



## ESTUDIO PREVIO Y DE NECESIDAD PARA DETERMINAR A CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA CONTRATACIÓN

De conformidad con lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 del 2015, y en especial lo reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto precitado, mediante el cual se reglamenta la modalidad de contratación Directa.

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER:

Que el Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación de la Regional Antioquia en aras de cumplir la misión de : “...invertir en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos; ofreciendo y ejecutando la Formación Profesional Integral, para la incorporación y el desarrollo de las personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país”, ofrece programas de formación en diversas líneas, acordes con los recursos y necesidades de la región, con el propósito de captar el mayor número de aprendices, lograr una exitosa vinculación de los mismos al mercado laboral y desarrollo de la subregión por medio de disminución de los índices de deserción. Para ello se hace necesaria la contratación de espacios para impartir formación.

Que el Centro de la Innovación, la Agroindustria y la Aviación es un Centro Multisectorial que tiene presencia en los 23 municipios del ORIENTE ANTIOQUEÑO, y brinda formación en diferentes líneas tecnológicas: agroindustrial, logística y servicios, gastronomía y turismo, mantenimiento electromecánico, electricidad y aviación.

**Para el 2019 se asignan las siguientes metas de formación**

REGIONAL	NACIONAL		
CENTRO	9503		
CENTRO DE LA INNOVACIÓN, LA AGROINDUSTRIA Y EL TURISMO			
DESCRIPCION	2019	2018	2017
ESPECIALIZACION TECNOLOGICA (Presencial)	134	139	159
ESPECIALIZACION TECNOLOGICA (Virtual)	50	95	40
<b>ESPECIALIZACION TECNOLOGICA (Total)</b>	<b>184</b>	<b>234</b>	<b>199</b>
TECNOLOGOS (Presencial)	6.418	6.564	6.070
TECNOLOGOS ( Virtual)	27	107	112
<b>TECNOLOGOS (Total)</b>	<b>6.445</b>	<b>6.671</b>	<b>6.182</b>
OPERARIOS	932	992	1.250
AUXILIARES	373	503	499
<b>TOTAL OTROS (Operarios y Auxiliares)</b>	<b>1.305</b>	<b>1.495</b>	<b>1.749</b>
PROFUNDIZACION TECNICA	0	0	0
TECNICO LABORAL (Centros Formación)	1.536	1.022	1.600
TECNICO LABORAL (Articulación con la Educación Media)	3.616	3.344	3.444
<b>TOTAL TECNICO LABORAL</b>	<b>5.152</b>	<b>4.366</b>	<b>5.044</b>
<b>GRAN TOTAL FORMACION TITULADA</b>	<b>13.086</b>	<b>12.766</b>	<b>13.174</b>

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688





FORMACION VIRTUAL COMPLEMENTARIA (Sin Bilingüismo)	16.000	12.800	11.520
PROGRAMA DE BILINGUISMO - Virtual	7.680	7.680	3.840
PROGRAMA DE BILINGUISMO - Presencial	0	0	3.840
DESPLAZADOS POR LA VIOLENCIA (Incluye Red Unidos) - Sin Víctimas (Están incluidas en la Formación Titulada y Complementaria)	4.764	4.655	5.669
PROGRAMA SENA EMPRENDE RURAL (Incluye Red Unidos)	0	4.180	4.095
META RESTO DE FORMACION COMPLEMENTARIA	15.965	8.041	10.171
<b>TOTAL FORMACIÓN COMPLEMENTARIA</b>	<b>44.409</b>	<b>37.356</b>	<b>39.135</b>

Que el centro solo cuenta con tres sedes propias (comercio, zona franca bodega 15 y Bodega 49 en la que se está implementando un nuevo programa de formación de Técnicos en mantenimiento de aeronaves, el cual está funcionando en un ambiente de formación de condiciones especiales que son reguladas por la Aeronáutica Civil Colombiana), siendo la capacidad instalada de éstas de 23 ambientes de formación entre (aulas convencionales, talleres y laboratorios), en las cuales se imparte formación titulada de conformidad con los registros calificados, a **6.182** tecnólogos programados en tres jornadas.

Con base en lo anterior, el centro de los **6.182** aprendices en formación superior que debió formar no cuenta con espacios óptimos y suficientes para brindar formación a los **3.655** tecnólogos restantes. Es por ello que se debe recurrir a la contratación de ambientes que cumplan con las normas de registro calificado, y con el Sistema de Aseguramiento de la Calidad en la Educación Superior.

