 • Piso 7: 01N-70512 • Piso 9: 01N-21703

Destinación del inmueble: El inmueble estará destinado exclusivamente para la realización de Programas de Aprendizaje que fortalezcan las competencias laborales de los servidores del Distrito de Medellín y promuevan el mejoramiento continuo en el servicio en el marco del contrato interadministrativo N°4600105056 de 2025.

B. Ubicación: Edificio Banco de Colombia - torre 2, Carrera 51 # 49-59 - Medellín

C. **PAQUETE SERVICIOS INTEGRADOS**

• **2) Dos aulas regulares**

- Capacidad para treinta (30) personas
- Treinta (30) sillas universitarias
- Tablero en acrílico/vidrio borrrable
- Televisor
- Computador para el docente
- Aire acondicionado.

• **(1) Un aula de cómputo**

- Capacidad para treinta (30) personas
- Treinta (30) sillas
- Treinta (30) mesas
- Treinta (30) computadores
- Tablero en acrílico/vidrio borrrable
- Televisor
- Computador para el docente
- Aire acondicionado.

• **(1) Oficina de trabajo para el personal de apoyo a los cursos**

- Silla ergonómica
- Servicios Públicos Incluidos en el Canon de Arrendamiento Mensual (acueducto y energía).
- Acceso a zona común
- Ascensor.
- Zona de comidas
- Acceso a baños

- Conexión a Internet (WI-FI) disponible para todos los participantes
- Servicio de aseo
- Vigilancia
- Acceso para personas con movilidad reducida

ITEM	DETALLE	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
1	CANON DE ARRENDAMIENTO TOTAL, DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS.	\$ 37.406.205

1. 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

2.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El contratista 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:

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.

2.1. 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 la cosa 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 120 días contados a partir del inicio de ejecución del contrato en la plataforma SECOP II, sin superar la fecha de terminación del contrato interadministrativo N° **4600105056 de 2025**, es decir, 30 de junio de 2026

5. SUPERVISIÓN: Jefe de Oficina – Centro de Educación Continua

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 contratista deberá suministrar la información relacionada anteriormente para la aprobación por parte de la Supervisión.

El CONTRATISTA 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 contratista, para cuyos efectos se harán las retenciones del caso y se cumplirán las obligaciones fiscales determinadas en la Ley.

E. 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 cosas y teniendo en cuenta la necesidad planteada, se debe elaborar un contrato para contratar el arrendamiento del espacio requerido.

Fundamentos jurídicos del proceso de selección: Contratación Directa en virtud del objeto, conforme a lo enunciado por el Artículo 2º, numeral 4º 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 modalidad de selección del contratista aquí aplicable es la Contratación Directa: Arrendamiento de bienes inmuebles.

De acuerdo con la norma antes citada, y conforme a lo enunciado por el literal i) del numeral 4º del artículo 2º 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.
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.

La modalidad de selección se fundamenta jurídicamente en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 sobre arrendamiento o adquisición de inmuebles, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015.

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 Corporación Universitaria Remington

F. ANALISIS ECONÓMICO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

1. ESTUDIO DEL SECTOR Y ESTUDIO DEL MERCADO

Dándole cumplimiento al artículo 2.2.1.1.6.1 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 2025^P / enero 2024

Sección	División	Descripción	Ingresos nominales		Ingresos por servicios		Venta de Mercancías		Otros Ingresos
			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	Actividades profesionales científicas y técnicas	0,4		0,2		0,1		0,0
M	División 74	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.

El mercado de arrendamiento de espacios educativos en Medellín ha mostrado ciertas tendencias en los últimos años que destacan su evolución y adaptabilidad a las necesidades actuales. Entre las más relevantes se encuentra la demanda creciente de espacios para actividades educativas y programas de formación, impulsada por la necesidad de modalidades de aprendizaje flexibles que se han intensificado tras la pandemia de COVID-19. Este aumento en la demanda se refleja en la importancia de la ubicación estratégica de los espacios, ya que aquellos situados en zonas céntricas y bien conectadas por transporte público suelen ser más solicitados, facilitando el acceso de estudiantes y profesionales en busca de capacitación.

