



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

San Miguel Agreda de Mocoa, 10 de octubre de 2017.

Adelantadas las diligencias correspondientes para entregar a título de arrendamiento un área de inmueble, esta dependencia presenta el estudio previo para la contratación, requerida conforme a los numerales 7° y 12° del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015.

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

CORPOAMAZONIA es propietaria de un inmueble rural donde funciona el Centro Experimental Amazónico –CEA-. Propiedad que consta en la escritura pública N° 1381 del 18/12/1997 del Círculo de Mocoa, registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Mocoa bajo el No. de matrícula inmobiliaria 440-0013.875 y No. de predio 0784, ubicado en el kilómetro 8 de la vía que de Mocoa conduce a Villagarzón, Vereda San Carlos, Municipio de Mocoa - Putumayo, entre las coordenadas 1° 12' de latitud norte y 76°36' de longitud al oeste; limita al Norte y Occidente con el Río Pepino, al Sur con la Quebrada La Ardita y predios privados, al Oriente con el Río Mocoa.

Su creación se hizo en el año 1986, por la entonces Corporación Autónoma del Putumayo CAP, con el Nombre de Centro Experimental de la Corporación Autónoma del Putumayo CECAP, buscando promover el conocimiento científico y tradicional en aras de contribuir a mejorar la calidad de vida de todos los habitantes de la región. Por Resolución No. 414 del 26/04/1999 recibe el nombre de Centro Experimental Amazónico –CEA- y se ha proyectado para convertirse en un moderno centro para la experimentación de modelos productivos sostenibles, reservorio de flora y fauna para la investigación y contemplación del ecosistema de la región Amazónica. Actualmente se ha posesionado como sitio aclamado a nivel local, regional y nacional, disponible a los requerimientos e inquietudes académicas de las instituciones educativas de toda índole y a las iniciativas de instituciones gubernamentales no gubernamentales y de las comunidades de la región.

Como una dependencia de CORPOAMAZONIA, el Centro Experimental Amazónico tiene como misión, impartir formación que genere conciencia ambiental y arraigo cultural del hombre y de la mujer amazónica; generar, rescatar y transferir conocimientos y tecnologías apropiadas a las comunidades para contribuir al desarrollo sostenible del sur de la Amazonia colombiana.

Con el objeto de proteger y conservar los recursos naturales asociados al sitio y para que las condiciones naturales y ecológicas esenciales de este espacio no se vean alteradas o afectadas de manera negativa, CORPOAMAZONIA ha implementado el Estudio de Capacidad de Carga turística del Centro Experimental Amazónico CEA, realizado en el marco del Proyecto "Cadenas de Valor" del Programa de Negocios Verdes 2014-2016. Por consiguiente, la capacidad de carga turística se emplea como una herramienta de

Página 1 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55, MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Dario Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Dario Andrade Enriquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

planificación que busca garantizar, no solo la satisfacción y el disfrute del turista, sino la protección y conservación de los recursos naturales y de los ecosistemas que resultan de importancia para la biodiversidad.

CORPOAMAZONIA actualmente tiene establecido cinco (5) líneas de trabajo en torno a las cuales se ejecutan las acciones misionales a desarrollarse en el Centro Experimental Amazónico – CEA-, referentes:

1. Educación ambiental y ecoturismo en el Parque de Fauna Emblemática Amazónica Suruma;
2. Cultivo e investigación en especies ícticas del Amazonas en la estación piscícola;
3. Investigación, conservación y educación en el Jardín Botánico de plantas medicinales;
4. Vivero agroforestal;
5. Investigación y estudios especializados en el laboratorio de análisis de aguas.

Buscando fomentar en los visitantes y usuarios, la responsabilidad ambiental, el respeto por la naturaleza, así como el respeto por las culturas ancestrales y campesinas de la región amazónica; y a su vez, contribuir con el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la región; a través de la investigación, la experimentación, la generación de conocimiento, la educación ambiental, la recreación y la observación en torno a los ecosistemas de la amazonia colombiana, en la jurisdicción de CORPOAMAZONIA.

