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 LOS KATIOS

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, 2.2.1.1.1.6.1 y 2.2.1.1.2.1.1 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."

Este mismo decreto también determina 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 Los Katios fue reservado, alinderado y declarado mediante el Acuerdo No. 037 del 10 de septiembre de 1973, con una extensión inicial de cincuenta y dos mil (52.000) hectáreas, ubicadas exclusivamente en jurisdicción del municipio de Riosucio, departamento del Chocó. Dicho acuerdo fue aprobado mediante la Resolución Ejecutiva No. 172 del 6 de agosto de 1974 y publicado en el Diario Oficial No. 34.076 del 8 de mayo de 1975. Posteriormente, la Academia Colombiana de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales emitió concepto favorable para su ampliación el 18 de noviembre de 1977.

Con el propósito de garantizar una mayor representatividad de ecosistemas y fortalecer la autorregulación ecológica del área protegida, mediante el Acuerdo No. 016 del 25 de junio de 1979, aprobado por la Resolución Ejecutiva No. 239 del 12 de septiembre de 1979, se modificaron los límites del Parque, ampliando su superficie a setenta y dos mil (72.000) hectáreas. Actualmente, como resultado de la precisión cartográfica de sus límites, el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP) registra una extensión oficial de 77.967,94 hectáreas.

El Parque Nacional Natural Los Katios se encuentra ubicado en el noroccidente de Colombia, en la región del Bajo Atrato y el Darién (Darién–Urabá), comprendiendo

jurisdicción en los departamentos del Chocó y Antioquia. En el departamento del Chocó abarca los municipios de Riosucio (82,32 %) y Unguia (1,08 %), mientras que en el departamento de Antioquia comprende el municipio de Turbo (16,60 %). En su costado occidental, el Parque limita con la República de Panamá, colindando con el Parque Nacional Darién, área protegida declarada por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) como Patrimonio Mundial Natural y Reserva de la Biosfera. Esta frontera internacional se extiende aproximadamente por cuarenta y ocho (48) kilómetros y constituye un corredor biológico de excepcional importancia para el intercambio de biodiversidad entre Centroamérica y Suramérica, razón por la cual la UNESCO reconoció al Parque Nacional Natural Los Katios como Patrimonio Mundial Natural en 1994, en consideración a su valor universal excepcional.

Dentro del Área Protegida se desarrollan de manera permanente acciones orientadas a garantizar la conservación de los valores objeto de protección y la gestión integral del territorio. En este contexto, se ejecutan actividades relacionadas con el ejercicio de la autoridad ambiental, el monitoreo e investigación de la biodiversidad, el relacionamiento y la coordinación con comunidades étnicas e instituciones, la prestación de servicios ecoturísticos, la restauración ecológica y el fortalecimiento de procesos de educación ambiental.

Estas acciones contribuyen a la prevención, control y mitigación de las presiones derivadas de actividades antrópicas que generan afectaciones sobre los ecosistemas y los objetos de conservación del Área Protegida. Entre las principales presiones identificadas se encuentran la cacería de fauna silvestre, la tala selectiva, las quemas, el aprovechamiento no autorizado de productos forestales y otras conductas que constituyen infracciones a la normatividad ambiental vigente y comprometen la integridad ecológica del área.

Para el desarrollo de las actividades previamente descritas, se realizan desplazamientos mediante los vehículos de transporte acuático de propiedad del área protegida, estas embarcaciones forman parte del inventario institucional y su adecuada administración implica garantizar condiciones de seguridad, custodia, protección y conservación, de conformidad con los principios de eficiencia, economía y responsabilidad en el manejo del patrimonio público.

Teniendo en cuenta lo anterior, y ante la necesidad de realizar recorridos marítimos y fluviales orientados a las acciones de prevención, vigilancia y control, monitoreo, relacionamiento, educación ambiental y demás estrategias de conservación el PNN los Katios cuenta con las siguientes motonaves:

ITEM	DESCRIPCION DEL BIEN	PLACA DE INVENTARIO
1	Bote Doncella, Fibra de vidrio tipo taxi 22 pies	66704
2	Bote Canaa, Fibra de vidrio tipo taxi 18 pies	36746
3	Bote Tilupo, Fibra de vidrio tipo corvina 21 pies	459943
4	Bote Jaguar, Fibra de vidrio tipo 21 pies	53857
5	Bote Perancho, Fibra de vidrio tipo 14 pies	58276
6	Bote Bocachico, fibra de vidrio tipo 26 pies	69880
7	Bote La Danta, Fibra de vidrio reforzada 9 m de eslora.	78552

8	Bote Río Cacarica, fibra de vidrio reforzada 9 m de eslora.	76580

Actualmente, el Parque Nacional Natural Los Katios no cuenta con una infraestructura o espacio institucional propio destinado al atraque, estacionamiento, resguardo y custodia de las embarcaciones, motores fuera de borda y demás accesorios de navegación asignados al área protegida. Esta situación limita la adecuada protección y conservación de dichos bienes, incrementando el riesgo de pérdida, deterioro, uso indebido o afectación de los equipos, así como la ocurrencia de daños derivados de las condiciones climáticas o de seguridad.