A su vez, los arrendatarios muestran una preferencia por servicios complementarios que van más allá de las aulas. Espacios que ofrecerán conexión a internet de alta calidad, áreas de descanso, cafeterías y accesibilidad para personas con movilidad reducida son altamente valorados. Además, las condiciones del espacio son un factor determinante; aquellos que cuentan con tecnología adecuada, como proyectores, computadoras y mobiliario moderno, se encuentran en mayor demanda, dado que la calidad del ambiente educativo es crucial para atraer a instituciones y empresas interesadas. El mercado también enfrenta un entorno competitivo, con diversas instituciones y empresas que ofrecen espacios de arrendamiento, lo que puede influir en los precios y condiciones de estas ofertas. La educación híbrida ha generado la búsqueda de espacios que se adaptan a diferentes modalidades de enseñanza, necesitando instalaciones que sean versátiles y puedan usarse tanto para clases presenciales como para actividades en línea. En este contexto, se anticipa que el interés en el arrendamiento de espacios educativos seguirá creciendo, a medida que más organizaciones busquen capacitar a su personal en un entorno laboral cambiante. En Medellín, una variedad de empresas y organizaciones están disponibles para ofrecer estos servicios. Entre ellas se encuentran: 1. Instituciones Educativas como universidades y colegios, que disponen de aulas y auditorios para la realización de cursos y capacitaciones. 2. Centros de Capacitación y Formación que se especializan en ofrecer espacios para talleres y seminarios. 3. Espacios de Coworking que han comenzado a incluir zonas para eventos y capacitaciones, equipadas con tecnología moderna. 4. Centros de Eventos y Convenciones que, con sus amplias instalaciones, son idóneos para actividades educativas. 5. Hoteles y Centros de Negocios que disponen de salas de reuniones y auditorios para actividades de capacitación. 6. Plataformas Digitales y Aplicaciones de Reserva que facilitan la búsqueda y reserva de espacios educativos en la ciudad. 7. Organizaciones Sin Fines de Lucro y Fundaciones que ofrecen instalaciones para cursos y programas de desarrollo comunitario. 8. Centros Culturales y Recreativos que promueven actividades educativas en sus espacios. Este panorama resalta la diversidad de opciones de arrendamiento de espacios educativos en Medellín, lo que permite a las organizaciones y empresas encontrar adaptadas a sus necesidades específicas y, por fin, aprovechar al máximo las oportunidades que ofrece el mercado.

