PROCESO DE GESTIÓN CONTRACTUAL

ETAPA PRECONTRACTUAL

FORMATO ESTUDIOS PREVIOS

De conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, literal i del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Regional Cundinamarca del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, presenta a continuación el Estudio Previo de Conveniencia y Oportunidad para realizar un proceso de contratación por la modalidad de CONTRATACION DIRECTA.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA DEPENDENCIA REQUIRENTE.

FECHA DE ELABORACIÓN:	17/01/2022
DEPENDENCIA REQUIRENTE EN CONTRATACIÓN:	Centro De La Tecnología Del Diseño Y La Productividad Empresarial de Girardot.
ORDENADOR DEL GASTO:	Jimmy Gonzalo Maldonado Novoa – Director Regional
OBJETO:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 NO. 10 - 67 EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 307-22327, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DURANTE LA VIGENCIA 2022.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

Justificación:	Que el Servicio Nacional de Aprendizaje SENA es un establecimiento público de orden nacional con personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, adscrito al Ministerio de Trabajo; por lo tanto, se encuentra sujeto al cumplimiento al ordenamiento publico vigente y al tener como misión la inversión en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos, ofreciendo y ejecutando la formación profesional Integral gratuita, para la incorporación y en el desarrollo social, económico y tecnológico de país, y en aras de alcanzar su visión estratégica de posicionarse como una organización de conocimiento para todos los colombianos, innovando permanentemente en sus estrategias y metodologías de aprendizaje, en total acuerdo con las tendencias y cambios tecnológicos y las necesidades del sector empresarial y de los trabajadores, impactando positivamente la productividad, la competitividad, la equidad y el desarrollo del país, requiere disponer de los bienes y servicios necesarios que permitan el buen desarrollo de los procesos para el cabal cumplimiento de su objetivo misional y coadyuve a la materialización de su visión. Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. Que la Ley 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1474 de 2011, y reglamentada por el Decreto 1082 de 2015, contienen el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y señala las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales, así como las modalidades de selección de los contratistas Que por disposición del artículo 2.2.1.2.5.3 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales deben contar con un manual de contratación, el cual debe cumplir con los lineamientos que para el efecto señale Colombia Compra Eficiente. El Manual de Contratación Administrativa tiene como finalidad establecer políticas, principios, procedimientos y lineamientos, que se deben tener en cuenta en todos los procesos de contratación que adelante el Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA. Que uno de los objetivos del proceso de gestión contractual de la entidad, es aplicar este Manual en los contratos estatales regidos por el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública, desde la identificación de la necesidad de adquirir algún bien o servicio, hasta el cierre del expediente. Que el artículo 4º de la Ley 119 de 1994, establece como función del Sena, entre otras: “1. *impulsar la promoción social del trabajador, a través de su formación*

	profesional integral, para hacer de él un ciudadano útil y responsable, poseedor de valores morales éticos, culturales y ecológicos". El artículo 25 del Decreto 249 de 2004, denominado Centro de Formación profesional Integral, señala: *"Los Centros de Formación son las dependencias responsables de la prestación de los servicios de formación Profesional Integral, los servicios tecnológicos, la promoción y el desarrollo del empresarismo, la normalización y evaluación de competencias laborales, en interacción con entes públicos y privados* y *en articulación con las cadenas productivas y los sectores económicos".* El Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad empresarial, SENA – Girardot no cuenta con infraestructura física administrativa que le permita en condiciones de seguridad, calidad, comodidad almacenar el archivo producido por la Entidad en desarrollo de su función pública. Pese a haberse adelantado las gestiones necesarias, a través de la contratación de la actualización y modificación de diseños y estudios técnicos, y obras de construcción para la ampliación y mejoramiento de la infraestructura física del Centro de la Tecnología del Diseño y de la Productividad Empresarial de Girardot del SENA - Regional Cundinamarca, éstas instalaciones no cuentan con la suficiente capacidad instalada para satisfacer la totalidad de la demanda de espacios para los ambientes de formación, tal como puede verificarse en el formato GRF-F-026 de Verificación de capacidad instalada Vs Capacidad de Uso Ambientales de Formación. Una vez adelantadas las actividades requeridas para la consecución de ambientes de formación idóneos, se pudo ubicar una instalación idónea en el municipio de Girardot (Cund.) que bajo título de arrendamiento facilitare la infraestructura para que el Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad empresarial, SENA – Girardot garantice sin erogación alguna el cumplimiento de su propósito misional. En virtud de lo anterior, y dado que no se cuenta con espacios disponibles de propiedad de la Entidad para la disposición de los ambientes de formación requeridos por el Centro, y los mismos son necesarios para atender la misión de la Entidad, en vigencias pasadas se han suscrito contratos de arrendamiento para el mismo fin, y se identifica que para la presente vigencia, se requiere a su vez la suscripción de un contrato de arrendamiento para contar con los espacios necesarios para la prestación del servicio público que cumpla con los requerimientos del área solicitante. Para atender tal necesidad, el Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad empresarial, SENA – Girardot, requiere contratar, el arriendo de un inmueble que