CORPOAMAZONIA desde la creación del Centro Experimental Amazónico –CEA- viene realizando importantes inversiones en la construcción de infraestructura física y adecuación de espacios físicos. En la vigencia 2015, en ejecución del Plan de Acción Institucional 2012–2015 “Amazonia un Compromiso Ambiental Para Incluir” dentro de la ejecución de actividades del proyecto de inversión No. I 06-86-001 01-04-06 024-15 “Adecuación de espacios físicos en el Parque SURUMA, ubicado en el Centro Experimental Amazónico CEA Fase III Mocoa, Putumayo, Amazonía”, se logró la construcción de un área con destino a cafetería y adecuación de área de servicios.

Actualmente se dispone de un área de 11,70 metros lineales x 5,90 lineales (80,73 M2) de instalaciones físicas arquitectónicamente adecuadas y acordes con el ambiente de la zona (Ver material fotográfico), para la puesta en funcionamiento de una cafetería y/o puesto de suministro de alimentación y/o comercialización de productos emblemáticos de la Amazonia, con el objeto de brindar mejores condiciones logísticas y de confort a los visitantes. Las instalaciones con que se cuenta son ventiladas, diseñadas y construidas acorde con el paisaje de la zona y con las actividades desarrolladas en el CEA; cuenta con los servicios de energía y luz eléctrica, agua, wifi, un baño para mujeres y uno para hombres, una bodega, un área para aseo; adicionalmente las instalaciones son de acceso fácil al público y son seguras. **(Ver Anexo. Plano en archivo PDF y material fotográfico)**

Página 2 de 12

“Ambiente para la Paz”

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55 , MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.:(8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Darío Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Darío Andrade Enríquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

Desde la creación del Centro Experimental Amazónico -CEA- el porcentaje de visitantes a sus distintas áreas ha ido incrementando, logrando que el sitio se posea en la localidad, en la región y en el país, tanto así que desde el primero de enero de 2017 hasta el 31 de Agosto de 2017 se recibieron 4.725 visitantes, recibiendo en promedio en el mes a 591 visitantes, que por un lado demandan de la entidad la necesidad de suplirles unas condiciones logísticas mínimas de confort y por otro lado representan potenciales consumidores de alimentos y/o servicios. Así mismo, se estima que este promedio de visitantes en los meses de noviembre, diciembre y enero se incrementará ostensiblemente.

El mantenimiento y operación del Centro Experimental Amazónico -CEA- genera costos económicos a la entidad, los cuales en parte son cubiertos por la venta de bienes y servicios que brinda CORPOAMAZONIA en el CEA. No obstante, dada la insuficiencia de presupuesto de la entidad y evaluada la infraestructura del CEA y los costos de mantenimiento, para su posterior sostenimiento y conservación, se concluyó al finalizar la vigencia 2016 la necesidad de establecer tarifas de ingreso al CEA, así como las causadas por los servicios adicionales y la necesidad de entregar a un particular en arrendamiento el área de la infraestructura que se adecuó para cafetería ubicada en el área que corresponde al Parque de Fauna Emblemática Amazónica Suruma.

Con la entrega en arrendamiento de dicha área la entidad espera obtener ingresos mensuales que coadyuven a la sostenibilidad del CEA y de la entidad misma, por lo tanto es necesario la celebración de un contrato de arrendamiento.

Además de lo anterior, CORPOAMAZONIA dentro de sus funciones no tiene la de desarrollar actividades relacionadas con la prestación del servicio de cafetería.

La entrega del área del inmueble a título de arrendamiento también se constituye en una oportunidad institucional para apoyar los negocios verdes de la jurisdicción, ya que se condicionará el arrendamiento al suministro de productos, manufacturas o artesanías elaboradas en la jurisdicción por personas naturales o jurídicas que han venido apoyadas por la entidad y que actualmente se registran como productores o artesanos dentro de la cadena de negocios verdes.

2. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES

2.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO:

CORPOAMAZONIA entrega a título de arrendamiento y el ARRENDATARIO recibe al expresado título, un área de inmueble, consistente en una construcción arquitectónica en concreto de 11,70 metros lineales x 5,90 lineales (80,73 M2), en piso madera, paredes en concreto, zona para cocina de 3,40 metros lineales x 2,50 metros lineales (8,5 M2); zona

Página 3 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55, MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Dario Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Dario Andrade Enriquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

para atención al público; un (1) baño para mujeres y uno (1) para hombres; con sitio para bodega y uno para almacenamiento de elementos de aseo; con servicio en funcionamiento de energía y luz eléctrica, agua y conexión a wifi; acceso al sitio por vía terrestre, ubicado en el Parque de Fauna Emblemática Amazónica Suruma del Centro Experimental Amazónico –CEA-, kilómetro 8 de la vía que de Mocoa conduce a Villagarzón, Vereda San Carlos, Municipio de Mocoa - Putumayo, entre las coordenadas 1° 12' de latitud norte y 76°36' de longitud al oeste; para desarrollar actividades de cafetería y/o suministro de alimentos para visitantes y/o comercialización de productos emblemáticos manufacturados en el sur de la Amazonia colombiana.

2.1.2 CODIGO DEL BIEN O SERVICIOS UNSPSC:

Código – Segmento	Código – Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131500	801315	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificios

2.2 OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:

2.2.1 DEL ARRENDADOR (CORPOAMAZONIA):

- Entregar materialmente al ARRENDATARIO en la fecha convenida, el área del inmueble que se entrega a título de arrendamiento, y poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos convenidos en el contrato, mediante inventario, del cual se hará entrega al ARRENDATARIO; con todos los servicios públicos totalmente al día y en funcionamiento;
- Librar al ARRENDATARIO de toda turbación o embarazo en el goce del inmueble arrendado.
- Realizar las reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código, –según el cual: “La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.”, y en consecuencia, efectuar las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito o de mala calidad del inmueble arrendado.
- Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales.

2.2.2 DEL ARRENDATARIO:

Página 4 de 12

“Ambiente para la Paz”

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55, MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Darío Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Dario Andrade Enríquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

- a. Usar el área del inmueble que recibe a título arrendamiento, exclusivamente para desarrollar actividades de cafetería y/o suministro de alimentos para visitantes y/o comercialización de productos.
- b. Los productos que llegue a exhibir y comercializar deben haberse adquirido a personas naturales o jurídicas que estén registradas en negocios verdes.
- c. Utilizar materiales y métodos de embalaje o empaque de alimentos o productos, que sean amigables con el ambiente, por lo tanto queda absolutamente restringido el uso de material plástico, icopor y demás elementos cuya vida útil sea corta.
- d. Los productos que no se adquieran a personas naturales o jurídicas que estén registradas en negocios verdes, deberán ser amigables con el ambiente, por tanto queda absolutamente prohibido la venta de bebidas azucaradas que se elaboren fuera de la jurisdicción de CORPOAMAZONIA.
- e. El personal operario que utilizará el arrendatario para prestar el servicio deberá ser capacitado y debidamente uniformado. Su vinculación laboral estará a cargo del arrendatario y este personal operario con CORPOAMAZONIA no asumirá ningún tipo de vinculación laboral o contractual.
- f. Previo al inicio de las actividades deberá remitir a la CORPORACIÓN el nombre, número de cédula y teléfono de contacto de los empleados que hacen parte del staff encargado de operar la cafetería, con el propósito de autorizar su ingreso al CEA, cualquier cambio o novedad debe ser informado como mínimo con 24 horas de antelación.
- g. Pagar a CORPOAMAZONIA en el lugar convenido el canon de arrendamiento.
- h. Pagar los servicios públicos de agua, energía eléctrica y aseo en la proporción al consumo.
- i. En caso de que el arrendador llegue a utilizar en sus productos o servicios que preste logos, marcas o publicidad de propiedad de la institución requerirá de autorización previa por parte del Director General de CORPOAMAZONIA y previo concepto técnico, económico y jurídico por parte del supervisor del contrato o del funcionario que el Director General designe. De llegarse autorizar el uso y comercialización de logotipos, marcas o publicidad de propiedad de la entidad, el arrendador reconocerá por las ventas un porcentaje que se pactará en su momento, siempre y cuando la ley lo permita.
- j. Efectuar las reparaciones locativas, entendidas como parte de la obligación de mantener el inmueble en el estado que lo recibió de los deterioros que del tiempo y uso legítimos o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad del inmueble por su vetustez, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción se causen.
- e. Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que le fue entregado y ponerlo a disposición del ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO restituirá el inmueble con todos los servicios totalmente al día y a paz y salvo con las empresas prestadoras del servicio, y se obliga a cancelar las facturas debidas que lleguen posteriormente pero causadas en vigencia del contrato);
- f. Informa a CORPOAMAZONIA sobre la configuración de inhabilidades sobrevinientes a

