PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA

ESTUDIO PREVIO
CONTRATACION DIRECTA ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

DEPENDENCIA SOLICITANTE: PARQUE NACIONAL NATURAL LAS ORQUIDEAS

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

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

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.

Parques Nacionales Naturales de Colombia mediante Resolución Nº 029 del 07 de octubre de 2011, estableció la organización de las Direcciones Territoriales y determinó la adscripción de las áreas del Sistema de Parques Nacionales. En este sentido, Parques Nacionales Naturales de Colombia cuenta a partir de la fecha de expedición del acto administrativo referido, con las siguientes seis (6) Direcciones Territoriales: Caribe, Pacífico, Andes Occidentales, Andes Nororientales, Amazonía y Orinoquía.

En este sentido, PARQUES NACIONALES, con el fin de ajustar su estructura organizativa, y con el fin de adaptarse a la nueva regionalización, determinó, a través de la Resolución 155 del 26 de agosto de 2010, la creación de la Dirección Territorial Andes Occidentales, la cual tiene como áreas adscritas los Parques Nacionales Naturales Las Orquídeas, Tatamá, Selva de Florencia, Los Nevados, Las Hermosas, Nevado del Huila, Puracé, Cueva de los Guacharos y Complejo Volcánico Doña Juana Cascabel, y los Santuarios de Fauna y Flora Otún Quimbaya, Galeras e Isla de La Corota, abarcan jurisdicción de los Departamentos de Caldas, Risaralda, Quindío, Valle del Cauca, Huila, Cauca y Tolima.

Con el fin de cumplir y desarrollar las metas planteadas en el Plan Estratégico Institucional y en el Plan anual de adquisiciones del Parque Nacional Natural Las Orquídeas, se hace necesario contar con espacios adecuados en el municipio de Urrao, que permitan desarrollar actividades administrativas, técnicas y operativas, las cuales

son necesarias para la gestión del área protegida, en aras de propender por el cumplimiento de metas y actividades enmarcadas o enfocadas en los planes anteriormente mencionados. El PNN Las Orquídeas es la única área protegida que se encuentra en su totalidad en el departamento de Antioquia, en los municipios de Urrao, Frontino y Abriaquí, con un área total de 28.753 ha. El bien objeto de la contratación se requiere en el municipio de Urrao, y servirá de sede Administrativa y Operativa para el Parque, este proceso de contratación se encuentra soportado por la planificación presupuestal de la vigencia fiscal 2026 y vigencia Futura 2027.

Esta sede administrativa debe facilitar el cumplimiento de la misión institucional, por lo que requiere contar, mínimo, con cuatro áreas, para la distribución de espacios de trabajo, un salón de reuniones con capacidad para aproximadamente 20 personas, un área o habitación para la atención de personal interno y externo, una bodega, un garaje con capacidad para tres motos, cinco habitaciones destinadas para el alojamiento transitorio de personal autorizado, tres baños con llave o ducha para bañarse, un patio cubierto. Esta edificación debe garantizar espacios seguros para asegurar el bienestar de funcionarios, contratistas y personal visitante; por ende, es importante que las escalas, balcones y demás espacios cuenten con pasamanos. Igualmente, se requiere que las puertas cuenten con cerraduras en óptimas condiciones de funcionamiento con su respectiva llave.

Por las razones anteriormente expuestas, y considerando las necesidades de la Dirección Territorial Andes Occidentales y del Parque Nacional Natural Las Orquídeas, se requiere celebrar un contrato de arrendamiento en el municipio de Urrao, ubicado en la dirección Calle 29 # 32 – 75 con matrícula inmobiliaria numero 035-20216 para ser usado como sede técnico administrativa del área protegida, en la cabecera municipal.

De acuerdo a lo anterior, se hace necesario contratar el arriendo de un bien inmueble que cuente con los servicios de energía, acueducto, alcantarillado, gas y recolección de basuras, para el uso de la sede administrativa del PARQUE NACIONAL NATURAL LAS ORQUIDEAS en el Municipio de Urrao – Antioquia.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

DO-1121-Contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la Calle 29 # 32 – 75 en la zona urbana del municipio de Urrao en Antioquia, que sirva para el funcionamiento de la sede de apoyo operativo del Parque Nacional Natural Las Orquídeas de Parques Nacionales Naturales de Colombia, que cuente con todos los servicios públicos domiciliarios.

