

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>ESTUDIOS PREVIOS</b><br><b>PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE</b><br><b>PARQUEADEROS PARA EL PARQUE AUTOMOTOR DEL</b><br><b>PROGRAMA DE PROTECCIÓN DE LA UNIDAD</b><br><b>NACIONAL DE PROTECCIÓN DE LA GURP - CÚCUTA</b> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Modalidad de selección: Contratación Directa</b><br><b>Literal i) del numeral 4º del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007</b> | <b>Código:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                               | <b>Fecha:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Estudios de conveniencia y oportunidad</b><br><b>y/o Estudios y documentos previos</b>                                     | <b>Versión:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                               | <p>De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, el presente documento refleja los estudios adelantados por la Unidad Nacional de Protección – UNP de manera previa a la ejecución del procedimiento de selección más adelante identificado, en aras de salvaguardar el principio de planeación que rige en la contratación estatal, cuya aplicación impone a los operadores que “la decisión de contratar responda a necesidades identificadas, estudiadas, planeadas y presupuestadas previamente a la contratación por parte de la administración”<sup>1</sup>.</p> |

## CAPÍTULO 1

### DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Mediante el Decreto 4065 del 31 de octubre de 2011, se creó la Unidad Nacional de Protección (en adelante UNP), entidad adscrita al Ministerio del Interior, cuyo objetivo es el de *“articular, coordinar y ejecutar la prestación del servicio de protección a quienes determine el Gobierno Nacional que por virtud de sus actividades, condiciones o situaciones políticas, públicas, sociales, humanitarias, culturales, étnicas, de género, de su calidad de víctima de la violencia, desplazado, activista de derechos humanos, se encuentren en situación de riesgo extraordinario o extremo de sufrir daños contra su vida, integridad, libertad y seguridad personal o en razón al ejercicio de un cargo público u otras actividades que pueden generar riesgo extraordinario, como el liderazgo sindical, de ONGs y de grupos de personas desplazadas, y garantizar la oportunidad, eficiencia e idoneidad de las medidas que se otorgan.”*

En ese sentido, queda a cargo de la UNP, el Programa de Protección a personas amenazadas, de acuerdo con la Ley 418 de 1997, adicionada y prorrogada por las Leyes 548 de 1999, 782 de 2002, 1106 de 2006 y 1421 de 2010, en concordancia con el Decreto 1066 de 2015, modificado por el Decreto 567 de 2016. Este Programa fue creado en 1997 como resultado de un esfuerzo conjunto entre el Gobierno y la sociedad civil, para apoyar al Gobierno Nacional en la salvaguarda de la vida, integridad, libertad y seguridad de la población objeto, que se encuentre en situación de riesgo cierto, inminente y excepcional, como consecuencia directa y en razón del ejercicio de sus actividades o funciones políticas, públicas, sociales o humanitarias.

En desarrollo de su misión se hace necesario para la operación y funcionamiento de la UNP, contar con un inmueble en el que se puedan estacionar los vehículos blindados y corrientes asignados al Programa de Protección, para lo cual, la Unidad Nacional de Protección verificó las condiciones del mercado con el fin de identificar el inmueble adecuado para cumplir con la necesidad.

<sup>1</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia número 17767 del 31 de enero de 2011, Consejera Ponente Dra. Olga Mélida Valle de la Hoz.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que a la fecha no se cuenta con un bien inmueble de propiedad de la Entidad, se encuentra conveniente el arrendamiento de 8 cupos para parqueo de los vehículos que hacen parte del Programa de Protección en la ciudad de Cúcuta, a través de la causal de contratación directa prevista en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de Bienes Inmuebles del Decreto 1082 de 2015.

Para la vigencia 2020, el señor BRAYNER RONALDY FUENTES RAMÍREZ, propietario del establecimiento de comercio PARQUEADERO Y DEPOSITO ZONA INDUSTRIAL, ubicado en la Avenida 7 No. 17N-104 zona industrial en la ciudad de Cúcuta, de conformidad con el certificado de matrícula mercantil expedido por la Cámara de Comercio de Cúcuta, presentó una oferta para parqueo y vigilancia 24 horas de ocho (08) vehículos con un canon de arrendamiento mensual por valor de UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/LEGAL (\$1.560.000,00) incluido IVA y todos los costos directos e indirectos.

