ESTUDIOS PREVIOS ***CONTRATACIÓN DIRECTA***	**Código:** GJ-FR-40 **Versión:** 005 **Página** 1 de 28

Datos del área Gestora	**Dependencia solicitante:**	Oficina de Gestión de Bienes y Servicios
	Nombre del servidor que diligencia el estudio previo:	Daniela Florez Jímenez

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

La Institución Universitaria Pascual Bravo, es un establecimiento público de educación superior, del orden distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, comprometida socialmente con la formación de profesionales íntegros, con certificación de calidad en sus procesos y en busca de la excelencia académica, a través de modelos pedagógicos dinámicos que respondan a las necesidades de la región y del país.

La Institución Universitaria Pascual Bravo, tradicionalmente se reconoce por su aporte significativo en la educación técnica, tecnológica y universitaria del talento humano en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y el Departamento de Antioquia, ampliando en la actualidad su contexto de formación, innovando en este sentido con propuestas académicas en la línea de pregrados y posgrados, lo que demuestra una efectiva capacidad de avance y posicionamiento en el campo educativo.

La capacidad organizacional instalada, el talento humano idóneo y el reconocimiento adquirido por la eficiencia histórica de nuestros programas han posibilitado la adopción de disciplinas formativas en el contexto de la educación formal y no formal; asimismo, la disposición de recursos y personal idóneo para la atención de fines concordantes con el tema misional. Docencia, Investigación y Extensión; ha permitido la operación de relaciones contractuales tendientes al apoyo de programas de desarrollo social y mejores indicadores en calidad de vida en diversas comunidades, tales como la realización de proyectos, asesorías, interventorías, entre otros, los cuales han sido desarrollados a través de los diferentes procesos de la Institución.

ESTUDIOS PREVIOS ***CONTRATACIÓN DIRECTA***	**Código:** GJ-FR-40 **Versión:** 005 **Página** 2 de 28

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 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 la verificación del mercado inmobiliario para fundamentar la necesidad de dar continuidad a la suscripción del contrato de arrendamiento bajo esta modalidad excepcional, soportada en criterios de idoneidad, idénticas necesidades persistentes y la certeza operativa comprobada en vigencias anteriores.

La Institución Universitaria Pascual Bravo, en desarrollo de su misión institucional y con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de acceso, permanencia, bienestar y seguridad para su comunidad académico-administrativa, requiere contratar el arrendamiento de un espacio físico destinado al estacionamiento de vehículos (automóviles y motocicletas), con tarifa diferencial para estudiantes, docentes, empleados y demás integrantes de la comunidad universitaria.

La Institución, ubicada en la Calle 73 No. 73A-226 del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, cuenta con áreas de estacionamiento al interior de su campus; sin embargo, estas resultan insuficientes para atender la demanda diaria de vehículos que ingresan a las instalaciones. Actualmente dispone de ciento treinta y seis (136) celdas para automóviles y

trescientas veintiséis (326) celdas para motocicletas, capacidad que no satisface las necesidades de la comunidad universitaria, la cual ha registrado un incremento aproximado del veintisiete por ciento (27 %) en la demanda de parqueaderos respecto del año 2025.

Esta situación se ha visto agravada por la ejecución del proyecto Laboratorio Global del Aprendizaje, cuyas obras civiles intervienen los bloques 2 y 7 del campus universitario, ocasionando la suspensión temporal del uso de varias celdas de estacionamiento hasta la culminación de la construcción. En consecuencia, la capacidad instalada de la Institución se redujo, incrementando el déficit de espacios disponibles para atender la demanda de la comunidad académico-administrativa.

Adicionalmente, la Institución enfrenta una circunstancia externa que ha impactado significativamente la disponibilidad de inmuebles aptos para la prestación del servicio de estacionamiento. El desarrollo del proyecto de infraestructura Metro de la 80, el cual contempla aproximadamente 13,25 kilómetros de recorrido y diecisiete (17) estaciones, ha generado una importante transformación urbanística y una valorización del suelo en el área de influencia de la Institución Universitaria Pascual Bravo.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Institución realizó el correspondiente estudio del mercado inmobiliario dentro del área de influencia del campus universitario, con el propósito de identificar inmuebles que reunieran las condiciones técnicas requeridas para satisfacer la necesidad institucional.

