PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA

ESTUDIO PREVIO PARA ADELANTAR UN PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE DEPENDENCIA SOLICITANTE: PARQUE NACIONAL NATURAL URAMBA BAHÍA MÁLAGA

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

En cumplimiento a lo dispuesto por el Estatuto General de la Contratación Pública, especialmente lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el Art 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021, se presenta el siguiente ESTUDIO PREVIO, requerido para la presente contratación directa.

El proyecto de CONSERVACIÓN DE LA DIVERSIDAD BIOLÓGICA DE LAS ÁREAS PROTEGIDAS DEL SINAP NACIONAL. Busca fortalecer la implementación del modelo de gestión pública nacional en Parques Nacionales Naturales, así mismo fortalecer las herramientas de planeación, seguimiento y gestión institucional a través de los documentos de planeación y los servicios de implementación de sistemas de gestión en la entidad.

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.

El artículo 2, del decreto en mención, define las funciones de Parques Nacionales Naturales así: 1. Administrar y manejar el Sistema de Parques Nacionales Naturales, así como reglamentar el uso y el funcionamiento de las áreas que lo conforman, según lo dispuesto en el Decreto-Ley 2811 de 1974, Ley 99 de 1993 y sus decretos reglamentarios. 2. Proponer e implementar las políticas y normas relacionadas con el Sistema de Parques Nacionales Naturales. 3. Formular los instrumentos de planificación, programas y proyectos relacionados con el Sistema de Parques Nacionales Naturales. 4. Adelantar los estudios para la reserva, alinderación, delimitación, declaración y ampliación de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales. 5. Proponer al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible las políticas, planes, programas, proyectos y normas en materia del Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP. 6. Coordinar la conformación, funcionamiento y consolidación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, de acuerdo con las políticas, planes, programas, proyectos y la normativa que rige dicho Sistema. 7. Otorgar permisos, concesiones y demás autorizaciones ambientales para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables en las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales y emitir concepto en el marco del proceso de licenciamiento ambiental de proyectos, obras o actividades que afecten o puedan afectar las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales, conforme a las actividades permitidas por la Constitución y la ley. 8. Adquirir por negociación directa o expropiación los bienes de propiedad privada, los patrimoniales de las entidades de derecho público y demás derechos constituidos en predios ubicados al interior del Sistema de Parques Nacionales Naturales e imponer las servidumbres a que haya lugar sobre tales predios. 9. Liquidar, cobrar y recaudar conforme a la ley, los derechos, tasas, multas,

contribuciones y tarifas por el uso y aprovechamiento de los recursos naturales renovables de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales y de los demás bienes y servicios ambientales suministrados por dichas áreas. 10. Recaudar, conforme a la ley, los recursos por concepto de los servicios de evaluación y seguimiento de los permisos, las concesiones, las autorizaciones y los demás instrumentos de control y manejo ambiental establecidos por la ley y los reglamentos. 11. Proponer conjuntamente con las dependencias del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, las políticas, regulaciones y estrategias en materia de zonas amortiguadoras de las áreas del Sistema de Parques Nacionales Naturales. 12. Administrar el registro único nacional de áreas protegidas del SINAP. 13. Ejercer las funciones policivas y sancionatorias en los términos fijados por la ley. 14. Proponer e implementar estrategias de sostenibilidad financiera para la generación de recursos, que apoyen la gestión del organismo. 15. Las demás que le estén asignadas en las normas vigentes y las que por su naturaleza le correspondan o le sean asignadas o delegadas por normas posteriores.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 3572 del 27 de septiembre de 2011, la Unidad Administrativa Especial denominada Parques Nacionales Naturales de Colombia, tiene como función en el marco de sus competencias, administrar y manejar las áreas a cargo de Parques Nacionales Naturales y coordinar el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) de Colombia, promoviendo la participación de diversos actores, con el propósito de conservar la diversidad biológica y cultural del país, contribuyendo al desarrollo sostenible y a un medio ambiente sano.

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 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 Dirección Territorial Pacifico, se encuentran adscritas las siguientes áreas protegidas: Parque Nacional Natural Farallones de Cali, Parque Nacional Natural Gorgona, Parque Nacional Natural Los Katios, Parque Nacional Natural Munchique, **Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga**, Parque Nacional Natural Utría, Distrito Nacional de Manejo Integrado Cabo Manglares Bajo Mira y Frontera, Distrito Nacional de Manejo Integrado Yurupari, Santuario de Fauna y Flora Malpelo.

El Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, fue declarado mediante la Resolución No 1501 del 04 de agosto de 2010, por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial en un área de Cuarenta y Siete Mil Noventa y Cuatro Hectáreas (47.094) marino costeras, equivalentes a 137 millas náuticas cuadradaen Bahía Málaga – Buenaventura- Departamento Valle del Cauca. Se ubica en el Pacífico Colombiano, Puerto de Buenaventura en el Corregimiento No.3 Ladrilleros; la declaración del PNN Uramba se dio bajo el mecanismo de consulta previa, en el cual se logró la protocolización de 9 acuerdos el 11 de septiembre de 2009, entre los cuales se destaca que la planeación del manejo debe ser gestionada de manera conjunta entre el PNN Uramba Bahía Málaga y las comunidades conformadas en consejos comunitarios de Juanchaco, Ladrilleros , Puerto España – Miramar, la Barra, La Plata Bahía Málaga y Chucheros.

El término Uramba es un patronímico de vocablo Afro, designado al trabajo conjunto, reflejado en la definición del Parque Nacional Natural cómo ha sido el proceso de construcción colectiva, que avanza en el cambio de paradigma en la declaración de áreas protegidas y aún más en su planificación y manejo que se realiza con las seis autoridades ancestrales del territorio, como lo son los Consejos Comunitarios de las comunidades negras. Los propósitos de existencia de esta importante unidad de conservación están referidos al conservar los ecosistemas marinos y costeros de la bahía como soporte fundamental de la biodiversidad que poseen, ofrecen beneficios ambientales para el bienestar y calidad de vida en armonía con prácticas tradicionales orientadas a la conservación y contribuyen al fortalecimiento de la dinámica cultural y la organización social para el manejo del territorio fundamentado en conocimiento y sabiduría ancestral de las comunidades Afros.

De este modo y para el cumplimiento de sus objetivos misionales, se requiere suscribir un contrato de arrendamiento de un bien inmueble en el cual operara la sede administrativa y operativa del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, lo cual constituye una necesidad institucional que permite garantizar la continuidad de las funciones y actividades misionales del área protegida.

Contar con una sede administrativa permite desarrollar de manera permanente las actividades de administración del área protegida, dentro de las que se encuentran actividades de control y vigilancia, monitoreo de los recursos naturales, atención a visitantes, educación ambiental, coordinación interinstitucional y relacionamiento con las comunidades locales, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos de conservación del área protegida.

Asi mismo, es importante resaltar que, para el logro de los fines antes descritos, se requieren adelantar reuniones con actores sociales, institucionales, contribuyendo de este modo con la relación que las comunidades afrodescendientes han establecido con su entorno natural y que se expresan en paisajes bien conservados y especialmente en un adecuado manejo del territorio, que permite beneficios ambientales plausibles para la región y el país.

El arrendamiento del inmueble para el funcionamiento una sede administrativa y operativa para el PNN Uramba Bahía Málaga es fundamental para garantizar el adecuado desarrollo de la gestión administrativa, operativa y técnica del área protegida. Contar con un espacio físico apropiado permite centralizar los procesos institucionales, facilitar la coordinación y articulación con las comunidades, los consejos comunitarios, las entidades públicas y demás aliados estratégicos, así como mejorar la atención a usuarios y visitantes. Asimismo, la disponibilidad de una sede fortalece la presencia institucional en el territorio, optimiza el desarrollo de las actividades, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos misionales y a la gestión efectiva del Parque.

Así mismo, la celebración de este contrato fortalece el modelo de gobernanza participativa que caracteriza al Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, el cual se fundamenta en el trabajo articulado con los consejos comunitarios asentados en el territorio.

En este contexto, se ha identificado el inmueble que cumple con las características requeridas para el desarrollo del objeto contractual, dicho inmueble es propiedad del Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco, lo que cual

representa un mecanismo de cooperación institucional que reconoce el papel de esta autoridad étnico-territorial en la administración de los territorios colectivos y consolida una relación basada en el respeto, la confianza y la corresponsabilidad en la protección del patrimonio natural y cultural.

Esta relación contractual refleja el compromiso institucional de Parques Nacionales Naturales de Colombia con el reconocimiento de los derechos territoriales de las comunidades negras y con la construcción de alianzas que promuevan la conservación de los ecosistemas y el desarrollo sostenible del territorio.

En consecuencia, la suscripción del contrato de arrendamiento resulta indispensable para garantizar la presencia institucional permanente del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga en el territorio. Asimismo, facilita el cumplimiento de las funciones constitucionales y legales, fortalece la articulación y el trabajo conjunto con el Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco y con los demás consejos comunitarios presentes en el área de influencia del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, promoviendo la gobernanza participativa y la coordinación interinstitucional para la conservación del área protegida. De igual manera, garantiza las condiciones administrativas y logísticas necesarias para la ejecución de acciones de conservación, control y vigilancia, monitoreo, restauración, educación ambiental, investigación y participación comunitaria, contribuyendo a la protección efectiva de los ecosistemas marino-costeros y de la biodiversidad que caracterizan al Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, en concordancia con los objetivos de conservación del área protegida y la misión institucional de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

En este contexto, resulta necesario contar con un espacio físico adecuado en la vereda Juanchaco, jurisdicción del parque de tal manera que permita atender de manera eficiente las necesidades operativas, técnicas y administrativas del área protegida.

