

|                                                                                  |                                                         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b> | <b>Código:</b> FT-M3-GJ-12 |
|                                                                                  |                                                         | <b>Version:</b> 04         |
|                                                                                  |                                                         | Página 1 de 6              |

**Radicado Interno No:20250005655**

**Fecha: 14/07/2025**

## **ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN.**

### **1. NECESIDAD:**

La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU, es una Entidad Industrial y Comercial del Estado que propende por brindar a sus servidores condiciones que promuevan la recreación, la educación, la salud y el bienestar. En ese sentido, la Entidad está en constante búsqueda de espacios que fomenten el desarrollo de actividades recreativas y lúdicas, con el fin de fortalecer la salud mental y física de los funcionarios, e incrementar los niveles de satisfacción, eficiencia e identificación con su labor y con el logro institucional.

Adicionalmente, en el desarrollo de las actividades diarias de la ESU se generan diferentes actividades con los equipos de trabajo, clientes y proveedores, además de espacios que reconozcan la labor de quienes día a día contribuyen al cumplimiento de la misión institucional y que juegan un rol fundamental para alcanzar las metas trazadas por la organización.

En este contexto, se requiere la contratación del servicio de alquiler de auditorios o salones de reuniones que cuenten con las condiciones adecuadas para la realización de jornadas institucionales, capacitaciones, encuentros estratégicos, talleres y demás actividades administrativas y misionales. dado el volumen de asistentes y la naturaleza de los eventos, es indispensable contar con espacios dotados con sillas, mesas, buena ventilación, iluminación adecuada, medios audiovisuales (pantalla, video beam, sonido), servicios sanitarios y condiciones generales de limpieza, que garanticen la comodidad, funcionalidad y bienestar de los participantes.

Esta necesidad surge ante la falta de espacios propios que cuenten con la capacidad y adecuación requerida, por lo cual se hace indispensable la contratación externa de estos servicios durante el periodo previsto.

- 2. OBJETO:** Prestación del servicio de alquiler de salón de reuniones para el desarrollo de capacitaciones, eventos y demás actividades dirigidas a los funcionarios de la Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas – ESU, de conformidad con las cantidades y especificaciones mínimas establecidas en los términos y condiciones de contratación, y en la propuesta presentada por el contratista y aceptada por la ESU, documentos que hacen parte integral del contrato.
- 3. ESPECIFICACIONES DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR:** El contratista deberá cumplir con las siguientes especificaciones técnicas

|                                                                                  |                                                         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b> | <b>Código:</b> FT-M3-GJ-12 |
|                                                                                  |                                                         | <b>Version:</b> 04         |
|                                                                                  |                                                         | Página 2 de 6              |

| ARTICULO                          | CANTIDAD | ESPECIFICACIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Salón de reuniones pequeñas       | 1        | Capacidad máxima hasta para 30 personas que cuente con las siguientes condiciones: Sonido adecuado para el tipo de evento, video beam funcional y disponible. Sillas y mesas, Iluminación adecuada y ventilación natural o mecánica.<br>Acceso a servicios sanitarios, Condiciones generales de limpieza y orden durante el uso del espacio. |
| Salón de reuniones tipo auditorio | 1        | Capacidad entre 80 y 100 personas que cuente con las siguientes condiciones: Sonido adecuado para el tipo de evento, video beam funcional y disponible. Sillas y mesas, Iluminación adecuada y ventilación natural o mecánica.<br>Acceso a servicios sanitarios, Condiciones generales de limpieza y orden durante el uso del espacio.       |

- Las fechas de reserva de los salones y auditorias se informarán con 2 semanas de anterioridad, en caso de no disponer de los salones para los días requeridos se deberá presentar una propuesta de disponibilidad.
- Los salones y auditorios se deberán poder reservar con un periodo de tiempo Mínimo de 1 hora y máximo de 8 horas.
- Los auditorios deben estar ubicados cerca a las oficinas de la ESU que permitan el fácil desplazamiento de los funcionarios.

**4. IDENTIFICACIÓN DEL TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:** Contrato de Arrendamiento o concesión de espacio tipo auditorio.

