



ESTUDIO PREVIO
CONTRATACION DIRECTA ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE
DEPENDENCIA SOLICITANTE: PARQUE NACIONAL NATURAL TINIGUA

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

De acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 1º. del Decreto 3572 de 2011, se crea la Unidad Administrativa denominada **PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA**, del orden nacional, sin personería jurídica, con autonomía administrativa y financiera, con jurisdicción en todo el territorio nacional. La entidad estará encargada de la administración y manejo del Sistema de Parques Nacionales y la coordinación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Igualmente, según lo dispuesto en la Resolución N° 029 del 07 de octubre de 2011, a la Dirección Territorial Orinoquia - DTOR - se adscriben las siguientes áreas del Sistema de Parques: Parque Nacional Natural Tinigua, Parque Nacional Natural Sierra de la Macarena, Parque Nacional Natural Cordillera de los Picachos, Parque Nacional Natural El Tuparro, Parque Nacional Natural Chingaza y Parque Nacional Natural Sumapaz.

El Parque Nacional Natural Tinigua, está ubicado en jurisdicción de los municipios de La Macarena y Uribe; Meta, con un área de 208.000 Hectáreas, cuenta con dos sectores de gestión (Norte y Sur) en donde viene implementando procesos de posicionamiento de la institución y articulación con los entes territoriales y organizaciones campesinas, en el sur (Losada - Guayabero) y en el sector Norte (Duda - Guayabero), zonas en las que requiere ejecutar actividades en cumplimiento del Plan Estratégico de la Unidad desarrollando programas y proyectos que demandan el apoyo en todos los temas de gestión administrativa (coordinación administrativa y financiera, contratación, administración de personal, manejo de almacén e inventarios, planeación, aseguramiento de la calidad, control interno, comisiones y viáticos, ejecución presupuestal, pagaduría y manejo de la información y documentación, entre otros).

En consecuencia, se hace necesario contratar el arriendo de un bien inmueble en el Municipio de la Uribe (Meta) que cuente con los servicios de telefonía e internet, energía, alcantarillado y recolección de basuras, para el uso de la sede Administrativa del Parque Nacional Natural Tinigua, donde funcionarios y contratistas del área protegida puedan llevar a cabo actividades para la articulación interinstitucional, avanzar y fortalecer en la gestión con los entes gubernamentales y asociaciones campesinas para la proyección de actividades que ayuden a resolver la problemática de Uso, Ocupación y Tenencia de la tierra, en el cumplimiento al plan de acción institucional del Plan de Manejo 2015-2019

En aras de satisfacer esta necesidad, se suscribió contrato de arrendamiento No. 010 de 2018, el cual finaliza el 30 de noviembre de 2018 y en vista que se requiere seguir contando con la Sede en el Municipio de Uribe (Meta) para el cumplimiento de las actividades misionales PNN Tinigua, para finalizar la vigencia 2018 y continuar durante la vigencia 2019, la Entidad solicitó la constitución de vigencias futuras la cual fue autorizada por la Dirección General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda de acuerdo a lo comunicado mediante oficio con Radicado No. **2-2018-037766**, la autorización en el SIIF Nación **40018**.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 9 N° 4 – 41 Barrio Centro en el municipio de Uribe (Meta) para el funcionamiento de la sede administrativa del Parque Nacional Natural Tinigua.

2.1 CLASIFICACION UNSPSC

El objeto contractual se enmarca dentro del siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.2 Especificaciones Técnicas

Descripción	Inmueble ubicado en el municipio de Uribe – Meta
Especificaciones	• Características del inmueble terreno sin riesgos de humedad subterránea o problemas de inundación, amplia iluminación, suficiente ventilación. • La infraestructura debe tener (espacios para la ubicación mínimo de 6 puestos de trabajo). • El inmueble debe contar mínimo con una unidad sanitaria con lavamanos. • Prever espacio suficiente para la organización y almacenamiento del archivo de gestión del Tinigua. • Los pisos, muros, techos y puertas deben estar contruidos con material de alta resistencia mecánica y desgaste mínimo a la abrasión. • Debe estar ubicado en el casco urbano del municipio de Uribe - Meta, en un barrio de fácil acceso, es decir, contar con vías y rutas de transporte que el ingreso de vehículos. • Por seguridad el inmueble debe tener puertas metálicas y no debe contar con espacios descubiertos. • El inmueble debe estar ubicado en un sector central del municipio. • Contar con los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y recolección de basura. • Contar con servicio de internet para navegación 10 MB. cuyo valor se encuentra incluido en el canon de arrendamiento. • Los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, recolección de basuras que se causen por el uso del inmueble, están incluidos en el valor del canon de arrendamiento.