	cumpla con las condiciones técnicas y de infraestructura exigidas por el SENA, de conformidad con el documento de Informe de Necesidades y la certificación de selección del inmueble, manifestando lo siguiente: *"Es una necesidad latente el traslado de los ambientes de formación que actualmente funcionan en la sede ITUC, desde la perspectiva locativa, la cual aun siendo en comodato que beneficia nuestro presupuesto, ésta sede ha generado insatisfacción en la comunidad estudiantil que allí recibe formación, son locaciones muy antiguas y pese a la permanente y adecuada gestión de aseo y administración del bien, ésta genera incomodidad por su batería de baños, no hay cafetería, el espacio de socialización o recreación se encuentra en malas condiciones, ya que la baldosa del piso en zona mencionada, está levantada y precarias condiciones, no disponemos de un área social y deportiva para el bien y esparcimiento de los aprendices en formación de los Ambientes de Confección, Mecánica de Motos, Refrigeración, Panadería entre otros, la zona colinda sobre la calle 16 con vía vehicular y residencial, no se encuentra cerca una cafetería, y el sector es muy vulnerable en seguridad de nuestros aprendices, contamos con servicio de vigilancia, sin embargo cada vez se deteriora más el sector dado el vecindario delincuencial que habita sobre la Cra 15, que colinda con la sede.* *Con respecto a la Sede B, la cual goza de buenas condiciones tanto es en estructura como en distribución para ambientes, servicios públicos y vecindario, ésta presenta una falencia de espacio para el esparcimiento y la recreación de nuestros aprendices, teniendo que salir de la sede a tomar su refrigerio en cafeterías cercanas, indicador de alto riesgo para nuestros aprendices ya que están fuera de la sede en horario de descanso.* *El sector donde se encuentra ubicada la Sede B presenta una deficiencia en la señal de Internet, esto ha afectado la navegación a pesar del servicio que tiene contratado el propietario, de 150 megas.* *La gestión administrativa de edificios, esto es: Aseo, vigilancia, logística de formación está integrada en todo su proceso de ejecución y servicio con la programación que se lleva a cabo en el Centro.* *Se genera la necesidad de contratar un inmueble con capacidad de 12 o más ambientes, para trasladar los ambientes actuales de la Sede ITUC y la Sede B, que esté ubicado en un punto más central a la ciudad y más cerca al Centro de Tecnología y Diseño y la Productividad Empresarial, con área interna de cafetería, con locación moderna y en buenas condiciones para brindarle a nuestros aprendices bienestar locativo, social y de formación.*