Dicho inmueble funcionara como sede operativa y administrativa del PNN Uramba Bahía Málaga, en un punto estratégico para la administración y manejo del Parque, y contar con infraestructura suficiente para garantizar el alojamiento del personal que realiza actividades misionales en el territorio.

Adicionalmente, en cumplimiento de las recomendaciones de Seguridad y Salud en el Trabajo, se requiere disponer de espacios más amplios y seguros para el equipo institucional, favoreciendo el bienestar del personal y el desarrollo adecuado de las actividades.

Dadas las necesidades misionales, operativas y de bienestar institucional del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, se justifica plenamente la necesidad de suscribir un contrato de arrendamiento de un bien inmueble destinado para el funcionamiento administrativo y operativo de la Sede del Parque, como condición indispensable para el cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Acción Institucional y en los Planes Operativos Anuales.

Actualmente, el Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga no cuenta con una infraestructura física propia para el funcionamiento de su sede administrativa y operativa en el territorio, situación que limita el desarrollo eficiente de las actividades administrativas, técnicas, operativas y de coordinación necesarias para el cumplimiento de su misión institucional. En consecuencia, se requiere el arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones de ubicación,

accesibilidad y funcionalidad para el desarrollo de las actividades propias del área protegida.

El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el corregimiento de Juanchaco, municipio de Buenaventura (Valle del Cauca), dentro del área de influencia del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, en territorio colectivo administrado por el Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco; esta ubicación resulta estratégica, ya que facilita la presencia permanente de la entidad en el territorio, la articulación con las comunidades afrodescendientes y sus autoridades étnico-territoriales, la coordinación con las entidades del orden local, regional y nacional, así como la ejecución de las actividades de administración, conservación, control y vigilancia, monitoreo, educación ambiental, atención a usuarios y demás acciones propias de la gestión del área protegida.

Cabe precisar que al Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco le fue adjudicado mediante la Resolución No. 137 del 30 de septiembre de 2016, territorio rural ancestral bajo la figura de titulación colectiva de tierras de las comunidades negras ocupadas colectivamente por las comunidades negras organizadas en el Consejo Comunitario de Juanchaco, con una extensión total de 2.028 hectáreas más 3.576 m².

En atención a la naturaleza jurídica del territorio colectivo adjudicado, resulta necesario precisar que dentro del título adjudicado se encuentra construida una casa, inmueble sobre el cual versa el contrato de arrendamiento que se pretende suscribir.

Por lo anterior, para efectos de la correcta identificación e individualización del inmueble objeto del arrendamiento, se precisa que este se encuentra localizado al interior del territorio colectivo del Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco, específicamente en el sector Bocas del San Juan, cuya ubicación geográfica corresponde a las siguientes coordenadas: Latitud: 3.929633 Longitud: -77.3551

La incorporación de esta información resulta necesaria para delimitar con precisión el objeto material del contrato de arrendamiento y la identificación del inmueble objeto del mismo, evitando interpretaciones que puedan conducir a entender que el contrato recae sobre la totalidad del territorio colectivo adjudicado al Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco mediante la Resolución No. 137 del 30 de septiembre de 2016.

Así mismo, es importante precisar que el Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco, ubicado en el municipio de Buenaventura, departamento de Valle del Cauca, se encuentra inscrito mediante la RESOLUCIÓN NUMERO 318 del 28 de agosto de 2015, en el Registro Público Único Nacional De Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas, y Organizaciones de Base de las Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras del Ministerio del Interior y conforme a la resolución No RPU02842026 DEL 12 DE MAYO DE 2026, cumplió con el deber de actualización la información de una Organización de Base, en el Registro Público Único Nacional de Consejos Comunitarios, Formas y Expresiones Organizativas y Organizaciones de Base de Comunidades Negras, Afrocolombianas, Raizales y Palenqueras.

En consecuencia, se deja expresa constancia de que el presente contrato tiene por objeto exclusivamente el uso y goce temporal del inmueble plenamente

identificado y ubicado dentro del territorio colectivo, sin que ello implique la cesión, gravamen, limitación, afectación o disposición del derecho de propiedad colectiva ni de la totalidad del área adjudicada al Consejo Comunitario.

Lo anterior obedece a que el territorio colectivo constituye un bien de propiedad colectiva, protegido por el ordenamiento jurídico y sometido al régimen previsto en la Ley 70 de 1993 y el Decreto 1066 de 2015, razón por la cual el presente contrato no tiene por objeto el territorio colectivo como unidad predial, sino exclusivamente el inmueble plenamente individualizado, respecto del cual el Consejo Comunitario, a través de su representante legal y con la autorización de la Junta del Consejo Comunitario, según lo previsto en su reglamento interno, autoriza su uso temporal mediante la figura del arrendamiento.

2. OBJETO A CONTRATAR

"PA09-1104-02 contratar el arrendamiento de un bien inmueble destinado para el funcionamiento de la sede administrativa y operativa del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga, con el fin de garantizar el desarrollo de las actividades misionales y administrativas del área protegida, en el marco de la conservación de la diversidad biológica de las áreas protegidas del SINAP nacional."