2.1 CÓDIGO DE CLASIFICADOR UNSPSC

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, es el siguiente:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131501	80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131501 Arrendamiento de residencias

3. FUNDAMENTO JURIDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La regla general en los procesos de contratación pública dentro de Colombia, es la selección del contratista mediante licitación pública; sin embargo, en la legislación colombiana se contemplan excepciones a dicha regla general. La Ley 1150 de 2007, modificatoria de la Ley 80 de 1993 redefine las modalidades de contratación al interior del Estado Colombiano, que son licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa.

Dicha Ley 1150, en su artículo 2º enumera al detalle los tipos de contratación y los casos en que proceden, estableciendo en su numeral 4º, literal i) indica que es procedente la contratación directa para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, establece 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.

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

A continuación, se relacionan las especificaciones técnicas fundamentales que debe de cumplir el inmueble objeto de contratación y se advierte que su incumplimiento se considerará causal de rechazo de la oferta.

No. DE MATRICULA INMOBILIARIA DEL BIEN INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
Número de Matrícula 035-20216 expedida en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos del municipio de Urrao – Antioquia.	PRIMER PISO: casa de habitación Nro. 32-75/77. ubicada en la "calle 29" Nro. 32-75/77 de la nomenclatura actual, del área urbana del municipio de Urrao, con su entrada independiente por la calle 29, con un área construida de 169.18 metros cuadrados y 8.77 metros cuadrados corresponden al garaje y 104.90 metros cuadrados corresponden al área libre, para un total de 282.85 metros cuadrados, está compuesto por un corredor de circulación, garaje, seis alcobas, un salón amplio, comedor, dos patios, dos servicios completos, con una altura de enrase de 2.50 metros, cuyos linderos se encuentran consignados en las especificaciones de las propiedades, en la escritura número 421 de 26 de julio de 2001 de la notaria única de Urrao.

4.1. ACTIVIDADES DEL ARRENDADOR

1. Entregar al Parque Nacional Natural las Orquídeas de Parques Nacionales Naturales de Colombia, a título de arrendamiento, en la fecha convenida, el inmueble objeto de este proceso de contratación, concediendo el uso y goce del inmueble.
2. Entregar el bien inmueble en el momento de la celebración del contrato en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales convenidos.
3. Mantener el bien inmueble en buen estado con el fin de que pueda ser utilizado como sede administrativa de los Parques antes mencionados y realizar las reparaciones que estén a su cargo.
4. Entregar el inmueble sin deudas en servicios públicos domiciliarios, impuestos u otro concepto que afecte el normal funcionamiento de la sede administrativa a cargo de los Parques.

5. Atender los requerimientos realizados por el arrendatario que tengan que ver con el objeto de éste Contrato, en cuanto estos sean enmarcados dentro de la ley, con el fin de librarlo de toda turbación en el goce del bien arrendado.
6. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de Parques Nacionales Naturales de Colombia.
7. Suscribir las actas junto con el supervisor del contrato en el que conste las condiciones en las que se recibe y entrega el inmueble.
8. Librar a Parques Nacionales de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
9. Otorgarle a Parques Nacionales Naturales de Colombia un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
10. Presentar en el plazo establecido la factura o documento equivalente del canon del mes correspondiente, adjuntando soporte de paz y salvo en el pago de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales correspondientes al último periodo de pago.
11. Presentar al momento de la elaboración del contrato los documentos exigidos por la ley.
12. 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).
13. 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.
14. Realizar los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social en Salud y Pensiones de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, Ley 797 de 2003, artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas que la complementen, sustituyan o modifiquen; en todos los casos si hubiere lugar a ello. El Contratista deberá presentar al Supervisor de la Orden copia del pago correspondiente a los aportes de Salud y Pensión, la cual deberá adjuntarse a la constancia de cumplimiento del contratista para efectuar el pago correspondiente.
15. De conformidad con el Articulo 244 de la Ley 1955 de 2019, para la aceptación de la planilla cuya base sea menor al 40% del valor a pagar, será necesario anexar con su cuenta una certificación firmada por representante legal (propietario) o revisor fiscal mediante la cual garantice el cumplimiento del Artículo 244 de la Ley 1955 de 2019.

4.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

1. Recibir el inmueble dado en arrendamiento y utilizarlo única y exclusivamente como Sede Operativa del PNN Las Orquídeas .
2. Mantener y conservar el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimo.
3. Efectuar las reparaciones locativas necesarias por los daños ocasionados al Inmueble por responsabilidad suya o de sus dependientes surgidas por el uso del bien inmueble, 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.
4. Pagar cumplidamente los valores pactados dentro del contrato.
5. Ejercer la supervisión integral del contrato.
6. Certificar en forma escrita y oportuna para efecto del respectivo pago, según el canon de arrendamiento mensual.
7. Comunicar al arrendador del servicio de manera escrita las anomalías que se presenten en la ejecución del contrato.
8. Liquidar el contrato en el tiempo establecido.
9. Verificar el pago oportuno de las obligaciones al sistema de seguridades sociales o parafiscales cuando sea el caso.