2.3 Identificación del Contrato a Celebrar

Contrato de arrendamiento de bien inmueble.

2.4 Actividades del Arrendador

- Conceder de manera oportuna y dentro del plazo estipulado al Parque Nacional Natural Tinigua a título de arrendamiento el uso y goce del bien inmueble objeto de la contratación.
- Mantener el bien inmueble en buen estado con el fin de que pueda ser utilizado como Sede Administrativa para el Parque Nacional Natural Tinigua.
- Entregar el inmueble sin deudas en servicios públicos domiciliarios, impuestos u otro concepto que afecte el normal funcionamiento de Sede administrativa a cargo del Parque Nacional Natural Tinigua.
- Atender los requerimientos realizados por el arrendatario que tengan que ver con el objeto de éste Contrato, en cuanto estos sean enmarcados dentro de la ley, con el fin de librarlo de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado.

2.5 Obligaciones del Arrendador

- Entregar al Parque Nacional Natural Tinigua a título de arrendamiento en la fecha convenida el inmueble objeto de este proceso de contratación, concediendo el uso y goce del inmueble, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
- Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el Contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de Parques Nacionales.
- Suscribir acta junto con el supervisor del contrato en el que conste las condiciones en las que se recibe el inmueble.
- Librar a Parques Nacionales de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
- Otorgarle a Parques Nacionales un plazo de cinco (5) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- Presentar en el plazo establecido la factura o documento equivalente del canon del mes correspondiente.
- Pagar las tarifas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, energía e internet que se ocasionen en el inmueble dado en arrendamiento durante el tiempo de la ejecución del contrato.
- Presentar al momento de la elaboración del Contrato los documentos exigidos por ley.
- Las demás obligaciones que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del Contrato producto de este proceso de contratación, en especial las consagradas para los arrendadores en el capítulo II, Título XXVI, Libro 4 del Código Civil (ley 820 de 2003, art. 8, num 5).
- Efectuar las reparaciones locativas necesarias por los daños ocasionados al Inmueble por desastres naturales y/o daños por terceros ajenos a Parques Nacionales Naturales de Colombia, por responsabilidad suya o de sus dependientes, cubriendo los costos de reparación en su totalidad.

2.6 Obligaciones del Arrendatario

- Recibir el inmueble dado en arrendamiento y utilizarlo única y exclusivamente como Sede Administrativa del PNN Tinigua.
- Mantener y conservar el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.

- Efectuar las reparaciones locativas necesarias por los daños ocasionados al Inmueble por responsabilidad suya o de sus dependientes, cubriendo los costos de reparación en su totalidad; y en general cumplir con las obligaciones previstas en los artículos 2029 y 2030 del Código Civil.
- Pagar al Arrendador el precio del arrendamiento de manera oportuna, en los plazos y lugares establecidos en el Contrato, previa expedición de las constancias de cumplimiento
- Abstenerse de ceder o subarrendar en todo o en parte el arrendamiento objeto de este proceso de contratación, so pena de que el Arrendador pueda dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata.
- Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato restituir el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del mismo, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo.
- Verificar el cumplimiento de las actividades y obligaciones contraídas por el Arrendador.
- El supervisor deberá levantar un acta en el que conste las condiciones en las que se recibe el inmueble.
- Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
- Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
- Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
- Prestar la colaboración necesaria para que el Arrendador satisfaga plenamente el objeto contractual.
- Las demás que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del Contrato.

2.7 Plazo de Ejecución

El contrato tendrá una duración de DOCE (12) MESES contados a partir del previo perfeccionamiento del contrato y registró presupuestal.