Para el cumplimiento de las metas de técnicos, y para atender la demanda en este nivel de formación el Centro ha establecido alianzas con las administraciones Municipales de: Sonsón, La Ceja, Guarne Parque e industria y el Municipio de Rionegro. Alianzas que le permiten al Centro contar con 21 ambientes de formación entre aulas convencionales, talleres y laboratorios que atienden un total de **1.320** aprendices en dos jornadas.

En atención a todo lo anteriormente planteado, el Centro para cumplimiento de sus metas requiere el arrendamiento de 32 ambientes de formación en diferentes espacios (Bodegas 97 de zona franca, laboratorios ambiental, ambientes convencionales y ambiente agrícola).

AMBIENTES A ARRENDAMIENTOS	NUMERO DE AMBIENTES SOLICITADOS	M2 X AMBIENTES	Nº APRENDICES	PROGRAMAS A ATENDER
<b>Bodega 97 RIONEGRO ANTIOQUIA-ZONA FRANCA</b>	2	284	210	Tecnólogos en Electricidad
<b>ASYS Carrera 51 No. 52-56 Municipio Rionegro</b>	20	1980	2100	Tecnólogos en gestión de empresas agropecuarias, Tecnólogos en control de calidad de alimentos, Tecnólogo en contabilidad y finanzas, Tecnólogo Gestión Humana, Tecnólogo Gestión de Mercados, Tecnólogo Gestión administrativa, Tecnólogo Gestión empresarial, Tecnólogo en Gestión Negocios, Tecnólogo en gestión de Mercados, Tecnólogo en Gobierno Local, Tecnólogo en Recreación y Tecnólogo en

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
 www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688





				Dirección de Ventas, Técnico en venta de productos y servicios, Técnico en Negocios Internacionales, Técnico en Asistencia Administrativa, Tecnólogo en redes de datos, Técnico en gestión.
<b>OMNIAMBIENTE</b> Carrera 48 N° 60-12 del Municipio de Rionegro	7	100	75	Tecnólogo en control ambiental, Tecnólogo en Gestión de los recursos naturales y Tecnólogo en agua y saneamiento.
<b>HERBOLARIO</b> Vereda las acacias sector riñas la Unión Antioquia a a 500 metros de la cabecera municipal, sobre la vía que conduce al municipio de Sonsón	3	3200		Tecnología en Producción Agrícola, Especialización. Tecnológica en Fertirriego, Gestión de Empresas Agropecuarias, Producción Agropecuaria, Ecológica, Agua y Saneamiento, Gestión de Recursos Naturales, Control Ambiental, Programas de la media técnica como sistemas agropecuarios ecológicas, programa SER, Electricidad Industrial, Automatización Industrial.

El Centro consolido desde el año 2016 las necesidades de arrendamientos, para lo cual se levantó una serie de formatos para ser remitidos a la dirección General y así asignar los topes de presupuesto por inmueble arrendado, necesidad que continúa vigente para el año 2019, excepto la del Herbolario la cual se solicitó en el 2018, los anteriores inmuebles se solicitaron puesto que:

- ✚ La baja capacidad de infraestructura propia e insuficientes ambientes de formación para el cumplimiento de las metas asignadas a nuestro Centro.
- ✚ La necesidad que tiene el Centro de atender las demandas de las empresas de la región, y poder impactar los indicadores de empleabilidad de los sectores agroindustrial, de servicios y desarrollo empresarial, ambiental, alimentos, eléctrico y de aviación, entre otros.
- ✚ Poder garantizar ambientes adecuados que cumplan con los estándares de calidad en la ejecución de los programas de formación profesional integral que brinda el Centro.
- ✚ Propiciar mayor equidad, en el sentido de permitir el acceso a un mayor número de personas a los programas de formación, es decir, mantener y/o aumentar los niveles de cobertura que a hoy tiene el Centro. Esto en concordancia con los pilares fundamentales del Plan de Desarrollo Nacional, Paz, Equidad y Educación.
- ✚ Además de todo lo anteriormente expuesto, se está implementando un nuevo programa de formación de Técnicos en mantenimiento de aeronaves, el cual está funcionando en un ambiente de formación arrendado.

Acorde a lo anterior el presente arrendamiento es de vigencias anteriores.