Clasificación UNSPSC

CLASIFICACIÓN USPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131503	Servicio de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de tierras

2.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Identificación del inmueble Objeto del Arrendamiento

- **Ubicación:** Corregimiento de Juanchaco, Municipio de Buenaventura, Valle del Cauca.
- **Dirección o referencia de ubicación:** Bocas del San Juan
- **Coordenadas geográficas:** Latitud: 3.929633 / Longitud: 77.355138
- **Área del inmueble arrendado:** Casa, ubicada al interior del territorio colectivo del Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco, específicamente en el sector Bocas del San Juan, cuya ubicación geográfica corresponde a las siguientes coordenadas: Latitud: 3.929633 Longitud: -77.3551. Linderos: El Frente (colinda con la vía a Ladrilleros): 18,30 metros, Costado izquierdo (colinda con la vía al muelle): 27,60 metros, Costado derecho: 22,50 metros (colinda con la calle Los López), En la parte inferior derecha existe un entrante de: 8,50 metros en sentido horizontal, 5,04 metros en sentido vertical, en la parte inferior izquierda tiene un tramo de 10 metros, que corresponde a la base del lote.

Registro fotográfico del inmueble





Esta información permitirá identificar plenamente el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y evidenciar que cumple con las condiciones necesarias para el funcionamiento de la sede administrativa del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga.

El inmueble deberá garantizar condiciones apropiadas de seguridad, accesibilidad y operatividad, que permitan el desarrollo efectivo de las actividades misionales del área protegida.

A continuación, se relacionan las especificaciones técnicas mínimas que debe cumplir el inmueble que se tomará en arrendamiento:

Destinación	Espacio destinado para la sede administrativa y operativa del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga.
Especificaciones	1.Planta física: El inmueble a arrendar corresponde a un un bloque de un piso construido en concreto (casa), el Frente (colinda con la vía a Ladrilleros): 18,30 metros, Costado izquierdo (colinda con la vía al muelle): 27,60 metros, Costado derecho: 22,50 metros (colinda con la calle Los López), En la parte inferior derecha existe un entrante de: 8,50 metros en sentido horizontal, 5,04 metros en sentido vertical, en la parte inferior izquierda tiene un tramo de 10 metros, que corresponde a la base del lote, la cabaña se encuentra ubicada al costado izquierdo del predio, con una tanquera de almacenamiento ubicada hacia el costado derecho del predio . El inmueble se encuentra ubicado en la vereda Juanchaco, Municipio de Buenaventura coordenadas Latitud: 3.929633 / Longitud: 77.355138. El inmueble consta de: sala, baños, cocina y 3 habitaciones, así misma cuneta con los servicios públicos de agua y energía eléctrica en funcionamiento. Todas las instalaciones del inmueble deben encontrarse en buen estado, garantizando condiciones adecuadas para el

	desarrollo de las actividades administrativas y operativas del Parque Nacional Natural Uramba Bahia Málaga.

2.2 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Contrato de arrendamiento de bien inmueble.

2.3 OBLIGACIONES GENERALES

1. Conceder de manera oportuna y dentro del plazo estipulado por la Dirección Territorial Pacifico- Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga a título de arrendamiento el uso y goce del bien inmueble objeto de la contratación.
2. Mantener el bien inmueble en buen estado con el fin de que pueda ser utilizado sede administrativa y operativa para el Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga.

3. 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 o embarazo en el goce del bien arrendado.

2.4 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDADOR

1. Entregar el bien inmueble en el momento de la celebración del contrato 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 el inmueble en buen estado y realizar las reparaciones que estén a su cargo.
3. Mantener en el inmueble los servicios, elementos 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 Naturales de Colombia.
4. Suscribir acta junto con el supervisor del contrato en el que conste las condiciones en las que se recibe el inmueble.
5. Librar a Parques Nacionales de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
6. Una vez finalizado el plazo contractual, o terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en la ley o en el presente contrato, Parques Nacionales Naturales de Colombia se obliga a restituir y entregar el inmueble al arrendador dentro del término legal aplicable o, en su defecto, en un plazo de diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de terminación para desocupar el inmueble.
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 la 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, Código civil (Ley 820 de 2003).
10. 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.