5. SOPORTE TECNICO DEL VALOR ESTIMADO

El presupuesto oficial para la presente contratación incluido impuestos, tasas, de carácter nacional, departamental, municipal y/o distrital legales vigentes al momento de la apertura del presente proceso y demás costos directos o indirectos que la ejecución del contrato conlleve, está proyectada en la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS ($2.221.308) M/CTE.**

NUMERO DE CDP:	49126
ENTIDAD:	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA DIRECCIÓN TERRITORIAL ANDES OCCIDENTALES
NIT:	811.004.962-0
DEPENDENCIA:	PNN LAS ORQUÍDEAS
CUENTA:	FUNCIONAMIENTO
RECURSO:	10
PROYECTO DE INVERSION:	NO APLICA
PRODUCTO:	NO APLICA
OBJETO DE GASTO:	ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS
CODIGO USO PRESUPUESTAL:	A-02-02-02-007-002
NOMBRE USO PRESUPUESTAL:	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES
SUBCLASE CPC – DANE:	72111

TITULO:	SERVICIOS DE ALQUILER O ARRENDAMIENTO CON O SIN OPCIÓN DE COMPRA RELATIVOS A BIENES INMUEBLES RESIDENCIALES PROPIOS O ARRENDADOS
VALOR TOTAL:	$2.375.750
OBJETO:	DO-1121-Contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la Calle 29 # 32 – 75 en la zona urbana del municipio de Urrao en Antioquia, que sirva para el funcionamiento de la sede administrativa y operativa del Parque Nacional Natural Las Orquídeas de Parques Nacionales Naturales de Colombia, que cuente con todos los servicios públicos domiciliarios.

6. ESTRUCTURA DEL ANALISIS ECONOMICO DEL SECTOR

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el manual único de contratación de Parques Nacionales Naturales y la guía para la elaboración de estudios del sector diseñada por la Agencia Nacional de contratación – Colombia Compra Eficiente, se realizará el análisis para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

6.1 ANALISIS DE LA OFERTA

Para la realización de este análisis de la oferta fue necesario identificar los posibles proveedores en el mercado del bien o servicio, determinando su tipo de constitución, la dinámica que ejerce en el mercado y su ubicación, de la siguiente manera.

- En el municipio de Urrao se identificó un (1) inmueble que se encuentra actualmente disponibles y que cumplen con las características solicitadas por el Parque Nacional Natural Las Orquídeas, los cual se describe en la siguiente cotización.

NOMBRE DEL PROPIETARIO O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE	CONDICIONES LOCATIVAS DEL INMUEBLE	LUGAR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE

INMOBILIARIA CONSTRUIR S.A.S.	PRIMER PISO: casa de habitación Nro. 32-75/77. ubicada en la "calle 29" Nro. 32-75/77 de la nomenclatura actual, del área urbana del municipio de Urrao, con su entrada independiente por la calle 29, con un área construida de 169.18 metros cuadrados y 8.77 metros cuadrados corresponden al garaje y 104.90 metros cuadrados corresponden al área libre, para un total de 282.85 metros cuadrados, está compuesto por un corredor de circulación, garaje, seis alcobas, un salón amplio, comedor, dos patios, dos servicios completos, con una altura de enrase de 2.50 metros, cuyos linderos se encuentran consignados en las especificaciones de las propiedades, en la escritura número 421 de 26 de julio de 2001 de la notaria única de Urrao	Calle 29 # 32 – 75 Barrio Centro, municipio de Urrao, departamento de Antioquia

6.2 ANALISIS DEL MERCADO

De igual forma, y de acuerdo a la experiencia en anteriores contrataciones, éste estudio previo busca realizar un análisis de la demanda de conformidad con el histórico de precios que se referencia de la siguiente manera:

AÑO	VALOR	CONTRATISTA	ENTIDAD	CALIDAD	CONDICIONES	PLAZO
2025	$24.360.000	LIBARDO LEZCANO FLOREZ	MUNICIPIO DE URRAO - ANTIOQUIA	BUENO	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 31 52-225B PARA EL ALOJAMIENTO DE LAS UNIDADES DE LA POLICÍA NACIONAL ADSCRITOS AL MUNICIPIO DE URRAO, ANTIOQUIA	303 DÍAS
2025	$20.000.000	MARIA EMELLY MONTOYA RIVERA	CORPOURABA	BUENO	Contratar el arriendo de un inmueble para ser usado como sede administrativa de la Territorial Urrao de la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Urabá-CORPOURABA.	10 MESES
2024	$15.040.000	MARIA EMELLY MONTOYA RIVERA	CORPOURABA	BUENO	Contratar el arriendo de un bien inmueble el cual será de uso como sede administrativa perteneciente a la Territorial Urrao de la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Urabá-CORPOURABA.	8 MESES