Es importante resaltar que hacen parte de este estudio previo los siguientes documentos producidos y presentados para autorización a la Dirección General desde la vigencia 2018 y en vista de que es el mismo bien inmueble no requiere autorización, no obstante fue autorizado desde planeación la asignación de los recursos:



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**



- GRF-F-024 Formato Censo Capacidad Instalada
- GRF-F-025 Formato Verificación de Condiciones Mínimas de Calidad de Ambientes de Formación
- GRF-F-026 Formato Verificación de Capacidad Instalada VS Capacidad en uso Ambientes de Formación
- Informe sobre necesidades
- GIL-F-027 Condiciones Posibles Ambientes de Formación
- GIL-F-028 Formato Técnico Verificación de Condiciones Físicas Ambientes de Formación
- GIL-F-023 Certificación de la Selección de Inmueble
- Informe de Revisión por parte de la Dirección Regional
- Concepto favorable por parte de Dirección General.

Es de anotar que el presente arrendamiento fue debidamente autorizado desde la vigencia 2016, según procedimiento establecido, igualmente mediante Resolución de apertura de presupuesto se aprobaron los siguientes arrendamientos y sus tarifas así:

**ANEXO 07 - RESOLUCIÓN No. 00001 DEL 02 DE ENERO 2019  
DISTRIBUCIÓN DE ARRENDAMIENTOS 2019 A NIVEL NACIONAL**

CONSEC.	CÓD. REGIONAL	REGIONAL	CÓD. CENTRO	CENTRO	PROYECTO DE INVERSIÓN	CIUDAD	DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	BARRIO	TECHO MENSUAL	TECHO VIGENCIA 2019	OBSERVACIÓN
39	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9401	CENTRO DE SERVICIOS DE SALUD	MEJORAMIENTO DEL	MEDELLIN 05-001	calle 49 no 42-20	centro	\$ 33.454.000	\$ 384.721.000	Por 11,5 meses, incluye IVA
40	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9402	CENTRO DE SERVICIOS Y GESTION EMPRESARIAL	MEJORAMIENTO DEL	MEDELLIN 05-001	carrera 43 # 49-49 girardot - censa	candelaria	\$ 44.088.000	\$ 507.012.000	Por 11,5 meses, incluye IVA
41	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9402	CENTRO DE SERVICIOS Y GESTION EMPRESARIAL	MEJORAMIENTO DEL	BELO 05-088	carrera 45 no. 26 - 175 bello, antioquia	la gabriela	\$ 37.853.000	\$ 435.309.500	Por 11,5 meses, incluye IVA
42	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9501	COMPLEJO TECNOLÓGICO PARA LA	MEJORAMIENTO DEL	CAUCASIA 05-154	caucasia antioquia- vía caucasia medellin kilometro 1	sector aerepuerto	\$ 3.358.000	\$ 38.617.000	Por 11,5 meses, incluye IVA
43	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9501	COMPLEJO TECNOLÓGICO PARA LA	MEJORAMIENTO DEL	CAUCASIA 05-154	calle 10a n 26-155	altos de san juan	\$ 6.421.000	\$ 73.841.500	Por 11,5 meses, incluye IVA