	De acuerdo con el Acta # 10 de Sindesena, con fecha 26 de Junio del 2019, donde uno de los temas compromiso es contratar una sede que integre los ambientes de las 2 sedes actuales, que permita integrar la formación en todos los aspectos, tanto de formación, social, y de bienestar para nuestros aprendices". Igualmente, el activo más importante que posee cualquier empresa es la información y, por lo tanto, deben existir técnicas que la aseguren, más allá de la seguridad física que se establezca sobre los equipos en los cuales se almacena. Atendiendo la responsabilidad que tienen Entidades Públicas de conservar el activo documental con el que cuenten, se hace necesario disponer de unas instalaciones e infraestructura necesaria para conservar la memoria histórica de cada institución, como lo es el archivo. De igual manera, a través de la Resolución No. 0001 de 3 de enero de 2022 en el Anexo 7 avala los inmuebles en arrendamiento expedida por la Dirección General, en la cual se emite la autorización para adelantar la presente contratación, corresponde al Director Regional suscribir el contrato que se describe en el presente estudio previo. Que para la Dirección Regional Cundinamarca del SENA se asignó un presupuesto al rubro denominado "Arrendamientos Bienes Inmuebles", que comprende los gastos asignados al Proyecto Ley BPIN 2022 "Mejoramiento Del Servicio De Formación Profesional Del Sena Nacional, según lo establecido en la Guía Descripción de los Rubros Presupuestales, por ende existe relación entre el rubro y la necesidad del servicio a realizar; así mismo se constató que en la planeación existente en el Plan Anual De Adquisiciones para la vigencia 2022 se contempló la contratación de arrendamientos, codificado según el clasificador de bienes y servicios UNSPSC.
Análisis de conveniencia	la Dirección Regional Cundinamarca del SENA, con fundamento en lo anterior, requiere contratar el arriendo de un inmueble que cumpla con las condiciones técnicas y de infraestructura exigidas por el Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad empresarial, SENA – Girardot. En consecuencia, la mejor opción legal con que cuenta el Centro para suplir esta necesidad es mediante la suscripción de un contrato de arrendamiento con una persona natural o Jurídica, que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato.

3. **Indique la línea o numeral del Plan Anual de Adquisiciones al que corresponde la presente necesidad.**

Código UNSPSC (cada código separado por ;)	Descripción	Valor total estimado	Nombre del responsable	Dirección
80131502	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 20 No. 10-67 en el municipio de Girardot (Cundinamarca), identificado mediante matrícula inmobiliaria No. 307-22327, para uso de los ambientes de formación del Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad Empresarial durante la vigencia 2022	$460.000.000	Jimmy Gonzalo Maldonado Novoa	Despacho Regional Cundinamarca

4. **CÓDIGO ESTÁNDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS (UNSPSC):** El objeto contractual se clasifica en el(los) siguiente(s) código(s) del Clasificador de Bienes y Servicios:

UNSPSC – Decreto 1082 de 2015						
ITEM	**GRUPO**	**SEGMENTO**	**FAMILIA**	**CLASE**	**PRODUCTO**	**DESCRIPCIÓN**
1	[F] Servicios	[80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	[13] Servicios inmobiliarios	[15] Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	[02] Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 NO. 10-67 EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 307-22327, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DURANTE LA VIGENCIA 2022

5. **OBJETO.**

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 NO. 10 - 67 EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 307-22327, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA

DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DURANTE LA VIGENCIA 2022.

5.1 ALCANCE DEL OBJETO.

El presente objeto contractual implica la entrega a título de arrendamiento a la Subdirección del Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad Empresarial de Girardot y este último a recibir al mismo título de aquel, el inmueble ubicado en la carrera 20 No. 10 - 67 en el municipio de Girardot (Cundinamarca), identificado mediante matrícula inmobiliaria No. 307-22327, con fines de operación de ambientes de formación para el Centro De La Tecnología Del Diseño Y La Productividad Empresarial De Girardot con todos sus servicios, cosas y usos conexos, tales como energía, acueducto, alcantarillado, aseo, gas, demás servicios públicos y/o privados inherentes al goce del inmueble, en buen estado de funcionamiento.

6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL OBJETO A CONTRATAR.

6.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MINIMAS QUE DEBEN CUMPLIR EL INMUEBLE.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

Inmueble ubicado en la en la carrera 20 No. 10 - 67 en el municipio de Girardot (Cundinamarca), identificado mediante matrícula inmobiliaria No. 307-22327, con fines de formación para el Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad Empresarial De Girardot, con todos sus servicios, cosas y usos conexos, tales como energía, acueducto, alcantarillado, aseo, gas, demás servicios públicos y/o privados inherentes al goce del inmueble, en buen estado de funcionamiento.

