PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA

ESTUDIO PREVIO

(Artículo 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015)

ESTUDIO PREVIO PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA

DEPENDENCIA SOLICITANTE: DIRECCION TERRITORIAL CARIBE
PARQUE NACIONAL NATURAL SIERRA NEVADA DE SANTA MARTA
SANTUARIO DE FLORA Y FAUNA CIÉNAGA GRANDE DE SANTA MARTA
PARQUE NACIONAL NATURAL TAYRONA

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

La Dirección Territorial Caribe de Parques Nacionales Naturales, entidad encargada de la administración y manejo de los Parques Nacionales, que en su nivel local desarrolla entre otras funciones la de Coordinar con los distintos actores institucionales y sociales los procesos de participación en las áreas del sistema, sus zonas amortiguadoras y otras figuras de manejo territorial que conforman los sistemas regionales de áreas protegidas, de acuerdo con las orientaciones de la Dirección General, Subdirecciones y la Dirección Territorial.

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 del citado Decreto, en su artículo 2 establece las funciones de Parques Nacionales Naturales de Colombia:

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.

ÎTEM	PLACA	CLASE	TIPO	MARCA	COLOR	DEPENDENCIA
1	OQE 747	CAMIONETA	PickUp	CHEVROLET	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
2	OQE 805	CAMIONETA	PickUp	TOYOTA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
3	AQX 35D	MOTOCICLETA	XR 125	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
4	ZGX 43D	MOTOCICLETA	XR150L	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
5	ZGX 44D	MOTOCICLETA	XR150L	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
6	EWW90E	MOTOCICLETA	XR150L	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
7	EWW91E	MOTOCICLETA	XR150L	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
8	SJK830	CAMIONETA		NISSAN	BLANCO	DT CARIBE
9	OQE 771	CAMPERO		NISSAN	BLANCO	DT CARIBE
10	OQE749	CAMPERO	VITARA	CHEVROLET	BLANCA	DT CARIBE
11	HDK 14D	MOTOCICLETA	XLR125		BLANCO	DT CARIBE
12	OQE757	CAMIONETA	DMAX	CHEVROLET	BLANCO	PNN TAYRONA
13	OQE804	CAMIONETA	HILUX	TOYOTA	BLANCO	PNN TAYRONA
14	EZC06E	MOTOCICLETA	150	HONDA	BLANCO	PNN TAYRONA
15	EWW97E	MOTOCICLETA	150	HONDA	BLANCO	PNN TAYRONA
16	EWW85E	MOTOCICLETA	150	HONDA	BLANCO	PNN TAYRONA
17	PDL 90C	MOTOCICLETA	125	HONDA	NARANJA	PNN TAYRONA
18	HPD70C	MOTOCICLETA	125	AKT	NARANJA	PNN TAYRONA
19	OQE 803	CAMIONETA	PickUp	TOYOTA	BLANCO	SFF CIENAGA GRANDE
20	EXJ 01E	MOTOCICLETA	125	YAMAHA	BLANCO	SFF CIENAGA GRANDE
21	OQE122	CAMIONETA	HILUX	TOYOTA	BLANCO	DT CARIBE

Con el objeto de mantener seguros los vehículos asignados a las mencionadas dependencias de Parques Nacionales Naturales de Colombia durante la vigencia 2026 y considerando lo estipulado en la normatividad vigente relacionada con la permanencia de los vehículos en parqueaderos designados por la Entidad cuando no se encuentren en misiones oficiales, se hace necesaria la contratación del arrendamiento de los espacios para estacionar y guardar los mismos en un parqueadero cercano a las sedes administrativas de la DTCA que se cuales se encuentran en la Calle 17 No. 4-06 Centro Histórico de la Ciudad de Santa Marta.

