ESTUDIO PREVIO PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE DEPENDENCIA SOLICITANTE: SANTUARIO DE FAUNA Y FLORA MALPELO

1. DESCRIPCIÓN 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.

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.

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 son seis: Dirección Territorial Caribe, Dirección Territorial Andes Occidentales, Dirección Territorial Andes Nororientales, Dirección Territorial Amazonia, Dirección Territorial Orinoquía y Dirección Territorial Pacifico. Las áreas adscritas a la Dirección Territorial Pacifico son los Parques Nacionales Naturales Gorgona, Sanquianga, Uramba Bahía Málaga, Munchique, Farallones, Utría Katios, los Distritos Nacionales de Manejo Integrado Cabo Manglares y Yuruparí y el Santuario de Fauna y Flora Malpelo.

El Santuario de Fauna y Flora Malpelo es la novena área marina protegida más grande del mundo. Desde 2005 es catalogada como Área de Importancia para la Conservación de las Aves (Área AICA) por parte de BirdLife Internacional y por el Instituto de Investigaciones Alexander Von Humboldt. Quizás el reconocimiento más grande es su declaración como Patrimonio Natural de la Humanidad en 2006 por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). Bajo este panorama, desde el Gobierno Nacional se señala a Malpelo como una de las “joyas marinas” de Colombia (Santos 2011). La isla de Malpelo está ubicada en el Océano Pacifico Oriental Tropical aproximadamente a 500 kilómetros al oeste del puerto de Buenaventura.

Que el Santuario de Fauna y Flora Malpelo en cumplimiento de sus objetivos misionales, se realizan reuniones con los actores sociales, institucionales y además, se adelantan actividades administrativas.
Dado a que el Distrito de Buenaventura es el área urbana más cercana al área protegida Santuario de Fauna y Flora Malpelo, se hace necesario disponer de un espacio físico para la atención adecuada de los diferentes actores y lograr llevar a cabo cada una de las actividades misionales, por ello se requiere contratar el arrendamiento de un inmueble en el Distrito de Buenaventura, para que funcione como Sede Operativa del Santuario de Flora y Fauna Malpelo, como punto estratégico para el manejo y administración del mismo;

donde eventualmente será usado por los Parques Nacionales Naturales Farallones de Cali y Uramba Bahía Málaga, para el desarrollo de reuniones con diferentes entidades públicas y privadas.

En atención a dicha necesidad, el SFF MALPELO requiere continuar ocupando el inmueble de manera continua y, dado que es de vital importancia contar con ello para finalizar la vigencia 2020 e iniciar la vigencia 2021, la Entidad solicitó al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, autorización para constituir vigencias futuras, la cual fue aprobada mediante oficio emitido por el **Director General de Presupuesto Público Nacional: No. 2-2020-032944 del 22 de julio de 2020 y la autorización en el SIIF Nación 26320 de fecha 27 de julio.**

Por las razones anteriormente expuestas y considerando las necesidades del Santuario de Fauna y Flora Malpelo, se hace indispensable realizar la suscripción de un contrato de arrendamiento del bien inmueble en el Distrito de Buenaventura (Valle) para el funcionamiento de la sede operativa del Santuario de Flora y Fauna Malpelo, los cuales se encuentran soportados por la planificación presupuestal de la vigencia fiscal 2020, contribuyendo de esta manera al cumplimiento de metas y gestión contempladas en el plan de acción de institucional y en los planes operativos anuales.

2. OBJETO A CONTRATAR

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 3 # 3-83 OFICINA 101 EN EL DISTRITO DE BUENAVENTURA (VALLE DEL CAUCA) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE OPERATIVA DEL SANTUARIO DE FLORA Y FAUNA MALPELO.

2.1 Clasificación UNSPSC

CLASIFICACIÓN USPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80131500	Servicio de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.2 Especificaciones Técnicas

Descripción	Inmueble tipo oficina ubicado en el Distrito de Buenaventura (Valle del Cauca)
Especificaciones	● Inmueble con mínimo 90 Mt2 ● Ubicado cerca del Muelle Turístico ● Debe constar de un salón grande, tres baños, cocineta, patio externo y bodega pequeña. ● Debe contar con servicios públicos de agua y energía eléctrica.

