REPUBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE
PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA
DIRECCION TERRITORIAL PACIFICO – SANTUARIO DE FLORA Y FAUNA MALPELO

ESTUDIO PREVIO

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD.

Mediante el Decreto 3572 del 27 de septiembre de 2011, se creó la Unidad Administrativa Especial denominada Parques Nacionales Naturales de Colombia, del orden nacional, sin personería jurídica, con autonomía administrativa y financiera, con jurisdicción en todo el territorio nacional, en los términos del artículo 67 de la Ley 489 de 1998, encargada de la administración y manejo del Sistema de Parques Nacionales Naturales y la coordinación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Parques Nacionales Naturales de Colombia tiene como misión administrar las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales y coordinar el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, en el marco del ordenamiento ambiental del territorio, con el propósito de conservar in situ la diversidad biológica y ecosistémica representativa del país, proveer y mantener bienes y servicios ambientales, proteger el patrimonio cultural y el hábitat natural donde se desarrollan las culturas tradicionales como parte del Patrimonio Nacional y aportar al Desarrollo Humano Sostenible; bajo los principios de transparencia, solidaridad, equidad, participación y respeto a la diversidad cultural.

Dentro de la estructura de Parques Nacionales Naturales de Colombia, se estableció que cuenta con la Dirección General y las Subdirecciones de Gestión y Manejo de Áreas Protegidas, de Sostenibilidad y Negocios Ambientales, Subdirección Administrativa y Financiera, las Direcciones Territoriales y los Órganos de Asesoría y Coordinación.

Las Direcciones Territoriales tienen como funciones: Coordinar la implementación de los lineamientos técnicos, conceptuales y metodológicos para el manejo y administración de las áreas del sistema de Parques Nacionales Naturales y la reglamentación del uso y funcionamiento en las áreas adscritas, Coordinar la conformación y funcionamiento de los subsistemas regionales de áreas protegidas de conformidad con las directrices y lineamientos definidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Coordinar la puesta en marcha de sistemas de uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables que aporten a la consolidación de las zonas amortiguadoras de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales adscritas, Implementar en el ámbito regional estrategias de participación social en la conservación para el cumplimiento de los objetivos del organismo, Apoyar a las áreas adscritas en la formulación, actualización, implementación y seguimiento a los planes de manejo de las áreas del Sistema de Parques Nacionales, así como coordinar la elaboración del plan de acción de los subsistemas regionales de áreas protegidas, Apoyar la coordinación, regional de los procedimientos necesarios para la reserva, alinderación y ampliación de las áreas del Sistema de Parques Nacionales y brindar asesoría a las autoridades ambientales regionales en los procesos de declaratoria de áreas protegidas, cuando se requiera, Implementar en el nivel regional el Sistema de Información Institucional, Promover los procesos de identificación y definición de prioridades de conservación in situ y demás funciones designadas en el Decreto 3572 de 2011.

Las Direcciones Territoriales son las siguientes: Dirección Territorial Andes Occidentales, Dirección Territorial Andes Occidentales- Subsede Popayán, Dirección Territorial Amazonía, Dirección Territorial Andes Nororientales, Dirección Territorial Caribe, Dirección Territorial Orinoquia y Dirección Territorial Pacifico a la que se encuentran adscritos: **Parque Nacional Natural Gorgona, Sanquianga, Farallones, Utría, Katíos, Munchique, Uramba Bahía Málaga y Santuario de Fauna y Flora Malpelo.**

El Santuario de Fauna y Flora Malpelo es una cordillera submarina que pertenece al sistema de los Andes, esta cordillera cuenta con una extensión aproximada de 1400 Km, desde el Golfo de Guayaquil (Ecuador) hasta el Golfo de Urabá, en sentido Noreste – Suroeste. Esta isla es la cúspide de esta cordillera y constituye la única isla oceánica del Pacífico Colombiano y tiene una extensión de 2900 metros de largo y 1300 metros de ancho aprox. (3,7 Km^2)

El Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, Parque Nacional Natural Farallones de Cali y el Santuario de Flora y Fauna Malpelo Ubicado en el Pacífico Colombiano requieren contar con una sede administrativa y operativa en el municipio de Buenaventura como municipio equidistante a las tres áreas protegidas que les permita coordinar las funciones y actividades con las entidades públicas y privadas.