Por su parte en los objetivos del Plan Nacional del Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, se tiene como objetivo sentar las bases para que el país se convierta en un líder de la protección de la vida a partir de la construcción de un nuevo contrato social que propicie la superación de injusticias y exclusiones históricas, la no repetición del conflicto, el cambio de nuestro relacionamiento con el ambiente y una transformación productiva sustentada en el conocimiento y en armonía con la naturaleza; en dónde es necesario de la adecuación de la infraestructura física para la conservación de los Parques Naturales, por lo cual, en el artículo 3 ibidem se establecen los Ejes De Transformación Del Plan Nacional de Desarrollo, materializándolo en las siguientes cinco (5) transformaciones, de la cual para el caso se destaca el numeral 1. Que define que se realizará el Ordenamiento del territorio alrededor del agua y justicia ambiental. Se plantea que el gobierno del cambio trabajará por un ordenamiento territorial que se consolide como una institución colectiva construida con base en la gobernanza ambiental.

Por las razones anteriormente expuestas y considerando las necesidades de la sede administrativa de la Dirección Territorial Caribe y las áreas protegidas mencionadas anteriormente, se hace indispensable la contratación del arrendamiento de los espacios de un parqueadero cercano a la sede administrativa de la DTCA, para el desarrollo de las actividades programadas, las cuales se encuentran soportadas por la planificación presupuestal de la vigencia fiscal 2025, contribuyendo de esta manera al cumplimiento de metas y gestión contempladas en el plan de acción anual.

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015 y el decreto 1860 de 2021, el procedimiento para seleccionar el contratista en atención al presupuesto oficial asignado para la vigencia 2026 es de contratación directa de arrendamiento de un bien inmueble, la cual se encuentra relacionada en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2026.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

DC09-676 Contratar el arrendamiento de espacios de parqueo en inmueble del centro histórico de la ciudad de Santa Marta, para el uso de las camionetas y motocicletas pertenecientes al inventario de bienes de la Dirección Territorial Caribe y sus Áreas Adscritas.

3. ESPECIFICACIONES TECNICA DE LOS BIENES O SERVICIO:

3.1. CLASIFICACIÓN UNSPSC: El objeto contractual se enmarca en los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
78181703	Servicios de Transporte, Almacenaje y Correo	Servicios de mantenimiento o reparaciones de transportes	Servicios de soporte de llenado de combustible de vehículos y almacenamiento de vehículos	Servicio de parqueadero de vehículos
801315	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	-

	Servicios Administrativos			

3.2. DESCRIPCIÓN TECNICA DE LOS BIENES O SERVICIOS:

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

3.2.1. Capacidad: Contar con suficientes espacios para albergar al mismo tiempo los siguientes vehículos:

ÎTEM	PLACA	CLASE	TIPO	MARCA	COLOR	DEPENDENCIA
1	OQE 747	CAMIONETA	PickUp	CHEVROLET	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
2	OQE 805	CAMIONETA	PickUp	TOYOTA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
3	AQX 35D	MOTOCICLETA	XR 125	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
4	ZGX 43D	MOTOCICLETA	XR150L	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
5	ZGX 44D	MOTOCICLETA	XR150L	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
6	EWW90E	MOTOCICLETA	XR150L	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
7	EWW91E	MOTOCICLETA	XR150L	HONDA	BLANCO	PNN SIERRA NEVADA
8	SJK830	CAMIONETA		NISSAN	BLANCO	DT CARIBE
9	OQE 771	CAMPERO		NISSAN	BLANCO	DT CARIBE
10	OQE749	CAMPERO	VITARA	CHEVROLET	BLANCA	DT CARIBE
11	HDK 14D	MOTOCICLETA	XLR125		BLANCO	DT CARIBE
12	OQE757	CAMIONETA	DMAX	CHEVROLET	BLANCO	PNN TAYRONA
13	OQE804	CAMIONETA	HILUX	TOYOTA	BLANCO	PNN TAYRONA
14	EZC06E	MOTOCICLETA	150	HONDA	BLANCO	PNN TAYRONA
15	EWW97E	MOTOCICLETA	150	HONDA	BLANCO	PNN TAYRONA
16	EWW85E	MOTOCICLETA	150	HONDA	BLANCO	PNN TAYRONA
17	PDL 90C	MOTOCICLETA	125	HONDA	NARANJA	PNN TAYRONA
18	HPD70C	MOTOCICLETA	125	AKT	NARANJA	PNN TAYRONA
19	OQE 803	CAMIONETA	PickUp	TOYOTA	BLANCO	SFF CIENAGA GRANDE
20	EXJ 01E	MOTOCICLETA	125	YAMAHA	BLANCO	SFF CIENAGA GRANDE
21	OQE122	CAMIONETA	HILUX	TOYOTA	BLANCO	DT CARIBE