Página 5 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55 , MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.:(8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Darío Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Darío Andrade Enriquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

la suscripción del contrato.

k. Las demás que le imponen las leyes civiles y comerciales.

2.3 ESPECIFICACIONES ESENCIALES QUE REGIRAN EL CONTRATO:

2.3.1 Plazo de ejecución del contrato: El tiempo por el cual se entregará el área del inmueble será de doce (12) meses. Este plazo en caso de llegarse a celebrar el contrato se contará a partir de que legalice y se suscriba el acta de entrega real y material de área del inmueble por parte del funcionario supervisor del contrato y el arrendatario.

2.3.2 Lugar de ubicación del inmueble: El área del inmueble que se pretende entregar en arrendamiento se ubica en el Centro Experimental Amazónico – CEA-, kilómetro 8 de la vía que de Mocoa conduce a Villagarzón, entre las coordenadas 1° 12' de latitud norte y 76°36' de longitud al oeste, Vereda San Carlos, municipio de Mocoa, departamento de Putumayo.

2.3.3 Canon mensual de arrendamiento: Según estudio se ha considerado como canon base de arrendamiento mensual la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) MCTE**, para un total de **DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.000) MCTE**. Valor base que se calcula conforme se explica en el subnumeral 4.1 de este documento.

No obstante este valor puede aumentar dependiendo del comportamiento de las ofertas económicas que la entidad reciba.

Para la vigencia 2018 el canon de arrendamiento se incrementara con el Índices de Precios al Consumidor de la vigencia 2017.

2.3.4 Forma de pago: El ARRENDATARIO cancelará el primer mes de arrendamiento, previa legalización del contrato, y en adelante, pagará el canon de arrendamiento dentro de los cinco (5) días hábiles de cada mes, en la cuenta bancaria que le informe la Tesorera de CORPOAMAZONIA. El arrendatario y su equipo de apoyo se obliga a afiliarse al Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones de conformidad a la normatividad vigente y cada mes entregar el respectivo soporte.

2.3.5 Rubro presupuestal afectado: No aplica

2.3.5 Supervisión: Por la persona que ejerza funciones de Subdirector Administrativo y Financiero o por la persona que el Director General designe de manera expresa

2.3.6 Destinación del inmueble: EL ARRENDATARIO destinará el área del inmueble para para desarrollar actividades de cafetería y/o suministro de alimentos para visitantes y/o comercialización de productos emblemáticos manufacturados en el sur de la

Página 6 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55, MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Dario Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Dario Andrade Enríquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

Amazonia por personas u organizaciones apoyadas por el programa de negocios verdes de CORPOAMAZONIA.

