ESTUDIO PREVIO ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUBLES
(Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015).

DEPENDENCIA SOLICITANTE: PARQUE NACIONAL NATURAL LAS ORQUIDEAS

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

En virtud del artículo 1º del Decreto 3572 de 2011, se crea la Unidad Administrativa Especial PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA, del orden nacional, sin personería jurídica, con autonomía administrativa y financiera, con jurisdicción en todo el territorio nacional. Esta entidad estará encargada de la administración y manejo del Sistema de Parques Nacionales Naturales, y la coordinación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Con el fin de dar cumplimiento a las metas planteadas en el Plan Estratégico y en el Plan Operativo Anual del Parque Nacional Natural las Orquídeas, se hace necesario contar con un espacio en el cual se puedan resguardar los vehículos en servicio del área protegida, donde no corran riesgos de vandalismo en robos o daños adrede, accidentes en vía pública cuando se parquean afuera de la oficina, entre otras contingencias de difícil detección, pero que pueden prevenirse. La sede administrativa del PNN las Orquídeas no cuenta con un parqueadero a razón de que esta es una vivienda de dos plantas, que no cuenta actualmente con ese espacio.

Esta sede administrativa se encuentra ubicada en la cabecera municipal, a una calle del parque principal, en el que transitan muchos vehículos de diferentes tamaños. Esto podría, en principio, no constituir un riesgo inminente para los vehículos, pero es importante tener espacios cerrados donde se albergue la camioneta Mitsubishi L200 Sportero, modelo 2018, en servicio del área protegida, la cual, por ser nueva, puede ser objeto de hurto, bien sea en su totalidad o de alguna de sus partes (retrovisores, plumillas, antena, entre otros). No obstante, también puede estimarse como un riesgo los ataques de personas en estado de embriagues, que, en un estado de euforia, pueden descargar impulsos agresivos sobre los vehículos. Hasta ahora no se hace necesario contar con un espacio para las motocicletas del área, porque, aunque la sede no cuenta con garaje, tiene un amplio corredor que llega hasta un patio interno, en el que las motos quedan seguras y protegidas del agua y del sol. Lo anterior se sustenta, aún más, en la intensión y deber de contar con el vehículo en óptimas condiciones de seguridad y de uso, sin que se vean afectados sus componentes y accesorios, propendiendo por mantener el mismo en servicio durante su vida útil.

Por las razones anteriormente expuestas, y considerando las necesidades del Parque Nacional Natural las Orquídeas, se requiere celebrar un contrato de arrendamiento en el municipio de Urrao -Antioquia-, en la cabecera municipal, de un parqueadero cubierto para la camioneta del PNNO, contribuyendo, de esta manera, al cumplimiento de las metas y gestión contempladas en el Plan de Acción Institucional y en los planes operativos anuales.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

Contrato de arrendamiento de un parqueadero cubierto, que garantice buenas condiciones de seguridad en el sitio para el vehículo Mitsubishi L200 Sportero, modelo 2018, del Parque Nacional Natural las Orquídeas.

2.1 ALCANCE DEL OBJETO

El Contratista se obliga a cumplir con lo previsto en las especificaciones técnicas, así como con los siguientes:

Objetivos específicos:

- Proveer en arrendamiento un parqueadero cubierto, que garantice buenas condiciones de seguridad, ubicado en la cabecera del municipio de Urrao, cerca de la sede administrativa, para el vehículo Mitsubishi L200 Sportero, modelo 2018, en servicio del Parque Nacional Natural las Orquídeas, procurando, con ello, efectividad en la operatividad del equipo en los desplazamientos y conservar el estado óptimo del mismo durante su vida útil.
- Gozar de un espacio en buen estado de servicio para uso del vehículo del Parque Nacional Natural las Orquídeas.
- Contar con un espacio amplio, seguro y cubierto para el resguardo del vehículo adscrito al área protegida.

2.2 CODIGO DE CLASIFICACIÓN UNSPSC

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

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131501	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de residencias

3. FUNDAMENTO JURIDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La regla general en los procesos de contratación pública 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 la licitación pública, la selección abreviada, el concurso de méritos, y la contratación directa. Posteriormente, la Ley 1474 de 2011 incluyó la modalidad de mínima cuantía.

