ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
R-RI-01
04

Radicado:	Dep	Serie	Subserie	Tipo Documental	Nº. Cons	Fecha:	DD	MM	AA
	200	10	03	03	0939		17	12	2021

1. Necesidad que se Pretende Satisfacer (T):

LA CORPORACION PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL URABA "CORPOURABA" cuenta con una oficina para la descentralización de sus actividades en la sede de la alcaldía en el municipio de Cañasgordas denominada territorial Nutibara, en esta sede se cuenta con diferentes vehículos cuatro (4) motocicletas y un vehículo automotor en modalidad de Renting; considerando que, el uso de áreas comunes destinados para estacionamiento de vehículos son insuficientes para facilitar el estacionamiento de motos de la entidad y que estos bienes requieren de una seguridad en cuanto a su almacenamiento, parqueo y manejo corporativo, quienes a razón de sus funciones, obligaciones y trabajos deben de permanecer resguardados instalaciones seguras.

Con el fin de disponer de un área para el estacionamiento de estos vehículos, se debe contratar el estacionamiento de parqueaderos, al igual de un lugar donde disponer el material forestal que se decomise en la territorial que suplan dicha necesidad.

De acuerdo con el concepto 3816 del 28 de septiembre de 1995, expedido por la Dirección General de Presupuestos, en el tema de arrendamiento del uso de áreas comunes destinadas para estacionamiento, indica que la celebración de los contratos necesarios para el adecuado funcionamiento y de acuerdo a la definición de rubro de "Arrendamiento", son viables en la medida que sea indispensable para el eficaz funcionamiento de la entidad.

De acuerdo con lo anterior, se plantea la necesidad de contar con un espacio apropiado para el parqueo y custodia de vehículos a cargo de la Territorial Nutibara en Cañasgordas, así como el resguardo del material forestal decomisado, que cumpla con medidas de seguridad, que garantice el cuidado de estos vehículos; actualmente está Territorial cuenta con estacionar 4 motos y una camioneta.

2. Objeto (T):

Contratar en arriendo el uso y goce de espacio dentro de un parqueadero para estacionar vehículos asignados a la Territorial Nutibara de CORPOURABA, durante las 24 horas del día en el municipio de Cañasgordas.

3. Especificaciones, Autorizaciones, Permisos, Licencias, Diseños y Documentos Técnicos (T):

Para la prestación del servicio objeto de la presente contratación, el proponente deberá acreditar:

- Establecimiento de comercio legalmente constituido y con la amplitud suficiente para celebrar el respectivo contrato.

- El lugar que busca La Corporación, debe estar situado en el municipio de Cañasgordas.

4. Modalidad de selección del contratista (J):

Mínima Cuantía (<=28 SMMLV)		Concurso de Méritos	
Selección Abreviada (>28 SMMLV y <=280 SMMLV)		Contratación Directa	**X**
Licitación Pública (>280 SMMLV)		Convenios	

5. Fundamentos Jurídicos (J):

La Ley 1150 de 2007 en su título 1 hace referencia a los principios deficiencia y transparencia que rigen la contratación pública, y dando cumplimiento a ellos el artículo 2° de la ley en mención establece las diferentes modalidades de selección, entre las cuales se encuentra la contratación directa, numeral 4°.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, *Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.* Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas 1. V*erificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.* 2. A*nalizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento I análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*

6. Valor estimado del contrato y Justificación (T-F):

La Corporación en aras del cumplimento de sus funciones administrativas, enmarcadas cuidado de los bienes públicos, dispone de un valor **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL M/L ($3.440.000)**.

CANTIDAD DE MOTOS	VALOR UNITARIO MENSUAL	VALOR TOTAL 5 MESES
1 vehículo	$250.000	$1.250.000
4 Motos	$200.000	$1.000.000
1 Celda Madera Decomisos y Otros	$238.000	$1.190.000
		$ 3.440.000

7. Criterios para Seleccionar la Oferta más Favorable (J-T-F): N/A

8. Análisis de Riesgos y forma de mitigarlos (J-T):

A lo largo de la ejecución del contrato podrían presentarse situaciones que alteren el cabal cumplimiento del objeto contractual. Entre los riesgos que podrían presentarse:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN (TIPIFICACIÓN)	JUSTIFICACIÓN (SOPORTE)	PORCENTAJE DE ESTIMACIÓN	ASIGNACIÓN
1	Riesgo regulatorio	Cambios en la regulación impositiva. Consisten en la modificación del régimen impositivo luego de celebrado el contrato.	100%	Entidad
2	Riesgo de la Naturaleza	Por eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana (temblores, terremotos, inundaciones, lluvias, sequias, entre otros) los cuales pueden afectar el objeto del contrato	50% 50%	Contratistas- Entidad
3	Riegos operativos	Por falla en la cadena de bienes, falta de personal idóneo y de recursos logísticos que afecte el suministro del objeto contractual.	100%	Contratista
4	Riesgos financieros	Por variación abrupta de los precios de mercado, por pérdidas significativas de clientes, por pérdidas de proveedores, por variación ostensible de las tasas representativas del mercado de divisas extranjeras.	100%	Contratista
5	Riesgos por insuficiencia de recursos	Por dificultades de transporte, por ausencia de personal o medios logísticos o tecnológicos, o carencias de calidad en el servicio que causen perjuicios a los usuarios del mismo y lleven a afectar la ecuación contractual.	100%	Contratista
6	Riesgos por obligaciones laborales del personal que prestará el servicio	Por la mora e incumplimiento en las cancelaciones de los salarios y prestaciones sociales del personal al servicio del contratista.	100%	Contratista

