PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA

ESTUDIO PREVIO PARA ADELANTAR UN PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE DEPENDENCIA SOLICITANTE: SANTUARIO DE FAUNA Y FLORA MALPELO

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 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021, el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, 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 Santuario de Fauna y Flora Malpelo es la novena área marina protegida más grande del mundo. Desde 2005 es catalogada como Área de Importancia para la Conservación de las Aves (Área AICA) por parte de BirdLife Internacional y por el Instituto de Investigaciones Alexander Von Humboldt. Quizás el reconocimiento más grande es su declaración como Patrimonio Natural de la Humanidad en 2006 por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). Bajo este panorama, desde el Gobierno Nacional se señala a Malpelo como una de las "joyas marinas" de Colombia (Santos 2011). La isla de Malpelo está ubicada en el Océano Pacifico Oriental Tropical aproximadamente a 500 kilómetros al oeste del puerto de Buenaventura.

El Santuario de Fauna y Flora Malpelo en cumplimiento de sus objetivos misionales, realiza reuniones con los actores sociales, institucionales y, además, adelanta actividades operativas, administrativas y educativas.

Teniendo en cuenta que el Distrito de Buenaventura constituye el centro urbano más cercano al área protegida Santuario de Fauna y Flora Malpelo, se hace necesario contar con un espacio físico adecuado, amplio y estratégicamente ubicado que permita garantizar el desarrollo de las funciones misionales, operativas y administrativas asociadas a la gestión del área protegida.

En este sentido, se requiere contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en el Distrito de Buenaventura, destinado al funcionamiento de la Sede Operativa del Santuario de Fauna y Flora Malpelo, como punto estratégico para apoyar y facilitar las actividades de manejo, coordinación y operatividad del área protegida. Esta sede permitirá, entre otras actividades, disponer de espacios adecuados para la realización de reuniones y jornadas de trabajo con entidades públicas, privadas y demás actores relacionados con la gestión del área protegida; almacenar de manera segura equipos, herramientas, materiales y demás elementos requeridos para el desarrollo de las actividades misionales, así como facilitar su alistamiento, custodia y posterior traslado al Santuario de Fauna y Flora.

La disponibilidad de esta infraestructura contribuirá al fortalecimiento de la capacidad operativa de Parques Nacionales Naturales de Colombia- Dirección territorial Pacifico-SFF Malpelo, facilitando la coordinación logística y administrativa de las actividades institucionales y garantizando las condiciones necesarias para el adecuado cumplimiento de las funciones de conservación, manejo y protección del Santuario de Fauna y Flora Malpelo.

Lo anterior adquiere especial relevancia en consideración a las características geográficas, de ubicación, aislamiento y condiciones naturales propias del Santuario de Fauna y Flora Malpelo, las cuales dificultan y limitan el desarrollo permanente de actividades administrativas y de apoyo directamente al interior del área protegida. En consecuencia, se hace necesario disponer de una sede administrativa en un punto estratégico y cercano que permita atender de manera oportuna y eficiente los asuntos de carácter institucional relacionados con la administración y manejo del Santuario, sin desconocer las particularidades y condiciones de acceso propias del área protegida.

En este sentido, la sede administrativa y operativa constituye un soporte esencial para garantizar la presencia y capacidad de gestión institucional frente a las particularidades del Santuario, optimizar los procesos de coordinación y respuesta, y contribuir al cumplimiento de los objetivos de conservación y demás funciones misionales de Parques Nacionales Naturales de Colombia.

Adicionalmente, en cumplimiento de las recomendaciones de Seguridad y Salud en el Trabajo, se requiere disponer de espacios 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 SFF MALPELO, 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 Santuario, como condición indispensable para el cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Acción Institucional y en los Planes Operativos Anuales.

Actualmente, el Santuario de Fauna y Flora 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.

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 SFF MALPELO, lo cual constituye una necesidad institucional que permite garantizar la continuidad de las funciones y actividades misionales del área protegida.

2. OBJETO POR CONTRATAR

"*DP11-1106-07 contratar el arrendamiento de un bien inmueble destinado para el funcionamiento de la sede administrativa y operativa del SFF MALPELO, 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 UNSPSC	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

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

- **Ubicación:** Municipio de Buenaventura, Valle del Cauca.
- **Dirección o referencia de ubicación:**
  Tipo Predio: URBANO
  1) CARRERA 9 CALLE CUNDINAMARCA
  2) CL 5 # 7 - 26 COMUNA 1
- **Descripción, cabida y linderos:** Un lote de terreno con su correspondiente edificación, situado en la calle Cundinamarca, zona b de la nomenclatura urbana de esta ciudad, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas parciales: por el frente, en extensión de 8.90 metros, con la calle pública o carrera 9; por el costado derecho entrando, en extensión de 13.00 metros, con propiedad del señor Ramón Ortiz; por el costado izquierdo, en extensión de 13.70 metros, con propiedad de Ruth Menzoa; y por el fondo o centro, en extensión de 9.30 metros, con propiedad de Rafael Rengifo, lo cual arroja un área total de 122.21 M2.

- **Especificaciones:** Local de 100 m2 aproximadamente, dividido mínimo en 4 ambientes, 1 semisótano, 1 baño, 1 puerta principal con seguridad mínimo de dos candados, puerta interna con chapa**.**
- **Destinación:** Espacio destinado para la sede administrativa y operativa del Santuario de Fauna y Flora Malpelo.

