

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M6-GC-12
		Versión: 02
		Página 1 de 7

Radicado: 2021001145

ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN

1. NECESIDAD:

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.


Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Es de vital importancia para la ESU contar con un espacio que le permita ofrecer y mostrar su servicio de acuerdo al nuevo marco estratégico de la Entidad a fin de incorporar actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico de la ciudad surgiendo la necesidad de contar con un espacio físico ubicado en punto estratégico de la ciudad, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, acceso a parqueaderos, reconocimiento comercial, bienes laboral y que además, contribuya con el distanciamiento social provocado por el COVID-19 y que sirva como vitrina de la imagen corporativa que la ESU pretende proyectar.

Este nuevo espacio permitirá:

- Situarse más cerca de los clientes ubicados en la ciudad de Medellín
- Expansión del negocio
- Mejorar la imagen de la marca
- Implementar nuevos modelos de trabajo
- Mejorar el rendimiento y clima laboral
- Integración del personal vinculados y contratistas de la entidad en un único espacio físico
- Aprovechar el hecho de estar todos juntos en una única sede para potenciar el intercambio de conocimientos entre áreas
- Mejores y modernas instalaciones
- Aprovechamiento de espacios comunes como salas de reuniones, auditorios, comedores y parqueadero de visitantes.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M6-GC-12
		Versión: 02
		Página 2 de 7

La ESU no cuenta en la ciudad de Medellín con inmuebles propios con una ubicación estratégica que le permita desarrollar las funciones u operaciones del servicio o función pública.

En la actualidad, la Entidad ocupa a título de arriendo dos (2) oficinas en el Edificio la Compañía, Calle 16 No 41-210 Ofc 106 y 204, la cual cuenta con un área total de 524,18 Metros cuadrados y un contrato de comodato con el Municipio de Medellín para la línea de vigilancia física de 22 Metros cuadrados, compuestos así:

- 12 celdas de parqueadero
- 2 cocinetas pequeñas
- 2 sala de reuniones
- Batería de baños: 5 excusados y 1 Orinal
- Cuatro útil ubicada en 4 piso de 4,0 mts.
- 22mts del piso 11 de las oficinas de la Alcaldía de Medellín para 10 personas

El área actualmente utilizada es muy pequeña para el número de personas contratadas por la entidad y para las proyecciones que se tienen contempladas en la nueva administración, por lo cual, se mencionan algunas desventajas de las actuales oficinas:

- ✓ Pocos baños para el número de empleados
- ✓ Limitación en el uso de los baños ubicados en el segundo piso
- ✓ Falta de salas de reuniones
- ✓ Privacidad para algunos funcionarios
- ✓ No se cuenta con oficinas insonorizadas
- ✓ Cocinetas pequeñas para el número de funcionarios
- ✓ Falta de espacios para el esparcimiento de los funcionarios
- ✓ No existen zonas cercanas para parqueadero público
- ✓ Falta de lugares cercanos para adquirir alimentos
- ✓ No estamos integrados en un mismo lugar

Después de una ardua gestión y búsqueda, se logró encontrar con un espacio que cumple con las especificaciones requeridas para adecuada prestación de servicios, a un precio razonable en oficina ubicada en el Centro Empresarial Ciudad del Rio, con un área de 1.221 mts, la cual permite cubrir las desventajas antes señaladas.

Dadas las particulares necesidades de infraestructura física que requiere la ESU y con el fin de contar con una vitrina empresarial en la ciudad, se hace necesario arrendar el inmueble, que será destinado a sus funciones, es decir a la operación del servicio o función pública.

2. OBJETO:

Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la Carrera 48 No 20-114 Torre 3, Centro empresarial Ciudad del Rio, de la ciudad de Medellín, con un área aproximada de 1.221 metros cuadrados, para el funcionamiento de la Empresa para la Seguridad Urbana -ESU.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M6-GC-12
		Versión: 02
		Página 3 de 7

3. ESPECIFICACIONES DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR:

El arrendador entrega a título de arrendamiento a el arrendatario y esto lo recibe a igual título el inmueble ubicado en el Edificio Centro Empresarial Ciudad del Rio, Torre 3 Piso 5, ubicado de la Carrera 48 No 20-114 y se entregará así:

Área oficina 871

Terraza: 350

Área total: 1221

Valor metro cuadrado: \$ 43.991 Metro cuadrado.