De acuerdo con el análisis del sector elaborado, la oferta económica anterior se ajusta a los requerimientos de la UNP en cuanto a presupuesto y se encuentra dentro de los precios del mercado, incluido IVA y todos los gastos inherentes al respectivo contrato.

En el inciso segundo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, faculta a las entidades para “celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía y requieran el cumplimiento de los fines del Estado”.

De conformidad con el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, el arrendamiento de inmuebles es una causal de contratación directa cuyo procedimiento para la selección del arrendatario es el previsto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, que prevé la selección del contratista tomando como única consideración el análisis de mercado.

La presente contratación se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2020.

## **CAPÍTULO 2**

### **DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES**

#### **2.1. OBJETO**

Contratar el arrendamiento de un inmueble en la ciudad de Cúcuta para el parqueo de los vehículos que hacen parte del Programa de Protección asignado al Grupo Regional Cúcuta - GURPCU de la Unidad Nacional de Protección, de conformidad con los requerimientos que se efectúen y los servicios complementarios que se soliciten, las 24 horas del día.

| UNSPSC   | Ítem        | Denominación                                                         |
|----------|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| 80131502 | Parqueadero | Ocho (08) cupos de parqueadero cubierto para los vehículos de la UNP |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>ESTUDIOS PREVIOS</b><br><b>PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE</b><br><b>PARQUEADEROS PARA EL PARQUE AUTOMOTOR DEL</b><br><b>PROGRAMA DE PROTECCIÓN DE LA UNIDAD</b><br><b>NACIONAL DE PROTECCIÓN DE LA GURP - CÚCUTA</b> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

## ESPECIFICACIONES ESENCIALES

|             |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parqueadero | Parqueadero cubierto para los vehículos de la UNP, cuenta con un área aproximada de 1.600 Mts2, piso relleno en concreto, ubicado en la Avenida 7 No. 17N - 104 Zona Industrial, de fácil acceso y distante a unos 15 minutos de la GURPCU. |
| Seguridad   | Acceso controlado por servicio de vigilancia privada en el sector.                                                                                                                                                                          |

### 2.2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

### 2.3. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA – ARRENDADOR.

**EL ARRENDADOR**, en desarrollo del objeto general del contrato, además de las obligaciones previstas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás que aclaren, modifiquen, reglamenten o adicionen, el arrendador se compromete para con la UNP a cumplir todas y cada una de las obligaciones pactadas y en especial:

1. Entregar los cupos de parqueo en condiciones óptimas para su utilización, de acuerdo con los requerimientos exigidos.
2. Garantizar el uso pacífico de los cupos de parqueo durante la ejecución del contrato.
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 de los cupos de parqueo por parte de la UNP.
4. Librar al arrendatario de toda perturbación e impedimento en el goce del bien arrendado.
5. Cumplir con el Objeto del contrato con plena autonomía técnica y Administrativa y bajo su propia responsabilidad.
6. Cumplir todas las disposiciones legales y reglamentarias vigentes expedidas por el Gobierno Nacional.
7. Ejecutar todas las obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato, las que se consignan en otras cláusulas del mismo y las que se desprendan de las normas que regulan la materia.
8. Guardar la debida reserva sobre la totalidad de la información relacionada con la población objeto que llegue a su conocimiento con ocasión del desarrollo del contrato.
9. Presentar al supervisor del contrato, cuando este lo requiera, informes parciales.
10. Atender las observaciones y requerimientos del supervisor del contrato.
11. Las demás que le sean requeridas, acorde con la naturaleza del contrato.