2.3.7 Subarriendo y cesión: El ARRENDATARIO no podrá subarrendar el inmueble que se le entrega, ni ceder sin expresa autorización del Director General de CORPOAMAZONIA.

2.3.8 Reparación y mejoras: De conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código, según el cual: "La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario. Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones."

2.3.9 Inspección: El ARRENDATARIO permitirá en cualquier tiempo la visita del funcionario supervisor de CORPOAMAZONIA, o de la persona que este delegue, cuando en cualquier momento considere efectuar la verificación del estado de conservación y mantenimiento del área del inmueble u de otras circunstancias que sean de su interés.

2.3.10 Incumplimiento: El incumplimiento o violación de cualquiera -de las obligaciones del ARRENDATARIO dará derecho a CORPOAMAZONIA para disolver el contrato y exigir la entrega inmediata del área del inmueble objeto de este contrato sin necesidad de desahucio ni de los requerimientos previstos en la ley.

2.3.11 Restitución del inmueble: El ARRENDATARIO restituirá a CORPOAMAZONIA el área del inmueble arrendado en el mismo estado en que lo recibe, salvo el deterioro natural.

2.4 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO: El tipo de contrato a suscribirse es un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN: Por el tipo de contrato y teniendo en cuenta el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 de Decreto 1082 de 2015, la entidad puede utilizar la modalidad de contratación directa.

3.1 FUNDAMENTOS JURÍDICOS: Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato y la evidencia de la necesidad que debe satisfacer la entidad, resulta imprescindible adelantar el correspondiente proceso de contratación tendiente a cumplir con el objetivo pretendido y así coadyuvar a la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos de la entidad, por consiguiente se debe adelantar el proceso de selección del contratista (arrendatario) y la consecuente contratación, para lo cual se debe tener en cuenta lo consagrado en el numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, en concordancia

Página 7 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55, MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETA: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Darío Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Darío Andrade Enríquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

con el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 de Decreto 1082 de 2015, que permite en este caso el uso de la modalidad de contratación directa.

No obstante se recomienda publicar en la página web de la entidad un aviso invitando a ofertar a personas naturales o jurídicas para que manifiesten su intención de tomar a título de arrendamiento el área del inmueble que se describe en el numeral 2.1 de este documento y así garantizar una selección objetiva y responsable del arrendatario.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN:

4.1 VALOR ESTIMADO: Teniendo en cuenta las características del contrato y las variables que se mencionan en el subnumeral 4.2 se ha estimado un canon mensual de arrendamiento de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) MCTE**, durante doce (12) meses, lo que da un total de **DOCE MILLONES DE PESOS (\$12.000.0000) MCTE**. No obstante este valor puede aumentar dependiendo del comportamiento de las ofertas económicas que la entidad reciba.

4.2 JUSTIFICACIÓN: Para determinar el valor del canon mensual de arrendamiento las siguientes variables:

- El área del inmueble se ubica en un sitio estratégico en intermedio de una vía nacional entre el trayecto de los Municipios de Mocoa y Villagarzón – Putumayo;
- Sobre el inmueble donde se ubica el área que se pretende entregar a título de arrendamiento no tiene litigios pendientes y en todo caso CORPOAMAZONIA saldrá al saneamiento;
- El área que se pretende entregar a título de arrendamiento, se ubica en el Centro Experimental Amazónico -CEA- de CORPOAMAZONIA, la cual se constituye en un área que tiene importancia estratégica en el contexto local, regional y nacional, por los servicios ambientales que presta y lo hace un lugar muy visitado y con un alto potencial para la demanda de servicios;
- La inversión económica en construcción y adecuación que la entidad ha realizado en el área que se pretende arrendar y las demás áreas del CEA;
- El promedio del número de visitantes que el CEA recibe y que viene en aumento;
- El potencial comercial que representa el lugar en lo que respecta a generar ingresos por la puesta en marcha de una lugar de atención a visitantes;
- CORPOAMAZONIA tiene asegurada la infraestructura del Centro Experimental Amazónico CEA a través de un seguro contra todo riesgo que incluye la infraestructura que se pretende entregar a título de arrendamiento;
- El costo de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo y energía, son muy económicos y su costo se compartirá con la entidad en proporción al consumo.
- CORPOAMAZONIA entregará el bien inmueble objeto de arrendamiento con todos los servicios públicos a paz y salvo.