44	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9503	CENTRO DE LA INNOVACIÓN, LA	MEJORAMIENTO DEL	RIONEGRO 05-615	carrera 51 no 52-56	rionegro	\$ 25.750.000	\$ 296.125.000	Por 11,5 meses, incluye IVA
45	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9503	CENTRO DE LA INNOVACIÓN, LA	MEJORAMIENTO DEL	RIONEGRO 05-615	carrera 49 no 46 a sur 25 --- bodega 97	envigado	\$ 6.561.000	\$ 75.451.500	Por 11,5 meses, incluye IVA
46	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9503	CENTRO DE LA INNOVACIÓN, LA	MEJORAMIENTO DEL	RIONEGRO 05-615	cra 48 calle 60-12	los lagos	\$ 4.386.000	\$ 48.246.000	Por 11 meses, incluye IVA
47	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9503	CENTRO DE LA INNOVACIÓN, LA	MEJORAMIENTO DEL	LA UNIÓN 05-400	vda las acacias sector rifas la unión antioquia	sector rifas	\$ 4.250.000	\$ 48.875.000	Por 11,5 meses, incluye IVA
48	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9504	COMPLEJO TECNOLÓGICO	MEJORAMIENTO DEL	TURBO 05-837	sinal -finca seminario mayor curruleo turbo antioquia	vereda el tres	\$ 8.073.000	\$ 92.839.500	Por 11,5 meses, incluye IVA
49	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9504	COMPLEJO TECNOLÓGICO	MEJORAMIENTO DEL	CHIGORODÓ 05-172	calle 88, 105 - 47 - chigorodó antioquia	barrio sanchez ramirez	\$ 3.867.000	\$ 44.470.500	Por 11,5 meses, incluye IVA
50	5	REGIONAL ANTIOQUIA	9549	COMPLEJO TECNOLÓGICO,	MEJORAMIENTO DEL	SANTAFE DE ANTIOQUIA 05-	calle 11 no 9-28/32	centro	\$ 6.050.000	\$ 69.575.000	Por 11,5 meses, incluye IVA
51	8	REGIONAL ATLÁNTICO	9103	CENTRO PARA EL DESARROLLO	MEJORAMIENTO DEL	BARRANQUILLA 08-001	calle 75 # 45-6	porvenir	\$ 10.883.000	\$ 119.713.000	Por 11 meses, incluye IVA
52	8	REGIONAL ATLÁNTICO	9207	CENTRO NACIONAL COLOMBO ALEMAN	MEJORAMIENTO DEL	BARRANQUILLA 08-001	calle 47 no 19-121	cevililar	\$ 21.766.000	\$ 206.777.000	Por 9,5 meses, incluye IVA
53	8	REGIONAL ATLÁNTICO	9208	CENTRO INDUSTRIAL Y DE AVIACION	MEJORAMIENTO DEL	BARRANQUILLA 08-001	carrera 8c # 45 - 22	la alboraya	\$ 7.557.000	\$ 83.127.000	Por 11 meses, incluye IVA
54	8	REGIONAL ATLÁNTICO	9208	CENTRO INDUSTRIAL Y DE AVIACION	MEJORAMIENTO DEL	BARRANQUILLA 08-001	carrera 53 # 70 -97	prado	\$ 32.864.000	\$ 312.208.000	Por 9,5 meses, incluye IVA
55	8	REGIONAL ATLÁNTICO	9208	CENTRO INDUSTRIAL Y DE AVIACION	MEJORAMIENTO DEL	SOLEDAD 08-758	hangar terminal de carga del aeropuerto ernesto cortissoz	el esfuerzo	\$ 18.653.000	\$ 214.509.500	Por 11,5 meses, incluye IVA
56	8	REGIONAL ATLÁNTICO	9302	CENTRO DE COMERCIO Y SERVICIOS	MEJORAMIENTO DEL	BARRANQUILLA 08-001	carrera 38 #79a-167B	las colinas	\$ 26.460.000	\$ 66.150.000	Por 2,5 meses, incluye IVA
57	8	REGIONAL ATLÁNTICO	9302	CENTRO DE COMERCIO Y SERVICIOS	MEJORAMIENTO DEL	BARRANQUILLA 08-001	cl. 79 # 42f-110	ciudad jardin	\$ 15.161.000	\$ 37.902.500	Por 2,5 meses, incluye IVA