Nota 1: Esta relación de vehículos puede variar por modificación del Parque automotor de la entidad. Cualquier modificación se comunicará por escrito al contratista.

3.2.2. Ubicación: el inmueble debe encontrarse en el Centro Histórico de la ciudad de Santa Marta, en cercanías a dirección Calle 17 No. 4-06, donde funciona la sede de la Dirección Territorial.

3.2.3. Planta física: el inmueble a arrendar debe contar con encerramiento en muros, acceso amplio, bahías o estacionamientos demarcados, individuales, cubiertos, con iluminación.

3.2.4. Servicios con cargo al contratista: El inmueble debe contar con servicio de Vigilancia las 24 horas bien sea por guardia de seguridad permanente o por circuito cerrado de televisión activo, iluminación, puesto de atención y/o caseta de vigilancia donde se permita diligenciar la planilla de los ingresos y salidas de los vehículos, el horario de atención debe ser de 24 horas y los 7 días de la semana, incluyendo fines de semana y días festivos.

Mediante visitas a establecimientos dedicados al arrendamiento de plazas de parqueadero, ubicados en cercanías de la sede administrativa del AP PNN TAYRONA, en la Calle 17 No. 4-06 Centro Histórico, se verifica el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. **Ubicación:** Debe estar en cercanías de la dirección Calle 17 no. 4-06 del centro histórico de Santa Marta.
2. **Capacidad:** Que albergue simultáneamente dos (2) camionetas y cinco (5) motocicletas de alto cilindraje.
3. **Encerramiento:** Que cuente con cercado por muros de ladrillo, bloque o materiales duros.
4. **Amplio acceso:** Puerta amplia debido a que se requiere ingresar vehículos tipo camioneta.
5. **Demarcación**: Bahías o espacios individuales de estacionamiento demarcados, principalmente para los carros.
6. **Cubierta:** Contar con tejado o techado para resguardar los vehículos de la intemperie.
7. **Seguridad:** Contar con garita de vigilancia, guardia de seguridad, encargado permanente, sistema de alarma o circuito cerrado de televisión activo e iluminación.
8. **Control de acceso:** Contar con taquilla o caseta de control de ingreso donde se permita diligenciar la planilla de los ingresos y salidas de los vehículos
9. **Horario de atención:** Contar con servicio de 24 horas, los siete días de la semana
10. **Tarifas:** Deben corresponder a los precios de mercado o ajustarse al presupuesto oficial estimado para esta contratación.
11. **Interés en celebrar un contrato de arrendamiento con el Estado:** Que el propietario o encargado tenga interés en realizar un contrato de arrendamiento de bien inmueble con Parques Nacionales Naturales y esté dispuesto a cumplir con la documentación para ello.

4. **OBLIGACIONES GENERALES 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 de parqueadero objeto de la contratación.
   b) Entregar los espacios de parqueadero en buenas condiciones para su uso normal y garantizar la disponibilidad de estos durante la vigencia del contrato.
   c) No subarrendar a persona alguna los espacios de parqueaderos destinados para el uso de los vehículos de las unidades ejecutoras 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 en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
   h) Notificar a la Dirección Territorial Caribe –, cualquier cambio que se presente en la administración o propiedad del bien.
   i) Y demás obligaciones que le correspondan de acuerdo con la naturaleza del contrato producto de este proceso de contratación.