**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 precios se permitió calcular el presupuesto de la respectiva contratación, su monto y el de posibles costos asociados

|                                                                                  |                                                         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b> | <b>Código:</b> FT-M3-GJ-12 |
|                                                                                  |                                                         | <b>Version:</b> 04         |
|                                                                                  |                                                         | Página 3 de 6              |

## 7. ESTUDIO DEL MERCADO:

|                         | COMFAMA      | FIC 48       | CIUDAD DEL RIO |
|-------------------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Salones pequeños</b> |              |              |                |
| De 1 -4 horas           | \$ 767.907   | \$ 199.143   | \$ 96.147      |
| 8 horas                 | \$ 1.535.933 | \$ 674.218   | \$ 178.559     |
| valor hora adicional    |              |              | \$ 20.603      |
| <b>Salones grandes</b>  |              |              |                |
| De 1 -4 horas           | \$ 4.432.869 | \$ 1.021.389 | \$ 219.768     |
| 8 horas                 |              | \$ 1.913.586 | \$ 384.593     |
| valor hora adicional    |              | \$ 319.527   | \$ 48.075      |

### Notas:

- La empresa Comfama dispone únicamente de espacios para grupos de trabajo pequeños, con una capacidad máxima de 30 personas. Las reservaciones deben realizarse con un mínimo de 10 días hábiles de anticipación, al igual que la cancelación del servicio. En caso de no cumplir con este plazo, se cobrará un valor parcial del servicio reservado.
- Para eventos con más de 50 personas, Comfama ofrece el Teatro de San Ignacio, el cual cuenta con una capacidad aproximada de 200 personas.
- La empresa FIC 48 dispone de seis espacios para grupos pequeños, con una capacidad máxima de 15 personas cada uno. Adicionalmente, cuenta con tres auditorios con capacidad máxima de 200 personas y un auditorio con capacidad para hasta 350 personas.
- La contratación de sus espacios se realiza mediante fechas previamente establecidas al inicio del contrato, y el pago debe efectuarse con anticipación al evento. La modificación reserva del espacio o cancelación debe realizarse con un mínimo de 4 días de la fecha pactada, siempre y cuando haya disponibilidad.
- El centro empresarial ciudad del Rio cuenta con 2 espacios disponibles para reuniones dentro de la unidad, uno de capacidad de reuniones de 30 personas máximo, y uno con una capacidad de 80 personas aproximadamente, de igual manera el tiempo de reserva es de ocho días hábiles al igual que su cancelación

**8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:** El valor del contrato se establecerá por valor de **Tres Millones de pesos ML (\$3.000.000) INCLUIDO IVA.**

**9. 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 así:

| CENCO | CPC   | RUBRO            | VALOR     |
|-------|-------|------------------|-----------|
| 13210 | 72112 | 21202020072001-1 | 3.000.000 |

|                                                                                  |                                                         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b> | <b>Código:</b> FT-M3-GJ-12 |
|                                                                                  |                                                         | <b>Version:</b> 04         |
|                                                                                  |                                                         | Página 4 de 6              |

**10. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN:** La Empresa para la Seguridad y Soluciones Urbanas -ESU, seleccionará la oferta que cumpla las características necesarias para el uso y conservación del producto, siempre que se encuentre en condiciones de mercado, satisfaga las necesidades de la Entidad y cumpla con todo lo establecido en este documento.

Es por ello y debido al referenciamiento adelantado, se evidencia que el valor más económico sería: **Centro Empresarial Ciudad del Río** ofrece una **propuesta más económica** frente a otras opciones del mercado.

Además, su modalidad de **contratación tipo bolsa** permite mayor flexibilidad en el uso del presupuesto, ajustándose a la demanda real del servicio. El espacio cuenta con **sonido propio y video beam**, lo cual evita gastos adicionales en logística técnica.

Se resalta también que su **ubicación interna dentro del entorno de la ESU** facilita el acceso de los funcionarios, evitando desplazamientos a lugares más lejanos y optimizando tiempos de operación.

Por estos motivos, se considera conveniente y eficiente contratar con el **Centro Empresarial Ciudad del Río**.

**11. RIESGOS:** Se adjunta Matriz de riesgos

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

- Teniendo en cuenta que es un contrato de mínima cuantía.
- Tratándose de un contrato tipo bolsa donde el pago sólo procede previo recibo a satisfacción una vez se haya entregado y recibido el suministro objeto del contrato, no existe riesgo de generarse perjuicios para la ESU por el incumplimiento del contratista.
- En caso de presentarse problemas con la prestación del servicio, el contratista se obliga a cumplir con lo solicitado, por lo tanto, no se exige la constitución de garantía que ampare la calidad del servicio.
- Considerando que es claro para la ESU y el contratista la no existencia de relación laboral y 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.