2.5 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

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

a) Recibir el inmueble dado en arrendamiento y utilizarlo única y exclusivamente como sede operativa del Parque Nacional Natural Uramba Bahia Málaga.
b) Mantener y conservar el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.
c) 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.
d) Pagar al Arrendador el precio pactado de manera oportuna, en los plazos y lugares establecidos en el Contrato, previa expedición de las constancias de cumplimiento.
e) 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.
f) 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.
g) Verificar el cumplimiento de las actividades y obligaciones contraídas por el Arrendador.
h) El supervisor deberá levantar un acta en el que conste las condiciones en las que entrega el bien con su respectivo inventario.
i) Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
j) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
k) Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado
l) Prestar la colaboración necesaria para que el Arrendador satisfaga plenamente el objeto contractual.
m) Las demás que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del Contrato

2.6 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será hasta el **15 de diciembre de 2026**, contados a partir de la fecha en que se dé inicio del contrato a través de la Plataforma Secop II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

2.7 SUPERVISIÓN

La entidad precisa que, de conformidad con el análisis realizado a la normatividad legal vigente, especialmente los numerales 1 y 2 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, relacionada con la supervisión de los contratos, la Dirección Territorial Pacifico ejercerá el seguimiento y supervisión de la correcta ejecución del contrato que se celebre.

La supervisión del contrato que resulte del presente proceso de selección será ejercida por: el **JEFE DEL PNN URAMBA BAHÍA MÁLAGA,** o por quien la Ordenadora del Gasto designe. Adicional a las funciones y responsabilidades asignadas en la Ley 1474 de 2011, en los documentos y manuales establecidos en la Dirección Territorial Pacifico y que forman parte integral del presente proceso, el Supervisor del contrato, entre otros tendrá, las siguientes:

1. Verificar el cumplimiento de los aspectos técnicos, por tanto, estará encargado de que se garantice el cumplimiento de las actividades descritas en el alcance del objeto del contrato del presente estudio.
2. Coordinar la supervisión de las actividades relacionadas con la actualización, soporte,
calidad de los servicios adquiridos.
3. Inspeccionar y vigilar la calidad de los servicios ofrecidos, según el caso.
4. Rendir y suscribir todos los informes a que haya lugar.
5. Supervisar el cumplimiento del contrato e informar cualquier irregularidad que se presenten en la entrega de los bienes contratados.
6. Verificar que el contratista presente las certificaciones del pago de aportes de sus empleados a los sistemas de salud, pensión, ARP, cajas de compensación familiar, ICBF y SENA, mediante certificación expedida por el revisor fiscal si existiere de acuerdo con la ley o por el representante legal en su defecto; esto es, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
7.Supervisar las obligaciones del contratista.
8. En general todas las que se desprendan del ejercicio de la supervisión.

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".*

Así mismo se fundamenta en las demás disposiciones que lo complementan, modifiquen y/o adicionan en materia civil, mercantil y tributaria según corresponda.

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 en 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, esta 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. Teniendo en cuenta que, no se trata de un bien inmueble urbano para

uso de vivienda si no para uso comercial, no le aplica la Ley 820 de 2003, razón por la cual, el valor del canon de arrendamiento se pactó entre las partes.

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 y CICA como agente inmobiliario del Estado de inmuebles para arrendar en el Departamento del Valle del Cauca, no encontrándose inmuebles disponibles de acuerdo con las características requeridas.

Así mismo, se deja constancia, que una vez verificadas las condiciones del mercado, esto es en relación con inmuebles con características similares a las requeridas por el Área Protegida en el Municipio de Buenaventura Departamento del Valle del Cauca y la Jurisdicción del área protegida, 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 identificadas por el PNN Uramba Bahía Málaga.

Para el cálculo del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta el valor del canon de otros inmuebles con características similares en el Municipio de Buenaventura Departamento del Valle del Cauca, la negociación realizada previamente con el administrador y representante legal del territorio colectivo titulado.

Tabla 1 Procesos de contratación registrados en el SECOP para el desarrollo de Arrendamiento de un inmueble de la entidad y otras entidades estatales.

AÑO	VALOR	CONTRATISTA	ENTIDAD	CALIDAD	CONDICIONES	PLAZOS
2021	$12.000.000	ADRIANA GONZÁLEZ PULGARÍN	PARQUES NACIONALES NATURALES DIRECCIÓN TERRITORIAL PACÍFICO	BUENA	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 25A #56-29 DE LA CIUDAD DE CALI PARA EL ALMACENAMIENTO DE MATERIAL DECOMISADO POR EL PNN FARALLONES EN EL EJERCICIO DE LA POTESTAD SANCIONATORIA	(241) DÍAS
2021	$14.745.564	ANA VICTORIA MARINEZ DE RAMOS	PARQUES NACIONALES NATURALES DIRECCIÓN TERRITORIAL PACÍFICO	BUENA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA VÍA ARRASTRADERO, SECTOR VILLA PAZ, VEREDA DE LADRILLEROS	(241) DÍAS

					DEL MUNICIPIO DE BUENAVENTURA (VALLE) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE OPERATIVA DEL PARQUE NACIONAL NATURAL URAMBA BAHÍA MÁLAGA	
2021	$20.940.727	SUSANA VIDAL DE ALOMIA	PARQUES NACIONALES NATURALES DIRECCIÓN TERRITORIAL PACÍFICO	BUENA	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	(239) DÍAS