Como resultado de dicho análisis se estableció que el inmueble debía cumplir, de manera concurrente, con los siguientes requisitos: contar con capacidad suficiente para atender la demanda proyectada de aproximadamente cuatrocientos ochenta y seis (486) vehículos entre automóviles y motocicletas; encontrarse ubicado en un punto que permitiera un desplazamiento peatonal corto, seguro y accesible para los usuarios; ofrecer condiciones adecuadas de operación y seguridad; y estar disponible para la prestación continua del servicio.

El estudio realizado evidenció que desde el año 2023 la Institución ha venido atendiendo esta necesidad mediante el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 73 No. 72A-361, barrio Pilarica, operado por la sociedad GRÚAS ELITE & TORO VEHÍCULOS S.A.S. Dicho inmueble se encuentra frente al campus de la Institución Universitaria Pascual Bravo, a una distancia aproximada de ciento cuarenta (140) metros de uno de sus accesos principales, circunstancia que

constituye una ventaja técnica determinante, ya que permite a estudiantes, docentes, empleados y demás integrantes de la comunidad universitaria acceder al campus mediante un recorrido peatonal corto, seguro y directo, reduciendo tiempos de desplazamiento, facilitando la movilidad y minimizando los riesgos asociados al tránsito de personas entre el parqueadero y las instalaciones institucionales.

La ubicación estratégica del inmueble, sumada a su capacidad para atender la demanda institucional, garantiza condiciones óptimas de accesibilidad, seguridad, oportunidad y continuidad en la prestación del servicio, aspectos que resultan indispensables para el adecuado funcionamiento de las actividades académicas y administrativas desarrolladas por la Institución.

La experiencia obtenida durante la ejecución de los contratos suscritos desde el año 2023 ha permitido verificar que el inmueble satisface plenamente las necesidades institucionales, al cumplir integralmente las condiciones de capacidad, ubicación, accesibilidad, operación y seguridad requeridas para la prestación del servicio de estacionamiento, garantizando una solución eficiente al déficit estructural de parqueaderos de la Institución.

De igual forma, el estudio del mercado inmobiliario permitió establecer que no existen otros inmuebles o parqueaderos comerciales dentro del área de influencia del campus que reúnan simultáneamente las condiciones de capacidad, disponibilidad y ubicación inmediata requeridas por la Institución. La disminución de la oferta inmobiliaria ocasionada por el desarrollo urbanístico asociado al proyecto Metro de la 80 limita la existencia de predios con características equivalentes, configurándose una situación objetiva de inexistencia de alternativas que permitan satisfacer de manera integral la necesidad institucional.

En consecuencia, la selección del inmueble ubicado en la Calle 73 No. 72A-361 obedece al resultado del análisis técnico del mercado inmobiliario, el cual evidenció que dicho predio constituye la única alternativa que reúne concurrentemente las condiciones de capacidad, ubicación estratégica frente al campus universitario, accesibilidad, seguridad, disponibilidad y continuidad requeridas para garantizar la adecuada prestación del servicio de estacionamiento a la comunidad académico-administrativa.

Desde el punto de vista jurídico, el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que el arrendamiento de bienes inmuebles podrá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa. A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 dispone que las

entidades estatales podrán celebrar contratos de arrendamiento de bienes inmuebles previa verificación de las condiciones del mercado y de la idoneidad del inmueble para satisfacer la necesidad institucional.

En el presente caso, la necesidad se encuentra justificada mediante el estudio del sector y el análisis del mercado inmobiliario, los cuales demuestran que el inmueble objeto del presente proceso reúne de manera las condiciones técnicas y funcionales requeridas por la Institución para atender el déficit de estacionamiento de su comunidad académico-administrativa, garantizando la continuidad del servicio, el acceso seguro y oportuno al campus universitario y el normal desarrollo de las funciones misionales de la Institución.

Como soporte de la presente justificación se anexan el estudio del sector, el análisis del mercado inmobiliario, el registro fotográfico y el plano de ubicación del inmueble, los cuales evidencian la cercanía inmediata del parqueadero frente al campus de la Institución Universitaria Pascual Bravo y sustentan técnica y jurídicamente la necesidad de la presente contratación.