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Conforme a los lineamientos dados por la Dirección General mediante circular 140 de 2015 y 142 de 2019, “La suscripción de contratos de arrendamiento preferiblemente se deberán formalizar con instituciones educativas, (colegios, institutos técnicos, universidades, etc.), teniendo en cuenta que estas instalaciones ofrecen la infraestructura adecuada para las funciones de Formación”, sin embargo, una vez adelantado el análisis del mercado en el municipio, de conformidad con lo certificado por la Subdirección del Centro de Desarrollo Agroempresarial, no se pudo identificar infraestructura con dichas connotaciones que pudiesen ser objeto de arrendamiento, con otras instituciones educativas.

Así mismo, y teniendo en cuenta la regulación y lo ampliamente conceptuado por el Grupo de Conceptos y Producción Normativa de la Dirección General, se adelantó el estudio respectivo y se soporta la selección del inmueble con los documentos que hacen parte fundamental de la carpeta contractual.

Además de ello el uso del bien, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial o equivalente deberá permitir el funcionamiento de ambientes de formación y encontrarse vigente al momento de celebrar el contrato y por el tiempo de duración del mismo, que se corrobora mediante el Certificado del Uso del Suelo allegado por el arrendador adicional requerida; c) Unidad de medida; d) Calidad mínima; e) Patrones de desempeño mínimo.

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Cabida y linderos:

La cabida y linderos corresponden de manera textual a las descritas en el Certificado de Tradición con fecha de expedición 13 de enero de 2022 que obra en el expediente contractual y el cual establece:

"Sus linderos se encuentran consignados en la escritura No. 1241 de 2 de septiembre de 1974 de la Notaría de Girardot, registrada el 1 de octubre de 1974 en el Libro de Registro 1 Tomo 2 impar a folios 341 - 342, (…)"

Las demás especificaciones se encuentran contenidas en los documentos preparatorios anexos al expediente y que describen todas las condiciones específicas del bien y que se pueden consultar en el presente expediente.

7. ANALISIS DEL SECTOR.

Anexe el análisis de sector como documento integral del estudio previo, elaborado de acuerdo con los lineamientos del Manual de Contratación y la Guía de Colombia Compra Eficiente***. (Ver Anexo Análisis de Sector).***

8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO/ PRESUPUESTO OFICIAL.

El presupuesto total del contrato será hasta por la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($458.379.075,00)**, incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), y demás gravámenes relacionados incluido todos los impuestos, tasa o contribuciones a que haya lugar, este valor también incluye el pago de servicios públicos del bien inmueble y los mantenimientos a que haya lugar.

8.1 ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL.

El presupuesto oficial para la presente contratación tiene como resultado de multiplicar el canon mensual por el número de meses y días establecido como plazo del contrato, es decir, la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA PESOS M/CTE ($39.859.050,00) IVA incluido y demás gravámenes

relacionados incluido todos los impuestos, para un valor total del contrato de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($458.379.075,00)** incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) y demás gravámenes relacionados incluido todos los impuestos, tasa o contribuciones a que haya lugar, este valor también incluye el pago de servicios públicos del bien inmueble y los mantenimientos a que haya lugar.

9. ASPECTOS PRESUPUESTALES.

RUBRO: marque "x" el rubro a partir del cual será vinculado el contrato:			
PRESUPUESTO	**Indique con X**	**RUBRO**	**VALOR**
Inversión	X	101000-C-3603-1300-14-0-3603025-02	$458.379.075,00

Nro. de CDP o Vigencia Futura	**Fecha de CDP o Vigencia Futura**	**Fecha de vencimiento del CDP**	**Dependencia**	**Posición Catálogo de Gasto**	**Fuente**	**Valor en Letras**	**Valor en Números.**
422	07/01/2022	31/12/2022	101000	C-3603-1300-14-0-3603025-02	Nación	Cuatrocientos Cincuenta Y Ocho Millones Trescientos Setenta Y Nueve Mil Setenta Y Cinco Pesos M/Cte	$458.379.075,00

10. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El presente contrato se llevará a cabo a través de la modalidad de contratación directa de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015. La Entidad por medio del presente estudio previo presenta la justificación para la contratación descrita de conformidad con los soportes y formatos aportados por el área solicitante. De igual manera para soportar dicha contratación se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 1150 de 2007, Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes del Código civil respecto al contrato de arrendamiento.

