Contenido del Estudio Previo

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD 2
B. JUSTIFICACIÓN 3
C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR 3
D. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS 3
E. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS – UNSPSC 4
F. CRITERIOS PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL ACUERDO 016 DE 2020 ..... **¡Error! Marcador no definido.**
G. OBLIGACIONES DE LAS PARTES 5
H. TIPO DE CONTRATO 6
I. PLAZO DE EJECUCIÓN 6
J. SUPERVISIÓN 6
K. FORMA DE PAGO 6
L. FUNDAMENTO JURÍDICO 7
M. ANALISIS ECONÓMICO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO 8
N. CRITERIO DE SELECCIÓN 13
O. ANALISIS DE RIESGOS QUE DEBEN SER AMPARADOS POR EL CONTRATISTA 14
P. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS 14
Q. PENALIDAD, MULTAS E INDEMNIDAD 14
R. ELABORACIÓN 15

Fecha de elaboración: 9 de julio de 2026

Rector
ALEJANDRO VILLA GÓMEZ
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ITM

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

Respetado Rector,

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

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Plan de Desarrollo Institucional 2026-2029 "ITM: Arte y Ciencia a la Vanguardia del Devenir", adoptado mediante Acuerdo No. 005 del 29 de abril de 2026, contempla dentro de su estructura estratégica el Eje 7: Proyección Social para la vinculación con el Territorio, el cual busca fortalecer la articulación institucional con el entorno y la generación de soluciones a las demandas del territorio y de las partes interesadas. En dicho eje se encuentra el Proyecto 7.1: Proyección social, articulación intersectorial e impacto territorial, orientado, entre otros aspectos, a la implementación de un portafolio que integre las capacidades institucionales al servicio de las necesidades del territorio y a la estrategia del Centro de Vinculación Intersectorial como actor para la generación de soluciones a las demandas del entorno y con el fin de dar cumplimiento al objeto contractual fijado en el Contrato interadministrativo número . 4600105432 de 2025.

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

En el marco de los compromisos antes mencionados, el ITM suscribió el contrato No. 4600105432 de 2025 con la Departamento Administrativo de Planeación del distrito de Medellín, el cual finaliza el 15/08/2026

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

B. JUSTIFICACIÓN

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

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

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

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

C. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

1. OBJETO:

ARRENDAMIENTO DE PUESTOS DE TRABAJO, PARA LA FORMULACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DEL SUBSISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO N° 4600105432 ENTRE EL ITM Y EL DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN.

2. ALCANCE DEL OBJETO:

Arrendamiento de puestos de trabajo, ubicado en el Pasaje Comercial San Juan Carabobo con dirección calle 44 #51-21. piso 2, en Medellín, con un paquete integral de servicios conforme a las especificaciones técnicas requeridas. Estos recursos estarán destinados al equipo técnico, jurídico, cartográfico y social encargado de la formulación e implementación de los instrumentos del Subsistema de Gestión Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial, para la ejecución de las actividades estipuladas en el contrato interadministrativo N° 4600105432 de 2025, suscrito entre el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y el ITM.

D. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

Tipo: Servicios de arrendamiento de espacios de oficinas de trabajo
Oficinas: La sede se compone de varios locales, sin embargo se constituye la sede como una única oficina con áreas comunes y compartidas, como recepción, pasillos, baños, rack, cafetín y cuarto de aires.
Matrículas inmobiliarias: 001-520017 - 001-520018 - 001-520019 - 001-5200120 - 001-5200121 - 001-5200122- 001-

5200123 - 001-5200124 - 001-520025 - 001-5200126

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

1. Ubicación: Pasaje Comercial San Juan Carabobo con dirección calle 44 #51-21. piso 2, Medellín

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

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

3. PAQUETE SERVICIOS INTEGRADOS

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

ITEM	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CANT.	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA	VALOR TOTAL ANTES DE IVA
1	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL + 7 DIAS, DE ACUERDO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS.	1	62.522.982	62.522.982
			VALOR TOTAL ANTES DEL IVA	62.522.982
			VALOR DEL IVA	11.879.367
			VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	**74.402.349**

E. <u>CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS – UNSPSC</u>

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

F. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO

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

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

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.
3. 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.
4. Realizar las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión requerida a fin de que el inmueble sirva para el objeto pretendido.

5. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el uso y goce de la cosa arrendada
6. Realizar reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno a excepción de las locativas.
7. 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.
8. Otorgarle al arrendatario un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
9. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
10. 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.
11. 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.
12. Garantizar la prestación del servicio de los servicios adicionales de acuerdo con las especificaciones técnicas del contrato

G. TIPO DE CONTRATO

Contrato de arrendamiento.