Es por lo anterior que el Santuario de Fauna y Flora Malpelo requiere contar con una sede administrativa y operativa en el municipio de Buenaventura.

Que este inmueble es absolutamente necesario, para terminar la vigencia 2017 e iniciar la vigencia 2018, por lo tanto se solicitó al Ministerio de Hacienda y Credito Público, autorización para constituir vigencias futuras, la cual fue aprobada mediante oficio emitido por el **Director General de Presupuesto Nacional Nro 2-2017-035867 del 26 de Octubre de 2017 y la autorización en el SIIF Nación 90717,** que obedecen a la necesidad de la entidad de involucrar recursos de vigencia fiscal 2018.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1 OBJETO DEL CONTRATO: Vigencia Futura 2018 Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la sede administrativa y operativa del SFF Malpelo , PNN Uramba Bahía Málaga y PNN Farallones de Cali, en el municipio de Buenaventura.

2.2 CLASE DEL CONTRATO: Arrendamiento de bienes inmuebles.

3. ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LOS BIENES O SERVCIOS

3.1 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE - PRODUCTO
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3.2 ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL INMUEBLE REQUERIDO:

Inmueble ubicado en el Puerto de buenaventura cerca del Muelle turístico con mínimo de 90 metros cuadrados	**QUE CONSTE DE :** - Un salón grande, tres baños, una cocineta, pisos y paredes en concreto y acabados terminados**,** patio interno y externo.

3.3 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR: Sin perjuicio de las demás obligaciones que emanen de la Ley o del presente contrato, está especialmente obligado:
1. Conceder de manera oportuna y dentro del plazo estipulado por la Dirección Territorial Pacifico – SFF Malpelo a título de arrendamiento el uso y goce del inmueble objeto de la contratación. **2.** Entregar el inmueble en buenas condiciones para su uso normal. **3.** Realizar las reparaciones de Ley. **4.** Atender los requerimientos realizados por el arrendatario que tengan que ver con el objeto del contrato cuando estos sean enmarcados dentro de la ley, con el fin de librarlo de toda turbación o embarazo en el goce del bien arrendado, incluyendo la reparación de daños atribuibles al transcurso del tiempo, el uso legítimo del mismo, la fuerza mayor, la mala calidad del inmueble por vetustez, la naturaleza del suelo o a defectos de construcción. **5.** 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**. 6.** Verificar el pago de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que tengan su origen en el derecho de propiedad sobre el inmueble por parte del propietario. **7**. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. **8.** Notificar a la Dirección Territorial Pacifico – SFF Malpelo, cualquier cambio que se presente en la administración**. 9.** Y demás obligaciones que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato producto de este proceso de contratación.

3.4 OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO: Además de las obligaciones generales que se encuentran reguladas por las normas vigentes sobre la materia, se obliga especialmente**:**
1. Cancelar oportunamente el valor del canon de arrendamiento. **2.** Destinar el inmueble para el uso exclusivo del funcionamiento de la Sede operativa y administrativa de la Dirección Territorial Pacifico – SFF Malpelo. **3.** Cuidar y Mantener el inmueble en condiciones de uso, salvo deterioros que se deriven de su utilización normal. **4.** No subarrendar a persona alguna el inmueble objeto del presente contrato. **5.** Mantener al día el pago de los servicios de Energía, Agua, Alcantarilla, Teléfono, Recolección de basura y demás servicios prestados al inmueble. **6.** Efectuar las reparaciones que se requieran cuando se produzca un daño por incorrecto manejo por parte de la entidad, sus funcionarios o colaboradores o asistentes al lugar. **7.** Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Entidad Estatal. **8.** Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado. **9**. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador. **10.** Restituir el inmueble al arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos. **PARAGRAFO PRIMERO**: Parques Nacionales no se hará responsable de las reparaciones por deterioros del INMUEBLE atribuibles al transcurso del tiempo, al uso legítimo del mismo, a fuerza mayor o caso fortuito, a la mala calidad del inmueble por su vetustez, a la naturaleza del suelo o a defectos de construcción. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El arrendatario podrá realizar mejoras útiles y adaptaciones previo consentimiento de EL ARRENDADOR y podrá retirarlas a la finalización del contrato sin detrimento de la cosa arrendada. En todo caso el ARRENDADOR no está obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas, pero el ARRENDATARIO

podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento del inmueble arrendado ; a menos que el ARRENDADOR estén dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos por separado

4. **PLAZO DE EJECUCIÓN**: Hasta agotar el presupuesto sin exceder el 31 de Julio de 2018, contados a partir de la fecha de expedición del registro presupuestal.