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

6.

   a) Cancelar oportunamente el 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 los vehículos de las unidades ejecutoras de este contrato.
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.
h)

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.

7. **PLAZO DE EJECUCIÓN** El plazo de ejecución es de quince (15) DÍAS de la vigencia 2026, previo perfeccionamiento de este.

8. **ANÁLISIS DEL SECTOR – ESTUDIO DE MERCADO**

Tabla 1*:* Procesos de contratación registrados en el SECOP para el desarrollo de *"*Arrendamiento de espacios de parqueo para el uso de vehículos oficiales"

Año	Entidad	Objeto/Descripción	No. constancia o referencia del proceso	Valor
2026	MUNICIPIO DE VALPARAISO**	Arrendamiento de parqueadero, para el bus de placas oke585, retroexcavadora case 580 y camioneta omk858, de propiedad del municipio de valparaíso y para las motos que sean inmovilizadas por la inspecc	CONT-ARREND-001-2026	12,960,000
2026	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL No. 6 ARC BOGOTA	Arrendamiento de parqueaderos para vehículos tipo camión pertenecientes a la base naval n 6 arc Bogotá en la ciudad de Bogotá d.c	0074-ARC-CBNL06-2026	27,100,000
2022	PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCION TERRITORIAL ORINOQUIA	OR05-OR07-003 Arrendamiento mensual para parqueadero para el estacionamiento de los vehículos (Motor y bote) asignados al Parque Nacional Natural Sierra de la Macarena en el Municipio de La Macarena.	CD-DTOR-CA-GN-004-20	7.000.000

Adicional se realizó un sondeo de mercado por el cual se efectuó un análisis para conocer la disponibilidad y condiciones de los inmuebles o establecimientos en los cuales funcionan Parqueaderos y que se ubican en cercanías de la Calle 17 No. 4-06 Centro Histórico de Santa Marta (***ANEXO No. 1 INFORME DE SONDEO DE MERCADO PARA ANALIZAR LA DISPONIBILIDAD Y CONDICIONES DE INMUEBLES DE TIPO PARQUEADEROS PARA TOMAR EN ARRENDAMIENTO)***

9. **LUGAR DE EJECUCIÓN**: Santa Marta D.T.C.H.

10. **SUPERVISIÓN:** La supervisión del contrato la designa el ordenador del gasto y se distribuye de la siguiente manera en las dependencias participantes en este proceso de contratación: la supervisión será delegada a los jefes de las áreas protegidas PNN Sierra Nevada de Santa Marta y el PNN Tayrona para el caso de los vehículos y motocicletas asignadas a estas dependencias y para los vehículos asignados a la DTCA, la supervisión será ejercida por quien designe el director territorial. Los supervisores designados deberán autorizar con su firma los

pagos al contratista, para ello, verificarán previamente que el Contratista esté al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social en pensiones, salud y riesgos profesionales.

11. FUNDAMENTO JURÍDICO

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 4º enumera al detalle los tipos de contratación y los casos en que proceden, estableciendo en su numeral 4º, que la modalidad de selección de contratación directa solamente procede en los casos puntuales ahí mismo previstos, dentro de los que se encuentra, en el literal i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

El Decreto Reglamentario 1082 de 2015, de la Ley 1150 de 2007 establece en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 "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.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procedió a verificar inmuebles con las características similares y necesarias, descritas en el presente estudio previo, por el cual se emite análisis de las condiciones del mercado en documento anexo.

12. VALOR DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El presupuesto oficial estimado para la presente contratación es la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($2.850.000),** por concepto de cánones.