Valor administración: \$ 5.888 metro cuadrado.

Valor Canon: \$ 53.713.027 + Iva.

Valor Administracion: \$ 7.188.750 + Iva.

Incremento anual: IPC + 1.

La oficina incluye 17 parqueaderos, pisos en alfombra, baterías de baños, red eléctrica, voz y datos. Vigilancia 24 horas, parqueaderos de visitantes, recepción sistematizada, ascensores de ultima tecnología, terraza común en el piso 12.

4. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

Contrato de arrendamiento

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El presente proceso de contratación se fundamenta en la normatividad vigente para la contratación directa específicamente en la causal señalada en el artículo 24 del reglamento de contratación por tratarse de un Contrato de arrendamiento, el cual establece: *d) los contratos de arrendamiento, renting, leasing o adquisición de inmuebles.*

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO: Luego de adelantar un referenciamiento de mercado que permite calcular el presupuesto de la respectiva contratación, su monto y el de posibles costos asociados.

6.1 ESTUDIO DEL MERCADO:

Los proveedores que enviaron información para estudios previos fueron:

PROVEEDORES								
CARACTERÍSTICAS	PROPIEDAD RAÍZ MERIDIANO	BIEN RAIZ	BUSSINES PLAZA	RIO SUR	GRUPO COLVIVA -SAN FERNANDO		CENTRO EMPRESARIAL CIUDAD DEL RIO	
UBICACIÓN	Calle 25 A No 43B-6	Carrera 43B	Cl 44 A 55-78	Cra 43A # 6 sur 26	Cra. 43b #14-54		Cra. 48 #20-34 Torre 2	
BARRIO	Barrio Colombia	Manila	Centro	Avenida el Poblado	Avenida el Poblado		Barrio Colombia - Piso 5	Barrio Colombia - Piso 8
AREA TOTAL	993,3	829	1000	800	250	500	1221	956
PISOS	3 + 5	1-2 y sotano	3	1	1	11	1 + TERRAZA	1
BAÑOS	4 por piso	6 (2 por piso)	0	1	1		14 (7 Hombres y 7 Mujeres)	14 (7 Hombres y 7 Mujeres)
COCINETA	1 por piso	2 (1 por piso)	0	1	1		1	1
CUARTO UTIL	1	1	0	1	0	0	3	3
PARQUEADEROS	10	4	20	20	5	10	17	17
VALOR MT2	\$ 38.000	\$ 36.188	\$ 45.000	\$ 77.350	\$ 104.720	\$ 71.400	\$ 53.403	\$ 53.403
VALOR TOTAL	\$ 37.745.400	\$ 35.700.000	\$ 45.000.000	\$ 61.880.000	\$ 26.180.000	\$ 35.700.000	\$ 77.594.025	\$ 60.753.389
OBSERVACIONES	Ubicación en cercanías a: estación del metro, parada de rutas de buses, centros comerciales, zonas comidas, oficinas bancarias/entidad es financieras, entidades de salud, talleres mecánicos	Cerca a la avenida el Poblado - Oficinas que se utilizaban para banquetes y catering - Ubicado en cercanías: zona de comidas, entidad de salud (Metrosalud)	Ubicación en cercanías a: estación del metro, paradas de rutas de buses, centro comercial, CAM, Plaza Mayor, Biblioteca Pública, Plaza de la Luz	El valor no incluye administración. Incluye aire acondicionado Ubicación en cercanías a: estación del metro, parada de rutas de buses, centros comerciales, zonas comidas, oficinas bancarias/entidades financieras	El valor no incluye administración, es local comercial que se puede acondicionar para oficinas	No incluye valor de administración costo \$3.200.000	Cerca a estaciones del metro, centros comerciales, ruta de buses, zona de comidas. Pisos en alfombra, red eléctrica, voz y datos, vigilancia 24 horas, parqueaderos de visitantes, recepcion sistematizada, ascensores de ultima tecnologia, terraza comun en el piso 12.	Cerca a estaciones del metro, centros comerciales, ruta de buses, zona de comidad. Pisos en alfombra, vigilancia 24 horas, red de voz y datos parqueaderos de visitantes, recepcion sistematizada, ascensores de ultima tecnologia, terraza comun en el piso 12.
CONTACTO	Yamile: 310 657 67 87	Camilo: 323 496 88 57	Monica Moná: 311 383 56 78	Claudia Sandoval: 321 799 40 83	Maria Fernanda 444 08 56 cel 321 646 41 23	Bayron Henao Moreno Celular: 3002430470		