Dicha Ley 1150, en su artículo 2º, enumera al detalle los tipos de contratación, y los casos en que proceden, estableciendo, en su numeral 4º, literal i), que es procedente la contratación directa para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece 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.

Asimismo, dicha contratación se encuentra dentro del rango autorizado para el Director Territorial Andes Occidentales, de conformidad con la Resolución No. 031 de 2011 y la Resolución No. 002 del 02 de enero de 2013.

4. ESPECIFICACIONES TECNICAS

A continuación, se relacionan las especificaciones técnicas fundamentales que debe de cumplir el inmueble objeto de contratación, y se advierte que su incumplimiento se considerará causal de rechazo de la oferta.

No. DE MATRICULA INMOBILIARIA DEL BIEN INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Matricula inmobiliaria Nro. 035-24944 expedida por la oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de Urrao, Antioquia.	Lote dos, carrera 31 # 17 – 112 municipio de Urrao, con un area de 734.502 M2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura 1058, 2015/12/11, notaria unica de Urrao. Articulo 8, paragrafo 1°, de la ley 1579 de 2012 – linderos del lote dos – por el frente con la carrera 31 o carrera degunda, en parte, y en otra parte con el lote uno; por un costado con propiedad privada de Isabel Cristina Urán; por el otro costado, con Edilma Urrego y otros, y por la parte de atrás con el hogar juvenil campesino.

4.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1. Entregar al Parque Nacional Natural Las Orquídeas de Parques Nacionales Naturales de Colombia, 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, y garantizar, durante todo el término del contrato, el uso y goce exclusivo y pacifico 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 recibe y se entrega el inmueble.
4. Atender los requerimientos realizados por el arrendatario que tengan que ver con el objeto de este Contrato, en cuanto estos sean enmarcados dentro de la ley, con el fin de librarlo de toda turbación en el goce del bien arrendado.
5. Librar a Parques Nacionales de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
6. Entregar el inmueble con los impuestos y demás gravámenes al día.
7. Otorgarle a Parques Nacionales un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
8. Presentar, en el plazo establecido, la factura o documento equivalente del canon del mes correspondiente.
9. Realizar los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social en Salud y Pensiones, de conformidad con lo prescrito en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 797 de 2003, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y demás disposiciones que la complementen, sustituyan o modifiquen. En todos los casos, si

hubiere lugar a ello, el Contratista deberá presentar al Supervisor de la Orden copia del pago correspondiente a los aportes de Salud y Pensión, la cual deberá adjuntarse a la constancia de cumplimiento del contratista para efectuar el pago correspondiente.

10. Presentar, al momento de la elaboración del contrato, los documentos exigidos por la ley.
11. 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, del Código Civil.
12. Efectuar las reparaciones locativas necesarias por los daños ocasionados al inmueble por desastres naturales y/o daños por terceros ajenos o por responsabilidad suya o de sus dependientes, cubriendo los costos de reparación en su totalidad.

4.2 OBLIGACIONES DE PARQUES NACIONALES

1. Pagar cumplidamente los valores pactados dentro del contrato.
2. Ejercer la supervisión integral, completa y adecuada del contrato.
3. Certificar, en forma escrita y oportuna, para efecto del respectivo pago, según el canon de arrendamiento mensual.
4. Comunicar al arrendador del servicio de manera escrita las anomalías que se presenten en la ejecución del contrato.
5. Liquidar el contrato en el tiempo establecido.
6. Verificar el pago oportuno de las obligaciones al sistema de seguridad social o parafiscales cuando sea el caso.

5. JUSTIFICACION Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto oficial para la presente contratación, incluido impuestos, tasas de carácter nacional, departamental, municipal y distrital legales vigentes al momento de la apertura del presente proceso, y demás costos directos o indirectos que la ejecución del contrato conlleve, está proyectado en la suma de **CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS ($495.000) M/CTE**.

