



ESTUDIOS PREVIOS CONTRATACION DIRECTA	Código: GJ-FR-40
	Versión: 003
	Página 1 de 3

Datos del área Gestora	Dependencia solicitante:	Bienes y Servicios
	Nombre del servidor diligencia el estudio previo:	Daniela García Echeverry

1. Descripción de la Necesidad que la Entidad Pretende Satisfacer con el Proceso de Contratación.

La presente contratación encuentra su fundamento jurídico en la modalidad de contratación directa, prevista en el Decreto 1082 de 2015, "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional*". Específicamente, el marco normativo aplicable es la Subsección 4, que regula esta modalidad de selección, y en particular, el artículo 2.2.1.2.1.4.11., que establece el procedimiento para el arrendamiento de bienes inmuebles por parte de las Entidades Estatales.

Dicho artículo dispone:

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*



SC 7134-1



SA-CER901605



Resolución 012512 del MEN. 29 de junio de 2022 - 6 años.
 Calle 73 No. 73A - 226, Vía El Volador
 Apartado aéreo: 6564 / Línea única de atención: +57 (604) 448 0520



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

En cumplimiento de este mandato, la Institución Universitaria Pascual Bravo ha realizado un riguroso estudio del sector para fundamentar la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento bajo esta modalidad excepcional.

La Institución Universitaria Pascual Bravo, ubicada estratégicamente en la Calle 73 # 73a - 226, en el corazón del Distrito de Medellín, enfrenta una creciente demanda de espacios de estacionamiento para su comunidad académica, que incluye estudiantes, docentes y personal administrativo. La infraestructura actual resulta insuficiente para albergar el volumen de vehículos (automóviles y motocicletas) que diariamente concurren al campus, lo que genera una necesidad apremiante de ampliar dicha capacidad.

Esta necesidad se ve agudizada por un factor exógeno de gran impacto: el megaproyecto de infraestructura "*Metro de la 80*". Esta obra, que transformará la movilidad del occidente de la ciudad con sus 13.25 kilómetros de extensión y 17 estaciones, ha generado una significativa valorización del suelo en sus áreas de influencia, incluyendo el sector de Robledo, donde se asienta la Institución.

El desarrollo urbanístico asociado al proyecto, que incluye la construcción de intercambios viales ya en operación en puntos clave como las calles 50 y 44 (Av. Colombia) y Av. San Juan) respectivamente, ha provocado un reordenamiento del mercado inmobiliario. Se ha observado una tendencia al alza en el costo por metro cuadrado, incentivando a los propietarios de lotes —muchos de los cuales funcionaban como parqueaderos de gran capacidad, incluso para flotas de buses de servicio público— a vender sus predios para el desarrollo de nuevos proyectos de edificación. Este fenómeno ha reducido drásticamente la oferta de inmuebles aptos para ser utilizados como estacionamientos de gran escala en la zona.

En atención a lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, la Institución llevó a cabo un análisis del mercado inmobiliario en el área de influencia directa del campus. El objetivo era identificar bienes inmuebles que cumplieran con dos condiciones esenciales:

1. **Capacidad:** Albergar un mínimo de 320 vehículos para satisfacer la demanda proyectada de la comunidad universitaria.
2. **Proximidad Inmediata:** Estar ubicado a una distancia caminable y segura desde las instalaciones de la Institución, garantizando la accesibilidad y seguridad de los usuarios.

El estudio concluyó que, si bien existen algunos parqueaderos comerciales en la zona, ninguno de ellos posee la capacidad requerida para albergar 320 vehículos simultáneamente. La dinámica urbana descrita, impulsada por el Metro de la 80, ha limitado la disponibilidad de lotes de la envergadura necesaria.

Tras la búsqueda y la verificación de las opciones disponibles, se determinó que el único inmueble que satisface plenamente ambos requisitos es el ofrecido por la sociedad **GRÚAS ELITE & TORO VEHÍCULOS S.A.S.** Este predio no solo cuenta con una capacidad superior a la mínima requerida, sino que además goza de una ubicación privilegiada, encontrándose justo al frente del campus universitario. Esta proximidad es un factor determinante, ya que elimina la necesidad de largos desplazamientos a pie por parte de los usuarios, lo que redundará en eficiencia y, fundamentalmente, en su seguridad.

Por lo tanto, se configura una situación fáctica de *inexistencia de pluralidad de oferentes* en el mercado que puedan satisfacer la necesidad específica e integral de la Institución Universitaria Pascual Bravo. La elección del inmueble de GRÚAS ELITE & TORO VEHÍCULOS S.A.S. no responde a un criterio de mera conveniencia, sino a la constatación objetiva de que es la única alternativa viable en el sector para resolver la necesidad de estacionamiento de la entidad.

Como evidencia de la ubicación estratégica, se anexa la siguiente referencia visual que ilustra la proximidad entre la Institución Universitaria Pascual Bravo y el predio de GRÚAS ELITE & TORO VEHÍCULOS S.A.S.:



2. Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones, autorizaciones permisos y licencias requeridos para su ejecución. Si el contrato incluye diseño y construcción, deberán anexarse los documentos técnicos para el desarrollo de proyecto.