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- Santuario de Fauna y Flora Malpelo 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 como sede administrativa y operativa para el Santuario de Fauna y Flora Malpelo.
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 garantizar que el inmueble cuente con los servicios públicos domiciliarios.
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 y administrativa del Santuario de Fauna y Flora MALPELO.
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 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 del contrato de arrendamiento, será hasta el **31 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 Profesional Universitario Código 2044 grado 9o por quien el Ordenador 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.

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, 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 Santuario de Fauna y Flora Malpelo.

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 de la persona jurídica.

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 DEL MUNICIPIO DE BUENAVENTURA (VALLE) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE OPERATIVA DEL PARQUE NACIONAL NATURAL URAMBA BAHÍA MÁLAGA	(241) DÍAS

PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA

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

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía		Estado	
	SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA	SCJ-SIF-SIP-025-2026	Contratos de Arrendamiento de inmuebles para las Casas de Justicia de Fontibón, Barrios Unidos y Kennedy	Presentación de oferta	16/06/2026 9:14 PM *(UTC -5 horas)*	22/06/2026 5:00 PM *(UTC -5 horas)*	Sin documento		Proceso en evaluación y observaciones	Detalle
	SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA	SCJ-SIF-SIP-024-2026	Contratos de Arrendamiento de inmuebles para las Casas de Justicia de Chapinero, Suba la Campiña, Suba Ciudad Jardín, Puente Aranda y Usaquen.	Presentación de oferta	16/06/2026 9:13 PM *(UTC -5 horas)*	22/06/2026 5:00 PM *(UTC -5 horas)*	Sin documento		Proceso en evaluación y observaciones	Detalle
	CENAC TOLEMAIDA	CD-028-CENACTOLEMAIDA-2026	CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ASESORES JURIDICOS PARA EL AREA RELACIONADO CON FINCA RAIZ Y CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO AL BATALLÓN DE APOYO Y SERVICIOS PARA EL ENTRENAMIENTO	Presentación de oferta	27/01/2026 12:51 PM *(UTC -5 horas)*	-		43.291.500 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS	EVC-SAE-002-2026	Prestar los servicios complementarios a los contratos de arrendamiento, consistentes en la ejecución de actividades logísticas, operativas y de mantenimiento...	Presentación de oferta	23/01/2026 5:45 PM *(UTC -5 horas)*	27/01/2026 6:00 PM *(UTC -5 horas)*	Sin documento		Proceso en evaluación y observaciones	Detalle

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

4.2. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: el lugar de ejecución del contrato resultante corresponde a:

Municipio Buenaventura Valle del Cauca
Tipo Predio: URBANO
1) CARRERA 9 CALLE CUNDINAMARCA
2) CL 5 # 7 - 26 COMUNA 1

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 **SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($ 7.166.250),** asignados para el SFF MALPELO.

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

NÚMERO DE CDP	8526		
ENTIDAD	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCIÓN TERRITORIAL PACÍFICO.		
NIT	805.003.737-3		
DEPENDENCIA	SFF MALPELO		
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	$ 9.000.000.		
OBJETO CONTRACTUAL	DP11-1106-07 Prestar servicio de arrendamiento Santuario de Fauna y Flora Malpelo		

5.FORMA DE PAGO

PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA-SFF MALPELO pagará al ARRENDADOR el valor de **SIETE MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($ 7.166.250),** por concepto de canon de arrendamiento, discriminados de la siguiente manera: para el mes de octubre el valor del canon será correspondiente a 18 días, esto es la suma de un valor de **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($1.653.750)** correspondiente al periodo comprendido entre el 13 de octubre al 30 de octubre de 2026**.** para el mes de

noviembre y diciembre del 2026 el valor mensual establecido por las partes, que corresponde a la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($2.756.250),** 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.

Para el presente proceso, el inmueble se identifica con la matrícula inmobiliaria **372-6718**, registrado ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura y adquirido mediante compraventa, cuya ubicación geográfica corresponde a las siguientes coordenadas: Un lote de terreno con su correspondiente edificación, situado en la calle Cundinamarca, zona b de la nomenclatura urbana de esta ciudad, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas parciales: por el frente, en extensión de 8.90 metros, con la calle pública o carrera 9; por el costado derecho entrando, en extensión de 13.00 metros, con propiedad del señor Ramón Ortiz; por el costado izquierdo, en extensión de 13.70 metros, con propiedad de Ruth Menzoa; y por el fondo o centro, en extensión de 9.30 metros, con propiedad de Rafael Rengifo, lo cual arroja un área total de 122.21 M2. Propiedad de AG CONSULTORES AMBIENTALES SAS, identificado con NIT. 805000822-8, Representado legalmente por GUSTAVO GUTIÉRREZ CERON identificado con C.C. 16758291.
Por la ubicación y descripción del inmueble, se considera que el mismo satisface la necesidad del SFF Malpelo.

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 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	OCTUBRE 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	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 GARANTIAS EXIGIDAS 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 octubre del 2026.

LUIS ALFONSO ORTEGA FERNÁNDEZ
DIRECTOR TERRITORIAL PACIFICO
ORDENADOR DEL GASTO

Elaboró: Angie Ximena Aguirre Parra – Profesional Administrativa
Revisó: Juliana Isabel Montes- Abogada Contratista -DTPA
Revisó: Diana Guerrero Ch – Abogada Contratista -DTPA