



ESTUDIO PREVIO PARA DETERMINAR LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA CONTRATACIÓN

De conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el literal i) numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el Centro para la Biodiversidad y el Turismo del Amazonas requiere contratar los siguientes servicios.

1. Justificación de la necesidad de la contratación:

El SENA, es un establecimiento público del Orden Nacional adscrito al Ministerio del Trabajo, encargado de cumplir la función que corresponde al Estado de Invertir en el Desarrollo Social y Técnico de los trabajadores colombianos, ofreciendo y ejecutando la formación profesional Integral, para la incorporación y desarrollo de las personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país, como lo establece la Ley 119 de 1994.

De acuerdo al plan estratégico 2015-2018, dice el numeral 7, consolidar y fortalecer el sistema de gestión que garantice la excelencia en el cumplimiento de la misión y los servicios de alta calidad de la entidad y bajo esta línea de acción se trabajará por la optimización de los recursos asignadas para infraestructura física, atendiendo los mantenimientos periódicos o preventivos que sean relevantes en la calidad en la prestación del servicio.

El Sena Regional Amazonas a través del Centro para la Biodiversidad y el Turismo del Amazonas en el cumplimiento de la misión de la entidad, planea y programa las acciones de formación que se establecen a partir de las necesidades de la comunidad, del sector productivo de la región y el departamento, y las metas de cobertura concertadas institucionalmente.

Para la ejecución de los programas de formación es necesario contar con los ambientes de aprendizaje requeridos para el desarrollo de estas actividades y asegurar algunos de los factores de calidad de la oferta y ejecución de la formación.

La maloca Yacuruna se encuentra fuera de funcionamiento preventivamente hasta que dirección general asigne un profesional experto en maderas y emita un concepto al respecto.

Las instalaciones físicas del Centro para la Biodiversidad y el Turismo del Amazonas, no alcanza para cubrir las necesidades de ambientes de formación requeridos para la normal ejecución de la planeación de formaciones tituladas y complementarias.

Es indispensable por lo tanto para la ejecución de metas y objetivos del año 2016 que el centro cuente con instalaciones adecuadas para que funcionen como ambientes de aprendizaje y que puedan ser asignados a actividades de aprendizaje.

Estos espacios deben contar con la distribución suficiente y adecuada para prestar un servicio de

Ministerio de Trabajo
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Regional Amazonas / Centro para la Biodiversidad y el Turismo
Carretera vía Leticia – Tarapaca Km 0.5 Tel. (098) 5927626
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270



calidad en la ejecución de la formación.

La alternativa legal con que cuenta el Centro para suplir esta necesidad, es que mediante la celebración de un contrato de arrendamiento contratar los ambientes de aprendizaje requerido.

El Centro para la Biodiversidad y el Turismo realizó previamente un estudio de propuesta para arrendar el inmueble requerido para impartir aprendizaje, utilizando variables tanto económicas como técnicas, de ubicación, precio, espacio y presentación.

Que la Cruz Roja Colombiana Seccional Amazonas dispone de la instalación requerida por el SENA, por lo tanto y con el objeto de garantizar el cubrimiento de ésta necesidad, se contará con la disponibilidad de ese ambiente para dar cumplimiento a las metas de formación trazadas por el Centro en la vigencia 2017.

Que los linderos y cabida del inmueble de la Cruz Roja Colombiana Seccional Amazonas, ubicado en la carrera 10 con calle 16 esquina, con Matricula inmobiliaria N° 400-2476, son los siguientes: por el NORTE con propiedad de Olga Flor Ramirez de Fajardo en extensión de 20 metros; por el SUR con propiedad del Cementerio Católico en extensión de 130 metros y con propiedad de Jose Domingo Puentes en extensión de 70 metros para un total de 200 metros; por el ORIENTE con propiedad de Olga Flor Ramirez de Fajardo en extensión de 50 metros y por el OCCIDENTE con la carretera de Leticia al Aeropuerto, hoy carrera 10 en extensión de 50 metros.

Que actualmente y según certificado de libertad y tradición del 16 de febrero de 2017, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Leticia, el bien inmueble cuyo propietario es la Cruz roja colombiana Seccional Amazonas, se Encuentra libre de cualquier gravamen o medida cautelar, entregando así el inmueble sin limitación alguna para su uso.