2.1. Descripción del Objeto a contratar:

Arrendamiento de espacio tipo parqueadero para vehículos de los miembros de la comunidad pascualina durante el segundo semestre del 2025.

2.2. Especificaciones del contrato.

2.2.1 Tipo del contrato a celebrar:

Contratación Directa

2.2.2 Alcance:

El presente contrato de arrendamiento tiene por objeto la concesión del uso y goce de un espacio físico determinado para la operación de estacionamientos, con una capacidad total para cuatrocientos ochenta y seis (486) vehículos, distribuida de la siguiente manera:

- **101 celdas** para vehículos automotores (sedanes, SUVs, camionetas, vans, entre otros).
- **385 celdas** para motocicletas de todo tipo de cilindraje y diseño.

Como contraprestación por el uso de las celdas de estacionamiento, se establecerá un canon de arrendamiento con una estructura tarifaria diferencial, aplicable según el tipo de vehículo (automóvil o motocicleta), cuyo valor y forma de pago se detallarán en el anexo correspondiente de este contrato.

Tipo de celda	Numero de Celdas de parqueo	Tarifa normal	Tarifa diferencial para usuarios
Moto	385	\$2.100	\$800
Carro	101	\$6.500	\$5.000
TOTAL	486	\$8.600	\$5.800

	<p>El servicio de estacionamiento se prestará exclusivamente en los siguientes días y horarios:</p> <ul style="list-style-type: none">• Automóviles: lunes a viernes, en jornada continua de 6:00 a 22:00 horas.• Motocicletas: lunes a sábado, en jornada continua de 6:00 a 22:00 horas. <p>Causación de la Tarifa Diaria: La tarifa diaria se causará con el ingreso del vehículo al estacionamiento y cubrirá su permanencia hasta la finalización del horario de operación del día de ingreso (21:59 horas). La permanencia del vehículo más allá de la hora de cierre, incluso por una fracción de tiempo, generará la obligación de pago de una nueva tarifa diaria completa.</p> <p>Pernocta Excepcional: La permanencia de un vehículo de un día para otro solo será autorizada en circunstancias excepcionales de fuerza mayor o caso fortuito debidamente acreditadas por el usuario. Para tal efecto, el propietario o tenedor del vehículo deberá presentar una justificación escrita que soporte la eventualidad al momento de su retiro o, a más tardar, dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al hecho. Esta autorización excepcional no exime del pago de la totalidad de las tarifas diarias que se hayan causado.</p> <p>Terminación Anticipada del Contrato. El presente contrato podrá darse por terminado antes del plazo pactado por cualquiera de las siguientes causales:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mutuo acuerdo entre las partes, formalizado por escrito.2. Incumplimiento grave de una o varias de las obligaciones contractuales por una de
--	--

	<p>las partes, lo que facultará a la parte cumplida para dar por terminado el contrato, previa comunicación escrita a la parte incumplida.</p> <p>3. Imposibilidad sobreviniente para la ejecución del objeto contractual, derivada de hechos que no sean imputables a las partes.</p> <p>En el evento de una terminación anticipada, las partes se obligan a adoptar todas las medidas necesarias y razonables para prevenir perjuicios injustificados a la contraparte y a terceros que puedan verse afectados por dicha terminación.</p>
<p>2.2.3 Obligaciones del contratista:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Permitir y garantizar el uso y goce efectivo de las cuatrocientas ochenta y seis (486) celdas de estacionamiento, en estricta conformidad con el objeto contractual y las condiciones definidas en la propuesta comercial que forma parte integral de este acuerdo. 2. Implementar y mantener un sistema de control para el ingreso de vehículos autorizados, verificando para tal fin la presentación del carné institucional, el código QR de la plataforma SICAU, o la constancia de matrícula, junto al documento de identificación del conductor. 3. Expedir y entregar a cada usuario, en formato físico o a través de otro soporte duradero que garantice su conservación y consulta, un ticket o resguardo de depósito. Dicho resguardo deberá identificar inequívocamente el vehículo (mediante su placa) y dejar constancia expresa de si las llaves son entregadas al personal del estacionamiento, para efectos de delimitar el alcance de la obligación de custodia. 4. Publicar y mantener, en lugares de fácil acceso y alta visibilidad, toda la información relevante para los usuarios, incluyendo, de