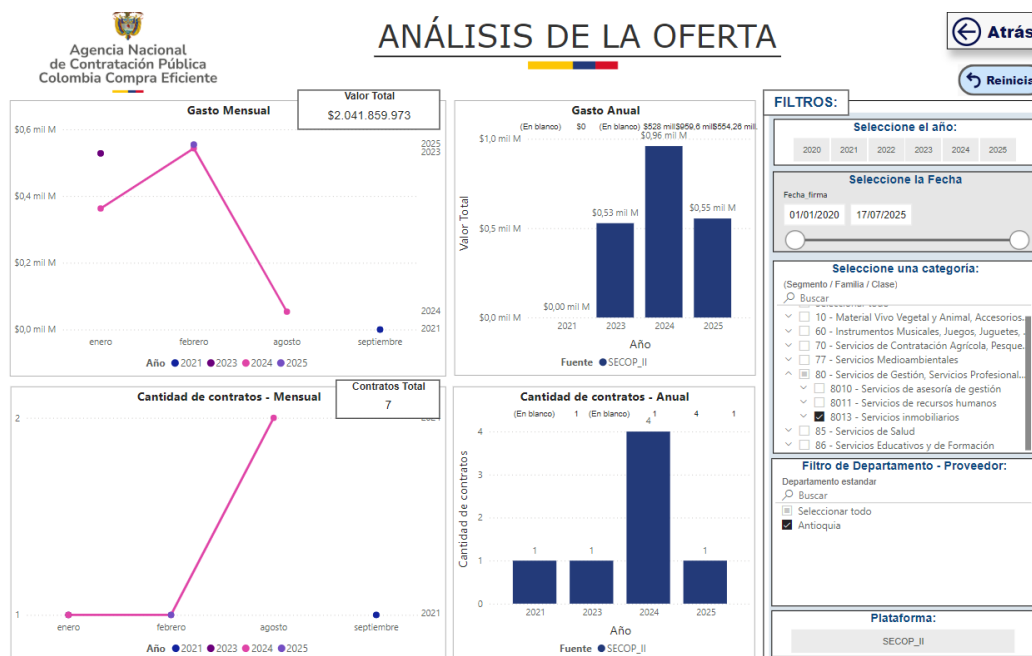
A partir del análisis del mercado de arrendamiento de espacios educativos en Medellín y los requerimientos específicos para el desarrollo de los Programas de Aprendizaje establecidos en el contrato interadministrativo N°4600105056 de 2025, se concluye que la oferta presentada por Uniremington se alinea adecuadamente con las exigencias planteadas. Uniremington, al proporcionar espacios amplios, equipados con la tecnología y herramientas necesarias, en una ubicación céntrica y de fácil acceso, se posiciona como una opción idónea para garantizar el cumplimiento de los objetivos del contrato. Esta elección no solo facilitará la ejecución efectiva de las actividades educativas, sino que también contribuirá al fortalecimiento de las competencias laborales de los servidores del Distrito de Medellín, optimizando el aprovechamiento de los recursos y mejorando la calidad del servicio que se busca ofrecer. En este contexto, optar por Uniremington es una decisión estratégica que asegura el éxito de los programas de capacitación y el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el marco del contrato interadministrativo. Además de contar con los espacios adecuados en términos de mobiliario y tecnología, al ser una institución educativa, Uniremington garantiza un entorno propicio y especializado para el desarrollo del proyecto de capacitación. Esta integración de infraestructuras adecuadas y un ambiente académico favorecedor permitirá que la ejecución del proyecto se lleve a cabo de manera más eficiente y efectiva, potenciando así el aprendizaje y la formación de los participantes en las competencias laborales requeridas. La combinación de recursos y experiencia educativa proporcionará las herramientas necesarias para lograr los objetivos planteados en el programa de capacitación, maximizando las oportunidades de desarrollo profesional. Después de realizar las búsquedas correspondientes para la presentación de la propuesta durante el mes de mayo, se buscó cubrir el requerimiento de la Secretaría de Gestión Humana para el proceso de formación, cuyo objetivo era garantizar que las instalaciones donde se impartiera la capacitación estuviesen ubicadas cerca del Distrito, facilitando así los traslados.