5. **LUGAR DE EJECUCION DEL CONTRATO:** Municipio de Buenaventura.

6. **FUNDAMENTO JURÍDICO:** La regla general en los procesos de contratación pública dentro de Colombia, es la selección del contratista mediante licitación pública; sin embargo, en la legislación colombiana se contemplan excepciones a dicha regla general. La Ley 1150 de 2007, modificatoria de la Ley 80 de 1993 redefine las modalidades de contratación al interior del Estado Colombiano, que son licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa.

Dicha Ley 1150, en su artículo 4º enumera al detalle los tipos de contratación y los casos en que proceden, estableciendo en su numeral 4º, que la modalidad de selección de contratación directa, solamente procede en los casos puntuales ahí mismo previstos, dentro de los que se encuentra, en el literal i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

El Decreto Reglamentario 1082 de 2015, de la Ley 1150 de 2007 establece en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 ".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 este caso no se verificaron las condiciones del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que la sede administrativa y operativa del SFF Malpelo , PNN Uramba Bahía Málaga y PNN Farallones de Cali, en el municipio de Buenaventura funciona desde el año 2016, en este inmueble que cumple con las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento de sede administrativa y operativa del SFF Malpelo , PNN Uramba Bahía Málaga y PNN Farallones de Cali, en el municipio de Buenaventura.

7. **ANÁLISIS DEL SECTOR – ESTUDIO DEL MERCADO.**

Contrataciones anteriores de Parques Nacionales - Dirección Territorial Pacifico – Santuario de Flora y Fauna Malpelo.

Año	Entidad	Objeto	Número de constancia	Plazo	Valor
2016	Parques Nacionales	Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las sedes administrativas y	DTPA-CAINM-03-2016	4 meses 11 días	$4.996.611

	Naturales de Colombia	operativas del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, Parque Nacional Natural Farallones y el Santuario de Flora y Fauna Malpelo en el Municipio de Buenaventura			
2015	Parques Nacionales Naturales de Colombia	Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las sedes administrativas y operativas del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga y el Santuario de Flora y Fauna Malpelo en el Municipio de Buenaventura.	DTPA-CAINM-03-2015	360 Días	$12.868.932
2014	Parques Nacionales Naturales de Colombia	Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las sedes administrativas y operativas del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga y el Santuario de Flora y Fauna Malpelo en el Municipio de Buenaventura.	CAINM-03-2014	10 Meses	$10.345.470
2013	Parques Nacionales Naturales de Colombia	Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las sedes administrativas y operativas del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga y el Santuario de Flora y Fauna Malpelo en el Municipio de Buenaventura.	CAINM-01-2013	11 Meses	$11.557.500

Contratos de Arrendamiento de otras entidades estatales:

Año	Entidad	Objeto	Número de constancia	Plazo	Valor
2016	ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SAN PEDRO	Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble, apartamento Nro. 01, ubicado en la Calle 51 Nº 49-27 del Municipio de San Pedro de los Milagros, que linda todos los costados con propiedad del arrendador y por el frente con la calle la Pola. El inmueble cuenta con sala	17-12-6095053	345 Días	$4,640,733.00

		comedor, dos habitaciones, cocina, un baño, un patio de ropas, terreza compartida			
2017	REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL (RNEC)	Arrendamiento de in inmueble para el funcionamiento de la registraduria municipal de Risaralda Caldas	13-12-1389615	13 Meses	$5,681,000.00
2017	AUTORIDAD NACIONAL DE LICENCIAS AMBIENTALES (ANLA)	El arrendador entregará al arrendatario a título de arrendamiento el inmueble dotado con mobiliario de oficina y puestos de trabajo ubicado en el cuarto piso de la calle 35 n° 7-25, edificio caxdac en la ciudad de Bogotá	16-12-5393096	6 Meses	$100,800,000.