	<p>manera clara e inequívoca, las normas de funcionamiento, los horarios de servicio, las tarifas aplicables y las condiciones para el ingreso y retiro de los vehículos.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. asumir una obligación de resultado respecto a la custodia y conservación de los vehículos. Para ello, deberá implementar y mantener las medidas de vigilancia y seguridad idóneas y adecuadas para proteger los automotores contra hurto, daño total o parcial, o cualquier otra afectación mientras permanezcan bajo su tenencia. 6. Prestar colaboración diligente y oportuna a la Institución para el esclarecimiento de cualquier hecho que altere la normal ejecución del contrato o comprometa la seguridad de los bienes custodiados, lo que incluye el suministro de información, registros de video o cualquier otro elemento probatorio que obre en su poder. 7. Informar a la Institución de manera inmediata y por un medio fehaciente, sobre cualquier evento, acto o circunstancia que restrinja o pueda llegar a restringir la plena disponibilidad de las celdas de parqueo arrendadas o la prestación normal del servicio. 8. Cumplir de buena fe con todas las demás obligaciones que emanan de la naturaleza de este contrato y que son necesarias para la cabal y correcta ejecución de su objeto.
<p>2.2.4 Obligaciones SST</p>	<p>Obligaciones para inicio y desarrollo del contrato:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Personas naturales sin personal a cargo: deberá presentar acta juramentada de no obligación de implementación del SG-SST (Anexo del pliego de condiciones o invitación pública) y planilla de seguridad social.

	<p>1.1. Persona jurídica y/o persona natural con personal a cargo, deberá aportar:</p> <p>Soportado en la legislación vigente en términos de los estándares mínimos en SG- SST, el proponente deberá presentar la certificación emitida por la ARL correspondiente y/o el resultado del registro de la autoevaluación ante el Ministerio de Trabajo, en donde se evidencie el resultado de la evaluación de los estándares mínimos de su Sistema de Gestión en SST del año inmediatamente anterior, mayor o igual al 60%.</p> <p>Nota: En caso de que el proponente cuente con una evaluación de estándares por debajo del 85% y en todo caso superior al 60%, deberá como requisito para el inicio del contrato, aportar además de lo anterior, la certificación de la ARL del cumplimiento de estándares que contenga el plan de mejoramiento del mismo, asociado con los ítems incumplidos.</p> <p>2. Seguridad social: Enviar certificado de pago de la seguridad social vigente en el nivel correspondiente.</p> <p>3. Licencia en SST: Copia de la licencia de SST del responsable del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (SG-SST), con alcance en diseño e investigación de accidentes.</p> <p>4. Curso de las 50 o 20 horas según corresponda: Curso 50 horas del Ministerio de Trabajo de la persona encargada del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo del contratista y subcontratista con vigencia menor a tres (3) años O actualización de 20 horas.</p>
--	---

<p>2.2.5 Obligaciones de la Institución</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Socializar de manera efectiva y permanente entre los miembros de su comunidad (la "comunidad pascualina"), las condiciones, horarios y normas de uso del servicio de estacionamiento objeto de este contrato, con el fin de promover su correcta utilización. 2. Adelantar los trámites administrativos y presupuestales necesarios para la ejecución del contrato, incluyendo la expedición del respectivo Registro Presupuestal. En consecuencia, se obliga a efectuar el pago del canon de arrendamiento mensual pactado a favor del CONTRATISTA (GRÚAS ELITE & TORO VEHICULOS S.A.S.), en la forma y plazos aquí estipulados. 3. Designar formalmente a un supervisor o interventor idóneo, quien será el responsable de verificar el cumplimiento cabal de las obligaciones técnicas, administrativas y legales a cargo del CONTRATISTA. Este servirá como el principal canal de comunicación para todos los efectos relacionados con la ejecución contractual. 4. Prestar al CONTRATISTA la colaboración necesaria y suministrar la información que este requiera para la correcta y oportuna ejecución del objeto contractual, removiendo los obstáculos de índole administrativo o de otra naturaleza que puedan surgir y que sean de su competencia. 5. Atender y gestionar con la debida diligencia las peticiones, quejas o reclamos (PQR) presentados por los usuarios del servicio, que sean de su competencia, y coordinar con el CONTRATISTA las acciones que resulten necesarias para darles una respuesta y solución efectiva.
--	--

2.2.6 Plazo de ejecución del contrato:	La duración del presente contrato será desde la aceptación en la plataforma SECOP II hasta el 30 de noviembre de 2025.
2.2.7 Lugar de ejecución del contrato:	Distrito de ciencia tecnología e innovación de Medellín – Antioquia, Calle 73 # 72 A 361.
2.2.8 Documentos técnicos requeridos. (Permisos, autorizaciones, licencias cuando se requieran):	No Aplica
2.2.9 Valor del contrato/ presupuesto oficial:	<p>Ciento Diecisiete Millones Doscientos Mil Pesos (\$ 117.200.000)</p> <p>CANON MENSUAL: Veintinueve Millones Trescientos Mil Pesos (\$29.300.000)</p> <p>Este valor incluye IVA SI ☒ NO ☐</p>
2.2.10 Requiere presupuesto de vigencias futuras	SI ☐ NO ☒
2.2.11 Forma de pago:	<p>LA INSTITUCIÓN pagará el canon de arrendamiento de manera mensual, posterior a la entrega de factura presentada por GRUAS ELITE & TORO VEHICULOS S.A.S y realización de trámites administrativos requeridos. Este valor será consignado en la cuenta bancaria que se reporte, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:</p> <p>a) Factura o documento equivalente por parte del contratista, la cual debe ser enviada al correo electrónico facturacionelectronica@pascualbravo.edu.co.</p>