2. Objeto del contrato.

Arrendar el bien inmueble ubicado en la carrera 10 # 16 esquina del Municipio de Leticia - Amazonas, para la ejecución de acciones de formación del Centro para la Biodiversidad y el turismo del Amazonas de la Regional Amazonas del SENA.

El bien inmueble de contener:

Ítem	Elemento o Servicio	Unidad de medida	Cantidad
1	Tres ambientes dotadas cada una de ellas con sillas tipo universitaria con capacidad de 35 personas, aire acondicionado, tablero acrílico y televisor HD con puerto HDMI Y USB, paredes pintadas de color blanco.	Unidad	1

Ministerio de Trabajo
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Regional Amazonas / Centro para la Biodiversidad y el Turismo
Carretera via Leticia – Tarapaca Km 0.5 Tel. (098) 5927626
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270



	universitaria con capacidad de 35 personas, aire acondicionado, tablero acrílico y televisor HD con puerto HDMI Y USB, paredes pintadas de color blanco. • Área de almacén o bodega. • Baños públicos dobles independientes para hombres y mujeres. • Sistema de alarma. • Una sala pequeña para 10 personas, con instalaciones de redes para educación virtual. • Oficina con baño privado. • Dispensador de Agua. • Los espacios de acceso a los ambientes deben contar con una correcta iluminación, permanecer limpios y si es el caso los jardines o áreas aledañas debidamente podadas.		
--	--	--	--

3. CLASIFICADOR UNSPC

De conformidad con la Parte 2 del título 1° Capítulo 1° sección 1° subsección 5 artículo 2.2.1.2.1.5.1 numeral 2° del Decreto 1082 de 2015, la descripción del objeto a contratar identificado con la Clasificación UNSPC es la siguiente:

CODIGO SEGMENTO	CODIGO FAMILIA	CODIGO CLASE	CODIGO PRODUCTO	NOMBRE PRODUCTO
71000000	71160000	71161200	71161202	Servicios de Operaciones de arriendo

4. Obligaciones específicas:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR. Son obligaciones del ARRENDADOR

1. Entregar el inmueble en las condiciones pactadas en este contrato, en correctas condiciones de seguridad y sanidad, y permitir su uso y goce pacífico durante todo el término del mismo.

Ministerio de Trabajo
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Regional Amazonas / Centro para la Biodiversidad y el Turismo
Carretera via Leticia – Tarapaca Km 0.5 Tel. (098) 5927626
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270



2. Suscribir el acta de inicio con el inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.
3. Entregar el inmueble sin restricciones de conexión a servicios públicos necesarios para su uso de conformidad con las cláusulas de OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO de este contrato.
4. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción a su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.
5. Pagar puntualmente los servicios públicos, si están a su cargo, en virtud de la cláusula séptima.
6. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
7. Atender oportunamente los requerimientos que le hagan el ARRENDATARIO o el Supervisor del contrato, sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales y contractuales.
8. Realizar las reparaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo, distintos del deterioro normal del inmueble, a la mayor brevedad posible, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble.
9. Sanear jurídicamente el inmueble y mantener indemne al ARRENDATARIO, para garantizarle el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el tiempo de ejecución del contrato.
10. Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido en la cláusula tercera.

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. Son obligaciones del ARRENDATARIO:

1. Suscribir el acta de inicio con el inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.
2. Usar el bien según las cláusulas de OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO de este contrato.
3. Gestionar y obtener las disponibilidades y registros presupuestales necesarios para el pago oportuno del canon acordado.
4. Cancelar oportunamente el canon de arrendamiento, de conformidad con la cláusula tercera.
5. Conservar el inmueble en buen estado, sin perjuicio del deterioro natural generado por su uso.
6. Realizar las reparaciones del inmueble por deterioros que sean consecuencia de su indebida utilización, o causados por sus dependientes.
7. Restituir el inmueble en buen estado al finalizar el plazo de ejecución del contrato, de conformidad con su uso normal, según el OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO definidos en este contrato.
8. Reconocer al ARRENDADOR los costos de reparaciones y adecuaciones necesarios para la correcta entrega del inmueble, al final del contrato, que no sean la consecuencia de su uso normal.
9. No ceder total ni parcialmente el contrato, salvo autorización expresa y escrita del ARRENDADOR.