El artículo en mención, al respecto dispone:

> ***"****Artículo 2.2.1.2.1.2.11: Arrendamiento de bienes inmuebles: Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa…"*

Son aplicables los principios de la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública - Ley 80 del 28 de Octubre de 1993, así como lo dispuesto en el artículo literal i del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 y las resoluciones 203 de 2014, la Dirección Regional Cundinamarca del SENA, y la circular 140 de 2015, 142 de 2019 del SENA., y en lo no regulado particularmente, aplicarán las normas civiles y comerciales.

Para el proceso en mención, se tendrá en cuenta el Concepto 2638 de 2018 emitido por el Grupo de Conceptos Jurídicos y Producción Normativa de la Dirección General del SENA, donde en virtud de los contratos de arrendamiento, se expresó de la siguiente manera:

> *"El contrato de arrendamiento se entiende como un contrato no regulado en el Estatuto General de Contratación de la Administración pública y en consecu3ncia es necesario acudir a lo dispuesto -en la normativa del derecho civil, tal como bien se desarrolló en el concepto emitido por esta coordinación el pasado 1 de marzo de 2016, en el cual se indicó: ...*
>
> *El artículo 13 de la Ley 80 de 1993, establece que los contratos que celebren las entidades a que se refiere el: artículo 20 se regirán por las disposiciones civiles y comerciales, pertinentes salvo, en las materias particulares reguladas en esta Ley; y no encontrándose dentro de tal regulación el contrato de arrendamiento, se le aplican las normas de los Códigos Civil y de Comercio.*
>
> *Es así que el contrato de arrendamiento está definido por el Código Civil en el Art 1973 así: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*
>
> *De la precitada definición se deduce que son elementes esenciales del contrato de arrendamiento de bienes los siguientes: - La concesión del goce o uso de un bien - El precio que se paga por el uso o goce del bien El consentimiento de las partes. Del contrato de arrendamiento surge para el arrendador la obligación de entregar el bien y permitir el uso y goce del mismo al arrendatario; para éste surge la obligación de pagar el precio correspondiente al canon por la tenencia del bien, conservarlo conforme al destino del mismo y restituirlo en la oportunidad convenida (arts. 1982 ss y 1996 ss CC)".*

Así mismo y en relación con la naturaleza jurídica del inmueble objeto de arrendamiento, hizo referencia a la sentencia del Consejo de Estado con número de radicación: 250b232600019950070401 (21 699) del 30 de abril de 2012 señalando:

> *"… La naturaleza jurídica del inmueble objeto del contrato de arrendamiento... Como puede apreciarse, dependiendo de la naturaleza jurídica del inmueble objeto del contrato materia de este proceso, se predica respecto del mismo unas características que inciden en la posibilidad de negociación o entrega cualquier título en el tráfico jurídica si es un bies uso público, no es jurídicamente viable que sea entregado para el uso y goce exclusivo de un particular, so pena de transgredir el orden jurídico imperativo al transferir u otorgar derechos con esa proyección y connotación sobre un bien de disfrute colectivo; en cambio; si su naturaleza es fiscal es posible sobre el mismo un acto de disposición jurídica con el aludido alcance (vender, arrendar, permutar, etc.), siempre y cuando se cumplan las normas legales que regulan esa actividad. (Negrilla fuera de texto). // La Sala concluye que el inmueble que constituye el objeto del arrendamiento, en el caso concreto, es un bien de uso público, toda vez que, por tratarse de una porción de terreno afectado a un parque público, esto el Simón Bolívar, está definido Como tal en la normatividad vigente;*

su uso y goce, por consiguiente, pertenecen a la comunidad en general y está sometido a reglas constitucionales, legales y reglamentarias para su uso y administración".

11. MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Contratación directa

12. INFORMACIÓN DEL CONTRATO.

12.1. TIPOLOGÍA CONTRACTUAL.

Contrato de arrendamiento	
Otro:	N/A

13. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

13.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

13.1.1 Obligaciones Generales del Arrendador:

a) Ejecutar el objeto del contrato para el SENA, según los detalles, especificaciones y condiciones técnicas señaladas por la entidad en los diferentes documentos que integran el proceso de contratación.
b) Garantizar la ejecución del objeto del contrato en los plazos establecidos, bajo las condiciones técnicas, financieras, económicas y jurídicas estipuladas en los documentos que integran el proceso de contratación y de acuerdo con la propuesta aceptada por la entidad.
c) Dar cumplimiento a sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral, para lo cual deberá realizar los aportes a que se refiere el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, de conformidad con las normas y reglamentos que rigen la materia.
d) Mantener vigente las garantías exigidas por el tiempo pactado así como de las modificaciones que se presenten en la ejecución del mismo.
e) Suministrar al supervisor del contrato toda la información que le sea solicitada para verificar el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones que contrae, de acuerdo con los art. 4º y 5º de la Ley 80 de 1993.
f) Presentar oportunamente las facturas, los soportes correspondientes y demás documentos necesarios para el pago.
g) No estar incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades generales ni especiales para contratar, (art. 8 ley 80 de 1993 y demás normas).
h) Informar al SENA dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al conocimiento del hecho o circunstancias que puedan incidir en la no oportuna o debida ejecución del contrato o que puedan poner en peligro los intereses legítimos del SENA.

i) Desarrollar el objeto contractual en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad, llevando un control adecuado del valor del contrato. En caso de superar el valor del contrato, sin la existencia de un contrato adicional, el SENA no responderá por el pago de dineros que excedan del valor del contrato.

j) Acatar las instrucciones que para el desarrollo del contrato le imparta el SENA por conducto del Supervisor.

14.1.2. Obligaciones Especificas del Arrendador:

Para la ejecución del presente contrato el arrendador de conformidad con el artículo 1982 del código civil se obliga a:

a. 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.

b. Hacer entrega del bien inmueble objeto del contrato en la fecha convenida, en buen estado de servicio seguridad, sanidad, y lo pone a disposición del arrendador para su uso y goce con todos sus conexos y adicionales convenidos.

c. Mantener el inmueble arrendado en buen estado para cumplir los fines del contrato.

d. Si por motivo no imputable al arrendatario debe realizarse una reparación locativa en el inmueble que afecte el buen funcionamiento del mismo, o que perturbe la permanencia en él (plomería, caída de una viga, humedad interna, fugas de agua, etc.) el arrendador las asumirá. • Ejecutar el objeto contractual en condiciones de eficiencia, oportunidad y calidad de conformidad con los parámetros establecidos por el SENA.

e. Informar al SENA dentro de las 24 horas siguientes el conocimiento de algún hecho o circunstancia que pueda incidir en la no oportuna o debida ejecución del contrato, o que pueda poner en peligro los intereses legítimos del SENA.

f. Informar al SENA dentro del día hábil siguiente al conocimiento de alguna causal de incompatibilidad o inhabilidad sobreviniente.

g. Realizar los mantenimientos respectivos al inmueble, previa coordinación entre las partes de las visitas y los requerimientos de mantenimiento.

h. El arrendador es el único responsable por la vinculación de su personal y la celebración de subcontratos, todo lo cual debe realizar en su propio nombre.

i. Las demás contempladas en el artículo 5 de la ley 80 de 1993 y las que se deriven del objeto contractual.

j. Suscribir el acta de inicio con el inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.

k. 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.

l. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción al su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.
m. Pagar puntualmente los servicios públicos del inmueble garantizando la prestación ininterrumpida de los siguientes servicios públicos: internet.
n. Acreditar el pago a más tardar durante el primer mes de ejecución del contrato de arrendamiento, de los servicios públicos del inmueble. Así mismo deberá acreditar el cumplimiento de los aportes parafiscales ya sea por exoneración o cancelación y pago de los mismos.
o. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
p. 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, las cuales correrán por su cuenta.
q. 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.
r. 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.
s. Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon.