### 2.4. OBLIGACIONES DE LA UNP.

1. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
2. Utilizar los cupos de parqueadero para los fines a los cuales se refiere el presente contrato.
3. Pagar oportunamente a EL ARRENDADOR los cánones mensuales de arrendamiento, previo cumplimiento de los requisitos legales, con sujeción al PAC.
4. Entregar o restituir el inmueble a la terminación del contrato en las mismas condiciones que lo recibió salvo el deterioro natural por el uso.

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p style="text-align: center;"><b>ESTUDIOS PREVIOS</b><br/> <b>PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE</b><br/> <b>PARQUEADEROS PARA EL PARQUE AUTOMOTOR DEL</b><br/> <b>PROGRAMA DE PROTECCIÓN DE LA UNIDAD</b><br/> <b>NACIONAL DE PROTECCIÓN DE LA GURP - CÚCUTA</b></p> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
6. Las demás previstas en la Ley y que se desprendan de la naturaleza del contrato.

## 2.5. SUPERVISIÓN.

El control y vigilancia del contrato será ejercido por el Coordinador (a) del Grupo de Gestión Administrativa, quien tendrá las funciones establecidas en las normas legales vigentes, entre las cuales están las siguientes:

1. Ejercer un estricto control para el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del ARRENDADOR.
2. Adoptar las precauciones necesarias para que los servicios contratados se presten en condiciones aptas y en forma eficiente, atendiendo las disposiciones legales sobre la materia y la obligación de protección a cargo del Estado.
3. Atender las quejas que afecten el normal funcionamiento del contrato.
4. Efectuar la verificación sobre la vigencia de los permisos, licencias, autorizaciones, contratos y pólizas que el arrendador requiera para el desarrollo del objeto del contrato.
5. Solicitar información sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, parafiscales y prestacionales a cargo del arrendador.
6. Responder por que en el expediente del contrato se encuentre toda la documentación que se produzca durante la ejecución del contrato y que esté relacionada con la misma.
7. Elaborar el acta de liquidación del contrato y velar por que se cumpla dentro del plazo establecido para el efecto.
8. Verificar la ejecución presupuestal del contrato y solicitar oportunamente las adiciones, prórrogas y/o cualquier modificación que se requiera en la ejecución del contrato, de manera oportuna.
9. Las demás que estime necesarias para garantizar el cabal cumplimiento del objeto contractual

## 2.6. PLAZO DE EJECUCIÓN.

El contrato tendrá una duración de **DOCE (12) MESES**, contados desde el cinco (05) de enero de 2020 hasta el cuatro (04) de enero de 2021, a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución señalados en el presente documento. El plazo de ejecución del contrato podrá ser modificado o prorrogado por las partes de común acuerdo. En ningún caso se aplicará cláusula de renovación automática.

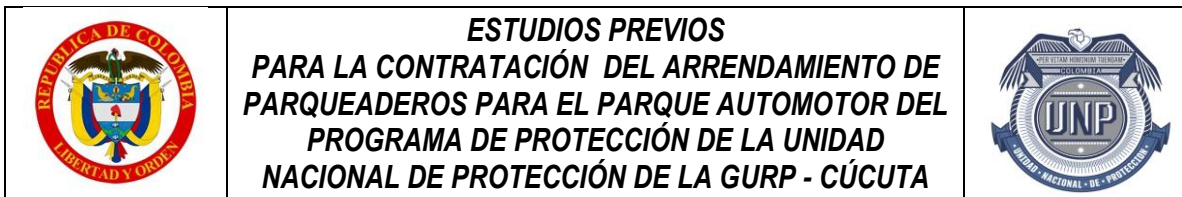
## 2.7. PRESUPUESTO OFICIAL

Para la presente contratación el presupuesto oficial es la suma de **DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$18.720.000) M/L** incluidos IVA y todos los gastos directos e indirectos.

## 2.9. FORMA DE PAGO

El presente contrato se pagará en doce (12) mensualidades anticipadas, cada una de **UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/LEGAL (\$1.560.000,00)**, por concepto del canon de arrendamiento del inmueble, Incluidos IVA y demás impuestos.

