PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA

CONDICIONES ADICIONALES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°004 DE 2026

Entre los suscritos a saber, **CARLOS CESAR VIDAL PASTRANA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 10.775.944, en su calidad de Director Territorial Caribe de Parques Nacionales Naturales de Colombia, en adelante **PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA**, quien se encuentra debidamente facultado para celebrar este tipo de contratos, conforme a la Resolución N°061 del 12 de febrero de 2025, y por la otra por la otra **ESTEBINZO RAFAEL JIMENEZ UTRIA**, identificado con la cédula de ciudadanía N°12.562.142**,** quien en delante se denominará EL ARRENDADOR, hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 004 DE 2026**, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

a) De acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 1º. del Decreto 3572 de 2011, se crea la Unidad Administrativa denominada PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA, del orden nacional, sin personería jurídica, con autonomía administrativa y financiera, con jurisdicción en todo el territorio nacional. La entidad estará encargada de la administración y manejo del Sistema de Parques Nacionales y la coordinación del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

b) Por su parte, Parques Nacionales Naturales de Colombia, tiene como misión 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.

c) 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, Dirección Territorial Amazonia, Dirección Territorial Andes Nororientales, Dirección Territorial Orinoquia, Dirección Territorial Pacifico y Dirección Territorial Caribe. Esta última cuenta con catorce áreas protegidas, entre las que se encuentran el Parque Nacional Natural Tayrona.

d) El Parque Nacional Natural Tayrona, se encuentra ubicado en la región Caribe Colombiana, al norte del distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta en el departamento del Magdalena, en las estribaciones del flanco noroccidental de la Sierra Nevada de Santa Marta. Según la Resolución Ejecutiva 292 de 1969, tiene una extensión de 15000 Ha (12000 terrestres y 3000 marinas), Resolución 191 de 1964, que va desde Punta Venado en el corregimiento de Taganga (11°16’20” N y 74°12’56” W) hasta la desembocadura del río Piedras (11°21’33” N y 73°53’11” W). Comprende un gradiente altitudinal entre 0 y 900 m., con una longitud de 35 km y un ancho máximo de 6.5 km que incluye la parte terrestre y marina, a partir del borde del Mar Caribe. Abarca zonas de vida tropical y subandina (Hernández, J. y Rodríguez, P. 1988).Hace parte del sistema nacional de parque desde 1964 cuando fue declarado Parque Nacional Natural con el objetivo de conservar la flora, la fauna y las bellezas escénicas nacionales con fines científicos (Visioni, A. 2002),(mapa).La temperatura promedio anual a nivel del mar es de 27 ºC y se calcula en unos 22 ºC para las cimas elevadas del Parque, tales como los cerros el Cielo (850 msnm), Aguas Muertas, No Se Vé y San Lucas con algo más de 900 msnm.

e) De acuerdo con las Directrices de Ecoturismo en Parques Nacionales Naturales de Colombia en la Resolución 0531 de 2013, el ecoturismo es una estrategia que mejore o mantenga los valores naturales y culturales, comparta esta responsabilidad con quienes participen en su desarrollo, propicien al visitante una experiencia particular y estimule alternativas que beneficien económica y ambientalmente a las comunidades locales y a las regiones, a partir de las oportunidades que representan estas áreas protegidas en el país.

f) Este programa ha permitido el aumento y fortalecimiento de la calidad del servicio, el aumento significativo del número de visitantes a los Parques Nacionales Naturales de Colombia (pasando de 589.059 en el 2023 a 615.731 en el 2024), a su vez, el incremento con respecto al 2024 fue del 4,03% al incremento de recursos económicos para las comunidades locales, a una mayor apropiación de éstas áreas por parte de los

colombianos, y mayor y mejor conocimiento por parte de turistas y visitantes nacionales y extranjeros. Lo anterior implementando las acciones de control y reglamentación de las actividades para prevenir los impactos ambientales negativos que pueda generar la actividad ecoturística.

g) El ejercicio de la función de administración y de reglamentación del uso y funcionamiento de estas áreas con vocación ecoturística, implica entre otros aspectos, definir las condiciones bajo las que el particular puede acceder a estos espacios naturales y las normas de conducta que debe observar el visitante desde su ingreso y hasta el momento en que abandona el área protegida, así como la adopción de medidas en aquellos escenarios de riesgo natural que inciden en el manejo, administración y logro de objetivos de conservación de las áreas protegidas.