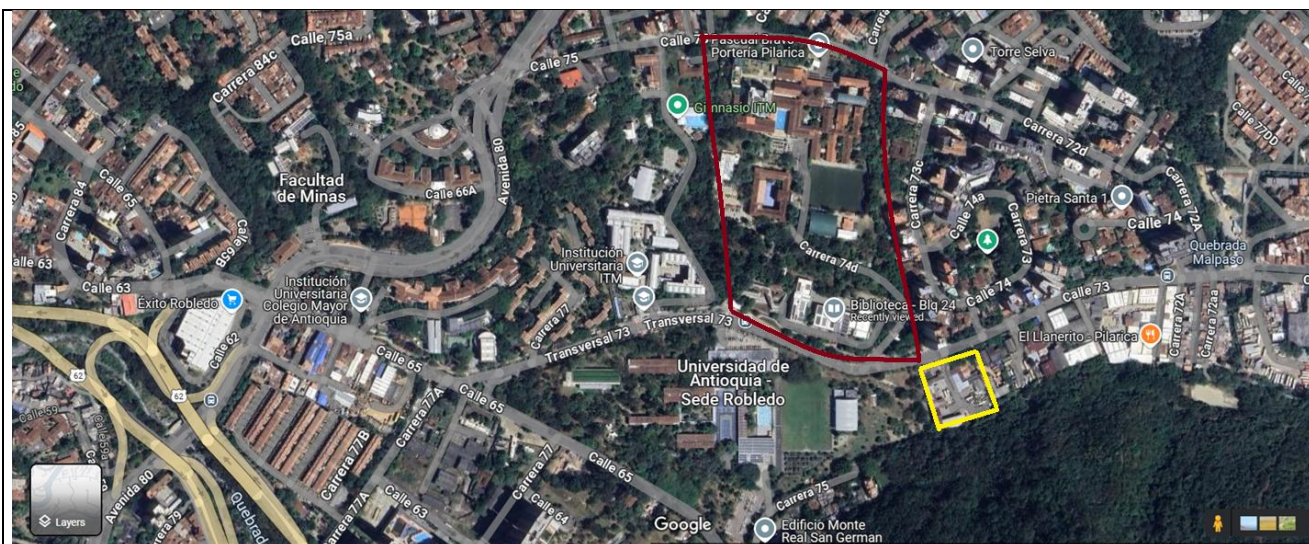
	<p>b) Certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato.</p> <p>Para el presente objeto contractual se realizarían las siguientes deducciones y retenciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Retención en la fuente del 4% • Retención IVA del 15% • Retención ICA del 1.8 por mil • Tasa pro deportes del 1.3% • Tasa casa justicia familiar del 2% <p>Y demás retenciones que apliquen por ley al momento del pago.</p>
2.2.12 Justificación del Anticipo (Si aplica):	No Aplica
2.2.13 Supervisión o interventoría (indicar cargo del supervisor o el del interventor):	Daniela Flórez Jiménez
2.2.14 Otras especificaciones (las demás cláusulas accidentales y de la naturaleza del contrato que se requieran):	No Aplica
3. Causal de Contratación Directa y su Justificación. (Declaración de Urgencia Manifiesta, art. 2.2.1.2.1.4.2. Convenio o Contrato Interadministrativo, art. 2.2.1.2.1.4.4. Contratación para el Desarrollo de Actividades Científicas y Tecnológicas, art. 2.2.1.2.1.4.7. Contratación Directa cuando no exista Pluralidad de Oferentes, art. 2.2.1.2.1.4.8. Adquisición de Bienes Inmuebles, art. 2.2.1.2.1.4.10. Arrendamiento de Bienes Inmuebles, art. 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015)	
<p>Esta modalidad de contratación se encuentra consagrada en la Sección 1 Modalidades de Selección, subsección 4 Contratación Directa.</p>	

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.

La Institución Universitaria Pascual Bravo, ubicada en su sede del barrio Pilarica, en la dirección Calle 73 # 73a – 226 de la comuna 7, Robledo, en el Distrito de Medellín, adelantó un análisis de la oferta inmobiliaria en su zona de influencia para suplir la necesidad de estacionamiento de su comunidad. Dentro de este estudio de sector, se identificaron varias alternativas, entre ellas el Parqueadero Público Ruta de la Salud a 2.2 kilómetros, el Parqueadero la 80 a 1.6 kilómetros, el Parqueadero Sibana a 600 metros y el inmueble operado por Grúas Elite y Toro Vehículos S.A.S a tan solo 140 metros.