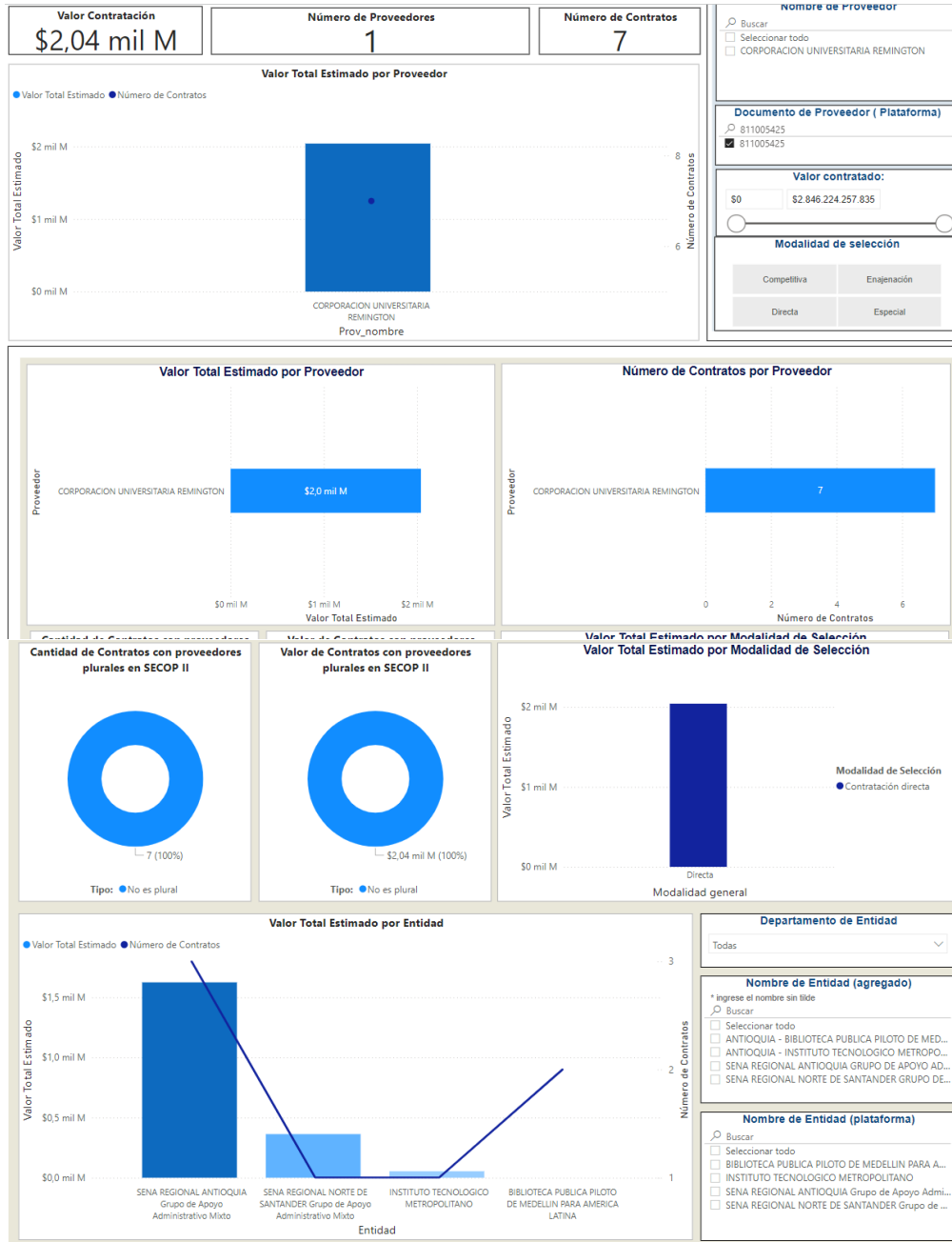
SOLICITUD DE COTIZACIONES:

En este sentido, se consultó con diferentes opciones en los alrededores del edificio Municipal, incluyendo Plaza Mayor, la Institución Universitaria Autónoma Latinoamericana y la Corporación Universitaria Remington. Sin embargo, solo con la Corporación Universitaria Remington fue posible asegurar espacios que cumplirían con las especificaciones técnicas solicitadas por la Secretaría, además de garantizar la disponibilidad en los plazos requeridos para la ejecución del proceso de formación. Esta elección asegura que se cuente con un ambiente adecuado y accesible para los participantes, favoreciendo así el éxito del programa de capacitación

Para determinar el valor del contrato y en línea con el modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, se realizó un análisis exhaustivo de la oferta presentada por la Corporación Universitaria Remington, así como de los precios de contrataciones similares efectuadas en años anteriores por la misma institución. Además, para esta búsqueda, se tuvo en cuenta la clasificación del Código UNSPSC 80131500, que corresponde a Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. Mediante este análisis, también se pudo constatar que la corporación ha suscrito previamente contratos con la institución, los cuales se han desarrollado en óptimas condiciones, cumpliendo cabalmente con los compromisos adquiridos y garantizando la correcta ejecución de estos. Asimismo, se verificó que cuenta con los recursos humanos, infraestructura y experiencia necesarios para ejecutar adecuadamente el presente contrato.