2.8 Supervisión

El control, vigilancia y supervisión técnica y administrativa, será ejercida por el Jefe del Parque Nacional Natural Tinigua, o a quien se delegue.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACION

El presente trámite de contratación directa se fundamenta en lo dispuesto por la Ley 1150 de 2007 en el artículo 2, numeral 4, literal i, el cual indica que es procedente la Contratación Directa para el arrendamiento o adquisición de inmueble, en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 el cual dispone que "(...) 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".

El inmueble objeto del contrato cuenta con el espacio requerido, por lo que procede su contratación directa. Teniendo en cuenta que el servicio que se contrata se enmarca dentro de los parámetros señalados, se justifica entonces la contratación directa del inmueble.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

4.1. Estudios del sector – Estudio de mercado

Con el propósito de observar lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, cumplir con la Guía para la elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, ésta Entidad identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de arrendamiento de inmuebles.

El contrato de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública, y en lo no contemplado en éste por los Códigos Civil y de Comercio.

Para el presente Proceso de Contratación, se realizó consulta a la Central de Inversiones SA¹ como agente inmobiliario del Estado de inmuebles para arrendar en el Departamento del Meta, Municipio Uribe no encontrándose inmuebles disponibles.

Así mismo, se deja constancia, que una vez verificadas las condiciones del mercado, esto es en relación a inmuebles con características similares a las requeridas por Parque Nacional Natural Tinigua en el municipio de Uribe – Meta, y habida cuenta que desde el inmueble ubicado en la **Carrera 9 N° 4 - 41 Barrio Centro**, cumple con lo solicitado en espacio y distribución del mismo y que en el mercado no se encontró otro inmueble con características similares y con un mejor precio, se tendrá como el más favorable para la Entidad el inmueble anteriormente referenciado, máxime cuando dicho espacio ayuda a satisfacer las necesidades de identificadas por el PNN Tinigua.

Para el cálculo del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta el promedio de costo de arrendamiento en el municipio, un incremento estimado para la vigencia 2019 del 3.0% y la negociación realizada previamente con el propietario del inmueble

Tabla 1 Procesos de contratación registrados en el SECOP para el desarrollo de arrendamientos de bienes inmuebles.

Año	Entidad	Objeto	Número de constancia	Plazo	Valor
2015	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 5 No. 7-27 Barrio Centro Piso 1 en el municipio de Uribe - Meta para el funcionamiento de la sede operativa del Parque Nacional Natural Tinigua.	15-12-3574962	315 Días	\$16.957.500

¹ <https://www.cisa.gov.co/CMSPortalCISA/Web/ProductosServicios/Inmuebles/BuscadorInmuebles.aspx>

Año	Entidad	Objeto	Número de constancia	Plazo	Valor
2014	Registraduría Nacional del Estado Civil	El arrendador se compromete a dar en arrendamiento al fondo rotatorio de la registraduría nacional del estado civil, el bien inmueble ubicado en la carrera 7 n° 4-48, barrio centro de la nomenclatura urbana de la ciudad de Uribe (Meta)	14-12-2246856	12 Meses	\$8.582.988
2017	Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales	contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el corregimiento de gaitania, municipio de planadas - tolíma, para el funcionamiento de la sede administrativa y operativa del parque nacional natural nevado del huila.	17-12-7024853	120 Dí-as	\$2.000.000

4.2. Valor

El valor estimado del Contrato está proyectado por la suma **VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE. (\$21.598.293,38) incluido el IVA**, el valor canon de arrendamiento para el mes de Diciembre de 2018, será de **UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TREINTA Y NUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS M/CTE. (\$1.757.039,20), incluido el IVA**, y desde el 1 de enero de 2019 el valor del canon mensual es de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE. (\$1.803.750,38), incluido el IVA**, comprende los costos para el arrendamiento de un inmueble de acuerdo a las especificaciones técnicas contenidas en el presente estudio y de conformidad con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal, así:

VIGENCIA 2018: Del 1 al 31 de diciembre de 2018: El valor presupuestado se encuentra amparado con el certificado de disponibilidad presupuestal No. **45718**