Para la selección, la Institución ponderó dos criterios objetivos y determinantes: la proximidad geográfica al campus y la capacidad del inmueble para albergar la cantidad de vehículos requerida. Con base en estos factores, se determinó que el predio correspondiente a Grúas Elite y Toro Vehículos S.A.S, situado en la Calle 73 # 72 A 361, cumplía a cabalidad con dichas consideraciones. Esta conclusión se ve reforzada por la experiencia contractual previa, ya que desde el año 2023 la Institución ha contratado satisfactoriamente el arrendamiento de este mismo inmueble, constatando su idoneidad.



(Imagen 1: Captura de pantalla Google maps 2025:)

Adicionalmente, se consideró el marco normativo de precios, dado que el Decreto Municipal 1268 de 1999 establece que las tarifas de parqueaderos privados en Medellín pueden incrementarse anualmente según la meta de inflación nacional. Al conjugar la cercanía, la capacidad, la experiencia previa positiva y el marco regulatorio, se ratifica que dicho inmueble representa la opción más favorable para satisfacer la presente necesidad.

4. Análisis del Sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. (Art. 2.2.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015)

Aspectos generales.

Para efectos del presente estudio, el objeto a contratar se enmarca dentro de la estructura económica nacional, la cual se desagrega desde un nivel general hasta uno particular. Específicamente, la clasificación correspondiente es la siguiente:

- Macro-sector: Servicios
- Sector Económico: Inmobiliario
- Actividad Económica: Arrendamiento y Administración de Inmuebles

Este macro-sector, comúnmente denominado sector terciario o de servicios, agrupa el conjunto de actividades económicas que no producen bienes materiales —a diferencia de los sectores primario y secundario—, sino que tienen como finalidad la prestación de servicios, es decir, de bienes inmateriales que satisfacen las demandas de la población y contribuyen a su bienestar.

En este contexto, el arrendamiento de un inmueble se configura como una actividad eminentemente de servicio, toda vez que su objeto no es la enajenación de un bien tangible, sino la facilitación del uso y goce de un espacio físico, generando con ello una utilidad directa para el arrendatario y satisfaciendo una necesidad específica.

Contexto Técnico

Las actividades inmobiliarias comprenden entre otros el arrendamiento, administración y venta de inmuebles de forma directa o indirecta a través de múltiples contratos de mandato, corretaje, administración, entre otros. Las diferentes acciones se lideran principalmente por propietarios y empresas especializadas en el ramo.

En el caso de los arrendamientos, las condiciones del contrato se establecen a través de contratos por adhesión, formatos preestablecidos o específicos según las exigencias del arrendador y las necesidades del arrendatario.

Los pagos se acostumbran a realizarse en forma anticipada por periodos mensuales; por lo general, cuando las áreas que se entregan en arriendo no son independientes del inmueble de mayor extensión es posible que en el canon se establezcan otro tipo de obligaciones económicas por concepto de servicios públicos, servicios complementarios de recolección de residuos y vigilancia entre otros.

Cifras del sector inmobiliario: estabilidad en ventas, pero desafíos persistentes¹

El sector de la vivienda nueva en Antioquia evidencia una notable dinámica de recuperación durante el primer cuatrimestre de 2025, revirtiendo la tendencia contractiva observada en los dos años previos. A abril de 2025, las ventas promedio alcanzaron las 2,000 unidades mensuales, un hito que no se registraba desde octubre de 2022. En términos interanuales, el acumulado de enero a abril de 2025 presentó un crecimiento en ventas del 14,4% frente al mismo lapso de 2024.

Este comportamiento positivo en la demanda ha estimulado la confianza de los oferentes, lo cual se refleja en un indicador líder como el lanzamiento de nuevos proyectos. Dicho rubro experimentó un crecimiento excepcional del 149% durante los primeros cuatro meses del año, en comparación con el mismo periodo del año anterior.

¹ <https://www.nacionpaisa.com/camacol-antioquia-cierra-2024-con-balance-del-sector-construccion-y-desafios-para-2025/#:~:text=En%202024%2C%20se%20comercializaron%20cerca,turismo%20y%20la%20renta%20corta.>

No obstante, esta fase de reactivación debe analizarse en el contexto del ciclo económico reciente. Informes de la Asociación Gremial CAMACOL para la vigencia 2024 señalan que el sector atravesó una contracción significativa. Como referencia, en noviembre de 2024 la región antioqueña registró una disminución en ventas del 15.9%, con una afectación particularmente severa en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS), cuyo descenso fue del 24%.

En síntesis, si bien el sector inmobiliario en Antioquia proviene de un periodo de ajuste importante a finales de 2024, los indicadores del primer cuatrimestre de 2025 apuntan a una sólida reactivación tanto en la demanda como en la oferta.

Impacto de decisiones nacionales en la vivienda social

El presidente de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), Guillermo Herrera Castaño, alertó sobre las graves repercusiones de los anuncios emitidos por Fonvivienda, formalizados en la Circular 012 del 16 de diciembre de 2024. Dichas directrices modifican sustancialmente el programa 'Mi Casa Ya', calificado por el líder gremial como el instrumento más exitoso en la historia de Colombia para facilitar el acceso a la Vivienda de Interés Social (VIS).