En este contexto, se hace necesario celebrar un arrendamiento de un espacio físico adecuado que permita el atraque, parqueo, resguardo y custodia de las embarcaciones, motores fuera de borda y demás accesorios de navegación asignados al Parque Nacional Natural Los Katios. Este contrato resulta indispensable para garantizar la operación segura, eficiente y continua del transporte acuático y fluvial, el cual constituye el principal y, en la mayoría de los casos, el único medio de acceso y movilidad hacia los diferentes sectores del área protegida y su zona de influencia.

La presente necesidad se encuentra debidamente articulada con la planeación institucional y presupuestal de la entidad, y su atención contribuye de manera directa al cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Acción Institucional, así como al fortalecimiento de la gestión ambiental del área.

Por lo anterior, se requiere celebrar un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica que cuente con un espacio para ser utilizado como parqueo y/o custodia de las embarcaciones asignadas al Parque Nacional Natural los Katios, el que ofrece las condiciones de facilidades para embarque, desembarque, aprovisionamiento de combustible, alimentos y demás insumos necesarios para la operatividad del área protegida, para salvaguardar los bienes de navegabilidad que utilizan los funcionarios y/o contratistas como medio de transporte para el cumplimiento de actividades misionales, los cuales se encuentran soportados por la planificación presupuestal de la vigencia fiscal 2026 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

"*DP06-3202008-15-039 Arrendar espacios adecuados para el estacionamiento de las embarcaciones del PNN Los Katios en el marco de la conservación de la diversidad biológica de las áreas protegidas del SINAP nacional.*"

Clasificación UNSPSC

80131502	Servicio de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
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

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

Destinación	Espacio destinado al estacionamiento de ocho (8) embarcaciones denominadas (i) El Bocachico, (ii) Canaa, (iii) Tilupo, (iv) Perancho, (v) Jaguar, (vi) Doncella, (vii) Río Cacarica y (viii) Danta.
Ubicación	El inmueble debe estar ubicado en el municipio de Turbo, Antioquia, en el Barrio Obrero con salida al muelle
Especificaciones	1. Planta Física: El inmueble a arrendar debe constar como mínimo de catorce (14) metros de largo con diez (10) metros de ancho, con encerramiento en muros y rejas, que tenga acceso al muelle para bajar la embarcación. 2. El horario de atención debe ser de 24 horas y los 7 días de la semana, incluyendo fines de semana y días festivos. 3. El inmueble debe contar con el Servicio de agua y energía.

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 Los Katios a título de arrendamiento el uso y goce de los espacios de parqueadero objeto de la contratación.
2. Mantener el bien inmueble en buen estado con el fin de que pueda ser utilizado como parqueadero y/o custodia de las embarcaciones asignadas al Parque Nacional Natural Los Katios.
3. Entregar el espacio de parqueadero en buenas condiciones para su uso normal y garantizar la disponibilidad de los mismos durante la vigencia del contrato.
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 o embarazo en el goce del bien arrendado.

2.4 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR ESPECIFICAS

1. Entregar al Parque Nacional Natural Los Katíos 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. Destinar ocho (8) espacios del inmueble para el uso exclusivo del aparcamiento de las embarcaciones asignadas al Parque Nacional Natural Los Katios**.**
3. 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.
4. Suscribir acta junto con el supervisor del contrato en el que conste las condiciones en las que se recibe el espacio arrendado.
5. Permitir el ingreso al espacio arrendando al personal autorizado por parte del supervisor del contrato.
6. El arrendador permitirá el ingreso al área de estacionamiento designado al PNN Los Katios del personal idóneo para la realización de mantenimiento de motores cuando se requiera.

7. Librar a Parques Nacionales de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
8. Entregar el inmueble con las cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
9. Presentar en el plazo establecido la factura o documento equivalente del canon del mes correspondiente.
10. Presentar al momento de la elaboración del Contrato los documentos exigidos por 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, Libro 4 del Código Civil (ley 820 de 2003, art. 8, num 5).
12. 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.
13. Cumplir con las demás obligaciones que contribuyan a garantizar el cabal cumplimiento y ejecución del presente contrato.

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 parqueadero para las embarcaciones asignadas al Parque Nacional Natural Los Katíos.
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) 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 el 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 espacio a arrendar.
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

2.5 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será hasta el **30 de noviembre 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.

2.6 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 LOS KATIOS,** 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 Antioquia, Municipio de Turbo, 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 Turbo Departamento de Antioquia, 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 Los Katios.