Página 8 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55, MOCOA (PUTUMAYO)
TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56
Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Dario Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Dario Andrade Enriquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

Además de las anteriores variables se consideró pertinente tener como referencia para determinar el costo del canon de arrendamiento, los valores que la entidad paga cuando recibe inmuebles a título de arrendamiento:

NO. CONTRATO	PLAZO MESES	VALOR CANON MENSUAL	LUGAR EJECUCION	OBJETO
0012	10	\$950.000	Orito	Arrendamiento de un inmueble urbano consistente en casa solar, de una cabida de 217.67 M2, ubicado en el casco urbano Barrio Vergel, municipio de Orito, departamento del Putumayo, con destino al funcionamiento de la Unidad Operativa Zona Petrolera de la Dirección Territorial Putumayo de CORPOAMAZONIA en el municipio de Orito..
0141	12	\$742.000	Villagarzon	Arrendamiento de un inmueble urbano consistente en una casa solar, distinguido con el número 18 de la manzana dos ubicado en la urbanización Villa Mónica del Municipio de Villagarzón departamento del Putumayo, con destino al funcionamiento de la Unidad Operativa Pie de Monte Amazónico de la Dirección Territorial Putumayo de CORPOAMAZONIA en el municipio de Villagarzon....
0184	09	\$1.237.000	Puerto Leguizamo	Arrendamiento de un inmueble urbano consistente en casa solar, de una cabida de 513.00 M2, incluida bodega para salvaguardar especies de flora y fauna silvestre decomisadas, el cual se encuentra ubicado en el casco urbano del municipio de Puerto Leguizamo en la Calle Cuarta No.2-79 Barrio el Centro, con destino al funcionamiento de la Unidad Operativa Llanura Amazónica de la Dirección Territorial Putumayo de CORPOAMAZONIA en el municipio de Puerto Leguizamo...
0185	07	\$1.050.000	Puerto Asís	Arrendamiento del inmueble localizado en el casco urbano del Municipio de Puerto Asís ubicado en la Calle 12 No.29-34 B/ Camilo Torres, departamento del Putumayo, destinado a ubicar la bodega para salvaguardar especies (flora y fauna silvestre) decomisada en la UOBPP de la DTP.
Promedio mes		\$994.750		

El anterior es el promedio mensual que la entidad paga en canon de arrendamiento en la jurisdicción del Departamento del Putumayo, de inmuebles que no generan usufructo alguno.

Teniendo en cuenta que el área del inmueble que se pretende entregar a título de arrendamiento tiene una proyección de generar usufructo o utilidad al arrendatario, se considera que el canon mensual que la entidad debe cobrar debe incrementarse a un canon mensual de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000).

Página 9 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55 , MOCOYA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.:(8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Dario Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma
Revisó parte jurídica	Dario Andrade Enríquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE: De conformidad con la lectura de lo consagrado en el numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 de Decreto 1082 de 2015, la selección del arrendatario se puede hacer en la modalidad de contratación directa. No obstante lo anterior, con el fin de recibir ofertas que pueden mejorar el valor del canon de arrendamiento, la entidad puede optar por invitar a ofertar a varias personas naturales o jurídicas que puedan estar interesadas en tomar en arrendamiento el área del inmueble que se ha detallado en numerales anteriores y teniendo en cuenta que el área del inmueble debe ser entregado a título de arrendamiento al oferente que haya ofrecido el mayor valor de canon mensual que arrojó el estudio económico.