Herrera Castaño sostuvo que estas determinaciones representan un fuerte retroceso para el sector y la política social de vivienda. "Las medidas adoptadas le dan un fuerte golpe al programa, y nuevamente generan incertidumbre tanto para los hogares beneficiarios como para el sector constructor, poniendo en riesgo logros sociales y económicos alcanzados en los últimos años", puntualizó.

Generación de empleo y expectativas para 2025

El sector construcción generó más de 492.000 empleos directos e indirectos en el Área Metropolitana, consolidándose como un motor clave para la economía. Para 2025, se proyecta un aumento en la creación de empleos si se mantiene la inversión en infraestructura y vivienda.

Nuevas oportunidades en el mercado inmobiliario

Una encuesta reciente de Camacol Antioquia reveló un aumento del interés por comprar vivienda en comparación con 2023. El 67% de los encuestados planea adquirir vivienda en los próximos 12 meses, con preferencia por Medellín, Envigado y Bello. Además, el 46% de los hogares opta por vivienda nueva.

Crecimiento en edificaciones no residenciales y turismo

En 2024, se comercializaron cerca de 33.000 metros cuadrados de edificaciones no residenciales en Antioquia. Este segmento incluye hoteles, consultorios y oficinas, con un auge significativo en el turismo y la renta corta.

Gestión de parqueaderos.

El estacionamiento de vehículos es una fuente de ingresos para cualquier comunidad, facilitando el crecimiento económico y mejorando la calidad de vida de muchos habitantes, ofrecer parqueaderos a los conductores cerca de donde viven o trabajan es fundamental para que una ciudad se expanda y prospere.

De la misma manera, una mala gestión en la utilización de parqueaderos generalmente se asocia con la contaminación y problemas de movilidad, esto, debido a que los vehículos circulan por la calle en busca de estacionamientos y los que ya están ubicados forman congestiones cuando otros deben esperar por un cupo para guardar su automóvil.

Los problemas citados anteriormente afectan la productividad de cualquier sociedad, debido a que las personas llegan tarde a sus trabajos, al colegio o a una cita, por otro lado, cuando los parqueaderos son muy extensos con cientos de vehículos estacionados, la búsqueda del mismo puede tardar mucho tiempo por lo que dueños y administradores de estacionamientos deben contratar más personal y equipos para darle una solución a los usuarios donde en la mayoría de los casos estas prácticas son insuficientes.²

TIPOS DE PARQUEADERO

Parqueadero público.

Es un espacio o recinto abierto al público sin restricción por parte de entidades privadas para el estacionamiento de vehículos automotores. Salvo reglas muy puntuales que pueden ser puestas por la municipalidad o administración, algunos estacionamientos pueden poner una que otra restricción, como por ejemplo prohibir su uso a vehículos de gran tamaño como camiones, etc.

² <https://www.sitca.co/blog/nwarticle/74/8/gestion-de-parqueaderos-porque-reduce-riesgos-y-optimiza-tiempos>

Como bien lo mencionamos son jurisdicción de las leyes comerciales o legislaciones especiales para estos. Como espacio público, debe cumplir con ciertas características como disponer de baños para el público y respetar las reglas legales para la seguridad.

En términos legales, un servicio de parqueadero funciona público de manera similar a como lo haría un contrato de depósito tal como se expone en el Código Civil y de Comercio. Esto es que cuando ingresa un vehículo el parqueadero asume las obligaciones y responsabilidades del depositario. Esto último incluso si este es gratuito.

Parqueadero privado

Respecto a los parqueaderos privados pueden haber de varios tipos. En líneas generales, son espacios para estacionar vehículos automotores que forman parte de la propiedad de un dueño de apartamento, local comercial o casa.

En estos el derecho a estacionar es exclusivo y es el dueño de la propiedad quien decide quien puede estacionarse. Este tipo de parqueaderos no pueden ser restringidos por la administración pública de ninguna manera.

En el caso de los parqueaderos pertenecientes a propiedades horizontales, a los apartamentos se les asigna un puesto de estacionamiento. Este puesto de parqueadero entra dentro del metraje de la vivienda y se vende o arrienda en conjunto a esta. El dueño o inquilino de dicha vivienda tiene el derecho de uso exclusivo del puesto de estacionamiento.