SUBPROGRAMA: 3.4.2. Fortalecimiento / SIIF: 5. Fortalecimiento

OBJETO DE GASTO: Arrendamientos

ORDINAL: Arrendamiento de Bienes Inmuebles

VALOR: \$1.757.039,20

FUENTE DE LOS RECURSOS: Gastos Generales

VIGENCIA FUTURA 2019: Del 1 de enero al 30 de noviembre de 2019: oficio de aprobación de la vigencia futura 2019, emitido por Director General de Presupuesto Público Nacional: No. **2-2018-037766**, la autorización en el SIIF Nación **40018**

SUBPROGRAMA: 3.4.2. Fortalecimiento / SIIF: 5. Fortalecimiento

OBJETO DE GASTO: Arrendamientos

ORDINAL: Arrendamiento de Bienes Inmuebles

VALOR: \$ 19.841.254,18

FUENTE DE LOS RECURSOS: Gastos Generales



Nota: El valor estipulado por el canon de arrendamiento a partir de enero de 2019, se tazó conforme a proyección de aumento del 3.0%; Sin embargo, el valor mensual del contrato para dicha anualidad será ajustado de conformidad al aumento del IPC de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional para la vigencia 2019.

4.3. Forma de Pago

PARQUES NACIONALES pagará al ARRENDADOR el valor del contrato, así: por fracción del mes en que inicie la ejecución del contrato y el saldo en mensualidades por valor de **UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TREINTA Y NUEVE PESOS CON VEINTE CENTAVOS M/CTE. (\$1.757.039,20), incluido el IVA** para el mes de Diciembre de 2018, y desde el 1 de enero de 2019 el valor del canon mensual es de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS CON TREINTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE. (\$1.803.750,38), incluido el IVA**, previa presentación de la factura o documento equivalente, certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato junto con el pago de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento, el canon se pagará mes anticipado de acuerdo con la disponibilidad de fondos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

5. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Los contratos de arrendamiento de inmuebles se celebran directamente de acuerdo con lo señalado en el literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

El inmueble con matrícula Inmobiliaria: 236-49831, con Título de Propiedad: Escritura Pública 350 del 29 de Diciembre de 2004 Notaría única de Vista Hermosa Meta cuyos linderos se describen en dicha escritura, sin embargo el arrendamiento se hace como cuerpo cierto, satisface la necesidad del Parque Nacional Natural Tinigua, sus características de ubicación e infraestructura, sustentan la selección del contratista y su oferta.

6. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

La entidad identifica los siguientes riesgos asociados al Proceso de Contratación:

N°	Clase	fuentes	etapa	tipo	Descripción (Que puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?
----	-------	---------	-------	------	---	--	--------------	---------	-----------------------	-----------	------------------------

Nº	Clase	fuelle	etapa	tipo	Descripción (Que puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?
1	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Daño estructural, hidráulico o eléctrico que impida el uso y goce del inmueble	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones. Pérdida de recursos	Posible	Menor	6	Alta	Dirección Territorial Orinoquia

Tratamiento Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Adecuación y mantenimiento permanente	Media	alto			No	Supervisor	Fecha inicial de ejecución del contrato	Terminación del contrato	Inspecciones permanentes	Quincenal

7. GARANTIA PARA EL PROCESO DE CONTRATACION

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble, atendiendo la naturaleza del objeto del mismo, la forma de pago y el análisis de riesgo que se incluye en el acápite anterior, no se estiman riesgos previsibles, por consiguiente no se exigirá la constitución de garantía alguna de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

8. INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Las contrataciones directas no están cobijadas por Acuerdos Comerciales.



9. INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA ENMARcado EN UN PROYECTO DEL PLAN MARCO PARA LA IMPLEMENTACION DEL ACUERDO DE PAZ O SE ENCUENTRA ASOCIADO AL ACUERDO DE PAZ.

El Presente Proceso no se encuentra enmarcado en un proyecto del plan marco para la implementación del acuerdo de paz.

Para constancia se suscribe, a los veintiocho (28) de noviembre de 2018

Querubín Rodríguez Pinilla

QUERUBIN RODRÍGUEZ PINILLA

Jefe Área Protegida (E)

Parque Nacional Natural Tinigua

Proyectó: Javier Duarte – Profesional Administrativo PNN Tinigua
Revisó: Silvia Andrea Rodríguez- Abogada DTOR