	• Las paredes deben ser en concreto y los pisos en cerámica. • Las instalaciones deben estar en buen estado.

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 Santuario de Flora y Fauna Malpelo 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 oficina para el Santuario de Flora y Fauna Malpelo.
- Entregar el inmueble sin deudas en servicios públicos domiciliarios, impuestos u otro concepto que afecte el normal funcionamiento de la sede operativa del Santuario de Flora y Fauna Malpelo.
- 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

1. Entregar al Santuario de Flora y Fauna Malpelo 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.
2. 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 correspondiente y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de Parques Nacionales.
3. Suscribir acta junto con el supervisor del contrato en el que conste las condiciones en las que se reciben las embarcaciones con su respectivo inventario.
4. Librar a Parques Nacionales de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
5. Entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día
6. Otorgarle a Parques Nacionales un plazo de cinco (5) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
7. Presentar en el plazo establecido la factura o documento equivalente del canon del mes correspondiente.
8. Presentar al momento de la elaboración del Contrato los documentos exigidos por ley.

9. 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).
10. 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:

Además de las obligaciones generales que se encuentran reguladas por las normas vigentes sobre la materia, se obliga especialmente a:

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 formulen 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.

2.7 Plazo de Ejecución

El contrato tendrá una duración de **DOCE (12) MESES,** contados a partir del 01 de diciembre de 2020, previo perfeccionamiento del contrato y expedición del respectivo registro presupuestal.

2.8 Supervisión

El control, vigilancia y supervisión técnica y administrativa, será ejercida por el **JEFE DEL SANTUARIO DE FAUNA Y FLORA MALPELO** o a quien se delegue.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN

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. Adicionalmente, éste se adecua a las necesidades del Área y ha contribuido para su desarrollo organizacional y el cumplimiento de sus metas institucionales. 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 2.2.1.1.1.6.1 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 Sociedad de Activos Especiales SAE[1] como agente inmobiliario del Estado de inmuebles para arrendar en el Departamento del Valle del Cauca, Distrito de Buenaventura, 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 el Área Protegida en el Distrito Especial de Buenaventura y habida cuenta que el inmueble ubicado en el barrio Brisas del Mar LOTE 1A, cumple con lo solicitado en espacio 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,

[1] https://www.saesas.gov.co/?idcategoria=2517&filtro_tipo=&filtro_ciudad=1012&filtro_precio=1300001-1600000&btn_filtro=Buscar

máxime cuando dicho espacio ayuda a satisfacer las necesidades de identificadas por el Santuario de Fauna y Flora Malpelo.

Para el cálculo del canon de arrendamiento se tuvieron en cuenta el valor del canon de otros inmuebles con características similares en el muelle del Distrito Especial de Buenaventura, la negociación realizada previamente con el propietario del inmueble.

Tabla 1 Procesos de contratación registrados en el SECOP para el desarrollo de Arrendamiento de un inmueble con otras entidades estatales

AÑO	ENTIDAD	OBJETO	NÚMERO DE PROCESO	PLAZO	VALOR
2017	ESCUELA DE CADETES DE POLICIA GENERAL FRANCISCO DE PAULA SANTANDER	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO DE LA ENTIDAD PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA CAFETERIA Trabajo	PN ECSAN CD 18 2017	12 Meses	$ 21.488.680
2018	INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS INVIAS	ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 402, DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO EL CASTILLO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL CALDAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS,	CD-DT-CAL-014-2018	315 Días	$15.366.900
2019	ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA CUCHARAL DE FUSAGASUGÁ, CORREGIMIENTO OCCIDENTAL, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ESCUELA RURAL CUCHARAL.	ARRENDAMIENTO 2019-0269	10 meses	$ 21.870.000

4.2. Valor

El presupuesto oficial para el presente proceso incluido impuesto, tasas de carácter nacional, departamental, municipal y/o distrital legales vigentes al momento de la apertura del presente proceso y demás costos directos e indirectos que la ejecución del contrato conlleve, es de **VEINTIÚN MILLONES SESENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS ($21.065.446) MCTE**, discriminados de la siguiente manera: para el año 2020: por valor mensual de **UN MILLÓN SETECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS ($1.708.471) M/CTE,** y para la vigencia del año 2021 será por valor de **DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS ($19.356.975) M/CTE,** comprende los costos para el arrendamiento de un inmueble de acuerdo a las especificaciones técnicas contenidas en el presente estudio.