5.1 Propuesta Económica: El sobre que contiene la propuesta económica debe contener la oferta que presenta el proponente, conforme el formato del **Anexo** del pliego de condiciones. En esta se deberá indicar la Identificación del oferente, la identificación clara, precisa, completa e inequívoca del área del inmueble para el cual se presenta oferta, conforme la descripción y características informadas por la entidad. Así mismo debe indicar el precio del canon mensual y total por el número de meses ofrecido por este, en letras y en números, el cual debe ser como mínimo el valor base de arrendamiento. La propuesta deberá efectuarse en pesos colombianos.

La oferta debe suscribirla el proponente si es persona natural o el representante legal si se trata de persona jurídica. La persona designada para representarlo en caso de consorcio o unión temporal; o apoderado debidamente constituido ante notario público, evento en el cual se debe anexar el original del poder autenticado donde se especifique si se otorga poder para presentar la oferta, o para presentar ésta y suscribir el contrato en caso de resultar seleccionado.

En el evento en que la oferta sea presentada a través de apoderado y el documento mediante el cual se otorga el poder no esté autenticado, CORPOAMAZONIA solicitará la autenticación respectiva.

5.2 Verificación de Requisitos Habilitantes de las Propuestas: No otorgan puntaje como quiera que el único factor de selección, dada la naturaleza de ese proceso, es el mayor precio ofrecido por el área del inmueble objeto de arrendamiento, por demás se trata de un criterio de verificación de cumplimiento.

6. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO: En desarrollo de lo señalado en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 de Decreto 1082 de 2015 y con el fin de valorar el alcance del objeto contractual requerido por la entidad, como sustento y justificación de la forma de

Página 10 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55 , MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Dario Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Dario Andrade Enríquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

selección adoptada para la presente contratación se procede a realizar el estudio de riesgos de la contratación, su tipificación, estimación y asignación.

- El Arrendador deberá asumir los riesgos que se presenten por problemas de orden público que incidan en la estructura física del inmueble a arrendar.
- El Arrendador deberá asumir los costos de mejoras y reparaciones a la estructura física del inmueble a arrendar.
- El Arrendatario asumirá los riesgos de acuerdo a los factores ambientales que influya en la ejecución del objeto contractual.

6.2 PROBABILIDAD DE RIESGO: La siguiente tabla permite evaluar los riesgos anteriormente evidenciados, combinando la probabilidad de ocurrencia y el impacto del evento:

	CATEGORIA	VALORACIÓN	EVALUACIÓN
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	X
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4	
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	

6.3 FORMA DE MITIGAR EL RIESGO:

ESTIMACIÓN DE RIESGOS. Teniendo en cuenta la naturaleza y obligaciones del contrato el único riesgo que se considera improbable (puede ocurrir ocasionalmente) con valoración No. 2 es el de riesgos de la naturaleza por ejemplo: temblores, inundaciones, lluvias, sequías entre otros, el cual lo asume la entidad, por ser la propietaria del área del inmueble.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO:

De conformidad con el inciso 5° del artículo 7° de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.5.8 del decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgo se considera que la entidad debe exigir la constitución de una garantía a cargo del

Página 11 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55, MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Dario Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Dario Andrade Enríquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



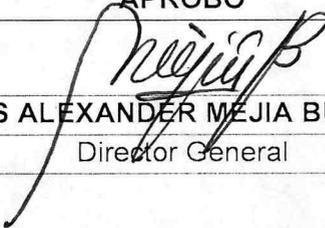
ESTUDIO PREVIO PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ÁREA DE BIEN INMUEBLE

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

arrendador que ampare el incumplimiento del contrato, en cuantía al 10% del valor total que resulte ofertado como canon de arrendamiento.

