ANALISIS DEL SECTOR

1. ANÁLISIS PERSPECTIVA LEGAL:

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales, durante la etapa de planeación, tienen el deber de analizar y conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en consecuencia, se realiza el presente análisis para la celebración del Proceso de Selección a través de la figura de mínima cuantía, con el fin de seleccionar la mejor oferta en la entrega en administración de zonas de estacionamiento, bahía y/o parqueadero.

En consecuencia, dicho proceso de selección encuentra su fundamento en el marco jurídico aplicable al Distrito Capital, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), en virtud de lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 19 de 1999, 257 de 2006 y el Decreto Distrital 315 de 2024.

En desarrollo de dichas facultades, el DADEP está habilitado legalmente para estructurar y adelantar procesos de entrega en administración de zonas de estacionamiento ubicadas en bienes de uso público, en aras de garantizar su adecuada operación, mantenimiento y control, promoviendo además el aprovechamiento económico regulado conforme a los principios de legalidad, eficiencia y sostenibilidad,

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y GENERALIDADES

Entregar en administración las zonas de estacionamiento, bahía y/o parqueadero, para el desarrollo de actividades que propendan por su debida administración, operación, preservación, buen uso, disfrute colectivo y sostenibilidad.

2.1 ALCANCE DEL OBJETO

Mediante el presente proceso de selección, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP ofertará en administración treinta y un (32) lotes compuestos por bienes de uso público con uso urbanístico como zonas de estacionamiento bahía y/o parqueadero de tipo barrial, las cuales se describen así:

ANALISIS DEL SECTOR

LOTES	RUPI	DIRECCIÓN	URBANIZACIÓN	LOCALIDAD	USO
1	465-16	KR 32A 11 32 SUR	MONTES I SECTOR	PUENTE ARANDA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
2	952-26	KR 103F - CL 132B BIS / CL 133	COSTA AZUL III ETAPA (CATALUÑA)	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	952-27	CALLE 132D - CARRERA 102A / ZONA VERDE	COSTA AZUL III ETAPA (CATALUÑA)	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	952-29	CARRERA 103F - ZONA VERDE / CALLE 133 - MANZANA	COSTA AZUL III ETAPA (CATALUÑA)	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	952-30	CALLE 133 - CALLE 133 BIS / CARRERA 103F - MANZANA	COSTA AZUL III ETAPA (CATALUÑA)	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
3	1014-17	KR 3A 37D 01 SUR	LAS GUACAMAYAS	SAN CRISTOBAL	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
4	181-10	KR 8B 159A 03	CABAÑAS DEL NORTE	USAQUEN	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO

ANALISIS DEL SECTOR

5	1384-14	CL 79 112B 99	VILLAS DE GRANADA	ENGATIVÁ	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
6	1140-8	KR 78 - CL 56B S / CL 57A S	NUEVA ROMA ULTIMA ETAPA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1140-9	ALLE 57A SUR - CARRERA 77K / LOTE	NUEVA ROMA ULTIMA ETAPA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
7	1140-10	CARRERA 77K - CALLE 56A SUR / PARQUE	NUEVA ROMA ULTIMA ETAPA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
8	1140-14	CL 55 SUR 77L 31	NUEVA ROMA ULTIMA ETAPA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1140-15	CL 55 SUR 77L 31	NUEVA ROMA ULTIMA ETAPA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
9	2006-6	CL 152A 106B 00	PINOS DE LOMBARDIA	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
10	1936-4	CL 58M BIS SUR 78 99	LA VEGA	BOSA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
11	2115-44	KR 131 139 25	TIBABUYES UNIVERSAL	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO

ANALISIS DEL SECTOR

12	756-7	AC 68 SUR - CL 59C SUR / TV 49 - ZV	CANDELARIA LA NUEVA (AGRUPACION MULTIFAMILIAR) SEGUNDO SECTOR 2DA ETAPA	CIUDAD BOLIVAR	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	756-8	TV 49 - CL 59C SUR / ZVC	CANDELARIA LA NUEVA (AGRUPACION MULTIFAMILIAR) SEGUNDO SECTOR 2DA ETAPA	CIUDAD BOLIVAR	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	756-9	KR 48 - AC 68 SUR / MZ	CANDELARIA LA NUEVA (AGRUPACION MULTIFAMILIAR) SEGUNDO SECTOR 2DA ETAPA	CIUDAD BOLIVAR	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	756-10	AC 68 SUR - CL 59C SUR / TV 49 - KR 48	CANDELARIA LA NUEVA (AGRUPACION MULTIFAMILIAR) SEGUNDO SECTOR 2DA ETAPA	CIUDAD BOLIVAR	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO

ANALISIS DEL SECTOR

	756-11	KR 48 - CL 59C SUR / MZ	CANDELARIA LA NUEVA (AGRUPACION MULTIFAMILIAR) SEGUNDO SECTOR 2DA ETAPA	CIUDAD BOLIVAR	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
13	746-5	KR 100 - CL 22K / CL 22L	COOPERATIVA AVIANCA CENTRO RESIDENCIAL	FONTIBON	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	746-6	CL 22L - KR 98A / CALZADA	COOPERATIVA AVIANCA CENTRO RESIDENCIAL	FONTIBON	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	746-7	CL 22K - KR 100 / CALZADA	COOPERATIVA AVIANCA CENTRO RESIDENCIAL	FONTIBON	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
14	2807-11	CL 66C SUR 28 90	LA CANDELARIA NUEVA PRIMER SECTOR	CIUDAD BOLIVAR	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
15	1379-29	CL 58I SUR - CL 58I BIS SUR / KR 78C	VILLA NOHORA	BOSA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
16	3058-5	KR 11A - CL 188B / CL 188 BIS	EL OTOÑO	USAQUEN	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO

ANALISIS DEL SECTOR

17	530-44	KR 77T 54 04 SUR	CATALINA II	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	530-45	KR 77L 54 23 SUR	CATALINA II	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	530-46	CL 55 SUR 77K 08	CATALINA II	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	530-48	KR 77H 54C 22 SUR	CATALINA II	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
18	1140-13	CARRERA 77I - CALLE 55 SUR / PARQUE	NUEVA ROMA ULTIMA ETAPA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
19	2179-14	CL 76C SUR 14R 15	MIRAVALLE I,II,III ETAPA	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	2179-15	KR 14U 74B 75 SUR	MIRAVALLE I,II,III ETAPA	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	2179-16	CL 74B BIS SUR 14M 01	MIRAVALLE I,II,III ETAPA	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1403-37	CL 96 S - KR 4A / KR 4B	VIRREY ULTIMA ETAPA EL	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO

ANALISIS DEL SECTOR

20	1403-39	DG 98D S - KR 3 / ZV	VIRREY ULTIMA ETAPA EL	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
21	1244-24	CL 72F 112 31	LA PERLA	ENGATIVA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1244-25	CL 72C 112D 00	LA PERLA	ENGATIVA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
22	1503-79	CL 91A SUR 9A 60 IN 1	VIRREY URBANIZACION EL	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
23	803-22	KR 8B BIS 79 00 SUR	LA ANDREA	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
24	1887-27	DG 88 SUR - ZONA VERDE / MANZANA	EL LIBANO	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1887-28	DG 88 SUR - CL 87B SUR / MANZANA	EL LIBANO	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1887-29	DG 88 SUR - TV 4A - MANZANA	EL LIBANO	USME	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1385-11	KR 129A 142C 04	SABANA DE TIBABUYES LA	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO

ANALISIS DEL SECTOR

25	1385-12	CL 143 127A 00	SABANA DE TIBABUYES LA	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1385-13	CL 143 118 09	SABANA DE TIBABUYES LA	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1385-14	DG 140 127 00	SABANA DE TIBABUYES LA	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1385-15	TV 127 139A 99	SABANA DE TIBABUYES LA	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
26	2321-11	CL 65 BIS - TV 85 / MZ	ISABELA I ETAPA LA, URBANISMO LEGAL 2	ENGATIVA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	2321-12	CL 64B BIS - TV 85 / MZ	ISABELA I ETAPA LA, URBANISMO LEGAL 2	ENGATIVA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
27	1622-6	CL 48B SUR 72K 12	BOITA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1622-7	CL 48 SUR 72N 39	BOITA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1622-9	CL 48B SUR 72L 23	BOITA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO

ANALISIS DEL SECTOR

28	1840-43	CL 130F 96 05	GLORIA LARA DE ECHEVERRY-SEGUNDA ETAPA	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1840-44	KR 95B 131A 10	GLORIA LARA DE ECHEVERRY-SEGUNDA ETAPA	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
29	1424-5	CL 151 No. 103D - 08	TURINGIA II	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	1421-12	CL 151 No. 103f - 21	TURINGIA I	SUBA	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
30	2807-13	CL 64 SUR / CL 64B SUR - KR 37 / KR 36 BIS	CANDELARIA LA NUEVA PRIMER SECTOR	CIUDAD BOLIVAR	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
	2807-15	CL 64 SUR 28 50	CANDELARIA LA NUEVA PRIMER SECTOR	CIUDAD BOLIVAR	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
31	2216-13	CARRERA 81D - CARRERA 81C BIS / CALLE 51 SUR - ZONA VERDE	EL CARMELO FAVIDI	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO
32	295-8	CL 49 SUR / CL 50 SUR - KR 79 / KR 79C	CASABLANCA II ETAPA	KENNEDY	ESTACIONAMIENTO, BAHIA Y/O PARQUEADERO

ANALISIS DEL SECTOR

Los interesados en presentarse en la presente convocatoria deberán identificar el o los lotes de estacionamiento objeto de interés, por la cual presentarán su propuesta, teniendo en cuenta los requisitos de participación que se mencionan en el estudio previo del presente proceso.

En caso de adjudicar las zonas y presentarse algún inconveniente en la entrega material de las mismas, la entidad adelantará las gestiones que estén bajo su alcance y a través del equipo de Defensa y de supervisión, ante las autoridades de policía para gestionar su restitución y entrega material del predio correspondiente; riesgo previsible establecido en la Matriz de Riesgo del presente proceso.

Dentro de este contexto, se hace necesario adelantar un proceso de selección de mínima cuantía de acuerdo al numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que fue modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, el 1860 de 2021 "*Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 Y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones*" y atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1082 de 2015, que genere la suscripción del respectivo contrato, los cuales tienen por objeto facultar la administración y aprovechamiento económico del espacio público, garantizando con ello, el mantenimiento y preservación de los espacios públicos.

3. **ANÁLISIS PERSPECTIVA ECONÓMICA:**

La revisión y análisis del sector de servicios en Colombia, particularmente en lo que a servicios de Administración de parqueaderos en predios públicos se refiere, demuestra que son las organizaciones sin ánimo de lucro las participantes en esta clase de procesos de selección, las cuales posterior a la acreditación de su idoneidad como una organización legalmente reconocida y con arraigo en el sector, son aquellas interesadas en presentar la oferta de Administración de las zonas de estacionamiento, bahía y/o parqueadero.

Es de tener en cuenta que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público es una Entidad creada mediante el Acuerdo 018 de 1999, como un Departamento Administrativo de la Administración Central de Bogotá, con la misión de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad, por medio de una eficaz defensa del espacio

Carrera 30 # 25 - 90 Piso 15
PBX: (+571) 382 2510 | Atención a la ciudadanía: 350 7062
Línea gratuita 018000127700 | Línea 195
www.dadep.gov.co
Código Postal: 111311

ANALISIS DEL SECTOR

público, de una óptima administración de su patrimonio inmobiliario y de la construcción de una nueva cultura del espacio público que garantice su uso y disfrute común y la participación comunitaria.