**13. 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.

|                                                                                  |                                                         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b> | <b>Código:</b> FT-M3-GJ-12 |
|                                                                                  |                                                         | <b>Version:</b> 04         |
|                                                                                  |                                                         | Página 5 de 6              |

#### 14. OBLIGACIONES CONTRACTUALES:

**14.1. OBLIGACIONES DE LA ESU:** 1) Supervisar la ejecución técnica, administrativa y financiera del contrato, para lo cual delegará un supervisor. 2) Suministrar la información necesaria relacionada con el cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas. 3) Realizar el pago del arrendamiento que se estipule en el contrato, según la forma establecida en el mismo. 4) Poner a disposición del ARRENDADOR la información necesaria para el desarrollo de las actividades que se requiera ejecutar. 5) Verificar las condiciones y el cumplimiento de las obligaciones del ARRENDADOR. 6) Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al contrato estatal de arrendamiento.

**14.2. OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA:** 1) Entregar los salones o auditorios en las condiciones óptimas para su uso, dando cumplimiento a las especificaciones técnicas descritas anteriormente. 2) Mantener los salones o auditorios en las condiciones óptimas para el cumplimiento de los fines del presente contrato de arrendamiento. 3) Informar oportunamente a EL ARRENDATARIO cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley. 4) 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. 5) Las demás obligaciones contenidas en las leyes civiles y comerciales aplicables al contrato estatal de arrendamiento.

**15. PRODUCTOS Y/O SERVICIOS:** En desarrollo de las anteriores obligaciones, el contratista se obliga a suministrar los productos y/o servicios descritos en el numeral 3, del presente estudio.

#### 16. FORMA DE PAGO:

La ESU pagará al Contratista el valor correspondiente al arrendamiento de los salones o auditorios por servicio prestado en el uso de los mismos.

Para ello, EL ARRENDADOR deberá radicar la factura y el formato de pago en el Centro de Información Documental de la ESU (EL ARRENDATARIO).

- La respectiva factura debe cumplir con los requisitos de las normas fiscales establecidas en el Artículo 617 del Estatuto Tributario. La fecha de la factura debe corresponder al mes de su elaboración y en ella constará el número del contrato y, el concepto del bien o servicio que se está cobrando.
- Las retenciones en la fuente a que hubiere lugar y todo impuesto, tasa, estampilla o contribución directa o indirecta, Nacional, Departamental o Municipal que se cause con ocasión del contrato serán a cargo exclusivo del contratista.
- Una vez recibida a satisfacción la factura o cuenta de cobro correspondiente, la ESU tendrá treinta (30) días calendario para proceder a su pago.
- Al momento de entregar la factura, ésta deberá estar acompañada con el certificado de pago de aporte de sus empleados al Sistema de Seguridad Social Integral y a las

|                                                                                   |                                                         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <b>ESTUDIOS PREVIOS Y JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN</b> | <b>Código:</b> FT-M3-GJ-12 |
|                                                                                   |                                                         | <b>Version:</b> 04         |
|                                                                                   |                                                         | Página 6 de 6              |

Entidades que administran recursos de naturaleza parafiscal; y la carta donde se especifique la Entidad y el número de cuenta bancaria a la cual se le deberá realizar el pago.

- Para el caso de proveedores que se encuentren obligados a facturar electrónicamente, la facturación se deberá ser remitida al correo electrónico facturacion@esu.com.co y la fecha límite para la recepción de las mismas estará sujeta a las fechas definidas en la circular 01 del 08 de enero de 2025, documento donde adicionalmente se define la elaboración del recibo a satisfacción por parte del supervisor designado y el proceso de cierre contable en calidad de empresa industrial y comercial del estado.

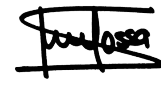
**17. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:** La Supervisión del Contrato estará a cargo de la Profesional de la unidad de Bienes y servicios o quien designe el Ordenador del Gasto; el cual ejercerá las obligaciones y responsabilidades de acuerdo con lo establecido en el Manual de Contratación de la Entidad.

**18. PLAZO DE EJECUCIÓN:** El término de duración del presente contrato será desde la firma del contrato hasta el 31 de diciembre del 2025

**19. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El objeto del contrato se ejecutará el Distrito especial de Medellín.

Cordialmente,

  
**NATHALIA RESTREPO CARO**  
 Subgerente Administrativa y Financiera

|           |                                                                                      |                                                                                       |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Revisó:   | Luis Miguel García Rendón - Profesional Universitario Unidad de Gestión              |  |
| Revisó:   | Lina Marcela Restrepo Toledo- Profesional Universitario Unidad de bienes y servicios |  |
| Proyectó: | Jhon Edier Ossa Rueda- Auxiliar Administrativo Unidad de bienes y servicios          |  |