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

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 005 DE 2022	ADRIANA GONZALEZ PULGARIN	PNN FARALLONES DE CALI	DTPA-CD-NACION-2022-005	18.245.000 COP
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 004 DE 2022	DARLEYDA MURILLO GONZALEZ	PNN UTRIA	DTPA-CD-NACION-2022-004	9.329.340 COP
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 007 DE 2022	HAROLD ALONSO BOTERO ECHEVERRY	SFF MALPELO	DTPA-CD-NACION-2022-007	14.745.051 COP
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 003 DE 2022	ANA VICTORIA MARINEZ	PNN URAMBA BAHIA MALAGA	DTPA-CD-NACION-2022-003	14.700.498 COP
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 008 DE 2022	Rosmira Cossio Hidalgo	PNN LOS KATIOS	DTPA-CD-NACION-2022-008	15.089.500 COP
CONTRATO ARRENDAMIENTO N° 002 DE 2021	ANA VICTORIA MARINEZ	PNN URAMBA BAHIA MALAGA	DTPA-CD-NACION-2021-133	14.745.564 COP
CONTRATO ARRENDAMIENTO N° 008 DE 2021	Rosmira Cossio Hidalgo	PNN LOS KATIOS	DTPA-CD-NACION-2021-139	18.385.500 COP
CONTRATO DE	ERNESTO ANGEL	PNN GORGONA	DTPA-CD-NACION-2022-009	3.507.655,2 COP

	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL No. 6 ARC BOGOTA	0070-ARC-BNL06-2024	ARRENDAMIENTO DE PARQUEADEROS EL EDIFICIO BACHUE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C	Presentación de oferta	19/03/2024 5:58 PM (UTC -5 horas)	22/03/2024 6:00 PM (UTC -5 horas)		34.807.500 COP
	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CENTROSUR	FGN-RCS-CD-0036-2024	Contratar el arrendamiento de los pisos 1,2, 3, 4 y sótano de parqueaderos del edificio de oficinas ubicado en la Carrera 21A No. 28 65 sur del municipio de Neiva (Huila) para el funcionamiento de	Presentación de oferta	20/02/2024 7:28 AM (UTC -5 horas)	-		2.409.045.885 COP
	UNIDAD AESPE	SPE-SG-CD-070-2024	ARRENDAMIENTO PARQUEADEROS	Presentación de oferta	14/02/2024 3:09 PM (UTC -5 horas)	-		18.304.000 COP
	CONTRALORIA MUNICIPAL DE RIONEGRO	CMR-SG04-028-2024	ARRENDAMIENTO DE PARQUEADEROS, PARA LOS VEHICULOS QUE ESTÁN A DISPOSICIÓN DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE RIONEGRO	Presentación de oferta	7/02/2024 4:10 PM (UTC -5 horas)	-		5.383.333 COP
	UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN	CD-UNP-021-2024	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUPOS PARQUEADEROS MEDELLIN- ANTIOQUIA	Presentación de oferta	1/02/2024 7:13 PM (UTC -5 horas)	-		33.120.000 COP
	MINJUSTICIA..	MJD-CD-445-2024	Contratar el arrendamiento de parqueaderos para los vehículos del parque automotor del Ministerio de Justicia y del Derecho (centro).	Presentación de oferta	1/02/2024 5:43 PM (UTC -5 horas)	-		12.760.000 COP
	CONTRALORIA DE BOGOTA	CB-CD-164-2024	ARRENDAMIENTO DE PARQUEADEROS - LOTERIA DE BOGOTÁ	Presentación de oferta	30/01/2024 11:52 AM (UTC -5 horas)	-		121.209.216 COP
	DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-32-001-2024	Arrendamiento de tres activos, incluidos bienes por destinación y adhesión, usos directos, conexos, parqueaderos y demás servicios necesarios para el funcionamiento de la Dir. Secc. Impuestos Bogotá	Presentación de oferta	23/01/2024 12:50 PM (UTC -5 horas)	-		19.996.125.644 COP

