

	<b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b>	<b>Código:</b> FT-M3-GJ-12
		<b>Versión:</b> 03
		Página 1 de 7

**Radicado:**20250000532

**Fecha:**22/01/2025

## ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN

### 1. **NECESIDAD:** Descripción de la necesidad que la entidad pretende satisfacer con la contratación

La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas- ESU, es una empresa industrial y comercial del estado del orden Distrital, orientada a brindar soluciones integrales de seguridad, tecnología, servicios de redes y telecomunicaciones, gestión urbana y del riesgo a entidades del orden nacional e internacional, a través de la comercialización y prestación de bienes y servicios mediante alianzas, convenios, contratos, cooperación intersectorial y actividades permitidas por la ley, para contribuir a la transformación social, la innovación, la investigación, el desarrollo económico y ambiental de las ciudades y territorios.

En este sentido, es de vital importancia para la ESU contar con un espacio que le permita ofrecer y mostrar sus servicios de acuerdo con el marco estratégico de la Entidad, a fin de incorporar actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico de la ciudad.

Es así que surge 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 y que sirva como vitrina de la imagen corporativa que la ESU pretende proyectar.

Teniendo en cuenta que la ESU no posee inmuebles propios, que su sede principal, para efectos jurídicos, administrativos y de todo orden, debe ser siempre la Ciudad de Medellín, requiere un inmueble con una ubicación estratégica que le permita desarrollar su objeto y así contribuir a la transformación social, la innovación, la investigación, el desarrollo económico y ambiental de las ciudades y territorios..

Desde el año 2021, la ESU ocupa a título de arrendamiento un inmueble ubicado en el Centro Empresarial Ciudad del Río, con un área de 1.221 mts<sup>2</sup>, el cual se encuentra completamente acondicionado a las necesidades de la entidad, debido a que en el transcurso de este tiempo se han realizado diferentes adecuaciones que han requerido inversiones de tiempo y dinero que suman más valor al inmueble que se ocupa actualmente.

Por lo anterior, dadas las necesidades particulares de infraestructura física que requiere la ESU y con el fin de contar con una vitrina empresarial en la ciudad, se hace necesario continuar con el arrendamiento del inmueble, ya que tiene una ubicación estratégica y el traslado de las oficinas generaría un costo injustificado debido a las modificaciones y adecuaciones que

	<b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b>	<b>Código:</b> FT-M3-GJ-12
		<b>Versión:</b> 03
		Página 2 de 7

implicaría realizar en un nuevo espacio, lo que contribuye además a fomentar la optimización en el uso de los recursos públicos, acatando la política de austeridad del gasto.

Este espacio permite:

- Situar 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.

- 2. OBJETO:** Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la Carrera 48 No 20-114 Torre 3, Piso 5, Centro Empresarial Ciudad del Rio, de la ciudad de Medellín., para el funcionamiento de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas -ESU

**3. ESPECIFICACIONES DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR:**

Arrendamiento de bien inmueble ubicado en la ciudad de Medellín, en el Edificio Centro Empresarial Ciudad del Rio, Torre 3 Piso 5, de la Carrera 48 No 20-114, el cual se entregará así:

Área oficina 871

Terraza: 350

Área total: 1221

Valor canon m2: \$59.855 Metro cuadrado +IVA.

Valor mensual Canon para los meses de febrero y marzo: \$73.083.487 + IVA.

Valor mensual Canon para los meses de abril a diciembre \$73.083.487 + IVA + incremento en un porcentaje igual al IPC +1 certificado por el DANE para los doce (12) meses inmediatamente anteriores al mes de abril.

Valor administración: \$8.912.301 (Valor aproximado, sujeto a reajuste en marzo).

- En inmueble se encuentra ubicado en una zona estratégica de la ciudad de Medellín para clientes y proveedores con fácil acceso a diferentes tipos de transporte público y con parqueaderos disponibles
- La oficina incluye 17 parqueaderos, pisos en alfombra, baterías de baños, red eléctrica, vigilancia 24 horas, parqueaderos de visitantes, recepción sistematizada, ascensores de última tecnología, terraza común en el piso 12.

	<b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b>	<b>Código:</b> FT-M3-GJ-12
		<b>Versión:</b> 03
		Página 3 de 7

- El canon será reajustado en el mes de abril en un porcentaje igual al IPC +1 (índice de precios al consumidor) certificado por el DANE para los doce (12) meses inmediatamente anteriores a la fecha que debe operar el incremento (abril) y así cada 12 meses de la vigencia contractual.
- Valor de administración es aproximado, el valor real se ajustará en la asamblea de copropietarios de marzo. El valor de administración se debe pagar directamente a la administración de la copropiedad.