NUMERO DE CDP: 20719 de 11 de abril de 2019.
ENTIDAD: PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA – DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES.
NIT: 811.004.962-0.
DEPENDENCIA: PNN LAS ORQUIDEAS
CUENTA: FUNCIONAMIENTO. RECURSO: 11.
PROYECTO DE INVERSION: N/A
PRODUCTO: N/A
OBJETO DE GASTO: ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS.
CODIGO USO PRESUPUESTAL: A-02-02-02-007-002-02-1.
NOMBRE USO PRESUPUESTAL: Servicio de arrendamiento de bienes inmuebles a comisión o por contratación.
SUBCLASE CPC – DANE: 72212
TITULO: Servicios De Administración De Bienes Inmuebles no residenciales A Comisión O Por Contrato.
VALOR TOTAL: $495.000.
OBJETO CONTRACTUAL: Contrato de arrendamiento de un parqueadero cubierto, que garantice buenas condiciones de seguridad en el sitio para el vehículo Mitsubishi L200 Sportero, modelo 2018, del Parque Nacional

Natural Las Orquídeas.

6. ESTRUCTURA DEL ANALISIS ECONOMICO DEL SECTOR

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el manual único de contratación de Parques Nacionales Naturales de Colombia, y la guía para la elaboración de estudios del sector diseñada por la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente, se realizará el análisis para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

6.1 ANALISIS DE LA OFERTA

Para la realización de este análisis de la oferta, fue necesario identificar los posibles proveedores en el mercado del bien o servicio, determinando su tipo de constitución, la dinámica que ejerce en el mercado, y su ubicación, de la siguiente manera:

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE	CONDICIONES LOCATIVAS DEL INMUEBLE	LUGAR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE
Freddy Alonso Benitez Ramirez	Lote dos, carrera 31 # 17 – 112 municipio de Urrao, con un area de 734.502 M2 cuyos linderos y des especificaciones obran en escritura 1058, 2015/12/11, notaria unica de Urrao. Articulo 8 paragrafo 1° de la ley 1579 de 2012 – linderos del lote dos – por el frente con la carrera 31 o carrera degunda en parte y en otra parte con el lote uno; por un costado con propiedad privada de Isabel Cristina Uran; por el otro costado, con Edilma Urrego y otros, y por la parte de atrás con el hogar juvenil campesino. –	Carrera 31 # 17 – 112 municipio de Urrao, Antioquia.
María Ruby Montoya	Una plaza (parqueadero) en un garaje en el bien inmueble de mi propiedad para el vehículo del Parque Nacional Natural Las Orquídeas el cual se encuentra ubicado en la calle 28 # 29 – 13 municipio de Urrao-Antioquia	Calle 28 # 29 – 13 municipio de Urrao-Antioquia

6.2 ANALISIS DEL MERCADO

Para la realización de este estudio del sector, fue necesario realizar un análisis del mercado en el municipio de Urrao (lugar de ejecución). Lo anterior, con la finalidad de establecer la calidad, servicio, plazo, ubicación y canon de arrendamiento del inmueble requerido.

NOMBRE DEL PROPIETARIO	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	VALOR DEL CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO INCLUIDOS TODOS LOS GRAVAMES O IMPUESTO APLICABLES	LUGAR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE	PROMEDIO O MEDIA ARITMETICA
Freddy Alonso Benítez Ramírez	Lote dos, carrera 31 # 17 – 112 municipio de Urrao, con un area de 734.502 M2 cuyos linderos y des especificaciones obran en escritura 1058, 2015/12/11, notaria unica de Urrao. Articulo 8 paragrafo 1° de la ley 1579 de 2012 – linderos del lote dos – por el frente con la carrera 31 o carrera degunda en parte y en otra parte con el lote uno; por un costado con propiedad privada de Isabel Cristina Uran; por el otro costado, con Edilma Urrego y otros, y por la parte de atrás con el hogar juvenil campesino. –	$56.880	Carrera 31 # 17 – 112 municipio de Urrao, Antioquia.	N/A
María Ruby Montoya	Una plaza (parqueadero) en un garaje en el bien inmueble de mi propiedad para el vehículo del Parque Nacional Natural Las Orquídeas el cual se encuentra ubicado en la calle 28 # 29 – 13 municipio de Urrao-Antioquia	$70.000	Calle 28 # 29 – 13 municipio de Urrao-Antioquia	N/A
TOTAL PROMEDIO O MEDIA ARITMETICA: $63.440				