7	Riesgos sociales o políticos	Derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y cambios en las condiciones sociales que impacten en la ejecución del contrato.	100%	Entidad

9. Garantías (J)

El ARRENDADOR se obliga a constituir a favor de **CORPOURABA** garantía única de cumplimiento de todas las obligaciones surgidas del contrato, especialmente las que se relacionan adelante. La póliza de la garantía deberá establecer la reposición automática de los montos y vigencias en caso de que durante su vigencia sea necesario hacerlas efectivas total o parcialmente. La garantía se constituirá en la misma moneda del contrato, acompañarse del recibo de pago, estará firmada por **EL ARRENDADOR** y tendrá vigencia durante toda la vida del contrato, su liquidación y la prolongación de sus efectos. Los riesgos que la garantía debe cubrir son:

1. De cumplimiento de todas las obligaciones del contrato, incluyendo el pago de multas y CLÁUSULA Penal pecuniaria, por un valor igual al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y vigencia durante su plazo y cuatro (4) meses más.

10. Acuerdo(s) Comercial(es): (No aplica)

11. Clasificador de bienes y servicios (J):

CÓDIGO COLOMBA COMPRA EFICIENTE		DESCRIPCIÓN
F	**80131500**	**Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones**

12. Plazo del contrato (T):

El plazo de ejecución del objeto del contrato será de cinco (05) meses, previa la expedición del registro presupuestal correspondiente, aprobación de las respectivas polizas e inicio de ejecución en la plataforma de Secop II.

13. Obligaciones específicas (T):

a) Mantener el espacio (Celdas asignadas) en buen estado y disponibles para los vehículos que informe CORPOURABA.
b) Garantizar espacios demarcados para la cantidad de motos y vehículo objeto del contrato, permitiendo el ingreso, salida y movimiento de los vehículos de forma adecuada
c) Velar por el cuidado de los vehículos.
d) Disponer de personal para el control de ingreso y retiro de los vehículos.
e) No disponer de los vehículos, sin la autorización del propietario

f) Informar al supervisor del contrato cualquier novedad con los vehículos estacionados.
g) Entregar al supervisor del contrato la respectiva factura
h) Informar al supervisor del contrato sobre cualquier irregularidad que advierta en desarrollo del contrato.
i) Contar con las medidas de seguridad que garanticen el control de ingreso - retiro de los vehículos y el cuidado de estos.
j) Disponer de personal para el control de ingreso y retiro de estos vehículos.

DEL ARRENDATARIO

- Pagar oportunamente el canon de arrendamiento
- Restituir el inmueble al vencimiento del plazo pactado en iguales condiciones a como se recibe.
- MODIFICACIÓNES, ADECUACIONES Y REPARACIONES. Corresponderá al ARRENDATARIO efectuar la adecuación del inmueble arrendado a sus propias necesidades y por su cuenta y riesgo. Tales labores tendrán que cumplirse en forma técnica y segura, sin afectar la fachada, ni las instalaciones de los ductos y los servicios de uso común del inmueble, ni su estructura y deberán realizarse con sujeción a las reglas que establezca el ARRENDADOR.
- Con un mes de antelación a la terminación del presente contrato de arrendamiento el Arrendador o su Autorizado avisara al ARRENDATARIO, la intensión de la terminación, la no renovación ni prórroga del contrato sin perjuicio de que este pueda participar en una prorroga u otro contrato de arrendamiento, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas. No obstante el ARRENDADOR se reserva el derecho de terminar unilateralmente este contrato con observancia de los requisitos legales que rigen este tipo de contrato. No tiene lugar la prórroga automática, ni la renovación tácita prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

14. Forma de Pago (T):

CORPOURABA pagará un único pago el valor de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/L ($3.440.000)**, correspondiente por el uso y goce del espacio para 4 motos y una camioneta, previa certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el Supervisor del contrato y presentación de pago de seguridad social y dentro del cronograma de pagos de la Corporación.