Con el fin de proporcionar ambientes apropiados para los programas de formación del área agropecuaria e industrial, se pone a disposición del CIAA las instalaciones agrícolas de la empresa El Herbolario Productos Naturales ubicada en el municipio de la Unión Antioquia, a 500 metros de la cabecera municipal, sobre la vía que conduce al municipio de Sonsón; constando de un área aproximada de 3200 m2 entre invernaderos y zona para cultivos a campo abierto, en los cuales se



Certificado No. GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



cuenta con sistema de riego automatizado, sistema de captación de aguas lluvias, generación de energía a partir de paneles solares, herramientas livianas para la mecanización, equipo para la medición de variables climáticas y una producción biorracional (sin aplicación de agrotóxicos) con más de 15 especies de frutas y hortalizas además de la presencia permanente de profesionales del sector agrícola y operarios capacitados en la producción que pueden brindar asesorías y capacitaciones sobre temas específicos.

## FOTOS DEL INMUEBLE



### PRODUCCIÓN BIO RACIONAL DE FRUTAS Y HORTALIZAS



- **INVERNADERO:** condiciones controladas.
- **POLICULTIVO:** Equilibrio del ecosistema.
- **AGUA LLUVIA:** Aprovechamiento de recursos.
- **ELABORACIÓN DE PRODUCTOS:** Abonos y bio extractos
- **CONTROL:** cultural Manejo ancestral



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



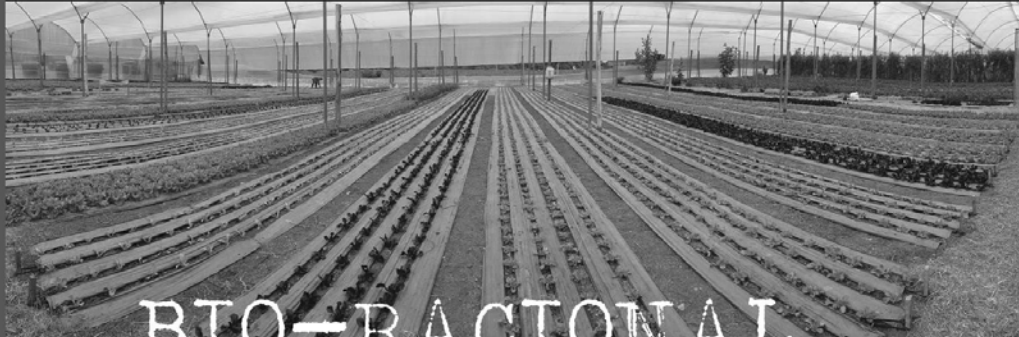
Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia



INVERNADEROS: condiciones controladas.

AGUA LLUVIA PARA RIEGO: Aprovechamiento de recursos.

ENERGIAS ALTERNATIVAS (Sistema de paneles solares)



BIO-RACIONAL



POLICULTIVO: Equilibrio del ecosistema.



Certificado No.  
SC-CER339681



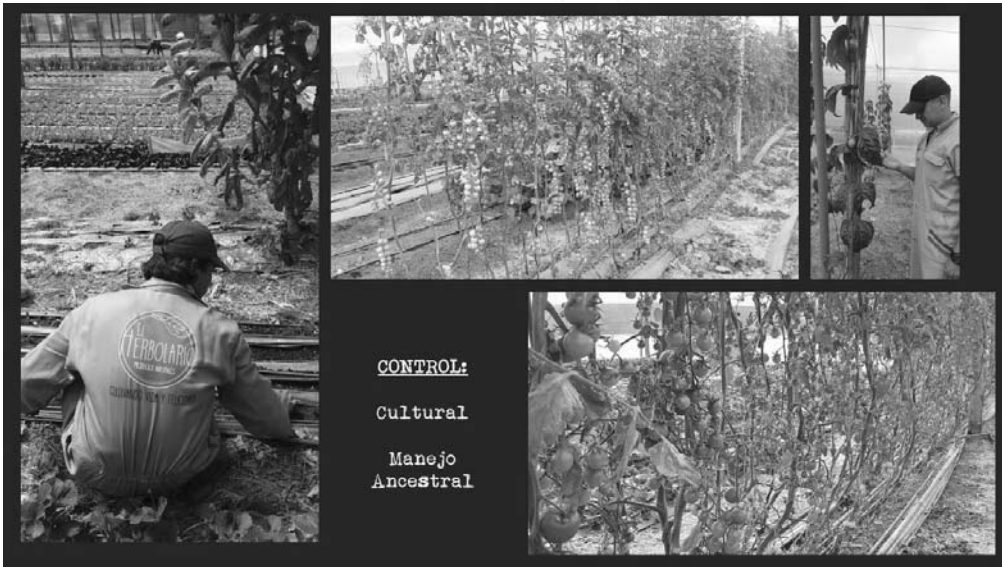
Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia



Es importante resaltar que hacen parte de este estudio previo los siguientes documentos producidos y presentados para autorización a la Dirección General:

- GRF-F-024 Formato Censo Capacidad Instalada
- GRF-F-025 Formato Verificación de Condiciones Mínimas de Calidad de Ambientes de Formación
- GRF-F-026 Formato Verificación de Capacidad Instalada VS Capacidad en uso Ambientes de Formación
- Informe sobre necesidades
- GIL-F-027 Condiciones Posibles Ambientes de Formación

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688





- GIL-F-028 Formato Técnico Verificación de Condiciones Físicas Ambientes de Formación
- GIL-F-023 Certificación de la Selección de Inmueble
- Informe de Revisión por parte de la Dirección Regional
- Concepto favorable por parte de Dirección General.