h) El Parque Nacional Natural Tayrona tiene cuatro puntos de Ingresos terrestres (Bahía Concha, Palangana, Calabazo y Zaino), para lo cual tres de estas tienen su infraestructura donde se genera el control de ingreso de los visitantes que llegan a disfrutar de los beneficios eco sistémicos y paisajísticos que ofrece el Área Protegida.

i) En el sector de Calabazo, Parques Nacionales no cuenta con Infraestructura para hacer estas acciones de control y generar el cobro de los derechos de Ingreso a los visitantes, por lo que es indispensable contar con un espacio adecuado para el desarrollo de las actividades establecidas para la atención de los visitantes, haciéndose necesario la contratación del arrendamiento de un espacio para que funcione la taquilla de cobro de los derechos de ingreso por el sector en mención ubicado en el sector de calabazo cerca de la carretera troncal KM 21 Vía Santa Marta – Riohacha.

j) Durante la planeación presupuestal de la presente vigencia, esta entidad gestionó la aprobación de vigencias futuras para garantizar la contratación oportuna y sin interrupciones de los servicios de arriendo en el marco de la gestión del área protegida, permitiendo de esta manera asegurar la continuidad en las actividades técnicas, administrativas y operativas misionales. La vigencia futura aprobada permitirá suscribir un nuevo contrato de prestación de servicios con fecha de inicio el 1 de noviembre de 2025 y finalización el 31 de julio de 2026, evitando así traumatismos en la ejecución de procesos misionales.

k) Que es intención del señor **ESTEBINZO RAFAEL JIMENEZ UTRIA**, identificado con la cédula de ciudadanía N°12.562.142, dar en arrendamiento el inmueble que se encuentra ubicado en la Vereda Calabazo, en la ciudad de Santa Marta, el cual colinda colinda al Norte con la finca de Mercedez Bohórquez 24 metros, al Sur con la finca de Mercedez Bohórquez 24 metros, al Este con Calle en medio 45 metros, y al Oeste con Finca de Mercedes Bohórquez 38 metros.

l) Que de acuerdo con el literal (i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

m) Que según el artículo 1973 del Código Civil, el arrendamiento es un contrato en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

n) Que el PARQUE NACIONAL NATURAL TAYRONA, realizó estudios y documentos previos en los cuales expuso la necesidad de contratar.

o) Que de conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.1. se elaboró Acto administrativo de justificación de la contratación directa, a través de la Resolución N°123 del 03 de agosto de 202.

p) Que el presupuesto oficial para los presentes procesos incluidos impuestos, tasas de carácter nacional, departamental, municipal y/o distrital legales vigentes y demás costos directos e indirectos que la ejecución del contrato conlleve, **SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($7.269.267)**, con una duración **CUATRO (4)** meses y **VEINTIOCHO(28)** días contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución, previo perfeccionamiento del mismo.

q) Que, en mérito de lo expuesto, el contrato se regirá por las siguientes:

PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA

CONDICIONES ADICIONALES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N°004 DE 2026
CLÁUSULAS:

PRIMERA. - OBJETO: DC09-670 Arrendamiento de espacio para taquilla de recaudo de los derechos de ingreso en el sector de Calabazo.
SEGUNDA. – ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS BIENES O SERVICIO: A continuación, se relacionan las especificaciones técnicas mínimas que debe cumplir el inmueble que se toma en arrendamiento:

1. **Capacidad:** El inmueble debe disponer de un espacio mínimo de 12 metros cuadrados con capacidad para la atención de hasta 6 personas de manera simultánea.
2. **Ubicación:** El inmueble debe estar ubicado en el sector de Calabazo a la altura del KM 21 carretera que conduce de la ciudad de Santa Marta a Riohacha, en la ruta Calabazo - Playa Brava.
3. **Planta física:** la infraestructura debe ser de fácil acceso, área interna con buena iluminación para funcionamiento de la taquilla y un área abierta en la parte exterior, con cubierta para que los visitantes puedan estar en turno mientras realizan el pago de ingreso.
4. **Servicios con cargo al contratista:** El inmueble debe contar con servicio básico de agua, energía e internet para los pagos que se realicen por datafonos y el sistema que se utilice en la taquilla para el recaudo y ventas de ingresos.
5. **Disponibilidad:** El inmueble debe contar con la disponibilidad y funcionalidad durante la prestación del servicio en la taquilla del calabazo, los 7 días a la semana incluyendo fines de semana y días festivos.

TERCERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: Sin perjuicio de las demás obligaciones que emanen de la Ley o del presente contrato, está especialmente obligado a:

A. Conceder de manera oportuna y dentro del plazo estipulado por la Dirección Territorial Caribe a título de arrendamiento el uso y goce de los espacios objeto de la contratación.
B. Entregar el inmueble para el funcionamiento de la taquilla en buenas condiciones para su uso normal y garantizar la disponibilidad del mismo durante la vigencia del contrato.
C. No subarrendar a persona alguna el espacio para el funcionamiento de taquilla destinados para el cobro de los derechos de ingreso objeto de este contrato
D. Realizar las reparaciones o adecuaciones de Ley.
E. Atender los requerimientos realizados por el arrendatario que tengan que ver con el objeto del contrato cuando estos sean enmarcados dentro de la ley.
F. Verificar el pago de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones que tengan su origen en el derecho de propiedad sobre el inmueble por parte del propietario.
G. Presentar ante la entidad en el plazo establecido las facturas del canon de arrendamiento del mes correspondiente, adjuntando los soportes requeridos por PARQUES NACIONALES.
H. Notificar a la Dirección Territorial Caribe – PNN Tayrona, cualquier cambio que se presente en la administración o propiedad del bien.
I. El arrendador entregará en arrendamiento el espacio para funcionamiento de la taquilla para el recaudo de ingresos objeto de este contrato.
J. Demás obligaciones que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato.
K. Mantener funcional y disponible el servicio de internet, para la venta en línea a través de datafonos de los derechos de ingreso de los visitantes al área protegida.

CUARTA: - OBLIGACIONES DE PARQUES NACIONALES: Además de las obligaciones generales que se encuentran reguladas por las normas vigentes sobre la materia, se obliga especialmente a:

a) Realizar el pago oportuno del valor del canon de arrendamiento.
b) Destinar el inmueble para el uso exclusivo a que se refiere el objeto del presente contrato.
c) Cuidar los espacios de parqueadero en condiciones de uso y reportar al arrendador los deterioros que se presenten.
d) No subarrendar a persona alguna los espacios de parqueaderos destinados para el uso de la embarcación.
e) Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
f) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
g) Restituir los espacios de parqueadero al arrendador a la terminación del contrato y en el mismo estado en que

le fueron otorgados salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

PARAGRAFO: Parques Nacionales no se hará responsable de las reparaciones por deterioros del INMUEBLE atribuibles al transcurso del tiempo, al uso legítimo del mismo, a fuerza mayor o caso fortuito, a la mala calidad del inmueble por su vetustez, a la naturaleza del suelo o a defectos de construcción.