En este contexto, la Dirección de la entidad tiene a su cargo el cumplimiento de las funciones establecidas en el Decreto Distrital 478 de 2022, "*Por medio del cual se modifica la estructura organizacional del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público",* en especial las referidas a establecer los lineamientos para formular las políticas, planes, programas y proyectos para la administración y aprovechamiento de las zonas de cesión y de los bienes inmuebles del sector central del Distrito y dirigir las acciones para su cumplimiento y aplicación, conforme con la normativa vigente.

A su vez, la Subdirección de Gestión inmobiliaria y del Espacio Público del DADEP, tiene a su cargo funciones encaminadas a gestionar las acciones necesarias para administrar los bienes fiscales y de uso público de propiedad del Distrito a cargo de la entidad, directamente o a través de terceros, de acuerdo con los lineamientos estipulados por el DADEP y con la normatividad vigente, y definir, gestionar y autorizar los instrumentos de administración y aprovechamiento económico del espacio público, de conformidad a los lineamientos de la entidad.

Con fundamento en la Ley 9 de 1989, el artículo 2.2.3.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 1551 de 2012, Decreto 315 de 2024, y del estatuto de contratación pública, el DADEP, puede suscribir con entidades privadas, así como con organizaciones sin ánimo de lucro instrumentos jurídicos para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público y ofrecer la posibilidad de aprovechar económicamente zonas de espacio público, tales como áreas de estacionamiento, con el fin de obtener los recursos necesarios para la administración y el mantenimiento a través del desarrollo de actividades de adecuación y embellecimiento para su debido uso.

En dicho sentido, uno de los instrumentos jurídicos para tal fin es el consagrado en el uno de los instrumentos jurídicos para tal fin es el consagrado en el artículo 39 del Decreto 315 de 2024, el cual reza: (…) *"Contrato de Aprovechamiento Económico del Espacio Público. Las Entidades Administradoras y/o Gestoras en las condiciones previstas en los respectivos protocolos podrán suscribir contratos para el aprovechamiento económico, con personas públicas o privadas, naturales o jurídicas, para autorizar la realización de actividades con motivación económica sobre los elementos del espacio público delimitados para tal fin, conforme a las normas vigentes, los cuales pueden o no involucrar acciones de administración, mantenimiento y mejoramiento del espacio público en el desarrollo propio de la actividad. Sin perjuicio del*

ANALISIS DEL SECTOR

cumplimiento de las normas vigentes en materia de contratación estatal, estos contratos deberán incluir como mínimo:.(…)

De lo indicado, se puede inferir que se podrán celebrar estos Contratos con asociaciones de vecinos y de copropietarios, juntas de acción comunal, cualquier otra organización o asociación sin ánimo de lucro, con personería jurídica, para que puedan administrar y aprovechar económicamente zonas de espacio público ubicadas en los diferentes barrios de la ciudad, tales como áreas de estacionamiento, con el fin de obtener los recursos necesarios para la administración y mantenimiento, a través del desarrollo de actividades de adecuación y embellecimiento, para su debido uso y apropiación social, sin perjuicio de que se realicen aportes voluntarios para la ejecución de éstas actividades.

Teniendo en cuenta que se pretende continuar el proceso de entrega y sostenibilidad de estos elementos de espacio público, este Departamento Administrativo, realizó inicialmente un diagnóstico técnico y social de las zonas de estacionamiento incluidas en el Anexo N°1, con el fin de verificar y establecer que se tratan de zonas de Estacionamiento, Bahía y/o Parqueadero, de carácter barrial, que no cuentan con altos índices de rotación y ocupación, que su operación no es por minutos, y que el ejercicio de administración que sobre ellas se realiza, no va a generar ningún tipo de lucro económico a favor del tercero administrador, como tampoco la exigencia de una retribución económica a favor del Distrito Capital.