Acorde a lo anterior se permite a los aprendices realizar las prácticas de campo en cada una de las competencias de los programas de formación, posibilitando la formación por proyectos

Se podrán realizar procesos de investigación aplicada al sector agrícola de la región

Los grupos del área agropecuaria tienen un promedio de 15 aprendices:

- Tecnología en Producción Agrícola. (4 grupos)
- Especialización Tecnológica en Fertirriego. (1 grupo)
- Gestión de Empresas Agropecuarias. (3 grupos)
- Producción Agropecuaria. (3 grupos)
- Ecológica, Agua y Saneamiento. (2 grupos)
- Gestión de Recursos Naturales. (4 grupos)
- Control Ambiental. (3 grupos)
- Programas de la media técnica como sistemas agropecuarios ecológicas, programa SER. (10 grupos)
- Electricidad Industrial. (2 grupos)
- Automatización Industrial. (1 grupo)

Justificación: el Contrato se requiere hasta el 30 de diciembre de 2019, en atención a que es un invernadero que cuenta además de la zona para cultivos cerrados, cuenta con zona para cultivos a campo abierto, en la cual hay un sistema de riego automatizado y sistema de captación de aguas lluvias. Igualmente, se encuentran instalados paneles solares para la generación de energía. En dicho invernadero, se harán sembrados de plántulas y otras especies de los diferentes programas de formación que no pueden extraídos del invernadero.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

**OBJETO: ADQUIRIR DE TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DE AMBIENTE DE APRENDIZAJE PARA IMPARTIR FORMACIÓN DE AMBIENTES AGRÍCOLAS PARA LA FORMACIÓN DE APRENDICES SENA DEL CENTRO DE LA INNOVACIÓN, LA AGROINDUSTRIA Y LA AVIACIÓN DEL SENA.**



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**





## CLASIFICACIÓN UNSPSC Y REPORTE EN EL PLAN DE COMPRAS

Código UNSPSC (cada código separado por :)	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección (mes)	Fecha estimada de presentación de ofertas (mes)	Duración estimada del contrato (número)	Duración estimada del contrato (intervalo: días, meses, años)	Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado	Valor estimado en la vigencia actual	¿Se requieren vigencias futuras?	Estado de solicitud de vigencias futuras	Unidad de contratación (referencia)	Ubicación	Nombre del responsable	Teléfono del responsable	Correo electrónico del responsable
80131500	5_417 adquirir de título de arrendamiento de ambiente de aprendizaje para impartir formación de ambientes agrícolas para la formación de aprendices SENA del centro de la innovación, la agroindustria y la aviación del SENA.	1	1	345	0	CCE-05	1	50341250	50341250	0	0		CO-ANT-05001	JUAN FELIPE RENDÓN OCHOA	5760 000	jrendon@sena.edu.co

## ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES TECNICAS PARA EL ARRENDAMIENTO

El Herbolario Productos Naturales ubicada en el municipio de la Unión Antioquia, a 500 metros de la cabecera municipal, sobre la vía que conduce al municipio de Sonsón; constando de un área aproximada de 3200 m2 entre invernaderos y zona para cultivos a campo abierto, en los cuales se cuenta con sistema de riego automatizado, sistema de captación de aguas lluvias, generación de energía a partir de paneles solares, herramientas livianas para la mecanización, equipo para la medición de variables climáticas y una producción biorracional (sin aplicación de agrotóxicos) con más de 15 especies de frutas y hortalizas además de la presencia permanente de profesionales del sector agrícola y operarios capacitados en la producción que pueden brindar asesorías y capacitaciones sobre temas específicos.

Los programas de formación Tecnología en Producción Agrícola, Especialización Tecnológica en Fertirriego, Gestión de Empresas Agropecuarias, Producción Agropecuaria Ecológica, Agua y Saneamiento, Gestión de Recursos Naturales, Control Ambiental, Programas de la media técnica como sistemas agropecuarios ecológicas, programa SER, Electricidad Industrial, Automatización Industrial, podrán abordar dentro de las instalaciones las siguientes competencias, resultados de aprendizaje y conocimientos de concepto relacionados con la producción agrícola, iniciando con la preparación del terreno e instalaciones, hasta la poscosecha de los productos:

- Preparar el terreno para la siembra, tipo convencional, labranza reducida o mínima o labranza cero, según los requerimientos técnicos: donde los aprendices podrán preparar suelos para la siembra teniendo en cuenta los criterios agroecológicos del suelo la aplicación de métodos de labranza tradicional y labranza de conservación, según normas de seguridad y manuales técnicos.
- Sembrar material vegetal o tubérculos con base en parámetros técnicos: permitiendo establecer los arreglos productivos de los cultivos con criterios agroecológicos y



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia



económicos, seleccionar y trasplantar el material vegetal a sembrar acorde con las condiciones agroecológicas de la zona.