El valor presupuestado se encuentra amparado con los siguientes certificados de disponibilidad presupuestal:

VIGENCIA 2020: Durante la vigencia 2020: El valor presupuestado se encuentra amparado con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

NUMERO DE CDP	27120		
ENTIDAD	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA – DIRECCIÓN TERRITORIAL PACÍFICO		
NIT	805.003.737-3		
DEPENDENCIA	SANTUARIO DE FAUNA Y FLORA MALPELO		
CUENTA	FUNCIONAMIENTO	**RECURSO**	10
PROYECTO DE INVERSIÓN	GASTOS FUNCIONAMIENTO		
PRODUCTO	GASTOS FUNCIONAMIENTO		
OBJETO DE GASTO	ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS		
CÓDIGOS USO PRESUPUESTAL	A-02-02-02-007-002-02-2		
NOMBRES USO PRESUPUESTAL	Servicios De Administración De Bienes Inmuebles A Comisión O Por Contratar		
SUBCLASE CPC - DANE	7222		
TÍTULO	Servicio de arrendamiento de bienes inmuebles a comisión o por contrata		
VALOR	**$1.708.471**		
OBJETO CONTRACTUAL	Arrendamiento del inmueble ubicado en la calle 3 # 3-83 oficina 101 en el distrito de buenaventura (valle del cauca) para el funcionamiento de la sede operativa del Santuario de Flora y Fauna Malpelo.		

VIGENCIA FUTURA 2021: Del 1 de enero al 30 de noviembre de 2021: Oficio de aprobación de la vigencia futura 2021, emitido por Director General de Presupuesto Público Nacional: No. Director General de Presupuesto Público Nacional: No. 2-2020-032944 del 22 de julio de 2020 y la autorización en el SIIF Nación 26320 de fecha 27 de julio., por valor de $19.356.975

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 para el año 2020 será por valor **UN MILLÓN SETECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN PESOS (($1.708.471) M/CTE,** para el año 2021 valor mensuales de **UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS ($1.759.725) M/CTE,** 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, si hay lugar a ello.

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: 372-45404, con Título de Propiedad: Escritura Pública 559 del 03 de marzo de 2009 de la Notaría Veintidós de Cali, cuyos linderos se describen en dicha escritura, sin embargo, el arrendamiento se hace como cuerpo cierto, satisface la necesidad del Santuario de Fauna y Flora Malpelo, su adecuación física, 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	fuente	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	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Retrasos en la entrega del inmueble	Impide la oportuna ejecución del contrato	Posible	Menor	4	Baja	Arrendador

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 riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Cumplimiento oportuno de los requisitos de legalización del contrato y firma del acta de inicio	Raro	Insignificante	2	Riesgo Bajo	No	Supervisor	Fecha inicial de ejecución del contrato	Terminación del contrato	Etapa contractual	Cada vez que se efectúe el requerimiento

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. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA ENMARCADO EN UN PROYECTO DEL PLAN MARCO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL ACUERDO DE PAZ O 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 o asociado al Acuerdo de Paz

9. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Las contrataciones directas no están cobijadas por Acuerdos Comerciales.

Para constancia se suscribe el 27 de noviembre de 2020

NICOLÁS BERNAL FUENTES.
Profesional Universitario
Con asignación de funciones de jefe de área protegida SFF Malpelo

Proyectó: JRIVERO – Auxiliar administrativo SFF Malpelo (CPS 007/20)
Revisó: YSEPULVEDA-Abogada de Apoyo Grupo de Contratos DTPA (CPS/002/2020)
Aprobó: ACACUA – líder Grupo Contratos DTPA (CPS102/2020).