6.3 ANALISIS DE LA DEMANDA

De igual forma, y de acuerdo a la experiencia en anteriores contrataciones, este estudio previo busca realizar un análisis de la demanda, de conformidad con el histórico de precios que se referencia de la siguiente manera:

Año	Entidad	Objeto	Número de constancia o referencia del proceso	Plazo	Valor
2019	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO	Aunar esfuerzos técnicos, administrativos y financieros para la operación, administración y mantenimiento de zonas de Estacionamiento, Bahía y/o Parqueadero	CO1.NTC.747327	1 año	$0
2019	BANCO DE LA REPÚBLICA	Servicio de parqueadero y lavado vehículo del banco placa IKZ519, durante el año 2019	CO1.NTC.729385	12 meses	$1.780.000
2019	INSTITUTO NACIONAL DE MEDICINA LEGAL Y CIENCIAS FORENSES	contratar la prestación del servicio de parqueadero para los vehículos automotores de la regional noroccidente, adscritos a la dirección seccional chocó del Instituto Nacional	CO1.NTC.714499	11 meses	$3.914.029

		de Medicina Legal Y Ciencias Forenses			
2019	Establecimiento Penitenciario de Mediana Seguridad y Carcelario de Roldanillo	Contratar el arrendamiento de bien inmueble que sirva como parqueadero para guardar los dos vehículos asignados al Establecimiento Penitenciario de Mediana Seguridad y Carcelario de Roldanillo	CO1.NTC.710466	11 meses	$2.695.000

7. FORMA DE PAGO Y REQUISITOS

Parques Nacionales Naturales de Colombia pagará al contratista, por fracción del mes en que inicie la ejecución del contrato, y el saldo en mensualidades anticipadas por valor de **CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS ($56.880) M/CTE,** con cargo y planificación al PAC asignado para el Parque Nacional Natural las Orquídeas para la vigencia 2019. Para el trámite del pago deberá presentarse la respectiva factura con copia, la cual deberá cumplir, como mínimo, los requisitos de las normas fiscales establecidas en el artículo 617 de Estatuto Tributario o cuenta de cobro cuando haya lugar. La fecha debe corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número de contrato que se está cobrando, y se deberá anexar certificado de paz y salvo de las obligaciones de parafiscales o la seguridad social, y el recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato con sus respectivos anexos.

8. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será de **OCHO (8) MESES Y VEINTE (20) DÍAS,** contados a partir del acta de recibo del inmueble y de la fecha de expedición del registro presupuestal.

9. LUGAR DE EJECUCION DEL CONTRATO

Se requiere que los bienes o servicios sean entregados o prestados en el municipio de Urrao del departamento de Antioquia.

10. GARANTIAS

Por tratarse de un contrato de arrendamiento, se considera que no existe riesgo previsible que se deba amparar.

11. ANALISIS DE RIESGO

N°	Clase	fuente	etapa	tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
1	Especifico	Interno	Ejecución	Operacion	El contratista no cumple con calidad y oportunidad con las actividades objeto del contrato	La calidad de los productos es inferior a la	posible	Mayor	7	Alta

						requerida por la entidad					

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 que se inicia el	Fecha estimada desde que se completa el	Monitoreo y revisión	Periodicidad ¿Cuándo?
			Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	
1	Contratista	Garantía de cumplimiento	Media	Mayor	5	Medio	No	Supervisión asignado para el contrato	Desde el inicio de la ejecución del contrato	Un mes a partir de la suscripción del contrato	Revisión y aprobación de la garantía	Mensual

13. SUPERVISOR

La supervisión, control y vigilancia técnica y administrativa estará a cargo del Jefe de área protegida del Parque Nacional Natural Las Orquídeas.

Para constancia, se firma en Medellín a los

JOHN JAIRO RESTREPO SALAZAR
Jefe del PNN las Orquídeas
Parques Nacionales Naturales de Colombia

Proyectó: Luis Felipe Gómez Pérez - Técnico Administrativo
Revisó: Mateo Zapata Granada – Abogado DTAO.