15. Lugar de Ejecución (T):

Municipio de Cañasgordas

16. Supervisión - Interventoría (J-T-F):

Supervisor: Miguel Angel Rocha Gutierrez – Profesional Universitario

17. Nombre del(los) Programa(s) que Soporta(n) el Contrato/Convenio (T):

CDP	23
Programa	Fortalecimiento institucional y servicio al ciudadano
Proyecto	Transparencia y servicio al ciudadano
Meta	Fortalecimiento del ejercicio de autoridad ambiental

CDP	91
Programa	Planificación Y Ordenamiento Ambiental Territorial
Proyecto	Planificación Ambiental Regional
Meta	Gestión Ambiental Urbana y Rural

18. Certificado(s) de Disponibilidad Presupuestal (T):

Certificado de Disponibilidad Presupuestal (Favor ingrese las filas que requiera)			
Numero CDP	**Fecha CDP**	**Rubro**	**Valor**
23	18/01/2021	2332990900007240200020202007002011 00NTINVPROF02320	$ 2.000.000
91	03-03-2021	2332050900004120100020202007002022 00OPINVPROF02320	$1.440.000

19. Análisis del Sector (T-F):

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, establece que las Entidades Estatales deben analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Agencia Nacional para la Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente, expidió un manual con los aspectos que se deben tener en cuenta, para dicho análisis.

Para lo cual esta Entidad se permite realizar el siguiente análisis del sector, con el fin de establecer el valor económico del contrato de la siguiente forma:

De acuerdo a la guía o manual expedido por Colombia Compra eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se establece el siguiente análisis del sector desde los , aspectos legales, organizacionales, comerciales, técnicos y análisis del riesgo, dejando claro que: *"No será necesario que la entidad estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda".*

El valor del presente contrato fue estimado teniendo en cuenta los contratos de vigencias anteriores, de acuerdo a revisión de cantidad de motos informadas, y de acuerdo a cotización presentada.

CANTIDAD DE MOTOS	VALOR UNITARIO MENSUAL	VALOR TOTAL 5 MESES
1 vehículo	$250.000	$1.250.000
4 Motos	$200.000	$1.000.000
1 Celda Madera Decomisos y Otros	$238.000	$1.190.000
		$ 3.440.000

Contratos vigencias anteriores:

No. CONTRATO/CONVENIO:	200-10-01-10-0105-2020
CONTRATISTA:	REINALDO LEÓN ZAPATA ROJAS
OBJETO:	Arrendar un espacio para el parqueo de los vehículos asignados a la territorial Nutibara en el Municipio de Cañasgordas

De acuerdo al análisis del sector en lo relativo al objeto del presente proceso, a continuación, se relacionan entidades públicas que han realizado contratos con objetos contractuales similares.

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actua	Fecha de publicación	Cuantía	Estado
	SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD	SDM-CPS-1284-2021	PRESTACION DE SERVICIOS ASISTENCIALES EN EL APOYO A LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA GESTION DE LA OPERATIVIDAD Y LA ATENCION DE REQUERIMIENTOS DE LA CIUDADANIA EN LOS DIFERENTES PARQUEADEROS ADMIN	Presentación de oferta	8/03/2021 4:34 PM *(UTC -5 horas)*	12.210.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	CONTRALORIA GENERAL DE CALDAS	CD-CGC-02-2021	contrato de arrendamiento parqueaderos	Presentación de oferta	24/02/2021 4:35 PM *(UTC -5 horas)*	5.244.000 COP	Proceso adjudicado y
	PARQUES NACIONALES NATURALES DE	DTAO-CAR-N-001-2021	Arrendamiento Parqueaderos DTAO	Presentación de oferta	16/02/2021 11:18 AM *(UTC -5 horas)*	3.675.000 COP	Proceso adjudicado y
	MUNICIPIO DE ARMENIA - QUINDIO	CONTRATO INTERAD	servicio de patios y/o parqueaderos de los vehículos inmovilizados por parte de la Secretaria de Tránsito y Transporte de Armenia	Presentación de oferta	8/02/2021 11:29 AM *(UTC -5 horas)*	204.000.000 COP	Proceso adjudicado y
	AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS	001-002-2021	Parqueadero Portos	Presentación de oferta	5/02/2021 9:59 AM *(UTC -5 horas)*	5.712.000 COP	Proceso en evaluación y
	DEFENSORÍA DEL PUEBLO	CD-47-2021	arrendamiento del inmueble (parqueadero) ubicado en la ciudad de Puerto Asís Putumayo, en la siguiente dirección: Calle 11 No 17-07 Esquina	Presentación de oferta	5/02/2021 7:39 AM *(UTC -5 horas)*	5.445.528 COP	Proceso adjudicado y
	SENA REGIONAL SANTANDER Grupo de Apoyo	CD-STD-00193-2021.	ARRENDAMIENTO PARQUEADERO MÁLAGA 2021	Presentación de oferta	3/02/2021 9:20 PM *(UTC -5 horas)*	5.525.000 COP	Proceso adjudicado y

20. Requisitos habilitantes (J-T): N/A

21. Capacidad financiera y organizacional (J-F):N/A

22. Factores de evaluación (J-T-F):N/A