QUIINTA. – PLAZO Y VIGENCIA DE JECUCION DEL CONTRATO: El plazo para la ejecución del contrato será hasta el 30 de julio de 2026, contados a partir de los cumplimientos de los requisitos de ejecución, previo perfeccionamiento de este. La vigencia del contrato será igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más. **SEXTA. – VALOR:** Para todos los efectos fiscales y legales, el valor del presente contrato es la suma **SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS ($7.269.267).SEPTIMA. – FORMA DE PAGO: PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCIÓN TERRITORIAL CARIBE**, pagará al CONTRATISTA la suma estipulada, en una fracción en **UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.375.267)** y cuatro mensualidades en 2026 de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS ($ 1.473.500)**, previa entrega de la factura y constancia de cumplimiento emitida por el supervisor del contrato; igualmente, como requisito previo para autorizar el pago del contrato, verificará que el contratista se encuentre al día en el pago y/o cumplimiento de sus obligaciones con los aportes a seguridad social y parafiscales, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y la ley 828 de 2003. Todos los pagos estarán sujetos al Programa Anual Mensualidad de Caja P.A.C. y al cumplimiento de los procedimientos presupuestales.
En todo caso, los pagos al CONTRATISTA 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. **OCTAVA - FONDOS DEL CONTRATO Y SUJECIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES**: El valor de este contrato se imputará al presupuesto FONAM conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 20626 DE 2026 – NACION.. **NOVENA. - CUENTA DEL ARRENDADOR: PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA**, en línea con el SIIF Nación, consignará el valor del presente contrato en la cuenta bancaria tipo ahorros No. 77974838217 de Bancolombia. Los pagos se sujetarán a la destinación de fondos que realice el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, circunstancia que declara conocer EL CONTRATISTA con la suscripción del presente contrato, exonerando de toda responsabilidad a PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA. **DECIMA. - CESIÓN DEL CONTRATO: EL ARRENDADOR** no podrá ceder el presente contrato a persona natural o jurídica, nacional o extranjera sin el consentimiento previo o expreso de Parques Nacionales Naturales, que podrá negarla sin necesidad de motivarla, de conformidad con el artículo 41, inciso 3º. de la Ley 80 de 1993. **DÉCIMA PRIMERA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES. - EL ARRENDADOR** manifiesta bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la suscripción del presente contrato no encontrarse incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la Ley, en especial las establecidas en los artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993, adicionado por el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 90 de la Ley 1474 de 2011. **DÉCIMA SEGUNDA: PERFECCIONAMIENTO. -** El presente contrato se considera perfeccionado con la suscripción de las partes **DÉCIMA TERCERA: EJECUCIÓN. -** El presente contrato requiere para su ejecución la expedición del Registro presupuestal por parte de PARQUES NACIONALES. **DECIMA CUARTA: SUPERVISIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.-** El control, vigilancia y supervisión técnica y administrativa del presente contrato será ejercida del Jefe del área protegida Parque Nacional Natural Tayrona, o por quien el Ordenador del Gasto designe mediante comunicación escrita al abogado de contratos, el cual tendrá las siguientes obligaciones: a) Verificar el cumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del ARRENDADOR de acuerdo con la naturaleza, calidad y demás especificaciones estipuladas en este documento; b) Velar por el cumplimiento del plazo contractual; d) Conceptuar y solicitar la adición, prórroga o modificación del contrato, siempre y cuando se encuentren debidamente justificados. PARÁGRAFO 1º: El supervisor será responsable civil, penal y disciplinariamente, por los hechos, acciones y omisiones que le fueren imputables en los términos señalados por el artículo 51 de la Ley 80 de 1993. PARÁGRAFO 2º: En el evento de cambio de supervisor, no se requiere modificar el contrato y la designación se hará mediante comunicación escrita, previa solicitud del supervisor inicialmente designado. **DECIMA QUINTA: MODIFICACIÓN DEL VALOR Y DEL PLAZO:** Toda modificación del plazo y/o valor del presente contrato se efectuará mediante acuerdo entre las partes, el cual deberá constar en documento suscrito por el ordenador del gasto y EL ARRENDADOR, antes de su vencimiento. Cuando hubiere lugar a la modificación del plazo contractual y/o a la adición de su cuantía, el Supervisor será responsable de remitir, a la Dirección Territorial Caribe, la respectiva solicitud debidamente motivada, con una antelación no inferior a diez (10) días hábiles de la fecha de terminación del plazo inicialmente pactado. **DECIMA SEXTA: SUSPENSIÓN TEMPORAL:** Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, o cuando las partes de común acuerdo lo consideren pertinente, se podrá suspender temporalmente la ejecución del presente contrato, mediante la suscripción de un Acta donde conste tal evento, sin que para los efectos del plazo extintivo se compute el tiempo de la suspensión. Se podrá reiniciar la ejecución del contrato, cuando se considere que han desaparecido las causas que dieron

origen a la suspensión. PARÁGRAFO 1º: Se entiende por fuerza mayor o caso fortuito, las situaciones contempladas y definidas por el artículo 64 del Código Civil, subrogado por el artículo 1o. de la Ley 95 de 1890. **DECIMA SEPTIMA: SOLUCION DE CONTROVERSIAS:** Las partes contratantes convienen en utilizar mecanismos de solución directa de las controversias que puedan surgir en razón de la celebración, ejecución, desarrollo, terminación y liquidación de este contrato. Con tal fin, podrán acudir a cualquiera de los mecanismos de solución directa de controversias, entre los que se encuentran la negociación directa, conciliación, amigable composición o la decisión de árbitros, con sujeción a lo previsto en las normas vigentes sobre la materia o a las que las sustituyan, adicionen o remplacen. **DECIMA OCTAVA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Forman parte del presente contrato los siguientes documentos: 1) Los estudios y documentos previos. 2) Fotocopia del Certificado de Disponibilidad Presupuestal. 3) Oferta Económica. 4) Certificado de Cuenta Bancaria. 5) Certificado de Matricula mercantil. **DECIMA NOVENA: DOMICILIO. -** Para todos los efectos legales, el domicilio contractual es la ciudad de Santa Marta D.T.C.H.

ESTE CLAUSULADO SE ENTIENDE ACEPTADO DE MANERA ELECTRONICA EN LA PLATAFORMA TRASACCIONAL DEL SECOP II CON EL USUARIO Y CONTRASEÑA DEL ORDENADOR DEL GASTO Y EL CONTRATISTA.