Este análisis comparativo permitió establecer un valor justo y competitivo para el servicio requerido, además de confirmar la idoneidad del contratista para cumplir con los objetivos del contrato.





Valor Total Estimado por Proveedor

Valor Total Estimado (Barra) | Número de Contratos (Línea)

Proveedor	Valor Total Estimado (M)	Número de Contratos
CORPORACION UNIVERSITARIA REMINGTON	2,04	7

Valor Total Estimado por Proveedor

Proveedor	Valor Total Estimado (M)
CORPORACION UNIVERSITARIA REMINGTON	2,04

Número de Contratos por Proveedor

Proveedor	Número de Contratos
CORPORACION UNIVERSITARIA REMINGTON	7

Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II

Tipo: ● No es plural

Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II

Tipo: ● No es plural

Valor Total Estimado por Modalidad de Selección

Modalidad de Selección	Valor Total Estimado (M)
Directa	2,04

Valor Total Estimado por Entidad

Valor Total Estimado (Barra) | Número de Contratos (Línea)

Entidad	Valor Total Estimado (M)	Número de Contratos
SENA REGIONAL ANTIOQUIA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	2,04	7
SENA REGIONAL NORTE DE SANTANDER Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	0	0
INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO	0	0
BIBLIOTECA PUBLICA PILOTO DE MEDELLIN PARA AMERICA LATINA	0	0

Departamento de Entidad

Todas

Nombre de Entidad (agregado)

* Ingrese el nombre sin título

Buscar

Seleccionar todo

ANTIOQUIA - BIBLIOTECA PUBLICA PILOTO DE MED...

ANTIOQUIA - INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPO...

SENA REGIONAL ANTIOQUIA GRUPO DE APOYO AD...

SENA REGIONAL NORTE DE SANTANDER GRUPO DE...

Nombre de Entidad (plataforma)

Buscar

Seleccionar todo

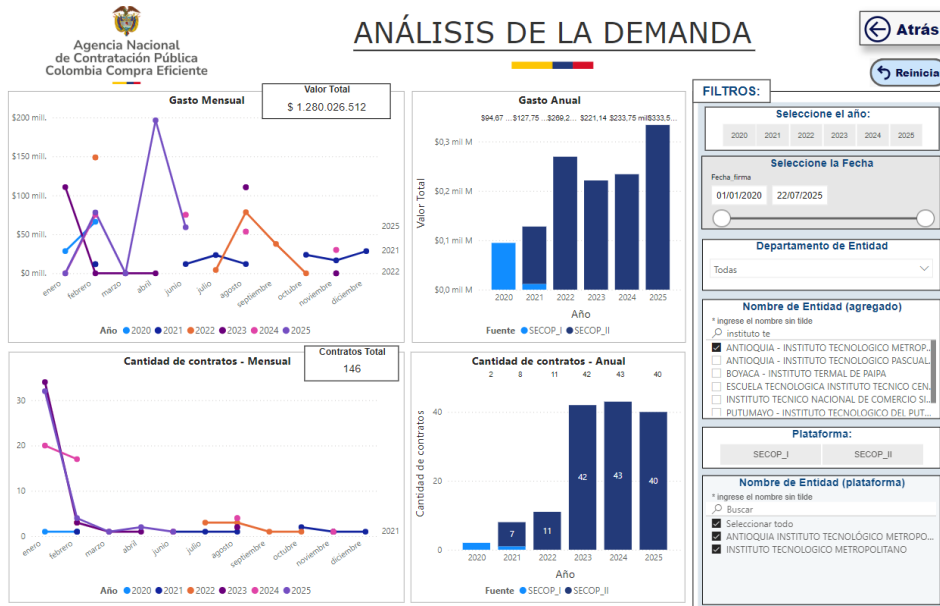
BIBLIOTECA PUBLICA PILOTO DE MEDELLIN PARA A...

INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO

SENA REGIONAL ANTIOQUIA Grupo de Apoyo Admi...

SENA REGIONAL NORTE DE SANTANDER Grupo de ...

Año	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	
8013 - Servicios inmobiliarios	
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	
5366 contratar a título de arrendamiento del inmueble ubicado en la tv 49 39a170 uniremington sede rionegro como ambiente de aprendizaje para impartir formación técnica y tecnológica a los aprendices del centro de la innovación la agroindustria y la aviación del Sena	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3874240&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
5435 CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA TV 49 39A170 UNIREMINGTON SEDERIONEGRO COMO AMBIENTE DE APRENDIZAJE PARA IMPARTIR FORMACIÓN TÉCNICA Y TECNOLÓGICA A LOS APRENDICES DEL CENTRO DE LA INNOVACIÓN LA AGROINDUSTRIA Y LA AVIACIÓN DEL SENa	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5603920&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Arrendamiento de un espacio físico stand para la comercialización de libros para la 15ª Fiesta del Libro y la Cultura	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2249692&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Arrendamiento de un espacio físico stand para la comercialización de libros para la 18 Fiesta del Libro y la Cultura de conformidad con el contrato Interadministrativo No 4600102140 de 2024	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6619341&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA TV 49 39A170 UNIREMINGTON SEDE RIONEGRO COMO AMBIENTE DE APRENDIZAJE PARA IMPARTIR FORMACIÓN TÉCNICA Y TECNOLÓGICA A LOS APRENDICES DEL CENTRO DE LA INNOVACIÓN LA AGROINDUSTRIA Y LA AVIACIÓN DEL SENa	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7577425&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE AMBIENTES PARA LA FORMACIÓN PROFESIONAL INTEGRAL DEL CENTRO DE FORMACIÓN PARA EL DESARROLLO RURAL Y MINERO DE LA REGION NORTE DE SANTANDER	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5471776&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
Contrato de arrendamiento de dos aulas regulares y un aula de cómputo ubicadas en la Corporación Universitaria Remington en el Edificio Banco de Colombia torre 2 Carrera 51 4959 en Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6566812&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC														
Año	2020		2021		2022		2023		2024		2025		Total	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Contratos	Valor	Contratos	Valor	Contratos	Valor	Contratos	Valor	Contratos	Valor	Valor	
8013 - Servicios inmobiliarios	2	\$94.666.107	8	\$127.746.716	11	\$269.221.709	42	\$221.135.223	43	\$233.746.242	40	\$333.510.515	146	\$1.280.026.517
Total	2	\$94.666.107	8	\$127.746.716	11	\$269.221.709	42	\$221.135.223	43	\$233.746.242	40	\$333.510.515	146	\$1.280.026.517

Proveedor seleccionado

Nombre de Proveedor

Buscar

Seleccionar todo

ALEJANDRA MARIA FRANCO BURITICA

ALEJANDRO MONTOYA GUZMAN

Valor Total Estimado para el Proveedor

\$1,28 mil M


Número de Contratos del Proveedor

146


Origen del Proveedor

Colombia - Antioquia

Valor Total Estimado por Proveedores



Número de Contratos por Proveedores



2. ARGUMENTO DE LA SELECCIÓN:

La Corporación Universitaria Remington, al ofrecer espacios amplios, equipados con la tecnología y las herramientas necesarias, y ubicados en una zona céntrica y de fácil acceso, se presenta como la opción más idónea para garantizar el cumplimiento de los objetivos del contrato. Su localización cercana al edificio administrativo, en la Carrera 51 # 49-59, en el Edificio Banco de Colombia - Torre 2, en Medellín, facilita la movilidad del personal y permite una mayor eficiencia en la realización de las actividades. Además, cuenta con excelentes conexiones de transporte que facilitan el desplazamiento de los servidores y otros participantes.