Distribuidos así: para la vigencia fiscal 2026 el valor de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($2.850.000)**, amparado en el certificado de disponibilidad presupuestal N° 24426 de 2026 – NACIÓN

12.1. Distribución presupuestal por unidad de decisión:

UNIDAD DE DECISIÓN	Tipo de vehículo	Cantidad vehículos	Valor total mensual Canon 2026	VALOR TOTAL
PNN SNSM	Camioneta	2	$ 880.000	$ 440.000
	Motocicleta	5	$ 725.000	$ 362.500
Total, a pagar por vigencia, PNN Sierra Nevada de Santa Marta				**$ 802.500**
PNN Tayrona	Camioneta	2	$ 880.000	$ 440.000
	Motocicleta	5	$ 725.000	$ 362.500
Total, a pagar por vigencia, Parque Nacional Natural Tayrona			-	**$ 802.500**
Dirección Territorial Caribe	Camioneta	4	$ 1.760.000	$ 880.000

	Motocicleta	1	$ 145.000	$ 72.500
Total, a pagar por vigencia, Dirección Territorial Caribe			-	**$ 952.500**
SFF CIÉNAGA GRANDE	Camioneta	1	$ 440.000	$ 220.000
DE SANTA MARTA	Motocicleta	1	$ 145.000	$ 72.500
Total, a pagar por vigencia, SFF Ciénaga Grande de Santa Marta			**$ 585.000**	**$ 292.500**
TOTAL, GENERAL				**$ 2.850.000**

13. FORMA DE PAGO

PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA - DIRECCION TERRITORIAL CARIBE, pagará al contratista el valor del contrato en mensualidades, de acuerdo con la distribución presupuestal por unidad de decisión del inciso No. 11.1 de este Estudio Previo.

Esto, previa entrega de la factura y constancia de cumplimiento emitida por el supervisor del contrato; igualmente, como requisito para autorizar el pago del contrato, los supervisores verificarán 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 Mensualizado 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.

14. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Por tratarse de un proceso de Contratación Directa se tienen en cuenta las condiciones del mercado en el sector de arriendo sobre la propiedad de bienes inmuebles. Para la selección del bien inmueble se consideró el cumplimiento de las condiciones mínimas relacionadas en el inciso 3.2. DESCRIPCIÓN TECNICA DE LOS BIENES O SERVICIOS, como: Cercanía de este a la sede administrativa de la DTCA, capacidad de los estacionamientos, horarios de atención, condiciones de seguridad y vigilancia del sitio y accesibilidad y se elaboró el ANEXO No. 1 INFORME DE SONDEO DE MERCADO PARA ANALIZAR LA DISPONIBILIDAD Y CONDICIONES DE INMUEBLES DE TIPO PARQUEADEROS PARA TOMAR EN ARRENDAMIENTO, en el cual se evidencia la selección realizada.

15. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

De acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y lo pretendido por las partes en suscribir un contrato para arrendamiento, los riesgos previsibles que ha estimado la Unidad durante la ejecución del contrato a celebrar son las siguientes:

CLASE	TIPIFICACION DEL RIESGO		ASIGNACIÓN DEL RIESGO		ESTIMACION DEL RIESGO	
	DESCRIPCIÓN	MITIGACIÓN	ENTIDAD	CONTRATISTA	PROBABILIDAD	IMPACTO
Financieros	Modificaciones del régimen de impuestos. Reajustes imprevistos en el costo de insumos con precios no regulados por el Gobierno. Insolvencia del Contratista. Salida del mercado de insumos o materias primas para la elaboración del objeto del contrato.	El contratista deberá realizar análisis que correspondan para conocer las condiciones del negocio, establecer planes de acción internos para reajustar sus proyecciones.		X	Bajo	Alto
Ambientales	Desastres naturales, consiste en el impacto adverso que sobre la ejecución y/o operación del proyecto tengan los desastres naturales, tales como terremotos, inundaciones, incendios	Los contratistas deberán adoptar medidas para mitigar los riesgos de Fuerza Mayor de la Naturaleza, como la adquisición de seguros, otorgados por aseguradores públicos y privados		X	Bajo	Medio
Jurídicos	Cambio régimen de contratación que afecte el contrato. Errores cometidos por los contratistas en la elaboración de las propuestas y/o documentos adjuntos a la misma. Errores cometidos en documentos elaborados por el contratista o la Entidad durante la ejecución del contrato.	Es los estudios previos, propuestas y contratos deben estar establecidas las condiciones del contrato.	X	X	Bajo	Medio
Socio-económicos	Paros ocasionados por los trabajadores y personal por la no cancelación oportuna de salarios y prestaciones sociales y demás beneficios a que tengan derecho.	Reprogramación de fechas u otros sitios para realizar las actividades, suspensión del contrato, ampliación del plazo. Diseño e implementación de estrategias económicas para dar cumplimiento cabal a sus obligaciones laborales, por parte del contratista.		X	Medio	Alto
Técnicos, operativos, de ejecución.	Demoras en el suministro de los insumos para la ejecución del contrato. Insumos inadecuados o de bajas especificaciones para la ejecución del contrato.	El contratista deberá establecer reglas claras a sus proveedores relativos a la especificación técnica de los productos y a los tiempos de entrega de estos		x	Medio	Medio

16. GARANTÍAS

De acuerdo con lo establecido en el Manual de Contratación de la Entidad, se debe realizar una valoración de los riesgos que se deben cubrir para garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor de PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA, con ocasión de la ejecución contrato.

Por lo anterior, en el presente proceso de Contratación Directa, PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA considera que el riesgo que puede llegar a ocurrir es el señalado en el numeral 3 del artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015, los cuales se encuentran amparados a través de la Garantía de Cumplimiento.

El amparo de cumplimiento del contrato cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista. Además de esos riesgos, este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria pactadas en el contrato.

La garantía de cumplimiento de las obligaciones cubrirá los perjuicios derivados del incumplimiento de las obligaciones legales o contractuales del CONTRATISTA.

Riesgo	Porcentaje	Sobre el valor	Vigencia
Cumplimiento	10 %	Del Contrato	El plazo de ejecución del contrato y 6 meses más.

En todo caso, en cualquier evento de aumento del valor del contrato, suspensión o prórroga de su vigencia, EL CONTRATISTA se obliga a ampliar, modificar o prorrogar los amparos en forma proporcional, de manera que se mantengan las condiciones originales y la suficiencia de la garantía respectiva. El término de duración de la garantía se empezará a contar a partir de la fecha de vigencia inicial de la misma.

17. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

El presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por ningún acuerdo comercial.

Se emite en Santa Marta a los del mes de noviembre de 2026

CARLOS CESAR VIDAL PASTRANA

Firmado digitalmente por CARLOS CESAR VIDAL PASTRANA
Fecha: 2026.11.17 17:40:56 -05'00'

CARLOS VIDAL PASTRANA
Director Territorial Caribe

ANEXO No. 1 INFORME DE SONDEO DE MERCADO PARA ANALIZAR LA DISPONIBILIDAD Y CONDICIONES DE INMUEBLES DE TIPO PARQUEADEROS PARA TOMAR EN ARRENDAMIENTO.

Elaboró:
Ximena Reales Linero
Profesional contratista PNN SNSM

Audry Schiller Lobo
Profesional contratista PNN Tayrona

Jennifer Castro
Profesional Contratista
SFF CGSM

Revisó:
Jose Luis Bautista Nuñez
Abogado contratista

Liseth Consuegra
Profesional Administrativo
y Financiero DTCA

Aprobó:
Ati Villafaña Izquierdo
Profesional Coordinadora
PNN SNSM

Patricia Saldaña Pérez
Jefe PNN Tayrona

Luis Alejandro Bastidas
Jefe SFF Ciénaga Grande