Las oficinas ubicadas en Ciudad del Rio fueron seleccionadas por que cumplen con las condiciones requeridas para la operación de la entidad, según la necesidad plasmada en este documento, lo anterior, derivado del análisis financiero, estudio del sector y comparación costo beneficio del valor del pago actual de arrendamiento. Así las cosas, el resultado del análisis es el siguiente:

ANALISIS FINANCIERO SEDE LA CIA vs CIUDAD DEL RIO						
ÁREA- M2	VLR M2	ARRIENDO/ADMN	IVA	VLR TOTAL	VALOR CANON MENSUAL	
1.221	\$ 43.991	\$ 53.713.011	\$ 10.205.472	\$ 63.918.483	\$ 71.107.731	CIUDAD DEL RIO CON TERRAZA (OFC-871M2 - TERRAZA 350M2 17 PARQUEADEROS + TERRAZA COMÚN PISO 12 - VIGILANCIA Y RECEPCIÓN
1.221	\$ 5.888	\$ 7.189.248		\$ 7.189.248		
524,18	\$ 58.002	\$ 30.403.554	\$ -	\$ 30.403.554	\$ 30.403.554	LA COMPAÑÍA INCLUIDO ADMN E IVA (12 PARQUEADEROS -CUARTO UTIL VIGILANCIA Y RECEPCIÓN)

VLR M2 CIUDAD DEL RIO+ADMN+IVA	\$ 58.237	\$ 235	DIF
VLR M2 LA CIA+ADMN+IVA	\$ 58.002		

6.2 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del contrato es por la suma de **DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES VEINTIUN MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE PESOS M.L. (\$2.699.021.927) incluido IVA** y todos los costos directos e indirectos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato que resulte del presente proceso de contratación. Este valor será pagado de la siguiente manera:

CIUDAD DEL RIO - 1221M2	
AÑO 1	\$ 782.185.042
AÑO 2	\$ 921.556.195
AÑO 3	\$ 995.280.691
TOTAL	\$ 2.699.021.927

Con una proyección de incremento de 8% por año dado que la propuesta presentada aplica el ajuste anual del IPC + IVA y los ajustes de la administración.

6.3 INFORMACIÓN PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

Con base en el anterior sondeo de mercado, la ESU cuenta con el presupuesto para dicha contratación que se deberá ejecutar por el rubro presupuestal destinado para esta contratación.

7. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:

- Cumplimiento de especificaciones técnicas
- Precio

8. RIESGOS: Se anexa matriz de riesgos en archivo de Excel.

9. GARANTÍAS EXIGIDAS: De acuerdo con el objeto, valor, naturaleza y actividades contractuales, y una vez analizados los riesgos de la presente contratación, se determinó la no expedición de garantías, por las razones que a continuación se enuncian:

- Tratándose de un contrato de arrendamiento donde el pago sólo procede previo recibo a satisfacción, no existe riesgo de generarse perjuicios para la ESU por el incumplimiento del contratista.
- En caso de presentarse problemas con el arrendamiento, el contratista se obliga a cumplir con lo solicitado. No obstante, se solicita al futuro contratista aportar copia de la póliza global de propiedad horizontal del bien inmueble.
- Considerando que es claro para la ESU y el contratista la no existencia de relación laboral y la responsabilidad del contratista frente a sus empleados, no se exigirá la constitución de una póliza de salarios y prestaciones sociales.
- El supervisor del contrato ejercerá funciones de control y vigilancia permanente, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones.
- La garantía única de cumplimiento encarecería el valor del contrato.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M6-GC-12
		Versión: 02
		Página 6 de 7

10. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO:

La contratación no cobijada por Acuerdo Internacional o Tratado de Libre Comercio.