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado
	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCION TERRITORIAL CARIBE	CD-DTCA-AR-007-2024	CA01-003 Contratar el arrendamiento del espacio para el estacionamiento de las embarcaciones adscrita al PNN Bahía Portete Kaurrele, en Riohacha.	Presentación de oferta	1/11/2024 5:33 PM *(UTC -5 horas)*	-	3.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCION TERRITORIAL CARIBE	DTCA-ARR-05-2024	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ACANDI	Presentación de oferta	10/07/2024 11:35 AM *(UTC -5 horas)*	-	23.173.172 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCION TERRITORIAL CARIBE	CD-DTCA-AR-014-2023	ARRENDAMIENTO SEDE ADMINISTRATIVA DE PNN PARAMILLO UBICADA EN CHIGORODO - ANTIOQUIA	Presentación de oferta	15/12/2023 3:29 PM *(UTC -5 horas)*	-	24.501.185 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCION TERRITORIAL CARIBE	CD-DTCA-AR-013-2023	ARRENDAMIENTO PARQUEADERO DTCA, PNN TAYRONA, PNN SNSM Y SFF CGSM	Presentación de oferta	1/12/2023 8:26 PM *(UTC -5 horas)*	-	125.097.567 COP	Proceso adjudicado y celebrado
	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL No. 6 ARC BOGOTA	0070-ARC-BNL06-2024	ARRENDAMIENTO DE PARQUEADEROS EL EDIFICIO BACHUE EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C	Presentación de oferta	19/03/2024 5:58 PM *(UTC -5 horas)*	22/03/2024 6:00 PM *(UTC -5 horas)*	34.807.500 COP	
	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL CENTROSUR	FGN-RCS-CD-0036-2024	Contratar el arrendamiento de los pisos 1,2, 3, 4 y sótano de parqueaderos del edificio de oficinas ubicado en la Carrera 21A No. 26 85 sur del municipio de Neiva (Huila) para el funcionamiento de	Presentación de oferta	20/02/2024 7:28 AM *(UTC -5 horas)*	-	2.409.045.885 COP	
	UNIDAD AESPE	SPE-SG-CD-070-2024	ARRENDAMIENTO PARQUEADEROS	Presentación de oferta	14/02/2024 3:09 PM *(UTC -5 horas)*	-	18.304.000 COP	
	CONTRALORIA MUNICIPAL DE RIONEGRO	CMR-SG04-025-2024	ARRENDAMIENTO DE PARQUEADEROS, PARA LOS VEHÍCULOS QUE ESTÁN A DISPOSICIÓN DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE RIONEGRO	Presentación de oferta	7/02/2024 4:10 PM *(UTC -5 horas)*	-	5.383.333 COP	
	UNIDAD NACIONAL DE PROTECCIÓN	CD-UNP-021-2024	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUPOS PARQUEADEROS MEDELLIN- ANTIOQUIA	Presentación de oferta	1/02/2024 7:13 PM *(UTC -5 horas)*	-	33.120.000 COP	
	MINJUSTICIA..	MJD-CD-445-2024	Contratar el arrendamiento de parqueaderos para los vehículos del parque automotor del Ministerio de Justicia y del Derecho (centro).	Presentación de oferta	1/02/2024 5:43 PM *(UTC -5 horas)*	-	12.760.000 COP	
	CONTRALORIA DE BOGOTA	CB-CD-164-2024	ARRENDAMIENTO DE PARQUEADEROS - LOTERÍA DE BOGOTÁ	Presentación de oferta	30/01/2024 11:52 AM *(UTC -5 horas)*	-	121.209.216 COP	
	DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-32-001-2024	Arrendamiento de tres activos, incluidos bienes por destinación y adhesión, usos directos, conexos, parqueaderos y demás servicios necesarios para el funcionamiento de la Dir. Secc. Impuestos Bogotá	Presentación de oferta	23/01/2024 12:50 PM *(UTC -5 horas)*	-	19.998.125.644 COP	

4.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: En el Municipio Buenaventura Valle del Cauca, Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco, área de influencia del PNN Uramba Bahia Málaga, ubicado en las coordenadas Lat. 3.929603, Long – 77.355123.



4.3. 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, corresponde a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($ 9.933.333),** asignados para el PNN Uramba Bahía Málaga.

El valor presupuestado se encuentra amparado con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

NÚMERO DE CDP	3626		
ENTIDAD	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCIÓN TERRITORIAL PACÍFICO.		
NIT	805.003.737-3		
DEPENDENCIA	PARQUE NACIONAL NATURAL URAMBA BAHÍA MÁLAGA		
CUENTA	FUNCIONAMIENTO	RECURSO	10
PROYECTO DE INVERSIÓN	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		
PRODUCTO	GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		
OBJETO DE GASTO	ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS		
CÓDIGO USO PRESUPUESTAL	A-02-02-02-007-002		
NOMBRE USO PRESUPUESTAL	SERVICIOS INMOBILIARIOS		
SUBCLASE CPC - DANE	72111		
TÍTULO	SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES RESIDENCIALES PROPIOS O ARRENDADOS.		
VALOR	ONCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS ($11.953.808) M/CTE		
OBJETO CONTRACTUAL	*PA09-1104-02 Contrato de arrendamiento para el desarrollo de las actividades misionales y administrativas del PNN Uramba Bahía Málaga.*		

5.FORMA DE PAGO

PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA- DIRECCIÓN TERRITORIAL PACIFICO pagará al ARRENDADOR la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($ 9.933.333),** por concepto de canon de arrendamiento, discriminados de la siguiente manera: La suma de **NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($ 933.333)**, correspondiente al periodo comprendido entre el 17 de Julio al 30 de julio de 2026, Cuatro (4) mensualidades cada una por la suma de **DOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 2.000.000)** y la suma de **UN MILLÓN DE PESOS M/CTE ($ 1.000.000)** correspondiente al periodo del 1 al 15 de diciembre de 2026, 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.