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 del proyecto.	
2.1. Descripción del Objeto a contratar:	Arrendamiento de un espacio físico para vehículos (carros y motos) con tarifa diferencial para la comunidad académico administrativa de la Institución Universitaria Pascual Bravo.
2.2. Especificaciones del contrato.	
2.2.1 **Tipo del contrato a celebrar:**	Contratación Directa
2.2.2 **Alcance del objeto:**	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	Número de Celdas de parqueo	Tarifa normal	Tarifa diferencial para usuarios

Moto	385	$2.200	$1000
Carro	101	$6.800	$5.300
TOTAL	486	$9.000	$6.300

El servicio de estacionamiento se prestará exclusivamente en los siguientes días y horarios:

- **Automóvil**es: lunes a sábado, en jornada continua de 6:00 a 22:00 horas.
- Motocicletas: lunes a sábado, en jornada continua de 6:00 a 22:00 horas.

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.

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.

Terminación Anticipada del Contrato. El presente contrato podrá darse por terminado antes del plazo pactado por cualquiera de las siguientes causales:

	1. **Mutuo acuerdo** entre las partes, formalizado por escrito. 2. **Incumplimiento grave** de una o varias de las obligaciones contractuales por una de las partes, lo que facultará a la parte cumplida para dar por terminado el contrato, previa comunicación escrita a la parte incumplida. 3. **Imposibilidad sobreviniente** para la ejecución del objeto contractual, derivada de hechos que no sean imputables a las partes. 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.
2.2.3 **Obligaciones del contratista:**	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 tiquete 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 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. 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. 9 Presentar a la supervisión del contrato un informe mensual de la cantidad de vehículos que hagan uso efectivo de las celdas de parqueo, Dicho informe deberá contener la descripción desagregada en carros y motos que ingresen al parqueadero por día que correspondan a los beneficiarios de la comunidad pascualina.
2.2.4 Obligaciones SST	**Obligaciones SST** **Inicio del Contrato**

	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. 2. Persona jurídica y/o persona natural con personal a cargo, deberá aportar: 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%. 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. 3. Seguridad social: Enviar seguridad social vigente en el nivel correspondiente. 4. Aportar la licencia del responsable del diseño del Sistema de Gestión de SST que cuente con el alcance para diseñar de acuerdo al número de trabajadores y a la clasificación del riesgo en que se encuentren las actividades que ejecuta la empresa y expedida por parte de la autoridad competente.

	5. Aportar certificados de aprobación curso virtual de (50) o actualización de (20) horas del SG-SST del Ministerio de Trabajo de los responsables del diseño y del ejecutor (apoyo y acompañamiento) de acuerdo con los requisitos legales vigentes y los alcances frente a Seguridad y Salud en el Trabajo de la empresa contratista o entidad con vigencia menor a tres (3) años. 6. Diligenciamiento carpeta compartida: el Sistema de Gestión de SST de la Institución, compartirá vía correo electrónico a la empresa contratista adjudicado, las instrucciones para adjuntar los requerimientos aplicables de Seguridad y Salud en el Trabajo, conforme al objeto y alcance del contrato y demás requerimientos para el registro, ingreso y control del personal colaborativo.
2.2.6 Obligaciones de la Institución	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 VEHÍCULOS 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.
6.2.7 **Plazo de ejecución del contrato:**	La duración del presente contrato será de cuatro (4) meses contados a partir del inicio en la plataforma SECOP II; sin superar la vigencia 2026, no obstante, lo anterior, este contrato podrá terminarse antes de su vencimiento por las siguientes razones: **1.** Mutuo acuerdo entre las partes. **2.** Por la ocurrencia de hechos o situaciones que imposibiliten la continuación del contrato. **3.** Por incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato, sin que medie justa causa para ello. **Nota:** En caso de terminación anticipada, las partes tomarán las medidas necesarias para evitar perjuicios tanto para ellas, como a terceros.
6.2.8 **Lugar de ejecución del contrato:**	Calle 73 N° 72A-361, Barrio Pilarica. GRÚAS ELITE & TORO VEHÍCULOS S.A.S
6.2.9 **Documentos técnicos requeridos. (Permisos, autorizaciones, licencias cuando se requieran):**	No aplica.