Requisitos para el funcionamiento de parqueaderos según el Código Nacional de Policía

Estos requisitos están expuestos de forma explícita en el artículo 90 de la ley 1801 de 2016³:

1. *Constitución de póliza de responsabilidad civil extracontractual, para la protección de los bienes depositados y las personas. En el recibo de depósito del vehículo se informará el número de la póliza, compañía aseguradora y el procedimiento de reclamación.*
2. *Expedir recibo de depósito del vehículo al momento del ingreso, en el que se consigne el número de placa del vehículo y la hora de ingreso.*
3. *Ofrecer al conductor del vehículo la opción de relacionar bienes adicionales al que deja en depósito.*
4. *Cumplir con las tarifas establecidas por la autoridad distrital o municipal.*

³ <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=80538>

5. *Cumplir los requisitos de carácter sanitario, ambiental y de tránsito.*
6. *Contar con seguridad permanente, y de acuerdo con la clasificación del estacionamiento o parqueadero, con acomodadores uniformados con licencia de conducción y con credenciales que faciliten su identificación por parte de los usuarios.*
7. *Señalizar debidamente la entrada y la salida de vehículos y demarcar el espacio que ocupa cada vehículo y los corredores de giro y movilidad.*
8. *Cumplir las exigencias para el desarrollo de actividades económicas.*
9. *Adecuar o habilitar plazas para el estacionamiento de bicicletas.*

Industria de parqueaderos formales son 25% del total de estacionamientos registrados⁴

La Industria de parqueaderos formales, o registrados legalmente ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) y las Cámaras de Comercio, son 25% del total de estacionamientos registrados. Además, según la Asociación Colombiana de Parqueaderos y Similares, Acoparq, las empresas afiliadas a la entidad cuentan con 400 puntos de servicios.

La Asociación Colombiana de Parqueaderos y Similares recalcó que, bajos sus empresas afiliadas, generan aproximadamente 2.800 puestos de trabajo directos. Cuando se habla de la capital colombiana, de acuerdo con la entidad y la Cámara de Comercio de Bogotá, en el territorio hay 1.000 establecimientos de parqueaderos registrados, de los cuales 60%-70% son de carácter informal, mientras que los 'legales' abarcan 25%.⁵

Ventajas de contar con estacionamiento para vehículos:

- Prevenir infracciones de tránsito por estacionar en zonas prohibidas el vehículo.
- Preservación del vehículo debido a las condiciones climáticas.
- Seguridad del vehículo y sus autopartes.
- Tranquilidad por parte del propietario por contar con el servicio.
- Reducción de riesgos a que el vehículo sufra daños por tránsito de vehículos y personas cerca de él.
- Disminución del tráfico pesado por vehículos estacionados en la vía.

⁴ <https://www.larepublica.co/empresas/industria-de-parqueaderos-formales-son-25-del-total-de-estacionamientos-registrados-3681192>

⁵ <https://www.larepublica.co/empresas/industria-de-parqueaderos-formales-son-25-del-total-de-estacionamientos-registrados-3681192>

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La Institución a partir del año 2023 ha requerido de la celebración de contratos arrendamiento de inmuebles para cubrir la demanda de uso de celdas de parqueo dado el notable crecimiento de su comunidad. Al respecto de acuerdo con la información que reposa en el histórico de contrataciones se identificaron los siguientes contratos con objeto similares al presente:

CONTRATO	OBJETO	VALOR	PLAZO	PROCESO
GJ 006 DE 2025	Arrendamiento de espacios físicos tipo parqueadero para cuatrocientos ochenta y seis (486) autos y motocicletas con tarifa diferencial para los miembros de la comunidad académico-administrativa de la Institución Universitaria Pascual Bravo.	\$117.200.000	120 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/V iew?PPI=CO1.PPI.37294539&isFromPublicArea=True&isModal=False
GJ 050 DE 2024	Arrendamiento de espacios físicos tipo parqueadero para el segundo semestre de (20) vehículos y (300) motocicletas con tarifa diferencial para los miembros de la comunidad académico administrativa de la Institución Universitaria Pascual Bravo	\$56.644.000	115 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/Contr actNoticePhases/V iew?PPI=CO1.PPI.33432057&isFromPublicArea=True&isModal=False

Código UNSPSC 80131500: Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Código UNSPSC 78181703: Servicio de parqueadero de vehículos

-

5. Análisis que soporta el valor estimado del contrato y su justificación.

Para la estimación del valor canon de arrendamiento del presente proceso de contratación la institución solicitó el valor mensual y total correspondiente de conformidad al plazo requerido para lo cual **GRÚAS ELITE & TORO VEHICULOS S.A.S.** remitió un desagregado del canon mensual, así como la tarifa plena y diferencial. A partir de esta información se estimó el valor total del presente proceso en Ciento Diecisiete Millones Doscientos Mil Pesos (\$ 117.200.000)

CANON MENSUAL: Veintinueve Millones Trescientos Mil Pesos (\$29.300.000)

Tipo de Vehículo	Valor Mensual IVA Incluido
Autos y Motos	\$ 29,300,000

Autos y Motos

Mes	Unidad de medida	Valor IVA Incluido
Agosto	Mes	\$ 29,300,000
Septiembre	Mes	\$ 29,300,000
Octubre	Mes	\$ 29,300,000
Noviembre	Mes	\$ 29,300,000
TOTAL		\$ 117.200.000

6. Análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo. (Ver el Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente).

