PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA

ESTUDIO PREVIO

CONTRATACION DIRECTA ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

DEPENDENCIA SOLICITANTE: PARQUE NACIONAL NATURAL SUMAPAZ

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

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

Parques Nacionales Naturales de Colombia 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.

Mediante Resolución No. 029 de fecha siete (7) de Octubre de 2011, a la Dirección Territorial Orinoquia (DTOR) se adscriben las siguientes áreas del Sistema de Parques: Parque Nacional Natural Tinigua (PNN Tinigua), Parque Nacional Natural Sierra de la Macarena (PNN Macarena), Parque Nacional Natural Cordillera de los Picachos (PNN Picachos), Parque Nacional Natural El Tuparro (PNN Tuparro), Parque Nacional Natural Chingaza (PNN chingaza), Distrito Nacional de Manejo Integral Cinaruco (DMI) y parque Nacional Natural Sumapaz (PNN Sumapaz).

Que el Parque Nacional Natural Sumapaz se encuentra ubicado en cinco (5) municipios del departamento de Cundinamarca (Pasca, Arbeláez, San Bernardo, Cabrera y Gutiérrez); seis (6) en el departamento del Meta (Acacias, Guamal, Cubarral, el Castillo, Lejanías y Uribe), un (1) municipio en el departamento del Huila (Colombia) y en dos (2) localidades del Distrito Capital (Localidad 5 de Usme y Localidad 20 de Sumapaz) y tiene un área aproximada de 221.749 hectáreas.

El Área Protegida en su gestión desarrolla actividades de coordinación con instituciones públicas y privadas del orden local y regional, al igual que gestiona proyectos ambientales en cada nivel, y realiza coordinación con comunidades campesinas, desde los diferentes campos de acción que se proyectan en las líneas estratégicas tales como educación ambiental, prevención, vigilancia y control, uso,

ocupación y tenencia, investigación y monitoreo, restauración y relacionamiento social, lo cual permite y contribuye al cumplimiento de resultados definidos en metas directamente relacionadas con estas líneas.

Por lo anterior, para la consecución de estas actividades el Área Protegida debe disponer de instalaciones con diferentes servicios como; estadía temporal para funcionarios y contratistas del Parque quienes están en el cumplimiento de sus funciones y actividades, atención a la comunidad ya sea en capacitaciones, reuniones, relacionamiento interinstitucional con las diferentes autoridades ambientales, locales y regionales, así como el desarrollo de las demás actividades administrativas y/o operativas necesarias en los procesos y procedimientos establecidos por la Entidad.

De acuerdo con lo anterior y considerando la proyección de ejecución en las metas planteadas dentro del presupuesto a ejecutar y la implementación de la planeación de los diferentes programas de las líneas estratégicas, el Parque Nacional Natural Sumapaz para su sector Cundinamarca, requiere contar con una sede para el desarrollo de las actividades de gestión de dicho sector del PNN Sumapaz, en la vigencia 2026, el presupuesto del presente proceso, es el asignado para el Parque Nacional Natural Sumapaz de conformidad con la Resolución de distribución de presupuesto del año 2026.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 16 No. 15 – 31 Casa 2 del Bifamiliar Carol, en el barrio de Santa Anita en el municipio de Fusagasugá (Cundinamarca) para el Parque Nacional Natural Sumapaz.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO

3.1 CLASIFICACIÓN UNSPSC

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

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

	Servicios Administrativos			

3.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Descripción	Inmueble ubicado en el municipio de Fusagasugá, Cundinamarca
Características	a) Inmueble sin riesgos de humedad subterránea o problemas de inundación, amplia Iluminación, suficiente ventilación. b) Área del Inmueble aproximada a 203 Mt2. c) Servicios de luz, agua, gas, internet y acceso a baños. d) Deben estar situados lejos de industrias contaminantes. e) Prever un espacio para el descanso de los funcionarios y guarda de sus elementos personales. f) Los pisos, muros, techos y puertas deben estar construidos con material de alta resistencia mecánica y desgaste mínimo a la abrasión. g) Los servicios de luz, agua, gas e internet que se causen por el uso del inmueble, estarán a cargo del contratista y serán pagados en forma incluida al valor del arrendamiento según la factura que presente el arrendador. h) Debe estar ubicado en el Municipio de Fusagasugá, de fácil acceso, es decir, contar con vías y rutas de transporte para el ingreso de los funcionarios y contratistas. i) Por seguridad el inmueble debe tener puertas metálicas y no debe contar con espacios descubiertos. j) Las instalaciones del inmueble deben estar en buen estado. k) Se requiere que el inmueble cuente con mínimo los siguientes servicios públicos: acueducto, gas, energía eléctrica y servicio de Internet. l) El predio no debe estar inmerso en pleito pendiente y menos aquellos que puedan limitar la propiedad. m) Evitar arrendar predio con problemas jurídicos

a. Identificación del Contrato a Celebrar

Contrato de arrendamiento de bien inmueble.