6.2.10 **Valor del contrato/ presupuesto oficial:**	El valor del presente proceso contractual será de CIENTO VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL PESOS (**122.704.000**) IVA incluido. **CANON MENSUAL:** TREINTA MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS ($30.676.000) IVA incluido. Este valor incluye IVA SI_X_ NO_ **CDP** 7769 **Fecha** 06/08/2026 **Valor** $122.704.000
6.2.11 **Requiere presupuesto de vigencias futuras**	SI____ NO_X___
6.2.12 **Forma de pago:**	Se realizará pagos mensuales posterior a la prestación del servicio (canon de arrendamiento), y previo al cumplimiento de los siguientes requisitos:

	a). Factura o documento equivalente por parte del contratista. b). Certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato. c). Constancia de cumplimiento de las obligaciones del contratista frente a las obligaciones al sistema de seguridad social integral y parafiscales (suscrita por el revisor fiscal en los casos que aplique). d) Inscripción en la plataforma SICAU como proveedor de la Institución de acuerdo con la guía que se adopte. e) Evidencia o pantallazo del inicio de ejecución en SECOP II. f) Evidencia o pantallazo del cargue de los documentos de pago en SECOP II El pago se surtirá con sujeción a los procedimientos internos establecidos por la dependencia encargada por transferencia electrónica de fondos, y en caso de que el día programado para el pago corresponda a un sábado, domingo o festivo el pago se efectuará el día hábil inmediatamente siguiente. El CONTRATISTA autoriza expresamente a la INSTITUCIÓN, para descontar sus pagos, honorarios y demás emolumentos facturados, las sumas de dinero que por error le sean pagadas. Así mismo, autoriza la deducción correspondiente a impuestos y similares que las normas establezcan

	para este tipo de pagos. Los impuestos, tasas, retenciones y contribuciones que surjan del contrato serán asumidos por el contratista, para cuyos efectos se harán las retenciones del caso y se cumplirán las obligaciones fiscales determinadas en la Ley. Para el presente proceso se han identificado las siguientes obligaciones tributarias, no obstante, el contratista queda sujeto a las demás prestaciones que de acuerdo a su naturaleza o actividad le apliquen. ● Rte fte del 3.5% ● Ica del 1.8 por mil ● Rte IVA del 15% ● Tasa pro deportes del 1.3% ● Estampilla para la justicia familiar del 2% Y demás retenciones que por ley surjan al momento del pago Los recursos que no sean ejecutados durante el plazo del contrato serán liberados en la liquidación del mismo.
6.2.13 **Justificación del Anticipo (Si aplica):**	No aplica
6.2.14 **Supervisión o interventoría (indicar cargo del supervisor o el del interventor):**	Profesional Universitaria de Gestión de Bienes y Servicios.

6.2.15 **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)

La modalidad de selección para el presente proceso corresponde a la **Contratación Directa**, de conformidad con lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el cual establece que las entidades estatales podrán acudir a esta modalidad para la celebración de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

En desarrollo de esta disposición, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que las entidades estatales podrán alquilar o arrendar bienes inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deberán:

- Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se requiere el inmueble.
- Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen la necesidad identificada y las diferentes opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del Sistema de Compra y Contratación Pública.

En cumplimiento de estas disposiciones, la Institución Universitaria Pascual Bravo adelantó el correspondiente estudio del sector y el análisis del mercado inmobiliario en el área de influencia de su sede principal, ubicada en la Calle 73 No. 73A-226, barrio Pilarica, comuna 7 – Robledo, del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, con el propósito de identificar inmuebles aptos para satisfacer la necesidad de disponer de un espacio destinado al estacionamiento de vehículos de la comunidad académico-administrativa.

Como resultado del análisis efectuado, se identificaron las alternativas existentes en el sector, entre ellas el Parqueadero Público Ruta de la Salud, ubicado aproximadamente a 2,2 kilómetros del campus; el Parqueadero La 80, localizado a 1,6 kilómetros; el Parqueadero Sibana, situado a

aproximadamente 600 metros; y el inmueble operado por **GRÚAS ELITE & TORO VEHÍCULOS S.A.S.**, ubicado en la Calle 73 No. 72A-361, frente al campus universitario y a una distancia aproximada de ciento cuarenta (140) metros de uno de sus accesos principales.

La comparación de las alternativas se realizó con base en criterios técnicos, objetivos y verificables, entre los cuales se evaluaron principalmente:

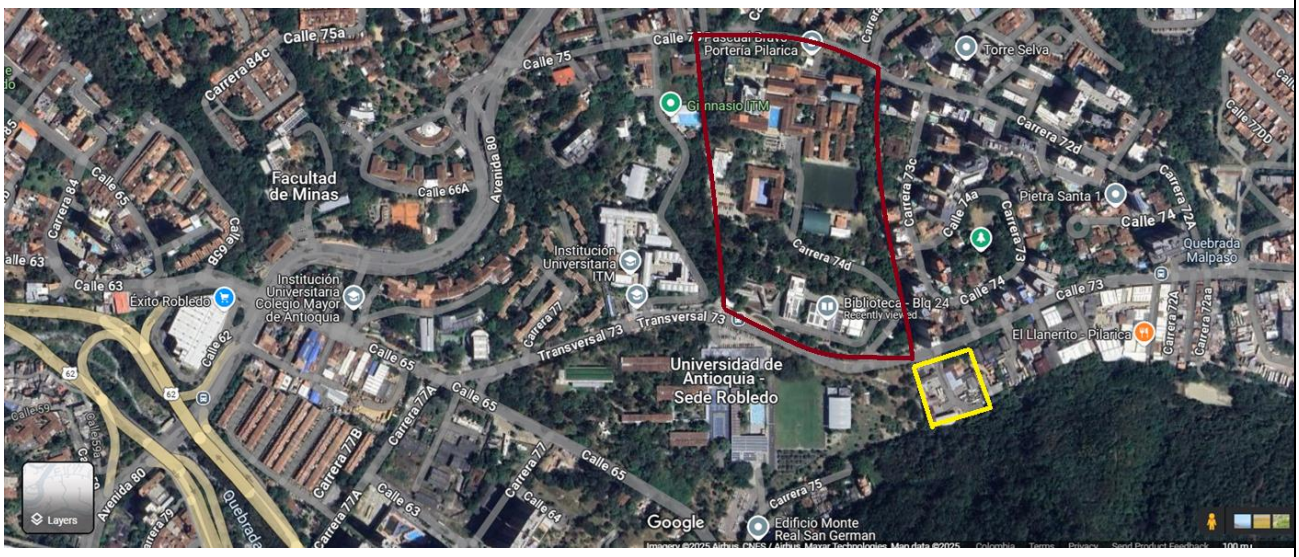
- La proximidad al campus universitario, garantizando un acceso peatonal corto, seguro y oportuno para estudiantes, docentes, empleados y demás usuarios.
- La capacidad del inmueble para atender la demanda institucional de estacionamiento de automóviles y motocicletas.
- La disponibilidad del inmueble para prestar el servicio durante toda la vigencia contractual.
- Las condiciones de accesibilidad, operación y seguridad requeridas para la adecuada prestación del servicio.

Como resultado de esta evaluación, se determinó que el inmueble operado por **GRÚAS ELITE & TORO VEHÍCULOS S.A.S.** es el único que reúne de manera concurrente las condiciones técnicas necesarias para satisfacer la necesidad institucional, toda vez que cuenta con la capacidad requerida y se encuentra ubicado frente al campus universitario, permitiendo que la comunidad académico-administrativa acceda a las instalaciones mediante un recorrido peatonal mínimo, seguro y directo. Esta ubicación estratégica favorece la movilidad de los usuarios, disminuye los tiempos de desplazamiento y reduce los riesgos asociados al tránsito entre el parqueadero y la Institución.

Adicionalmente, el estudio del sector evidenció que las demás alternativas identificadas presentan limitaciones relacionadas con la distancia respecto de la sede universitaria y/o con su capacidad para atender el volumen de vehículos requerido por la Institución, circunstancias que impiden satisfacer integralmente la necesidad objeto de contratación.

De igual manera, constituye un elemento objetivo de valoración la experiencia obtenida durante la ejecución de los contratos celebrados desde el año 2023 para el arrendamiento del mismo inmueble, mediante los cuales se ha verificado su idoneidad técnica, funcional y operativa, así como el adecuado cumplimiento de las obligaciones contractuales y la satisfacción de la necesidad institucional. No obstante, la presente contratación no se fundamenta en la existencia de contratos anteriores, sino en el resultado del estudio del mercado inmobiliario realizado para esta vigencia, el cual confirma que el inmueble continúa siendo la alternativa que mejor responde a las necesidades de la Institución.

En consecuencia, la modalidad de contratación directa resulta jurídicamente procedente, por tratarse del arrendamiento de un bien inmueble y por haberse acreditado, mediante el estudio del sector y el análisis comparativo de las alternativas disponibles, que el inmueble objeto del presente contrato es el que satisface de manera más eficiente, objetiva y adecuada la necesidad institucional, en observancia de los principios de planeación, economía, transparencia, responsabilidad, eficiencia y selección objetiva que rigen la contratación estatal.