11. CONDICIONES CONTRACTUALES:


11.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATO

11.1.1 OBLIGACIONES DE LA ESU:

- Supervisar la ejecución técnica, administrativa y financiera del contrato, para lo cual delegará un supervisor.
- Suministrar la información necesaria relacionada con el cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas.
- Realizar el pago del canon mensual que se estipule en el contrato, según la forma establecida en el mismo.
- Poner a disposición del ARRENDADOR la información necesaria para el desarrollo de las actividades que se requiera ejecutar.
- Verificar las condiciones y el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR.
- Realizar el pago de los servicios públicos domiciliarios durante el periodo que dure el arrendamiento del inmueble.
- Restituir el inmueble a la terminación del contrato.
- Previa comunicación con el Supervisor, permitir que el ARRENDADOR realice revisiones periódicas del inmueble y del estado y trato que se le da a los muebles y equipos, dejando un acta de constancia de dicha visita.
- Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al contrato estatal de arrendamiento.

11.1.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA:

- Entregar el inmueble en las condiciones óptimas para su uso, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas descritas anteriormente.
- Entregar a paz y salvo al momento de su ocupación, el inmueble con los servicios públicos domiciliarios (agua, luz, alcantarillado, e internet, este último, en caso de que el local a arrendar lo haya tenido).
- Mantener el inmueble en las condiciones óptimas para el cumplimiento de los fines del presente contrato de arrendamiento.
- Informar oportunamente a EL ARRENDATARIO cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
- Realizar los pagos correspondientes al sistema de seguridad social en salud y pensiones, y aportar los respectivos soportes y/o certificaciones en los términos establecidos por la normatividad vigente y la Entidad.
- Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al contrato estatal de arrendamiento.

	ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: FT-M6-GC-12
		Versión: 02
		Página 7 de 7

11.1.3 PRODUCTOS Y/O SERVICIOS: En desarrollo de las anteriores obligaciones, el contratista se obliga a suministrar los siguientes productos y/o servicios:

- Los establecidos en el numeral 3 de este documento.

11.1.4 FORMA DE PAGO: La ESU pagará al Contratista así:

El valor del canon y la administración serán pagados por EL ARRENDATARIO por mensualidades anticipadas, para lo cual EL ARRENDADOR radicará la factura y el formato de pago en el centro de información documental de EL ARRENDATARIO, obligándose el mismo a pagar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a su recepción. Queda establecido que los períodos mensuales son indivisibles, y por lo tanto EL ARRENDATARIO debe pagar el canon pactado en su totalidad, cualquiera que sea el número de días que ocupe el inmueble durante el período respectivo.

11.1.5 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La Supervisión del Contrato estará a cargo de la Profesional de Bienes y Servicios o quien haga sus veces o quien designe el Ordenador del Gasto; el cual ejercerá las obligaciones y responsabilidades de acuerdo con lo establecido en el Manual de Contratación de la Entidad.

11.1.6 PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo del presente contrato será desde la suscripción del contrato hasta el 31 de diciembre de 2023, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

11.1.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El objeto del contrato se ejecutará en la ciudad de Medellín.

Cordialmente,



MARELBI VERBEL PEÑA
Subgerente Administrativa y Financiera

Revisó: Ramiro Mejía Bedoya – Profesional Especializado - Unidad de Gestión Jurídica
Proyectó: Paula Villa Rodríguez- Profesional Universitario - Unidad de Bienes y Servicios