13.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

a. Suscribir el acta de inicio con el inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.
b. Usar el bien según las cláusulas de OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO de este contrato.
c. Gestionar y obtener las disponibilidades y registros presupuestales necesarios para el pago oportuno del canon acordado.
d. Cancelar oportunamente el canon de arrendamiento y los servicios públicos pactados.
e. Conservar el inmueble en buen estado, sin perjuicio del deterioro natural generado por su uso.
f. Realizar las reparaciones del inmueble por deterioros que sean consecuencia de su indebida utilización, o causados por sus dependientes.
g. 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.

h. Realizar las reparaciones y adecuaciones necesarios para la correcta entrega del inmueble, al final del contrato, que no sean la consecuencia de su uso normal.

i. No ceder total ni parcialmente el contrato, salvo autorización expresa y escrita del ARRENDADOR.

14. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El plazo de ejecución del contrato será de ONCE (11) MESES Y QUINCE (15) DIAS, sin exceder el 31 de diciembre de 2022. El término de ejecución se contará con el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, legalización y ejecución del contrato, una vez aprobada la garantía única, expedición del registro presupuestal y suscripción de la correspondiente acta de inicio.

14.1 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El Objeto del Contrato se ejecutará en el inmueble ubicado en la carrera 20 No. 10 – 67 del Municipio de Girardot – Cundinamarca.

PARAGRAFO: Para todos los efectos contractuales se tendrán como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

14.2 FORMA DE PAGO O PLAN DE PAGO.

Pagos que se realizarán durante el contrato. El Sena pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente manera: a) Un primer pago en el mes de enero de 2022 por valor de DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS CEINTICINCO PESOS M/CTE ($19.929.525). b) Once (11) pagos iguales por los meses de febrero a diciembre de 2022, por valor de TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA PESOS M/CTE ($39.859.050,00) cada uno; pagaderos anticipadamente dentro de los quince (15) primeros días calendario de cada periodo mensual, de acuerdo con la programación del PAC.	**Determine el porcentaje que cada pago representa frente al valor total del contrato**	**Requisito para el pago:** • Factura y/o cuenta de cobro, dependiendo del Régimen Tributario • Planilla de pago de Seguridad Social Integral del mes inmediatamente para persona natural. • Certificación de paz y salvo no mayor a 30 días al Sistema de Seguridad Social y aportes parafiscales para persona jurídica. • Certificación de recibo a entera satisfacción firmada por el Supervisor del Contrato. (***Por parte del SENA***). • Informe de Supervisión (GCCON-F-031 V.01). • Informe final de supervisión (GCCON-F-030 V.01).
PAGO 1	4%	
PAGO 2	8,72%	
PAGO 3	8,72%	

PAGO 4	8,72%	
PAGO 5	8,72%	
PAGO 6	8,72%	
PAGO 7	8,72%	
PAGO 8	8,72%	
PAGO 9	8,72%	
PAGO 10	8,72%	
PAGO 11	8,72%	
PAGO 12	8,72%	

15. CONTROL Y VIGILANCIA DEL CONTRATO.

El Contrato requiere interventoría: (Indique si el contrato requiere o no interventoría marcando "x")	**SI:**	.
	NO:	**X**

De no requerir interventoría, o que la misma no sea integral (jurídica, técnica, financiera, contable y administrativa), indique las condiciones de idoneidad que debe cumplir quién realizaría la supervisión:	Haga clic o pulse aquí para escribir texto.
En razón a lo anterior se recomienda al ordenador del gasto la designación al Coordinador Administrativo del Centro o quien haga sus veces como supervisor del contrato. quién verificará la correcta y oportuna ejecución del objeto contractual y actuará de conformidad con lo determinado por el Manual de Supervisión e Interventoría de la entidad.	

16. FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Se adjudicará el contrato hasta la totalidad del presupuesto asignado.

17. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLES.

Teniendo en cuenta que se contratará bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, si bien no se establecerá factores de ponderación a efectos de comparar propuestas, la Dirección Regional Cundinamarca del SENA, considera oportuno y necesario establecer unos requisitos mínimos y adecuados que debe cumplir de manera obligatoria el Arrendador, los que a continuación se relacionan:

1. Oferta De Arrendamiento
2. Certificado De Existencia Y Representación Legal (No Mayor A 30 Días)
3. Certificación Del Pago De Aportes De Seguridad Social Integral Y Parafiscales (Anexos Según Corresponda)
4. Registro Único Tributario Rut (Actualizado)

5. Fotocopia De La Cédula Del Representante Legal Y/O Su Apoderado
6. Fotocopia Libreta Militar
7. Certificación Bancaria (Actualizada)
8. Verificación De Antecedentes Judiciales, Disciplinarios Y Fiscales (Actualizada)
9. Certificado De Libertad Y Tradición Del Inmueble (No Mayor A 30 Días)
10. Certificado De Pago De Impuesto Predial
11. Concepto Favorable Uso Del Suelo
12. Poder Para Suscribir Contrato Ante La Plataforma Secop II Debidamente Autenticado (De Ser Necesario).

Los criterios aplicados para la selección de la oferta más favorable fueron determinados por el Centro de Desarrollo Agroindustrial, quien sustentó la necesidad y adelantó la selección del inmueble de conformidad con los formatos que hacen parte del proceso de contratación.

18. ANALISIS DE RIESGOS.

El análisis de riesgos y forma de mitigarlos que puedan llegar a presentarse en el presente proceso de contratación se encuentran establecidos en el anexo análisis de riesgos. ***(Ver anexo Matriz de Riesgos).***

19. GARANTÍAS.

De conformidad con el análisis de riesgo se establece, la siguiente garantía aplicable al proceso de contratación.

x	**Cumplimiento:** por el (10%) del valor del contrato, vigente por el plazo del contrato y cuatro (4) más.

20. MULTAS Y SANCIONES.

El SENA impondrá cláusula penal por el incumplimiento del ARRENDADOR equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, en caso de incumplimiento de las obligaciones. La cláusula penal así pactada será exigible al ARRENDADOR incumplido como estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente ello no impide el cobro judicial de todos los perjuicios adicionales que efectivamente se causen por el incumplimiento.

En caso de incumplimiento parcial, la cláusula penal será reducida equitativamente, de conformidad con el artículo 867 del Código de Comercio y el artículo 1596 del Código Civil.

Cuando el incumplimiento provenga del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO podrá declararlo de manera unilateral, para hacer efectiva la cláusula penal pactada, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, o las que las modifiquen.

El incumplimiento del ARRENDADOR de alguna(s) de las obligaciones del contrato, dará lugar a la aplicación de multas sucesivas por parte del ARRENDATARIO por una suma equivalente hasta el uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada semana de atraso, las cuales sumadas no superarán el diez por ciento (10%) del valor total del mismo. Las multas se impondrán de conformidad con el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 o la que la sustituya.

21. ACUERDOS COMERCIALES.

En atención a la modalidad de contratación, para el presente proceso no aplican los acuerdos comerciales vigentes, de conformidad con lo establecido en el Anexo 4: Lista de excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales, establecida en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, versión M-MACPC-12 de Colombia Compra Eficiente.

22. ANEXOS.

- Análisis del Sector
- Matriz de Riesgos

JIMMY GONZALO MALDONADO NOVOA
Director Regional

Vo.Bo. Wilson Triana Bolaños
Cargo: Coordinador Administrativo Grupo Mixto

Proyectó: Luz Amparo Villamizar Meza
Cargo: Abogada Despacho Regional