H. PLAZO DE EJECUCIÓN

La duración del contrato de arrendamiento será TREINTA Y SIETE (37) DIAS contados a partir de la firma del contrato en la plataforma SECOP II, sin superar la fecha de terminación del contrato marco interadministrativo, es decir, 15 de agosto de 2026

I. SUPERVISIÓN

PRINCIPAL: Jefe Centro de Vinculación Intersectorial - MARIA ELENA ESTRADA OSORIO
SUPLENTE: Profesional Universitaria del Centro de Vinculación Intersectorial - EVELYN ARAGO GALLEGO

J. FORMA DE PAGO

Se realizarán pagos parciales 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 planillas de 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, las cuales son:

Gravamen a los Movimientos Financieros 4x1000 (Deducible 50% según Art. 115 Estatuto Tributario)	0,2%
Impuesto a la Ventas IVA: Este Corresponde al 19% del presupuesto oficial. (Cuando aplique)	19%
Reteiva: este corresponde al 15% del valor del IVA (Cuando aplique)	15%
Retención en la Fuente: Corresponde al pago anticipado del Impuesto de Renta. Esta retención no se puede tener en cuenta como elemento estructural de los costos porque no se entiende como un impuesto sino un pago anticipado de la renta. (Cuando aplique)	-
Impuesto de Industria y Comercio ICA (2x1000) Recae sobre las actividades industriales, comerciales, de servicios y financieras que se realicen en la jurisdicción del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, su tarifa corresponde al milaje establecido, según su actividad, en el artículo 66 del Acuerdo 66 de 2017, sustituido por el acuerdo 040 de 2021 articulo 1. (Cuando aplique)	0,2%
Contribución Especial Obra Pública aplicable en contratos de obra	5%
Estampilla Justicia Familiar: Equivalente al 2% de cada cuenta que se pague al contratista, antes de IVA, de conformidad con el artículo 313 del Acuerdo 93 de 2023	2%
Estampilla Prodeporte: tarifa 1.3% al valor del contrato (Valor antes de IVA). Ley 2023 de 2020 y el Acuerdo 018 de 2020	1,3%
Retefuente de Construcción, aplicable en contratos de obra es del 2% según el artículo 1.2.4.9.1 del decreto 1625 de 2016. La retención se aplica sobre el monto total del pago al contratista	2%

Las obligaciones tributarias señaladas son enunciativas para alimentar la información de los interesados en el presente proceso, no obstante, el contratista asumirá las obligaciones aplicables según su régimen y autoriza a la Institución a realizar los descuentos o retenciones previstos en las normas tributarias municipales, departamentales, y nacionales.

K. FUNDAMENTO JURÍDICO

MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección se fundamenta jurídicamente en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007:

"i) *El arrendamiento o adquisición de inmuebles*"

Y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015:

"*Arrendamiento de bienes inmuebles. 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"

De acuerdo con el análisis realizado por la Entidad, el inmueble que ofrece las mejores garantías para satisfacer la necesidad es OFICINAS POR TIEMPO S.A.S., ya que ofrece una solución integral, que combina la flexibilidad de alquiler por períodos cortos o largos, con la comodidad de contar con un paquete completo de servicios. Esto permite a las organizaciones reducir sustancialmente sus costos en infraestructura, servicios públicos, mantenimiento y operación, optimizando recursos y promoviendo una gestión eficiente del espacio. Además, las condiciones de alta conectividad y ubicaciones estratégicas garantizan la operatividad y productividad del equipo, en un entorno profesional y moderno.

L. ANALISIS ECONÓMICO Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

1. ÁREA DE NEGOCIOS Y CENTRO DE COSTOS

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

2. TIPO DE PROYECTO Y ORIGEN DE LOS RECURSO

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

3. ANÁLISIS DEL SECTOR

Dándole cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso", la INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA ITM 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 septiembre de 2025, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con septiembre de 2024.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2025[p] / septiembre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	7,1	6,6	-0,1	0,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,4	7,7	-0,0	0,7
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	7,1	6,5	0,8	-0,3
J	División 58	Actividades de edición	-4,0	-2,3	-1,4	-0,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	47,3	25,0	17,8	4,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	17,5	16,8	0,1	0,6
J	División 61	Telecomunicaciones	5,3	1,9	2,9	0,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,9	7,2	2,7	-0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,3	5,1	-1,6	0,8
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,4	3,5	-0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	16,2	16,4	-0,3	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	14,7	14,7	0,0	-0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-3,3	-3,4	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-6,0	-6,4	0,0	0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,3	6,4	0,0	0,8
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6,4	6,5	-0,1	0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	11,1	10,6	0,1	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-0,7	1,9	-0,2	-2,4