Para el cálculo del canon de arrendamiento se tuvo en cuenta el valor del canon de otros inmuebles con características similares en el muelle del Municipio de Turbo Departamento de Antioquia, 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 de la entidad y otras entidades estatales

AÑO	VALOR	CONTRATISTA	ENTIDAD	CALIDAD	CONDICIONES	PLAZOS
2021	$ 12.000.000	ADRIANA GONZÁLEZ PULGARÍN	PARQUES NACIONALES NATURALES	BUENA	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA	241 dias

			DIRECCIÓN TERRITORIAL PACÍFICO		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	
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 DEL MUNICIPIO DE BUENAVENTURA (VALLE) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE OPERATIVA DEL PARQUE NACIONAL NATURAL URAMBA BAHÍA MÁLAGA	241
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
2025	$ 13.610.639	Manuel George Gamboa	PARQUES NACIONALES NATURALES DIRECCIÓN TERRITORIAL PACÍFICO	BUENA	PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTVIDADES MISIONALES Y ADMINISTRATIVAS DEL PERSONAL ADSCRITO AL PNNN LOS KATIOS.VIGENCIA FUTURA 2025-2026	

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 ARRENDAMIENTO 009 DE 2022	ERNESTO ANGEL GARCES RIASCOS	PNN GORGONA	DTPA-CD-NACION-2022-009	3.507.655,2 COP
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 001 DE 2022	MAR10SAS	PNN URAMBA BAHIA MALAGA	DTPA-CD-NACION-2022-001	16.350.000 COP
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 006 DE 2022	SUSANA VIDAL DE ALOMIA	SFF MALPELO	DTPA-CD-NACION-2022-006	19.591.605 COP
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 002 DE 2020	JOSE OVIDIO NAVARRETE MARTINEZ	PNN SANQUIANGA	DTPA-CD-NACION-099-2020	6.500.000 COP
CONTRATO ARRENDAMIENTO N° 007 DE 2021	JOSE OVIDIO NAVARRETE MARTINEZ	PNN SANQUIANGA	DTPA-CD-NACION-2021-138	15.946.000 COP
CONTRATO ARRENDAMIENTO N° 009 DE 2021	ERNESTO ANGEL GARCES RIASCOS	PNN GORGONA	DTPA-CD-NACION-2021-141	5.026.547 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-0038-2024	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 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 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 - 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

PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA

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 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. 26 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-SG04-026-2024	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)*	-	19.996.125.644 COP

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, corresponde a la suma de **SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($ 7.291.420),** asignados para el PNN Los Katios.

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

NÚMERO DE CDP	926		
ENTIDAD	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCIÓN TERRITORIAL PACÍFICO.		
NIT	805.003.737-3		
DEPENDENCIA	PARQUE NACIONAL NATURAL LOS KATIOS		
CUENTA	INVERSIÓN	RECURSO	20
PROYECTO DE INVERSIÓN	CONSERVACIÓN DE		

	LA DIVERSIDAD BIOLÓGICA DE LAS ÁREAS PROTEGIDAS DEL SINAP NACIONAL
PRODUCTO	SERVICIO_DE_ADMINISTRACIÓN_Y_MANEJO_DE_ÁREAS_PROTEGIDAS.
OBJETO DE GASTO	ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS
CÓDIGO USO PRESUPUESTAL	A-02-02-02-008-003-01-3
NOMBRE USO PRESUPUESTAL	OTROS SERVICIOS PROFESIONALES Y TÉCNICOS N.C. P
SUBCLASE CPC - DANE	83990
TÍTULO	SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES RESIDENCIALES PROPIOS O ARRENDADOS.
VALOR	$ 179.063.155
OBJETO CONTRACTUAL	*"DP06-3202008-15-039 Arrendar espacios adecuados para el estacionamiento de las embarcaciones del PNN Los Katios en el marco de la conservación de la diversidad biológica de las áreas protegidas del SINAP nacional."*

5.FORMA DE PAGO

PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA-DIRECCION TERRITORIAL PACIFICO pagará al ARRENDADOR la suma de **SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($ 7.291.420),** por concepto de canon de arrendamiento, discriminados de la siguiente manera: La suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($ 1.822.855)**, mensuales, correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de Agosto al 30 de noviembre 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.

De este modo el inmueble que se ajusta a las necesidades del PNN Los Katios, se identifica a continuación:

NUMERO DE MATRICULA MOBILIARIA	034-18442
Ubicación	El inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Turbo, Antioquia, en el Barrio Obrero Cll-99 Cra-12.

5. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

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

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 Contrato?	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 supervisora 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	Ejecución	Operacional	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	Ejecución	Operacional	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 de 2026.

NELSON RAFAEL DE LA ROSA MANJARRES
JEFE PARQUE NACIONAL NATURAL LOS KATIOS

Gloria T. Serna A.

GLORIA TERESITA SERNA ALZATE
DIRECTORA TERRITORIAL
DIRECCION TERRITORIAL PACIFICO

Elaboró: Kharem Carabali Marulanda- Abogada Contratista DTPA
Revisó: Margarita Eugenia Victoria Acosta- Profesional Especializado- DTPA