Ministerio de Trabajo
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Regional Amazonas / Centro para la Biodiversidad y el Turismo
Carretera via Leticia – Tarapaca Km 0.5 Tel. (098) 5927626
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270



5. **Identificación del contrato a celebrar:** De conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el literal i) numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el Centro para la Biodiversidad y el Turismo del Amazonas requiere contratar mediante la modalidad de contratación directa.
6. **Capacidad:** el bien inmueble a arrendar ubicado en carrera 10 # 16 esquina, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Leticia se encuentra en una zona de acceso estratégica en la ciudad, es una edificación nueva con modernas instalaciones amplias que se ajustan a las necesidades de la entidad; la propiedad del inmueble, está en cabeza de Cruz Roja Seccional Amazonas, entidad sin ánimo de lucro, identificada con el NIT 800021397.

Idoneidad y/o experiencia relacionada: La Cruz Roja Seccional Amazonas es una persona jurídica sin ánimo de lucro, propietaria del bien inmueble que se pretende arrendar, acreditado como titular del derecho real de dominio conforme el certificado de tradición de fecha 30 de enero de 2017, conforme la matrículas inmobiliarias 400-2476 de la oficina de Instrumentos públicos de Leticia.

De igual forma, la Cruz Roja Seccional Amazonas en la vigencia 2016, celebró contratos de arrendamiento con el SENA.
7. **Plazo de Ejecución del contrato:** El término de duración de este contrato será de tres (03) meses y veinticuatro (24) días, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de requisitos de perfeccionamiento y de ejecución del contrato, acta de inicio que en ningún caso podrá ser anterior a la fecha del registro presupuestal.
8. **Domicilio contractual:** El domicilio contractual, en el que el contratista ejecutará el objeto del contrato, es la ciudad de Leticia, Amazonas.
9. **Fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección:** El objeto que se requiere contratar corresponde a un contrato de arrendamiento, que de conformidad con lo establecido por el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Denominado Arrendamiento de bienes inmuebles, del Decreto 1082 de 2015, se celebrará bajo la modalidad de Contratación Directa.
10. **Valor del contrato y justificación:** El valor del contrato de arrendamiento será de VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE. (\$28.933.200,00). El canon de arrendamiento a cancelar es de SIETE MILLONES SEISCIENTOS CATORCE MIL PESOS (\$7.614.000) mensuales, incluyendo los gastos de servicio de energía y acueducto. Dicho valor fue calculado teniendo en cuenta variables económicas, técnicas, de ubicación, precio, espacio y presentación, recibiendo así la propuesta de la Cruz Roja Colombiana Seccional Amazonas la más acorde tanto a las necesidades técnicas como a las necesidades económicas.

Ministerio de Trabajo
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Regional Amazonas / Centro para la Biodiversidad y el Turismo
Carretera via Leticia – Tarapaca Km 0.5 Tel. (098) 5927626
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270



Forma de pago: el SENA realizará los pagos de la siguiente manera: a) un primer pago equivalente a nueve (09) días equivalentes a DOS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$2.284.200). b) Tres (03) pagos mensuales de los meses de Septiembre a Noviembre por valor de SIETE MILLONES SEICIENTOS CATORCE MIL PESOS (\$7.614.000) cada uno. b) un pago de quince (15) días equivalentes a TRES MILLONES OCHOCIENTOS SIETE MIL PESOS (\$3.807.000.00).

Para poder adelantar el SENA los trámites administrativos de pago, el contratista debe acreditar previamente el cumplimiento de los requisitos de pago, tales como la certificación expedida por el supervisor del contrato en la que acredite el cumplimiento a entera satisfacción del objeto y obligaciones del contrato en el respectivo periodo y la cancelación de los aportes a la seguridad social como salud, pensión y riesgos laborales y demás documentos necesarios para el pago.

La presente contratación se pagará con recursos del presupuesto del Centro, respaldado por el certificado de Disponibilidad presupuestal número 4217 del 18 de Agosto de 2017

Dicho valor fue calculado teniendo en cuenta variables económicas, técnicas de ubicación, precio, espacio y presentación, de acuerdo a las propuestas las cuales reposan en el expediente contractual N° 041 de 2016 con el respectivo estudio.