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 subsector de Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipos ha demostrado un comportamiento predominantemente positivo en todos los indicadores clave durante el periodo analizado, reflejando una senda de crecimiento sostenido. Sus ingresos nominales registraron un crecimiento del 4,3% anual en septiembre de 2025, impulsado principalmente por los ingresos por servicios, a pesar de la contribución negativa de la venta de mercancías. Esta tendencia se mantiene al observar las variaciones acumuladas, con un aumento del 5,7% de enero a septiembre, y del 4,8% en el período de doce meses hasta septiembre. En cuanto al personal ocupado total, el crecimiento fue más modesto, con un incremento anual del 1,1% en septiembre. Este avance se debe al aumento del personal permanente y temporal directo, que compensaron la disminución en el personal contratado a través de agencias. A nivel acumulado y de doce meses, el personal ocupado también mostró variaciones positivas, aunque contenidas, del 0,7% y 1,0% respectivamente. Paralelamente, los salarios experimentaron un robusto aumento del 8,4% anual en septiembre, evidenciando una mejora significativa en la remuneración, especialmente para el personal permanente y temporal directo. Esta sólida progresión salarial es consistente con los aumentos del 7,9% acumulado y del 7,4% en los últimos doce meses, consolidando un panorama de expansión en ingresos y mejora en las condiciones laborales, sostenido principalmente por el propio personal.

En el ámbito del arrendamiento de oficinas, ha surgido una nueva y dinámica tendencia en el mercado conocida como "coworking", la cual busca satisfacer de manera integral todas las necesidades asociadas al establecimiento y operación de una oficina. Según un estudio de Statistai, a nivel mundial existen más de 23.000 espacios de coworking. Aunque esta modalidad de arrendamiento no está actualmente regulada por la legislación, se puede describir como un modelo que combina la oferta de espacios equipados listos para su uso inmediato por períodos de tiempo definidos, junto con la provisión

de una gama completa de servicios complementarios esenciales para su funcionamiento, como energía, agua, internet, telefonía, cafetería, servicios de aseo, cafetería y vigilancia incluidos.

El concepto de coworking ha sido objeto de análisis por diversas entidades, entre ellas el Banco Santander, que lo define como un entorno compartido, ya sea físico o virtual, en el cual profesionales independientes, emprendedores, empleados que trabajan de forma remota, así como pequeñas y medianas empresas o nuevas empresas, pueden llevar a cabo sus actividades laborales. Según el Banco Santander, este concepto ha experimentado una evolución significativa hasta convertirse en un modelo exitoso.

Asimismo, el Banco Santander propone una clasificación de diferentes tipos de espacios de "coworking", señalando que, si bien comparten un propósito común, pueden variar en su estructura y funcionamiento. Por ejemplo, se mencionan los espacios coworking de tipo general, donde profesionales de diversos sectores tienen asignado un espacio fijo para trabajar, en contraste con el coworking flexible, en el cual los usuarios no tienen un espacio específico asignado y solo acuden en momentos específicos. También se destaca el coworking nómada, diseñado para profesionales que cambian frecuentemente de ubicación y trabajan de forma remota, así como otros modelos orientados específicos a áreas de negocio o actividades particulares, como los espacios sociales para proyectos comunitarios o ambientales.

En la ciudad de Medellín, el concepto de coworking ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años. Se han establecido diversos espacios de coworking que ofrecen a profesionales independientes, emprendedores y empresas una alternativa flexible y colaborativa para llevar a cabo sus actividades laborales. Estos espacios no solo brindan infraestructura física, como oficinas equipadas y áreas comunes, sino también una variedad de servicios adicionales, como acceso a Internet, salas de reunión.

El ecosistema de coworking en Medellín se caracteriza por su diversidad, albergando tanto espacios de trabajo compartidos generales, donde profesionales de distintos sectores pueden colaborar, como espacios especializados dirigidos a áreas específicas de negocio o creatividad. Además, se ha observado un interés creciente por parte de autónomos, pequeñas empresas y startups en utilizar este tipo de espacios como alternativa a las oficinas tradicionales, debido a su flexibilidad y ambiente de trabajo colaborativo.