b. Actividades del Arrendador

a) Conceder de manera oportuna y dentro del plazo estipulado al Parque Nacional Natural Sumapaz a título de arrendamiento el uso y goce del bien inmueble objeto de la contratación.
b) Mantener el bien inmueble en buen estado con el fin de que pueda ser utilizado como sede administrativa y operativa para el Parque Nacional Natural Sumapaz.
c) Entregar el inmueble sin deudas en servicios públicos domiciliarios, impuestos u otro concepto que afecte el normal funcionamiento de la sede administrativa y operativa a cargo del Parque Nacional Natural Sumapaz.
d) 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.

3.3 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

a. Entregar al PNN Sumapaz 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.
b. 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 pacífico del inmueble por parte de Parques Nacionales.
c. Suscribir acta junto con el supervisor del contrato en el que conste las condiciones en las que se recibe el inmueble.
d. Librar a Parques Nacionales de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
e. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
f. Otorgar a Parques Nacionales un plazo de cinco (5) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
g. Pagar las tarifas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo, energía eléctrica, al igual que el internet que se ocasionen en el inmueble dado en arrendamiento durante el tiempo de la ejecución del contrato.
h. Presentar en el plazo establecido la factura o documento equivalente del canon del mes correspondiente.
i. Presentar al momento de la elaboración del Contrato los documentos exigidos por ley.
j. Realizar 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).

k. 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.
l. Realizar los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social en Salud y Pensiones de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 797 de 2003, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas que la complementen, sustituyan o modifiquen; en todos los casos si hubiere lugar a ello. El Arrendador deberá presentar al Supervisor 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

3.4 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

a. Recibir el inmueble dado en arrendamiento y utilizarlo única y exclusivamente como sede administrativa y operativa para el Municipio de Fusagasugá del Parque Nacional Natural Sumapaz.
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 del arrendamiento de manera oportuna, en los plazos y lugares establecidos en el Contrato, previa expedición de las constancias de cumplimiento.
e. Abstener 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. 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, vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato.
g. Verificar el cumplimiento de las actividades y obligaciones contraídas por el Arrendador.
h. Levantar un acta en el que conste las condiciones en las que se recibe el inmueble.
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. Realizar, las demás que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del Contrato.

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.

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 S.A. (CISA)[1] como agente inmobiliario del Estado, verificando que en el municipio de Fusagasugá – Departamento de Cundinamarca no se dispone de inmobiliarios adscritos o disponibles para el sector en donde se requiere la sede.

Así mismo se deja constancia, que una vez verificado las condiciones del mercado, esto es en relación a inmuebles con características similares a las requeridas por el Área Protegida en el municipio de Fusagasugá, que 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 de identificadas por el PNN Sumapaz.

Para el cálculo del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta el valor negociado previamente con el propietario del inmueble incluyendo los servicios públicos básicos y adicionalmente el servicio de internet.

Tabla 1 - Procesos de contratación registrados en el SECOPII para el desarrollo de Arrendamiento de un inmueble ubicado en el Municipio de Fusagasugá – Departamento de Cundinamarca.

Año	Entidad	Objeto	Número de constancia	Plazo	Valor

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

2025	ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE FUSAGASUGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ESPECIAL PARA ADOLESCENTES - CESPA	CLAUSULADO DE ARRENDAMIENTO 2025 - 0871	12 (Meses)	$153.600.000
2024	ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA	Arrendamiento de un inmueble dotado de servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado en la comuna centro de Fusagasugá para el funcionamiento de la sede administrativa de la Empresa de Servicios Públicos de Fusagasugá -EMSERFUSA ESP	Número del Contrato 53-2024	12 (Meses)	$85.800.000
2024	ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 2024 – 0608	2 (Meses)	$ 36.656.425
2024	ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 22 N° 56 - 18, COMUNA SUR OCCIDENTAL, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSTITUCION EDUCATIVA INTEGRAL DEL SUMAPAZ	C. ARRENDAMIENTO 2024-0456	135 (Días)	$ 40.963.608
2023	PNN – DTOR	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 16 No. 15 – 31 Casa 2 del Bifamiliar Carol, en el barrio de Santa Anita en el municipio de Fusagasugá (Cundinamarca) para el funcionamiento de la sede administrativa del Parque Nacional Natural Sumapaz	CA-003-2023	24 (Meses)	$58.080.721

4.2 Valor

El soporte técnico económico está dado por el Presupuesto NACIONAL asignado al Parque Nacional Natural Sumapaz para para el año 2026.