En consecuencia, el DADEP procederá a entregar la zonas, mediante un contrato, el cual es aplicable a estacionamientos asociados a un uso residencial y comunitario, dirigido a asociaciones de vecinos y de copropietarios, o juntas de acción comunal, o cualquier otra organización o asociación sin ánimo de lucro, con personería jurídica, para la administración de los estacionamientos, y la realización de las acciones de mejora que establezca el proponente en su plan de mantenimiento.

Es preciso señalar, que el presente proceso de selección no afecta el presupuesto de gastos e inversiones del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, en el entendido que no se realizará erogación presupuestal alguna por parte de la entidad para la suscripción de los Contratos.

Por lo tanto, de la perspectiva económica, la celebración de un contrato de aprovechamiento económico del espacio público con una organización sin ánimo de lucro resulta viable y coherente con los principios de eficiencia y sostenibilidad fiscal. Aunque este tipo de contratación no implica una retribución económica directa a favor de la entidad estatal,

ANALISIS DEL SECTOR

los recursos generados a partir del uso autorizado del espacio —en este caso, zonas de estacionamiento— son reinvertidos en su totalidad en actividades y gastos asociados a la sostenibilidad, mantenimiento, vigilancia y mejoramiento del predio, lo que evita una carga presupuestal directa para el ente territorial.

Así mismo, es necesario resaltar que, en la ejecución de los Contratos, solamente se podrán destinar los recursos generados por el aprovechamiento económico del espacio público, en las labores propias de administración, sostenibilidad y mantenimiento de este, por lo que no habrá lugar a la generación de actividades lucrativas para las partes. Lo anterior, en el entendido que, durante el plazo de ejecución se verificará por parte del DADEP que los recursos sean reinvertidos en su totalidad en las exigencias propias de administración, mantenimiento y sostenibilidad de los predios a entregar, y por tanto el balance financiero al finalizar la ejecución del Contrato será cero (0) pesos.

Esta modalidad permite optimizar el uso del espacio público mediante esquemas asociativos que garantizan su adecuada administración y conservación, al tiempo que se promueve la participación de actores sociales sin ánimo de lucro en la gestión de bienes públicos, en línea con los fines esenciales del Estado y el principio de economía consagrado en el Estatuto General de Contratación Pública.

Finalmente y, en atención a lo previsto en el artículo 33 de la Ley 2069 de 2020, mediante el cual se promociona el acceso de las Mipymes al mercado de compras públicas, se hace preciso señalar que conforme el resultado de los diagnósticos sociales adelantados en las diez (10) zonas de uso público; se identificó el reconocimiento por la comunidad en los respectivos sectores a juntas comunales, organizaciones, corporaciones y/o fundaciones sin ánimo de lucro como posibles administradores de las zonas de espacio público allí identificadas.

Ahora bien, como quiera que, el presente proceso de selección de mínima cuantía se adelanta con juntas comunales, organizaciones, corporaciones y/o asociaciones sin ánimo de lucro comunitarias que cumplan, desde luego con los requisitos exigidos por la Ley 80 de 1993 y sus Decretos Reglamentarios y, toda vez que, el objeto del presente estudio no versa sobre Micro, pequeñas y medianas empresas, y está enfocado a la participación de organizaciones comunitarias que buscan la debida administración y aprovechamiento económico de las zonas de estacionamiento, no es procedente aplicar lo previsto en la ley 590 de 2000, ya que para ninguna de las zonas ofertadas, se permite un lucro directo por el aprovechamiento económico autorizado, por cuanto, según el modelo financiero, la totalidad de los recursos son reinvertidos en la administración, operación, mantenimiento y sostenibilidad de los predios entregados, descontándose la posibilidad de lucro para terceros vinculados a pequeñas y medianas empresas.