En resumen, el coworking en Medellín se encuentra en una etapa de expansión y consolidación, ofreciendo a los trabajadores una forma innovadora de trabajo

Al optar por un arrendamiento de oficina que incluye todos los servicios necesarios, una empresa puede beneficiarse de varios ahorros significativos en comparación con arrendamientos tradicionales. Algunos de los costos que se pueden reducir o eliminar al elegir un espacio de coworking o arrendamiento con servicios incluidos son los siguientes:

1. Costos de infraestructura: Alquilando una oficina con servicios incluidos, la empresa no necesita invertir en la compra de mobiliario, equipamiento de oficina, sistemas de comunicación, o instalaciones, ya que todo esto está provisto por el espacio de coworking.
2. Costos de servicios públicos: Algunos espacios de coworking incluyen en su tarifa mensual todos los servicios básicos, como agua, electricidad, internet, telefonía, entre otros. Esto elimina la necesidad de gestionar contratos separados y asumir los costos individuales de cada servicio.
3. Costos de mantenimiento: El mantenimiento y la limpieza de las instalaciones suelen estar incluidos en el arrendamiento de oficinas con servicios, lo que significa que la empresa no tiene que hacerse cargo de estos gastos adicionales.
4. Costos operativos: Al tener acceso a servicios adicionales como áreas comunes, salas de reuniones, recepción, cafetería, entre otros, la empresa puede reducir los gastos operativos asociados con la gestión de una oficina independiente.
5. Flexibilidad en los costos: Los espacios de coworking ofrecen planes de membresía flexibles que se adaptan a las necesidades cambiantes de la empresa, lo que permite un mejor control de los costos en función del tamaño del equipo y las necesidades operativas.

En resumen, al optar por un arrendamiento de oficina con todos los servicios incluidos, una empresa puede ahorrar significativamente en costos de inversión inicial, servicios públicos, mantenimiento, operativos y disfrutar de una mayor flexibilidad en sus gastos operativos mensuales.
Durante el proceso de selección del arrendatario, se realizó un análisis exhaustivo del valor de los cánones de arrendamiento en la zona centro-occidental, considerando el paquete completo de servicios integrados. Tras evaluar detalladamente la oferta y demanda, así como los costos involucrados, se determina que OPT el arrendador seleccionado, cuenta con la experiencia y las condiciones necesarias para cumplir con eficacia el propósito del contrato. Su historial y capacidad para satisfacer los requisitos de este brindando la confianza y garantías necesarias.

4. SOLICITUD DE COTIZACIONES:

El valor de la cotización debe presentarse en pesos colombianos y contemplar todos los costos directos e indirectos para la completa y adecuada ejecución del contrato que derive del presente proceso, los riesgos y la administración de estos. Asimismo, no debe utilizar centavos; por lo tanto, el valor unitario y el valor del IVA deben presentarse en números enteros.

Al formular la cotización, el proponente acepta que están a su cargo todos los tributos establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales y dentro de estos mismos niveles territoriales, establecidos por las diferentes autoridades.

PROVEEDOR	VALOR MENSUAL/IVA INCLUIDO
HUNAS	$48.195.000
PANCOMERCIO	$66.600.000

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

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


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA OFERTA
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$17.863.933.666
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
37
Cantidad de contratos - Anual
Valor Contratación
$17,86 mil M
Número de Proveedores
1
Número de Contratos
37
Valor Total Estimado por Proveedor
Valor Total Estimado
Número de Contratos
OFICINAS POR TIEMPO SAS
OFICINAS POR TIEMPO S A S
OFICINAS POR TIEMPO SAS OPT
Prov_nombre
FILTROS:
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
Seleccione una categoría:
Filtro de Departamento - Proveedor:
Plataforma:
SECOP_I
SECOP_II
Documento de Proveedor (Plataforma)
900804511
Valor contratado:
$0
$2.846.224.257.835
Modalidad de selección
Competitiva
Enajenación
Directa
Especial
Valor Total Estimado por Proveedor
$16,9 mil M
Número de Contratos por Proveedor
32
3
2
Proveedor



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

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

5. VALOR OFICIAL DEL PROCESO

El valor estimado para esta contratación es de **SETENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS M/L ($74.402.349)** respaldados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.

CDP NÚMERO	RUBRO PRESUPUESTAL	CONCEPTO	VALOR
14639	212020200702	Servicios inmobiliarios	**$74.402.349**

M. CRITERIO DE SELECCIÓN

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

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

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

N. ANALISIS 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.**

O. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

La entidad estatal es libre de exigir o no garantías en el proceso de selección.

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.

P. 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

Q. <u>ELABORACIÓN</u>

María Elena Estrada Osorio Jefe Centro de Vinculación Intersectorial **SOLICITANTE ROL TÉCNICO**	**Michelle Castaño González** Abogada Secretaria General **ROL JURÍDICO**	**Yeimi Cristina Presiga Chavarria** Logistica Secretaria General **ROL LOGÍSTICO**