Los pagos se realizarán mes anticipado dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes, previa la presentación de la factura a la cual se deberá adjuntar la fotocopia legible del RUT y demás requisitos



exigidos para su pago, en cumplimiento de lo estipulado en las Leyes 80 de 1993 y 789 de 2002. Dichos pagos deberán venir acompañados también por la autorización de la UNP y el cumplido a satisfacción emitido por el Supervisor del contrato, así como deberá anexarse la certificación de paz y salvo de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales del mes inmediatamente anterior, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Los pagos quedan subordinados al PAC y a la ubicación efectiva de los recursos en la entidad.

## **2.10. LUGAR DE EJECUCIÓN y DOMICILIO CONTRACTUAL.**

Para efectos del presente proceso de selección, se tendrá como domicilio la ciudad de Bogotá D.C., y el lugar de ejecución del contrato será la ciudad de Cúcuta, Norte de Santander.

### **CAPÍTULO 3** **FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN**

El Literal i) del numeral 4º del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece como causal de contratación directa el arrendamiento de bienes inmuebles.

En ese sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, contempla:

**“Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles.** Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

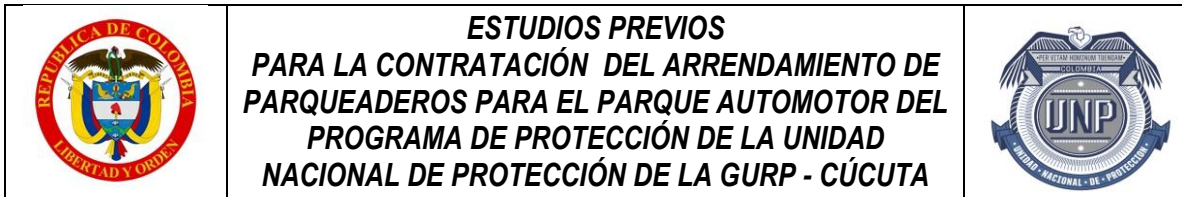
1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.”

Teniendo en cuenta que las obligaciones derivadas de la presente contratación están directamente relacionadas con el objeto misional de la UNP, procede para el caso examinado la contratación directa de la hipótesis legal.

### **CAPÍTULO 4** **ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO**

El valor reflejado como presupuesto oficial obedece al costo de la oferta presentada por el señor **BRAYNER RONALDY FUENTES RAMÍREZ**, propietario del establecimiento de comercio ubicado en la Avenida 7 No. 17N – 104 Zona Industrial de la ciudad de Cúcuta, Norte de Santander, oferta presentada para la vigencia 2020. Lo anterior, previo análisis y verificación de las condiciones del mercado según consta en el análisis del sector.

El respectivo análisis del sector forma parte integral del presente documento.



## **CAPÍTULO 5**

### **ANÁLISIS DE RIESGO**

Con base en los elementos fácticos del desarrollo de la contratación aquí examinada, los riesgos que se asignan a la presente contratación se encuentran consignados en la matriz de riesgos adjunta y se entiende que el cubrimiento de los mismos se realizará con el seguimiento que realice el supervisor respecto del cumplimiento de los factores técnicos planteados.

## **CAPÍTULO 6**

### **MECANISMOS DE COBERTURA**

De conformidad con la normatividad vigente en materia de contratación pública, específicamente teniendo en cuenta el artículo 7, de la ley 1150 de 2007 el cual establece: *“De las garantías en la contratación, Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en **los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley**, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento”*, es así como dada la anterior normatividad la entidad se encuentra facultada para decidir exigir o no dichas garantías, por lo cual una vez analizados el valor del contrato y las condiciones para su ejecución, la Unidad Nacional de Protección no exigirá la expedición de garantías, quedando exonerado el contratista de dicha suscripción para la ejecución del contrato.

En los anteriores términos, se presenta el estudio previo de precios, necesidad, conveniencia y oportunidad, con sujeción a lo previsto en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.”

El presente estudio se hace previo a la contratación.

**ORIGINAL FIRMADO**

**BELLY OVALLE ALARCÓN**

Gerente del Proyecto-Coordinadora Administrativa