8. SI EL ACUERDO ESTA COBIJADO POR ACUERDO COMERCIAL:

De conformidad con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en procesos de contratación, versión M-MACPC-12 actualizado por Colombia Compra Eficiente el 8 de mayo de 2017, literal D), este análisis no se efectúa para los procesos de contratación adelantados bajo la modalidad de selección de contratación directa y mínima cuantía, aspecto.

PRESENTÓ	APROBÓ
	
IVAN DARIO MELO CUELLAR Subdirector de Manejo Ambiental	LUIS ALEXANDER MEJIA BUSTOS Director General

Página 12 de 12

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55, MOCOA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETA: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95

e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Elaboró parte técnica	Iván Dario Melo Cuellar	Cargo	Subdirector de Manejo Ambiental	Firma	
Apoyó en la elaboración	Angel Jesus Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó parte jurídica	Dario Andrade Enriquez	Cargo	Profesional Especializado AJ DG	Firma	



AVISO DE INVITACION A OFERTAR EN CONTRATACIÓN DIRECTA

Corporación para el Desarrollo Sostenible del Sur de la Amazonia

CORPOAMAZONIA es propietaria de un inmueble rural donde funciona el Centro Experimental Amazónico –CEA-, ubicado en el kilómetro 8 de la vía que de Mocoa conduce a Villagarzón, Vereda San Carlos, Municipio de Mocoa - Putumayo.

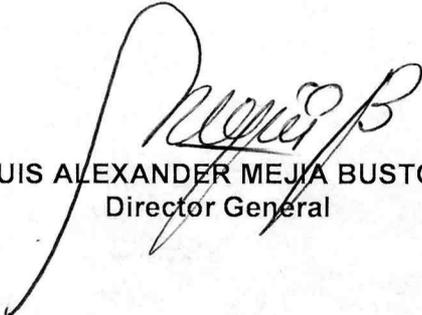
Actualmente se dispone de un área de 11,70 metros lineales x 5,90 lineales (80,73 M2) de instalaciones físicas arquitectónicamente adecuadas y acordes con el ambiente de la zona, para la puesta en funcionamiento de una cafetería y/o puesto de suministro de alimentación y/o comercialización de productos emblemáticos de la Amazonia, con el objeto de brindar mejores condiciones logísticas y de confort a los visitantes. Las instalaciones con que se cuenta son ventiladas, diseñadas y construidas acorde con el paisaje de la zona y con las actividades desarrolladas en el CEA.

CORPOAMAZONIA está interesada en entregar a título de arrendamiento el arrea anteriormente descrita.

Por lo anterior, las personas naturales o jurídicas que estén interesadas en tomar en arrendamiento el área del inmueble, pueden presentar oferta económica conforme a las condiciones estipuladas en el pliego de condiciones anexo a la presente invitación.

Para constancia se firma en Mocoa, Putumayo, a los once (11) de octubre de 2017.

Atentamente,


LUIS ALEXANDER MEJIA BUSTOS
Director General

Página 1 de 1

"Ambiente para la Paz"

SEDE PRINCIPAL: Tel.: (8) 4 29 66 41 - 4 29 66 42 - 429 52 67, Fax: (8) 4 29 52 55, MOCOYA (PUTUMAYO)

TERRITORIALES: AMAZONAS: Tel.: (8) 5 92 50 64 - 5 92 76 19, Fax: (8) 5 92 50 65, CAQUETÁ: Tel.: (8) 4 35 18 70 - 4 35 74 56

Fax: (8) 4 35 68 84, PUTUMAYO: Telefax: (8) 4 29 63 95 e-mail: correspondencia@corpoamazonia.gov.co

Línea de Atención al Cliente: 01 8000 930 506

Proyectó	Angel Jesús Revelo Trejo	Cargo	Asesor DG	Firma	
Revisó	Dario Andrade Enriquez	cargo	Profesional Especializado OJ DG	Firma	