ANALISIS DEL SECTOR

4. **ANÁLISIS PERSPECTIVA TÉCNICA:**

El análisis del comportamiento del sector de servicios de administración de parqueaderos en predios públicos, se evidencia que en el mercado existen varias modalidades de entrega de estos predios para Administración: en primer lugar, la contratación directa la cual se realiza con las Juntas de Acción Comunal, entre otras organizaciones y asociaciones residentes en el respectivo sector o territorio, esto es, en el evento que solo ellos tengan arraigo en el parqueadero, según lo manifestado por la comunidad, en segundo lugar a través de convocatoria pública mediante procesos de mínima cuantía, este modelo de selección se ha realizado en otras oportunidades cuando existe más de una organización dispuesta a administrar el Parqueadero Público, reconocidas directamente por la comunidad, conforme el estudio social efectuado.

Bajo cualquiera de las modalidades a través de las cuales se suplen estas necesidades, se requiere que la organización cumpla con los requisitos solicitados por la Entidad.

En el evento en el que se presente la entrega de zonas de estacionamiento, parqueaderos y/o bahías, es importante determinar que pueden ser objeto de entrega bajo diferentes modalidades contractuales garantizando una óptima administración y mantenimiento de dichos espacios.

En el presente estudio, se indican las características de cada predio con el propósito de proveer elementos de juicio que permitan a la entidad decidir acerca de la modalidad de contratación que mejor se ajusta a sus necesidades y a las de la comunidad.

Adicionalmente, se considera que estos estacionamientos, bahías y/o parqueaderos, son autosostenibles y tienen la posibilidad de mejorar el espacio público por medio de actividades de mantenimiento en los mismos, por lo que el objetivo primordial será el de calcular cuánto
podrá ser invertido en su mantenimiento o mejoramiento del espacio público y el valor residual que será destinado para su administración. Sus ingresos dependen del número de cupos, rotación de vehículos, tiempo promedio de permanencia y el valor de cobro por minuto u otra modalidad de cobro. El ingreso mensual se calcula multiplicando la rotación mensual de vehículos por el tiempo promedio de permanencia y el valor por minuto. Adicionalmente, se tiene en cuenta el ingreso por modalidad de cobro mensual siempre y cuando exista información sobre el recaudo de este tipo de tarifas.

ANALISIS DEL SECTOR

Aunado a lo anterior, con fundamento en el principio de planeación, esta Entidad realizó un estudio comprendido en la aplicación de dos (2) diagnósticos a saber, para viabilizar la entrega en administración de estos tipos de predios y para establecer que se tratan de zonas de estacionamiento barrial, los cuales contemplan aspectos de tipo social y técnico que permiten conocer el estado actual de estos, su viabilidad de entrega y la posibilidad de ser entregados bajo la figura de un Contrato de Aprovechamiento Económico del Espacio Público de conformidad a lo establecido en el artículo 39 del Decreto 315 de 2024.

Los aspectos sociales que se tuvieron en cuenta en la elaboración del diagnóstico mencionado, incluyen el diseño y aplicación de una herramienta de análisis social, la cual es realizada en un radio de acción seleccionada de conformidad con los aspectos urbanísticos, técnico y sociales que se presentan alrededor de la ubicación del estacionamiento objeto de estudio, la cual corresponde a una encuesta presencial, en donde se establece el grado de aceptación de la comunidad para la entrega en administración de estos predios y se identifica qué organizaciones privadas, sociales y comunitarias, son las más reconocidas por la comunidad para ejercer esta función, además del interés de estas organizaciones por participar en estos procesos.