#### 4. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

Contrato de arrendamiento

#### 5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

Por tratarse de un Contrato de arrendamiento, la modalidad de selección en el presente proceso de contratación se realiza específicamente con fundamento en el literal del artículo 24, del Reglamento de Contratación (Acuerdo 090 de 2019), el cual establece:

*“Artículo 24. **Contratación con una Oferta:** Se podrá contratar con una oferta, teniendo en cuenta las condiciones y precios del mercado y/o las circunstancias para el cumplimiento obligaciones contractuales, en los siguientes casos:*

*... 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

ITEM	LUGAR	UBICACIÓN	M2	BAÑOS	PARQUEADEROS	EMPRESA	VALOR M2	OBSERVACIONES
1	Guayabal	Olaya Herrera calle 10 con 65 cerca al aeropuerto	1315	5	7	CONINSA - 59226	58.000	No cuenta con estaciones de metro cerca
5	Aguacatala	santa María de los Ángeles	833	8	17	Arrendamientos Y avalúos Umbral S.A.S	75.030	
6	Guayabal	Mall la frontera	949	4	3	RENTAMOS PROPIEDAD	68.170	No cuenta con estaciones de

	<b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b>	<b>Código:</b> FT-M3-GJ-12
		<b>Versión:</b> 03
		Página 4 de 7

						RAIZ (mall la frontera)		metro cerca ni de diferentes líneas de transporte público
7	POBLADO	parque industrial Belén, cerca estaciones industriales	899	6	Espacio libre	Merino Hermanos y Cía Ltda.	55.617	
9	Ciudad del rio	ciudad del rio	1221	4	16	Fondo inmobiliario de Colombia FIC	71.228	

**Nota:** Los inmuebles deben ser adecuados con el cableado y puntos de red de acuerdo a las necesidades de la ESU

## 6.2 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del contrato es por la suma de Mil ciento veinticinco millones seiscientos setenta y un mil setecientos treinta y un pesos M.L (\$1.125.671.731) 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.

El valor se determinó teniendo en cuenta lo siguiente:

- En vista de que a partir de abril el valor aumenta un porcentaje igual al IPC +1 (índice de precios al consumidor) certificado por el DANE para los doce (12) meses inmediatamente anteriores a la fecha que debe operar el incremento (abril), y que el IPC a la fecha de los doce meses anteriores, se hace una revisión de los históricos del IPC de los últimos meses y se calcula el aumento del valor del canon en un 7%.
- El valor de la administración se encuentra en \$8.912.301 el cual se ajustará en la asamblea de copropietarios de marzo, se proyectó con el aumento del salario Mínimo de 9.5%, que es lo que normalmente aumenta las copropiedades.

## 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 No 21202020072001-1/ 72112 y centro de costos No 13991.

## 7. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:

La ESU desde 2021 ha venido ocupando a título de arrendamiento, el inmueble ubicado en el Edificio Centro Empresarial Ciudad del Río, Torre 3 Piso 5, de la Carrera 48 No 20-114, en el cual se desarrolla toda la operación de la ESU.

	<b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b>	<b>Código:</b> FT-M3-GJ-12
		<b>Versión:</b> 03
		Página 5 de 7

Este inmueble tiene una ubicación estratégica, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, acceso a parqueaderos, reconocimiento comercial y que sirva como vitrina de la imagen corporativa que la ESU pretende proyectar.

Adicionalmente el inmueble ha sido adecuado con base a las necesidades de la entidad, es así como en el año 2023 se suscribió el contrato 202300011 que tenía por objeto “Suministro e instalación de la primera fase de la sala de monitoreo y control para entornos críticos incluyendo la conceptualización, ingeniería, diseño e implementación” inversión que tuvo un valor de CUATRO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.147.500.000) IVA incluido.

Inversión que, en caso de realizarse un traslado de inmueble, deberá volver a realizarse, pues se necesitará el montaje en el nuevo inmueble, así como en desmonte en el actual.

Por otra parte, un inmueble nuevo implica las adecuaciones necesarias para la ubicación del datacenter de la ESU, las conexiones y modificaciones de los puntos de red, toda vez que se puede ver afectada la operación de la ESU mientras se realiza la estabilización de la infraestructura de red del Datacenter.

Es por las razones anteriores que para la ESU es más conveniente seguir arrendando el inmueble que actualmente se ocupa, ya que un cambio se traduciría en costos adicionales y afectación de los servicios prestados.

Adicionalmente el valor del metro cuadrado del inmueble ocupado se encuentra muy cerca del promedio de los valores del mercado.

**8. RIESGOS:** *Ver matriz de riesgos adjunta*

**9. GARANTÍAS EXIGIDAS:** análisis que sustenta la exigencia de garantías.

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 de un inmueble que se ocupa actualmente y donde el pago sólo procede previo recibo a satisfacción, no existe riesgo de generarse perjuicios para la ESU por el incumplimiento del arrendador.
- En caso de presentarse problemas con el arrendamiento, el arrendador se obliga a cumplir con lo solicitado. No obstante, se solicita al futuro arrendador aportar copia de la póliza global de propiedad horizontal del bien inmueble.
- Considerando que es claro para la ESU y el arrendador 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.

	<b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b>	<b>Código:</b> FT-M3-GJ-12
		<b>Versión:</b> 03
		Página 6 de 7

- La garantía única de cumplimiento encarecería el valor del contrato.

#### **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 está o 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 ARRENDADOR:**

- Entregar el inmueble en las condiciones óptimas para su uso, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas descritas anteriormente.
- 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.

	<b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b>	<b>Código:</b> FT-M3-GJ-12
		<b>Versión:</b> 03
		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 2025, 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,

  
**NATHALIA RESTREPO CARO**

Subgerente Administrativa y financiera

Revisó: Melisa María Mejía Román- Profesional Unidad Jurídica   
 Proyectó: Lina Marcela Restrepo Toledo – Profesional de Bienes y Servicios 