En todo caso, los pagos al ARRENDADOR se sujetarán a la situación de fondos que haga el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, circunstancia que declara conocer el contratista con la suscripción del contrato, exonerando de toda responsabilidad a PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA.

6.CRITERIOS DE SELECCIÓN

Por tratarse de un contrato de arrendamiento, no hay lugar al trámite de oferta más favorable, y la entidad debe elegir el inmueble que se ajuste a sus necesidades. Conforme lo dispuesto en el decreto 1082 de 2015; Articulo 2.2.1.2.1.4.11 Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 372-54774, registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura y adquirido mediante adjudicación baldíos en propiedad colectiva a comunidades negras área de 2.028 hectáreas + 3.576mts2, mediante Resolución No. 137 de 2016 del 30-09-2016 Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural Instituto Colombiano de Desarrollo Rural Incoder de Bogotá, D.C., dentro del cual se encuentra ubicada Casa al interior del territorio colectivo del Consejo Comunitario de la Comunidad Negra de Juanchaco, específicamente en el sector Bocas del San Juan, cuya ubicación geográfica corresponde a las siguientes coordenadas: Latitud: 3.929633 Longitud: -77.3551. Linderos: El Frente (colinda con la vía a Ladrilleros): 18,30 metros, Costado izquierdo (colinda con la vía al muelle): 27,60 metros, Costado derecho: 22,50 metros (colinda con la calle Los López), En la parte inferior derecha existe un entrante de: 8,50 metros en sentido horizontal, 5,04 metros en sentido vertical, en la parte inferior izquierda tiene un tramo de 10 metros, que corresponde a la base del lote, satisface la necesidad del Parque Nacional Natural Uramba Bahía Málaga.

5. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

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

ANEXO 2 – MATRIZ DE RIESGOS

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría del Riesgo	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Persona Responsable por implementar tratamiento	Fecha estimada en que se completa tratamiento	Monitoreo y Revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Externo	Selección	Operacional	No presentación de oferta	No suscripción del contrato	2	2	4	RIESGO BAJO	arrendador	Requerimiento de propuesta	1	1	2	Bajo	NO	Contratista	JULIO 2026	Verificación documental	3 días siguientes al Cierre
2	Específico	Externo	Ejecución	Financiero	Solicitud de reajuste de precios por parte del arrendador	Incremento del valor del contrato y dificultades en la ejecución del contrato	1	3	4	RIESGO BAJO	arrendador	Solicitar la terminación del proyecto a los precios iniciales	1	1	2	Bajo	NO	Contratante	DICIEMBRE 2026	Monitoreo por parte del Supervisión o supervisor a la correspondencia y a la ejecución del contrato	Diario
3	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Pago de nuevos impuestos de orden Nacional	Incremento del valor del contrato.	1	3	4	RIESGO BAJO	arrendador	Asumir el incremento por valor de nuevos impuestos.	1	1	2	Bajo	NO	Contratista	DICIEMBRE 2026	Monitoreo por parte de la Dirección Financiera a la normatividad tributaria	Semanal
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Que el arrendatario no cumpla con las actividades y destinación del bien	Destinación diferente del bien arrendado	2	4	6	RIESGO BAJO	arrendatario	Terminación del contrato	2	2	4	Bajo	SI	Contratante	DICIEMBRE 2026	Seguimiento al predio	Mensual o al detectar situaciones anormales

5	Específico	Externo	Eiecución	Oneracional	Daños materiales del inmueble arrendado	Posible existencia de fallas o alteraciones del inmueble arrendado	1	3	4	RIESGO BAJO	arrendatario	Validar el inmueble e informar al contratista	1	1	2	Bajo	NO	Contratante	DICIEMBRE 2026	Visitas al bien	Mensual
6	Específico	Externo	Eiecución	Oneracional	No pago oportuno del canon por parte del arrendatario	Mora en el pago del canon	3	3	6	RIESGO ALTO	arrendatario	Realizar el pago dentro de los plazos estipulados y según los procedimientos y cupo Pac.	1	3	4	Bajo	SI	Contratante	DICIEMBRE 2026	Pago oportuno de cada cuenta	Mensual

6. GARANTIA PARA EL PROCESO DE CONTRATACION

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble, atendiendo la naturaleza del objeto de este, 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.

7. 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

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

El numeral 5° del ítem 1.2.3. del Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación y expresa:

"Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la Ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos."

En consecuencia, a la presente modalidad de contratación no se aplicarán las normas especiales que rigen la materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio en los cuales se encuentre vinculado el Estado Colombiano.

Para constancia se suscribe en el mes de julio del 2026.

Gloria T. Serna A.

GLORIA TERESITA SERNA ALZATE
DIRECTORA TERRITORIAL
DIRECCION TERRITORIAL PACIFICO

Elaboró: Kharem Carabali Marulanda- Abogada Contratista - DTPA

Revisó: Diana Guerrero Chacón – Abogada Contratista - DTPA