7. FORMA DE PAGO

Parques Nacionales Naturales de Colombia, pagará al arrendador la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS ($2.221.308) M/CTE** en diferentes pagos distribuidos mensuales. La primera fracción correspondiente a los días del **10 al 30 de noviembre 2026** la suma de **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS ($1.295.763) M/CTE** y del **01 al 15 de diciembre de 2026** la suma de **NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (925.545) M/CTE** con cargo y planificación al PAC asignado para la Dirección Territorial Andes Occidentales y el Parque Nacional Natural Las Orquídeas para el año 2026.

Para el trámite del pago deberá presentar la facturación electrónica o documento equivalente, la cual deberá cumplir como mínimo los requisitos de las normas fiscales establecidas en el artículo 617 de Estatuto Tributario o cuenta de cobro cuando haya lugar. La fecha debe corresponder al mes de su elaboración y en ella constará el número de contrato que se está cobrando y se deberá anexar certificado de paz y salvo de las obligaciones de parafiscales o la seguridad social y el recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato con sus respectivos anexos.

Notas: El Artículo 135 de la ley 1753 de 2015, reza lo siguiente: «Los trabajadores independientes por cuenta propia y los independientes con contrato diferente a prestación de servicios que perciban ingresos mensuales iguales o superiores a un (1) salario mínimo mensual legal vigente (smmlv), cotizarán mes vencido al Sistema Integral de Seguridad Social sobre un ingreso base de cotización mínimo del cuarenta por ciento (40%) del valor mensualizado de sus ingresos…»

De conformidad con el Articulo 244 de la Ley 1955 de 2019, para la aceptación de la planilla cuya base sea menor al 40% del valor a pagar, será necesario anexar con su cuenta una certificación firmada por representante legal (propietario) o revisor fiscal mediante la cual garantice el cumplimiento del Artículo 244 de la Ley 1955 de 2019.

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**.

8. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución será por **UN MES (01) Y SEIS (6) DIAS**, contados a partir del 10 de noviembre de 2026 hasta el 15 de Diciembre de 2026.

9. SUPERVISIÓN

El control, vigilancia y supervisión técnica y administrativa, será ejercida por la Jefe del PARQUE NACIONAL NATURAL LAS ORQUIDEAS, o a quien el ordenador del gasto delegue, con el fin de verificar el cumplimiento del contrato.

10. GARANTIAS

Por tratarse de un contrato de arrendamiento de bien inmueble, atendiendo la naturaleza del objeto del mismo, la forma de pago y el análisis de riesgo que se incluye en el acápite anterior, no se estiman riesgos previsibles, por consiguiente, no se exigirá la constitución de garantía alguna de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

11. ANALISIS DE RIESGO

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

N°	Clase	fuente	etapa	tipo	Descripción (Que puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?
1	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Daño estructural, hidráulico o eléctrico que impida el uso y goce del inmueble	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones. Pérdida de recursos	Posible	Menor	6	Alta	Dirección Territorial Andes

Tratamiento Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
Adecuación y mantenimiento permanente	Media	alto			No	Supervisor	Fecha inicial de ejecución del contrato	Terminación del contrato	Inspecciones permanentes	Quincenal

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

Las contrataciones directas no están cobijadas por Acuerdos Comerciales.

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

El Presente Proceso no se encuentra enmarcado en un proyecto del plan marco para la implementación del acuerdo de paz.

Para constancia se suscribe, a los diez (10) días del mes de noviembre de 2026.

HENRY PINZÓN BENAVIDES
Director (E) Territorial Andes Occidentales
Parques Nacionales Naturales de Colombia

JOHN JAIRO RESTREPO SALAZAR
Jefe de área protegida PNN Las Orquídeas
Parques Nacionales Naturales de Colombia

Proyectó: Linda Katherine García García – Profesional Administrativo PNN Las Orquídeas
Revisó: Cristian López Vélez- Abogado contratista – DTAO
Revisó: María Alejandra Mendoza Florez – Abogada contratista – DTAO
Aprobó: Mónica Juliana Posada Naranjo – Profesional Especialidad – DTAO