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

Adicionalmente, dentro del análisis efectuado se verificó el marco normativo aplicable a las tarifas de los parqueaderos privados en el Distrito de Medellín, considerando que el Decreto Municipal 1268 de 1999 establece los criterios para la fijación y actualización de dichas tarifas, permitiendo su incremento anual conforme a la meta de inflación definida por el Gobierno Nacional. En este sentido, la Institución constató que el valor del arrendamiento se encuentra acorde con las condiciones del mercado inmobiliario y con la regulación vigente.

En consecuencia, al analizar de manera integral criterios objetivos como la ubicación estratégica del inmueble frente al campus universitario, su capacidad para atender la demanda institucional,

las condiciones de accesibilidad y seguridad, la disponibilidad para la prestación continua del servicio, la razonabilidad económica de las tarifas y la experiencia satisfactoria obtenida durante la ejecución de contratos anteriores, se concluye que el inmueble operado por **GRÚAS ELITE & TORO VEHÍCULOS S.A.S.** constituye la alternativa que mejor satisface la necesidad institucional.

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. 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015)

Nota: Ver anexo 1 del Modelo de Abastecimiento Estratégico - Categoría 10.

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 prestablecidos 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.

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.[1]

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

[1] https://www.sitca.co/blog/nwarticle/74/8/gestion-de-parqueaderos-porque-reduce-riesgos-y-optimiza-tiempos

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.

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 quién 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 2016[2]:

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.*

[2] https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=80538

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.*
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 registrados[3]

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%.[4]

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.

[3] https://www.larepublica.co/empresas/industria-de-parqueaderos-formales-son-25-del-total-de-estacionamientos-registrados-3681192

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

- 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.

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 040 DE 2025	Arrendamiento de espacio tipo parqueadero para los vehículos de miembros de la comunidad pascualina durante el segundo semestre del 2025.	$117.200.000	120 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticePhases/View?PPI=CO1.PPI.41341713&isFromPublicArea=True&isModal=False
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/View?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/ContractNoticePhases/View?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 VEHÍCULOS 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 VEINTIDÓS MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL PESOS (**$122.704.000)** IVA incluido.

CANON MENSUAL: TREINTA MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL UN PESO ($30.676.000) IVA incluido.

ITEM	CANTIDAD	VALOR DÍA PARQ ELITE	VALOR DIARIO 385 Veh y 101 Motos (incluido IVA)	VALOR MES (Lunes a viernes =20 días mes) INCLUIDO IVA	Valor x 4 meses
MOTOS	385	$ 2.200,00	$ 847.000,00	$ 16.940.000,00	MOTOS
VEHÍCULOS	101	$ 6.800,00	$ 686.800,00	$ 13.736.000,00	VEHÍCULOS
TOTAL				$ 30.676.000	

Autos y Motos por mes.

Mes	Unidad de medida	Valor IVA Incluido
Agosto	Mes	$ 30.676.000
Septiembre	Mes	$ 30.676.000
Octubre	Mes	$ 30.676.000
Noviembre	Mes	$ 30.676.000
TOTAL		$ 122.704.000

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	TIPIFICACIÓN DEL RIESGO						
	No.	DESCRIPCIÓN	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		**X**	Supervisor	Durante el plazo del contrato

			posterior firma del acta de inicio. Riesgo que asume el CONTRATISTA				
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 varia las condiciones económicas inicialmente establecidas. Riesgo que asume el Pascual Bravo o el CONTRATISTA dependiendo quien es la parte afectada con el cambio.	**X**	**X**	Contratista y Supervisor	Durante el plazo del contrato
Operacional	4	Demora en la radicación por parte del CONTRATISTA de las facturas (correctamente diligenciadas y	Riesgo que asume el CONTRATISTA, teniendo en cuenta que le corresponde a éste tener planes de contingencia y/o calidad para que las		**X**	Contratista	Durante el plazo del contrato

		firmadas) y/o cuentas de los Gastos reembolsables	actas se elaboren correctamente y radiquen oportunamente de acuerdo con lo manifestado en el 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 valida 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: Para diligenciamiento exclusivo de la Dirección Jurídica.

EQUIPO ESTRUCTURADOR DE ESTUDIOS PREVIOS

Componente Técnico: Leonardo Mendieta - Contratista Apoyo Gestión de Bienes y Servicios.
Componente Jurídico: Susana Londoño – 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:
Original Firmado
Daniela Flórez Jiménez
Profesional Universitaria de Gestión de Bienes y Servicios.