http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf

La política para el manejo del riesgo contractual del Estado para los diferentes procesos, consagra como principio rector, que estos corresponden a las Entidades Estatales, las cuales deben asumir sus propios riesgos por su carácter público y el objeto social para el que fueron creadas o autorizadas y, a los contratistas, aquellos riesgos determinados por el objeto que persiguen en el cumplimiento de su actividad; siendo entonces la asignación adecuada una herramienta que minimiza el costo de la mitigación del riesgo, logrando asignar cada riesgo a la parte que mejor lo controla:

- **Riesgo Previsible:** Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.
- **Riesgo Imprevisible:** Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

A continuación, se establecen, los riesgos que deben asumir las partes en el presente proceso:

CLASE	TIPIFICACION DEL RIESGO						
	No.	DESCRIPCION	OBSERVACIONES	Pascual Bravo	PROPONENTE Y/O CONTRATISTA	REVISIÓN	MONITOREO
Administrativos	1	No firma del contrato por parte del CONTRATISTA.	Porque el CONTRATISTA se rehusó a firmarlo, no estuvo de acuerdo con el clausulado		X	Contratista - Técnico del proceso	Antes de la suscripción del contrato
Jurídicos y/o legales y/o documentales y/o regulatorios	2	Incumplimiento del contrato por parte del CONTRATISTA	Hace referencia a cualquier clase de incumplimiento por parte del CONTRATISTA, antes, durante y posterior firma del acta de inicio. Riesgo que asume el CONTRATISTA		X	Supervisor	Durante el plazo del contrato
Jurídicos y/o legales y/o documentales y/o regulatorios.	3	Desequilibrio contractual por cambios normativos o tributarios	Ocurre en aquellos casos, cuando las condiciones inicialmente estipuladas en el Contrato han sufrido una modificación sustancial, tal y como es el caso de una norma que modifique o exija la inclusión de un nuevo componente técnico que implique la destinación de mayores recursos, o cuando a consecuencia de una norma con efectos tributarios varía las condiciones económicas	X	X	Contratista y Supervisor	Durante el plazo del contrato

			inicialmente establecidas. Riesgo que asume el Pascual Bravo o el CONTRATISTA dependiendo quien es la parte afectada con el cambio.				
Operacional	4	Demora en la radicación por parte del CONTRATISTA de las facturas (correctamente diligenciadas y firmadas) y/o cuentas de los Gastos reembolsables	Riesgo que asume el CONTRATISTA, teniendo en cuenta que le corresponde a éste tener planes de contingencia y/o calidad para que las actas se elaboren correctamente y radiquen oportunamente de acuerdo con lo manifestado en el contrato.		X	Contratista	Durante el plazo del contrato
Administrativo	5	Errores cometidos por el CONTRATISTA en la elaboración de las facturas y sus soportes, que ocasionan demoras en su radicación.	Riesgo que asume el CONTRATISTA, teniendo en cuenta que le corresponde a éste coordinar con la interventoría la elaboración de las facturas de acuerdo con lo manifestado en el contrato.		X	Supervisor	Durante el plazo del contrato
Administrativo	6	Demora en el pago de la factura	Cuando por errores internos de la institución se presenta demora en el pago de la factura	X		Supervisor	Durante el plazo del contrato
Administrativo	7	Demora en la legalización del Contrato por parte del CONTRATISTA	Riesgo que asume el CONTRATISTA		x	Contratista	Antes de la suscripción del contrato
Operacional	8	Suspensiones del contrato.	Riesgo que asume el CONTRATISTA.		X	Supervisor	Durante el plazo del contrato

Administrativo	9	Prórrogas del contrato.	Riesgo que asume el CONTRATISTA, salvo que haya justificación válida de la prórroga.		X	Supervisor	Durante el plazo del contrato	
----------------	---	-------------------------	--	--	---	------------	-------------------------------	--

7. Garantías que la entidad estatal contempla exigir en el proceso de contratación. (Artículo 2.2.1.2.3.1.1. y siguientes del Decreto 1082 de 2015).

De conformidad con los artículos 2.2.1.2.3.1.1., y 2.2.1.2.3.1.2., del Decreto 1082 de 2015, las garantías en la contratación deben cubrir el cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extra contractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas.

Teniendo en cuenta que se trata de un establecimiento cuya actividad principal es parqueadero, que el sitio está ubicado al frente de la Institución, y que con anterioridad se ha operado de manera satisfactoria, se considera que no existen riesgos que deban ampararse con garantías contractuales y que bastará con la supervisión que se ejerza durante la ejecución.

8. Indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

Nota: N/A

Comité estructurador de estudios previos, Asesor y Evaluador.

Componente Técnico: Leonardo Mendieta - Contratista Apoyo Gestión de Bienes y Servicios.

Componente Jurídico: Valentina Saavedra Serrato – Abogada Contratista Dirección Jurídica.

Componente Económico y Enlace:

Sebastián García - Contratista Apoyo de Gestión de Bienes y Servicios.

Julio Valencia - Contratista Apoyo de Gestión de Bienes y Servicios.



Supervisora

Daniela Flórez Jiménez

Profesional Universitaria de Gestión de Bienes y Servicios.