SUB UNIDAD EJECUTORA SIIF: 36-02-00-091-000000 SENA REGIONAL AMAZONAS-DIRECCION REGIONAL

101000-DIRECCION REGIONAL		
	CONCEPTO	VALOR SOLICITUD
C-3603-1300-1-0-2040102	ARRENDAMIENTOS BIENES INMUEBLES	29.948.400,00

11. Análisis del Sector: los aspectos generales, el régimen legal de arrendamiento, las adquisiciones previas de la entidad y los proveedores se encuentran contemplados en el estudio realizado para el mismo objeto del contrato de los expedientes contractuales N° 041 de 2016, 145 de 2016

12. Análisis de Riesgos y la forma de mitigarlos: Por el plazo de ejecución y forma de pago del contrato, no observamos riesgos previsibles que alteren el equilibrio económico del contrato.

Así las cosas, la entidad señala a manera de análisis los siguientes riesgos en la ejecución del contrato:

TIPIFICACIÓN/DESCRIPCIÓN:

Ministerio de Trabajo
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Regional Amazonas / Centro para la Biodiversidad y el Turismo
Carretera via Leticia – Tarapaca Km 0.5 Tel. (098) 5927626
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270



- a) el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista;
- b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista;
- c) los daños imputables al contratista por entregas parciales de los servicios a prestar, cuando el contrato no prevé entregas parciales del servicio a prestar;
- d) el no pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.
- e) los perjuicios derivados al SENA de la deficiente calidad del servicio prestado.

ESTIMACIÓN:

- 1) Riesgo financiero: Riesgo de Sanciones: el no pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.
- 2) Riesgo por incumplimiento de las especificaciones del servicio: el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista y el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista.
- 3) Riesgo por Daños y Perjuicios: los daños imputables al contratista por entregas parciales de los servicios a prestar, cuando el contrato no prevé entregas parciales del servicio a prestar y los perjuicios derivados al SENA de la deficiente calidad del servicio prestado.

DESCRIPCIÓN (TIPIFICACIÓN)	ESTIMACIÓN /OBSERVACION(ES)	ASIGNACIÓN DEL RIESGO	
		SENA	CONTRATISTA
El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista	ALTO		X
El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista	MEDIO		X
Los daños imputables al contratista por venta del local comercial o cambio de propietario por acciones legales.	ALTO		X

Ministerio de Trabajo
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Regional Amazonas / Centro para la Biodiversidad y el Turismo
 Carretera vía Leticia – Tarapaca Km 0.5 Tel. (098) 5927626
 www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270



El NO pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria	MEDIO		X
Los perjuicios derivados al SENA por el deterioro normal del bien inmueble no imputable a la entidad y que se haya advertido con anterioridad.	MEDIO	X	

13. Garantías que debe asumir el contratista: El contratista deberá constituir a su costa y a favor del SENA, una garantía de cumplimiento, en los términos señalados en el Decreto 1082 de 2015, para amparar el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, la cual se mantendrá vigente durante el plazo de ejecución del contrato y liquidación del mismo y se ajustará a los límites, existencia y extensión de los siguientes amparos:

A. Cumplimiento de las obligaciones del contrato, con un valor asegurado equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Contrato y una duración hasta la liquidación del contrato, contado a partir de la suscripción del contrato.

14. Supervisión: La supervisión del contrato estará a cargo de quien designe por escrito el Subdirector del Centro.

13. Proceso de contratación cobijado por un acuerdo comercial: SI _____ NO X

14. Proceso de contratación incluido en el plan de adquisiciones: SI X NO _____

Se expide en Leticia a los veintidós (22) días del mes de Agosto de 2017.


ARTURO ARANGO SANTOS

Subdirector de Centro con Funciones de Director Regional

Elaboró: Jose David Ramos Llamas – Profesional de contratación 

Revisó: Miguel Angel Ramirez – Coordinador grupo Administrativo mixto 

Ministerio de Trabajo
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE
Regional Amazonas / Centro para la Biodiversidad y el Turismo
Carretera via Leticia – Tarapaca Km 0.5 Tel. (098) 5927626
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270