8. ANALISIS VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO: El valor del presente contrato de determinó en la cantidad de **DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS ($12.399.000) MCTE**, discriminados así: la cantidad de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS ($1.500.000) MCTE** para la vigencia 2017 representado en el certificado de disponibilidad presupuestal Nro 52817 de fecha 17 de Noviembre de 2017 y la cantidad de **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS ($10.899.000)** MCTE para la vigencia 2018, la cual fue aprobada mediante oficio emitido por el Director General de Presupuesto Público Nacional **No. 2-2017-035867 del 26 de octubre de 2017 y SIIF Nación Nro 90717**.

9. VALOR MENSUAL DEL CONTRATO: UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS ($1.500.000) M/CTE para la vigencia del mes de Diciembre de 2017 y **UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS ($1.557.000) M/CTE** para el año 2018, es decir con un incremento del 3.8% , de acuerdo al presupuesto asignado y aprobado por el Ministerio de Hacienda.

10. SUPERVISIÓN Y CONTROL: La Supervisión y Control de la ejecución del contrato estarán a cargo por quien el ordenador del gasto designe, quien deberá autorizar con su firma los pagos que deban hacerse al arrendador, para ello verificará como requisito para cada pago, que el arrendador este al día en el pago de seguridad social, fotocopia de la tarjeta profesional del revisor fiscal, constancia de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.

11. SOPORTE QUE PERMITE LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDEN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

De acuerdo con la naturaleza del objeto contractual propuesto y el tipo de contrato que se pretende celebrar, la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles que pueden afectar el equilibrio económico del contrato corresponde a lo siguiente:

N°	Clase	fuente	etapa	tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
1	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Mal estado del bien entregado en arrendamiento	Impide la correcta ejecución del contrato	1	Menor	4	Riesgo Bajo
2	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Retrasos en la entrega del inmueble	Impide la oportuna ejecución del contrato	1	Menor	1	Riesgo Bajo
3	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Retrasos en la realización de las mejoras locativas necesarias	Retrasa la ejecución del contrato	1	Menor	1	Riesgo Bajo

N°	¿A quién se le asigna?	Tratamiento Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Afecta el equilibrio económico del contrato	Persona responsable por implementar el	Fecha estimada desde	Fecha estimada desde	Monitoreo y revisión	Periodicidad ¿Cuándo?
			Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	
1	Arrendador	Revisión del inmueble previa contratación y continuo monitoreo de su estado	Raro	Insignificante	2	Riesgo Bajo	NO	Director Territorial	Desde la búsqueda del	Firma del contrato	Etapa precontractual	Etapa precontractual

2	Arrendador	Cumplimiento oportuno de los requisitos de legalización del contrato y firma del acta de inicio	Raro	Insignificante	2	Riesgo Bajo	NO	Supervisor asignado para el contrato	Desde la firma del acta de inicio	Finalización del contrato	Etapa contractual	Cada vez que se efectué el requerimiento
3	Arrendador	Socializar oportunamente al arrendador las mejoras y lo demás que sea necesario	Raro	Insignificante	2	Riesgo Bajo	NO	Supervisor asignado para el contrato	Desde la firma del acta de inicio	Finalización del contrato	Etapa contractual	Cada vez que se efectué el requerimiento

El artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 establece "No obligatoriedad de garantías: En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Titulo III de las Disposiciones Especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".

Teniendo en cuenta el análisis de riesgo realizado en el cuadro anterior, en donde el arrendador cumple con todas las obligaciones del contrato con el área protegida Santuario de Flora y Fauna Malpelo, se considera que no es necesario la constitución de póliza alguna.

Para constancia se firma a los**, 30 NOV 2017**

PAOLA ANDREA ROJAS MALAGÓN.
Jefe de Área Protegida
Santuario de Flora y Fauna Malpelo

Proyectó: Diego Fernando Muñoz – Auxiliar Administrativo
Revisó: Jazmín Perea M. Abogada Grupo de Contratos DTPA
Aprobó: Margarita E Victoria. Profesional Especializada DTPA