ESTUDIO PREVIO PARA ARRENDAMIENTO DE UNA SEDE EN EL MUNICIPIO EL CARMEN DE CHUCURI, SANTANDER PARA EL SERVICIO DE PNN SERRANÍA DE LOS YARIGUIES
(Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015)

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

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 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.

Parques Nacionales Naturales de Colombia mediante Resolución Nº 029 del 07 de octubre de 2011, estableció la organización de las Direcciones Territoriales y determinó la adscripción de las áreas del Sistema de Parques Nacionales. En este sentido Parques Nacionales Naturales de Colombia cuenta a partir de la fecha de expedición del acto administrativo referido, con las siguientes seis (6) Direcciones Territoriales: Caribe, Pacífico, Andes Occidentales, Andes Nororientales, Amazonía y Orinoquía.

Igualmente, a la Dirección Territorial –Andes Nororientales - se adscriben las siguientes áreas del Sistema de Parques: Parque Nacional Natural El Cocuy, Parque Nacional Natural Pisba, Parque Nacional Natural Catatumbo Barí, Parque Nacional Natural Tama, Parque Nacional Natural Serranía de los Yariguíes, Santuario de Flora y Fauna Iguaque, Santuario de Flora y Fauna Guanentá Alto Río Fonce y el Área Natural Única Los Estoraques.

El Parque Nacional Natural Serranía de Los Yariguíes se localiza sobre la cordillera oriental colombiana en sus estribaciones más occidentales. Comprende un área aproximada de 59.063 hectáreas y hace parte de las Provincias de Mares y Comunera en el Departamento de Santander, con jurisdicción en 7 municipios: El Carmen de Chucurí, El Hato, Simacota, Santa Helena del Opón, Galán, Chima y San Vicente de Chucurí; La Serranía de los Yariguíes o de Los Cobardes hace parte de las estribaciones occidentales de la cordillera oriental, con orientación suroeste- noreste, disectada de ésta por el cañón del Río Suárez. Fue creado mediante acuerdo del Ministerio de Agricultura Resolución 0603 del 13 de mayo de 2005, modificado por la Resolución 1140 de 2005.

El Parque Nacional Natural Serranía de los Yariguíes, tiene jurisdicción en los municipios de San Vicente de Chucurí, Santa Helena del Opón, Chima, Simacota, El Hato, Galán y Carmen de Chucurí, el Parque no cuenta con inmuebles propios en sus diferentes sectores, por tal motivo, se ha venido funcionando con cuatro sedes en los municipios de San Vicente de Chucurí, el Carmen de Chucurí, Santa Helena del Opón y en el Municipio de Simacota; puntos equidistantes para atender todos los municipios de influencia.

El Parque Nacional Natural Serranía de los Yariguíes debe cumplir con los objetivos generales y específicos definidos en el Plan de Acción 2022-2023, para lo cual es necesario continuar con el arrendamiento de la sede

en El Carmen de Chucuri, y así poder cumplir con uno de los lineamientos estratégicos de acción, como lo es el Desarrollo de una estructura administrativa, operativa y de gestión mediante la organización de las sedes administrativas requeridas para el cumplimiento de la gestión en el marco de los lineamientos de la unidad de parques.

Por lo anterior se hace necesario tomar en arrendamiento una casa de habitación en el municipio de El Carmen de chucuri (Santander), para desarrollar todas las labores administrativas inherentes a la gestión del área protegida.

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, en atención a la naturaleza de la presente contratación deberá adelantarse a través de la contratación directa.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES.

Arrendamiento de una casa para el funcionamiento de la Sede Operativa del Parque Nacional Natural Serranía De Los Yariguíes, en el Municipio de Carmen De Chucuri (Santander).

3. CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
Arrendamiento de residencias	80000000	80130000	80131500	80131501

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

Entrega de una casa en arriendo en buenas condiciones, con las especificaciones que se detallan a continuación:

OBLIGACIONES	ACTIVIDADES	PRODUCTOS
Entregar en arrendamiento y en buen estado en un bien inmueble tipo casa de habitación en el Municipio de El Carmen de Chucuri (Santander) para el funcionamiento de la sede operativa como apoyo a la gestión del Parque Nacional Natural Serranía de los Yariguíes	Suscribir el acta de inicio del contrato Realizar las reparaciones de Ley. Suscribir acta de liquidación del contrato.	Un bien inmueble ubicado en el municipio de El Carmen de Chucuri (Santander), en buen estado, para la sede operativa del PNN el Serranía de los Yariguíes Con las siguientes especificaciones: Sala, cocina, dos baños, patio de ropa, 3 habitaciones con servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica.

5. SOPORTE TÉCNICO DEL VALOR ESTIMADO:

5.1 Comparativo Histórico de la Entidad Contratante.

Contrato de Arrendamiento No. CA-009 de 2022.
Año: 2022
Objeto: Arrendamiento de una casa para el funcionamiento de la Sede Operativa del Parque Nacional Natural Serranía De Los Yariguíes, en el Municipio de Carmen De Chucuri (Santander).
Valor: **DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL NOVENTA PESOS M/CTE (2.458.090)**
Contratista: Sheyla Magally Beltran Lizarazo

Contrato de Arrendamiento No. CA-0011-2021
Año: 2021
Objeto: Arrendamiento de una casa para el funcionamiento de la Sede Operativa del Parque Nacional Natural Serranía De Los Yariguíes, en el Municipio de Carmen De Chucuri (Santander).
Valor: **SIETE MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL PESOS MCTE ($7.212.000)**
Contratista: Sheyla Magally Beltran Lizarazo

Contrato de Arrendamiento No. CA-011 de 2020
Año: 2020
Objeto Arrendamiento de una casa para el funcionamiento de la sede administrativa del Parque Nacional Natural Serranía de los Yariguíes, en el municipio de El Carmen de Chucuri (Santander).
Valor: **SIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE (7.175.045)**
Contratista: Martha María Adarme

5.2 Comparativo Histórico de Otras entidades.

ANO	ENTIDAD	OBJETO	ARRENDADOR	PLAZO	VALOR
2022	INSTITUTO NACIONAL DE VIGILANCIA DE MEDICAMENTOS Y ALIMENTOS	Entregar a título de arrendamiento bien inmueble ubicado en la carrera 6 No. 11 - 50, oficina 401, piso 4 en la ciudad de Ipiales, con destino al funcionamiento para una oficina del paso fronterizo en esta ciudad del Instituto Nacional de Vigilancia y Medicamentos y Alimentos Invima.	JR PROJETS SAS	4 MESES	$ 5.670.000

2022	INSTITUTO NACIONAL DE VIGILANCIA DE MEDICAMENTOS Y ALIMENTOS	Entregar a título de arrendamiento bien inmueble ubicado en calle 16 No 17- 01- 07- 13 locales 103 - 104 en la ciudad de Arauca, con destino al funcionamiento para una oficina del paso fronterizo en esta ciudad del Instituto Nacional de Vigilancia de Medicamentos y Alimentos - Invima.	JOSE MANUEL SANTOYO ARDILA	4 MESES	$ 5.330.256
2022	REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA, el inmueble ubicado en CALLE 20 N° 15 -03 destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Registraduría Municipal de URAMITA en el departamento de ANTIOQUIA	OMAR ARANGO PINEDA	4 MESES	$ 2.800.000

- El proceso N° 1 del presente análisis, cuenta con número de constancia o referencia del proceso: Arrendamiento 004 de 2022.
- El proceso N° 2 del presente análisis, cuenta con número de constancia: Arrendamiento 003 de 2022.
- El proceso N° 3 del presente análisis, cuenta con número de constancia: Contrato de arrendamiento 108 de 2022

5.3 CONSULTA DE PRECIOS/ESTUDIO DE MERCADO

Las cotizaciones tenidas en cuenta para determinar el valor del contrato según las condiciones pretendidas son las siguientes:

1. **ANAYIBE FORERO VARGAS,** con un canon de arrendamiento mensual de **SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MCTE ($619.000).**

2. **CARLOS MEJÍA**, con un canon de arrendamiento mensual de **OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE ($800.000).**

Con fundamento en lo anterior, el presupuesto oficial estimado para la presente contratación es la suma de **CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS MCTE ($4.952.000).**

FORMA DE PAGO: La Dirección Territorial Andes Nororientales de **Parques Nacionales Naturales de Colombia, pagará la suma anterior así:**

- Se cancelará de forma mensual anticipada la suma de **SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS MCTE ($619.000)** previa presentación de soporte de paz y salvo del pago de aportes al sistema de seguridad social y constancia de recibo a satisfacción expedida por el supervisor del contrato

Para la aceptación de la planilla de pago de la seguridad social de las personas naturales cuya base de cotización sea menor al 40% del valor a pagar, será necesario que el Contratista anexe con su cuenta una certificación firmada por el representante legal (propietario) o revisor fiscal (si está obligado a tenerlo), mediante la cual garantice el cumplimiento del artículo 244 de la Ley 1955 de 2019.

6.- CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.

CDP: 28323
CONSECUTIVO PAA: 3035
ENTIDAD: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES NORORIENTALES
NIT: 804.001.738-8
DEPENDENCIA: DTAN PNN SERRANIA DE LOS YARIGUIES
CUENTA: FUNCIONAMIENTO
RECURSO: 10
PROYECTO DE INVERSION: N/A
PRODUCTO: N/A
OBJETO DE GASTO: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS
CODIGO USO PRESUPUESTAL: A-02-02-02-007-002
NOMBRE USO PRESUPUESTAL: SERVICIOS INMOBILIARIOS
SUBCLASE CPC – DANE: 72112
TITULO: SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS
VALOR TOTAL: $ 4.952.240
OBJETO CONTRACTUAL: ARRENDAMIENTO DE UNA CASA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE OPERATIVA DEL PARQUE NACIONAL NATURAL SERRANÍA DE LOS YARIGUÍES, EN EL MUNICIPIO DE CARMEN DE CHUCURI (SANTANDER).

7.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El contrato tendrá una duración de **OCHO (8) MESES** sin sobrepasar el **30 DE NOVIEMBRE DE 2023**, contados a partir del Acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución, previo perfeccionamiento del mismo.

8.- FUNDAMENTO JURÍDICO

El fundamento jurídico para la contratación de arriendos se encuentra en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Del Decreto 1082 de 2015, mediante el cual se establece que Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir u observar las siguientes reglas:

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble.

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 compra y la contratación pública.

9.- ANÁLISIS DE RIESGO PARA LA CONTRATACIÓN

Teniendo en cuenta que Parques Nacionales Naturales de Colombia será el arrendatario, de acuerdo con el análisis que sustenta la exigencia de garantías destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del contrato, se advierte que NO se deberá constituir Garantía Única.

10.- SUPERVISIÓN Y CONTROL

La Supervisión y Control de la ejecución del contrato estarán a cargo del jefe del Parque Nacional Natural Serranía de los Yariguies de quien el ordenador de gasto designe a través de comunicación escrita, quien ejercer todas sus funciones de conformidad con la normatividad vigente.

Para constancia se suscribe, a los treinta y un días del mes de marzo de 2023.

FABIO VILLAMIZAR DURÁN
Director Territorial Andes Nororientales

HAROLD MORENO VALDERRAMA
Jefe de área protegida
Parque Nacional Natural Serranía de los Yariguíes

Proyectó: Zunny Martinez – Profesional Administrativo PNN SYA
Revisó y aprobó aspectos jurídicos: Karina Andrea Meza Gómez– Abogada contratista DTAN
Revisó y aprobó aspectos jurídicos: Gelver Bermúdez – Coordinador Grupo Interno de Trabajo DTAN
Revisó y aprobó aspectos jurídicos: Cristian Fernando Jiménez Camacho – Abogado contratista DTAN