Las tres aulas requeridas para el arrendamiento, dos aulas regulares y un aula de cómputo, cuentan con todo el mobiliario y tecnología solicitada para el desarrollo de las actividades educativas, garantizando un entorno adecuado para el aprendizaje y la capacitación. Estos espacios están equipados con mobiliario apropiado, sistemas de proyección, conexión a internet y demás herramientas necesarias, asegurando la calidad y efectividad de las actividades de formación.

Optar por Uniremington es una decisión estratégica que garantiza el éxito de los programas de capacitación y el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el marco del contrato interadministrativo N° 4600105056 de 2025. La disponibilidad de estos espacios en una ubicación estratégica y con las características adecuadas acreditadas que es la opción más conveniente para cumplir con los objetivos del proyecto

3. VALOR OFICIAL DEL PROCESO:

El valor estimado para esta contratación es de **TREINTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS M.L. (\$37.406.205 IVA INCLUIDO)**, respaldados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.8237 de 2026

CDP NÚMERO	RUBRO PRESUPUESTAL	CONCEPTO	VALOR
8237	212020200702	Servicios Inmobiliarios	\$37,406,205

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

G. CRITERIO DE SELECCIÓN

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

La elección de la Corporación Universitaria Remington como proveedor responde, además, a un análisis técnico y estratégico, que incluyó una revisión exhaustiva de su oferta y capacidad. En particular, se realizó un estudio comparativo de precios y condiciones de contrataciones similares en años anteriores, en el que se verificó que la institución ha suscrito contratos anteriores con la misma entidad, desarrollándolos en condiciones óptimas y cumpliendo cabalmente con los compromisos adquiridos. Para esta búsqueda, también se tuvo en cuenta la clasificación del Código UNSPSC 80131500, correspondiente a Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones, lo que reforzó la pertinencia de la selección.

Asimismo, la consulta y análisis de la oferta permitieron constatar que la corporación cuenta con los recursos humanos, infraestructura y experiencia necesarios para garantizar la correcta ejecución del presente contrato. La sede seleccionada se ubica en la Carrera 51 # 49-59, Edificio Banco de Colombia - Torre 2, en Medellín, una zona estratégica, cercana al edificio administrativo y con excelentes vías de transporte, lo que facilita la movilidad de los contratistas y el contacto constante con la administración distrital. Además, cuenta con la disponibilidad de horarios y días requeridos para llevar a cabo las actividades, asegurando el cumplimiento óptimo de los cronogramas establecidos en el marco del contrato interadministrativo.

En cuanto a las instalaciones, se verificó que dispongan de las tres aulas requeridas—dos aulas regulares y un aula de cómputo—que cuentan con todo el mobiliario y tecnología solicitada, incluyendo conexión a internet y accesorios adecuados, ideales para el desarrollo de las actividades educativas y los servicios requeridos en un entorno pedagógico óptimo. Después de realizar múltiples visitas presenciales a diversas instalaciones y una búsqueda detallada en plataformas especializadas en gestión de arrendamientos, se identificó que estas instalaciones cumplen con todos los requisitos necesarios, consolidando su idoneidad para la ejecución del contrato y garantizando un espacio adecuado para el cumplimiento de los objetivos planteados.

H. ANÁLISIS DE RIESGOS QUE DEBEN SER AMPARADOS POR EL CONTRATISTA

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.

I. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

De conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.5.5, del Decreto 1082 de 2015 **la entidad estatal es libre de exigir o no garantías en el proceso de selección de mínima cuantía y en la adquisición de "grandes almacenes".**

Por tanto, en el presente proceso contractual, no se exigirá amparo alguno por expresa determinación de orden legal, además por considerar que no existe riesgo para la entidad, toda vez que el pago se hará una vez el contratista entregue el bien o servicio a entera satisfacción.

No obstante, la anterior determinación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 a 17 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.

Además, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7 a 17 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.

J. 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

K. ELABORACIÓN

SOLICITANTE:	 ADRIANA MARIA MORA RIVERA JEFE DE OFICINA – CENTRO DE EDUCACIÓN CONTINUA
---------------------	--