El valor estimado del Contrato es la suma de **DIEZ MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DOCE PESOS ($10.469.512) M/CTE,** Comprende los costos para el arrendamiento de un inmueble de acuerdo a las especificaciones técnicas contenidas en el presente estudio y de conformidad con los certificados de disponibilidad presupuestal, así:

NUMERO DE CDP: 8026
PAA: 835
ENTIDAD:
PARQUES_NACIONALES_NATURALES_DIRECCIÓN_TERRITORIAL_ORINOQUIA NIT: 900.382.496-2
DEPENDENCIA: PNN SUMAPAZ
CUENTA: FUNCIONAMIENTO RECURSO: 10
PROYECTO DE INVERSION: NO APLICA
PRODUCTO: NO APLICA.
OBJETO DE GASTO: ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS
CODIGO USO PRESUPUESTAL: A-02-02-02-007-002-01-1
NOMBRE USO PRESUPUESTAL: SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS
SUBCLASE CPC – DANE: 72111
TITULO: Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra relativos a bienes inmuebles residenciales propios o arrendados
VALOR TOTAL: $ 10.469.512

4.3. Forma de Pago

PARQUES NACIONALES pagará al ARRENDADOR el valor del contrato, así: desde el 1 de agosto y hasta el 30 de noviembre de 2026 mensualidades por valor de **DOS MILLONES SEISCIENTOS DIECISEITE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS ($ 2.617.378) 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.

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. PLAZO DE EJECUCIÓN

El contrato tendrá una duración de **CUATRO (4) MESES** a partir del 1 de agosto y hasta el 30 de noviembre de 2026, contados a partir del perfeccionamiento del contrato.

6. 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".

El inmueble objeto del contrato cuenta con el espacio requerido, por lo que procede su contratación directa. Teniendo en cuenta que el servicio que se contrata se enmarca dentro de los parámetros señalados, se justifica entonces la contratación directa del inmueble.

7. CRITERIOS DE SELECCIÓN

Los contratos de arrendamiento de inmuebles se celebran directamente de acuerdo con lo señalado en el literal y del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

El inmueble con matrícula Inmobiliaria: 157-92216 con Título de Propiedad: Escritura Pública 376 del 12 de marzo de 2010 Notaría 41 de Bogotá cuyos linderos se describen en dicha escritura, sin embargo, el arrendamiento se hace como cuerpo cierto, satisface la necesidad del Parque Nacional Natural Sumapaz, su adecuación física y el contrato celebrado el año anterior, sustentan la selección del contratista y su oferta.

8. 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	Probabili	Impacto	Valoración del	Categoría	¿A quién se le asigna?
1	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Daño estructural, hidráulico o eléctrico que impida el uso y goce del inmueble	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones. Pérdida de recursos	Posible	Menor	6	Alta	Dirección Territorial Orinoquia

Tratamiento Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	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	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Adecuación y mantenimiento permanente	Media	Alto			No	Supervisor	Fecha inicial de ejecución del contrato	Terminación del contrato	Inspecciones permanentes	Quincenal

9. 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.

10. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

El control, vigilancia y supervisión técnica y administrativa, será ejercida por el Jefe del Parque Nacional Natural Sumapaz, o a quien se delegue.

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

Las contrataciones directas no están cobijadas por Acuerdos Comerciales.

12. INDICACION DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA ENMARCADO EN UN PROYECTO DEL PLAN MARCO PARA LA IMPLEMENTACION DEL ACUERDO DE PAZ O SE ENCUENTRA 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

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

MARCO E. PARDO PARDO
Jefe de Parque Nacional Natural Sumapaz

Proyectó: Blanca Mendoza – Adva – PNN Sumapaz
Revisó: Lina María Ruiz - Abogado Contratos DTOR