El diagnóstico técnico realizado por la Entidad, comprende dos aspectos que son objeto de análisis; en primer lugar, una visita en situ de verificación ocular con la que se levanta un diagnóstico de la situación administrativa del bien, la verificación técnica del estado físico del predio y se determina si el mismo es objeto de algún tipo de uso indebido por parte de terceros y un segundo aspecto, que **consiste** en describir las generalidades de las posibles necesidades de mantenimiento, con las que se logre determinar si son de tipo rutinario, preventivo o correctivo, que permitan concluir si corresponde o no a un estacionamiento de comunitario o
barrial y de esta manera determinar su sostenibilidad conforme el desarrollo de dichas actividades presentadas en la propuesta de administración y mantenimiento por el interesado, la cual es avalada por el DADEP, en aras de garantizar un uso adecuado por la comunidad dentro de estos espacios

5. **JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN:**

En desarrollo, es preciso establecer que la entrega en administración de zonas con uso urbanístico como estacionamiento, bahía o parqueadero no se encuentra prevista de manera explícita en la norma, lo cual otorga a la Entidad una esfera de discrecionalidad técnica para elegir la modalidad contractual más adecuada al objeto del proceso, siempre dentro del marco de los principios y reglas que rigen la contratación estatal, tales como los

Carrera 30 # 25 - 90 Piso 15
PBX: (+571) 382 2510 | Atención a la ciudadanía: 350 7062
Línea gratuita 018000127700 | Línea 195
www.dadep.gov.co
Código Postal: 111311

ANALISIS DEL SECTOR

contenidos en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, y los lineamientos de Colombia Compra Eficiente.

Por lo anterior, desde el año 2011, con la entrada en vigencia de la Ley 1474 de 2011, El DADEP ha realizado la entrega en administración de Zonas de Estacionamiento, Bahía y/o Parqueadero bajo convocatoria pública, utilizando dicha modalidad de selección que es la mínima cuantía como aquellos procesos que en el Distrito Capital son reconocidos por brindar a las Organizaciones Comunitarias interesadas, dando las garantías para su participación, pluralidad en la presentación de las propuestas, y entrega en administración de los estacionamientos comunitarios, respaldada por un proceso público y transparente de selección.

El presente proceso de selección de mínima cuantía se regirá por lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, 1551 de 2012, 1882 de 2018, el Decreto Ley 019 de 2012, los Decretos 1077 de 2015, 1860 de 2021 *"Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 Y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones*" y el Decreto 1082 de 2015, y demás Decretos Reglamentarios, así como las disposiciones aplicables a la naturaleza del objeto de esta selección, y las demás normas concordantes.

Para el proceso se aplicarán las reglas que en particular establece el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1, y siguientes del Decreto 1082 de 2015.

La mínima cuantía es un procedimiento de selección "especial", porque deriva en una excepción a la regla general constituida por la licitación pública. Ciertamente, si bien ambas modalidades implican un llamado general a presentar ofertas, que efectúa la entidad estatal interesada en contratar, la mínima cuantía es distinta de la licitación, cuando menos, en relación con su conducencia y su procedimiento: lo primero, debido a que solo procede por razón de una cuantía específica y lo segundo, porque sus requisitos, etapas y términos son especiales, tal y como se desarrollan en el presente proceso

ANALISIS DEL SECTOR

6. **ANÁLISIS DE RIESGOS:**

De acuerdo con el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, los riesgos de tipo operacional, financiero y económico dentro del presente estudio se encuentra en documento anexo denominado MATRIZ DE RIESGOS.

ÁREA DE ORIGEN
Aprobado por:
Firma: 
Nombre: **EDGAR ENRIQUE DUARTE QUIROGA**
Cargo o vinculación: Subdirector de Gestión Inmobiliaria y del Espacio Público
Fecha: noviembre 2025
Proyecto: Sandra Milena Ángel Mojica – Abogada Grupo de Entregas - SGIEP Revisión técnica: Yenny Paola Roa Silva – Apoyo Técnico Grupo de Entregas – SGIEP Revisión financiera: María Fernanda Cajamarca Muñoz – Economista Grupo supervisiones Revisó: Clara Inés Albino Rodríguez – Abogada SGIEP