- Planear la producción según los requerimientos del mercado y normas técnicas nacionales vigentes: podrán establecer los procedimientos técnicos según operación productiva, definiendo su propósito, alcance, las actividades, etapas, recursos y responsables de las operaciones de producción
- Establecer el sistema de riego según requerimientos técnicos del cultivo: tendrán la posibilidad de organizar el sistema de riego de acuerdo con necesidades del cultivo, el método y la zona
- Ejecutar labores de mantenimiento en propagación, adapte y crecimiento según recomendación técnica: Podrán abonar el cultivo según el plan de fertilización y requerimientos técnicos, realizar labores fitosanitarias del material vegetal de propagación para el manejo de plagas y enfermedades, aplicando buenas prácticas agrícolas, monitorear las labores de mantenimiento del cultivo según recomendación técnicas dentro del marco del desarrollo sostenible
- Preparar la cosecha siguiendo las especificaciones técnicas definidas: Permitirá alistar las máquinas, equipos, herramientas y utensilios para la recolección de productos agrícolas, operar las máquinas agrícolas teniendo en cuenta el tipo de cultivo y las condiciones agroecológicas de la zona, determinar el grado de cosecha de los productos agrícolas teniendo en cuenta el índice de cosecha, requerimientos del mercado y el ciclo del cultivo
- Tratar los residuos sólidos con base en parámetros técnico ambientales vigentes: Se permitirá desarrollar las labores de limpieza y mantenimiento de infraestructura y equipos conforme con los manuales de operación y mantenimiento
- Analizar circuitos eléctricos de acuerdo con el método requerido: Podrán identificar parámetros eléctricos básicos e instrumentos de medición de acuerdo a la norma establecida y realizar pruebas y mediciones en los circuitos eléctricos de acuerdo a los protocolos establecidos.



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**



- Construir acometidas e instalar equipos de medida de energía eléctrica en baja tensión requeridas para el uso de instalaciones residenciales y comerciales: donde los aprendices podrán realizar acometidas e instalar equipos de medida de acuerdo al diseño, cumpliendo normas y procedimientos establecidos por la empresa. - verificar las especificaciones técnicas de la instalación eléctrica de acometida aplicando la normatividad vigente
- Ejecutar el mantenimiento de sistemas eléctricos de distribución y potencia en baja y media tensión según normatividad vigente: tendrán la posibilidad de realizar operaciones de mantenimiento en el sistema de distribución eléctrico
- Instalar redes internas de acuerdo con el diseño eléctrico: Se permitirán organizar los insumos necesarios para iniciar la instalación, verificar el funcionamiento de la red interna de acuerdo al diseño establecido y realizar redes internas de acuerdo al diseño.
- En general los aprendices de los diferentes programas, podrán aplicar en la resolución de problemas reales del sector productivo, los conocimientos, habilidades y destrezas pertinentes a las competencias del programa de formación asumiendo estrategias y metodologías de autogestión
- En éstas instalaciones se podrán enriquecer la formación con ambientes reales de producción enfocados a la agricultura de precisión, permitiendo al CIAA obtener los registros calificados de los programas que actualmente se encuentran en el proceso de certificación.
- La presencia permanente de la Ingeniera Agrónoma encargada, facilitará los procesos de aprendizaje, ya que ella estará disponible para guiar y asesorar a los aprendices en temas relacionados con el proceso productivo

Para facilitar el recorrido y el trabajo en las instalaciones, se considera que la capacidad máxima es de 25 aprendices por visita y dos visitas al día, estando disponibles las instalaciones de lunes a jueves de 8:00 am a 2:00 pm.

El canon de arrendamiento será de \$ 4'250.000 mensuales (Cuatro millones doscientos cincuenta mil pesos mensuales)

### 3. Obligaciones.

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688





Son obligaciones generales 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.
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, en este caso no cuenta con los mismos pero sí con un sistema de riego y paneles solares
4. 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.
5. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido.

### Obligaciones Generales de la Entidad Estatal

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.



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**



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.

Obligaciones específicas de las partes:

- 1- **Líneas telefónicas y conectividad a internet:** El inmueble no se entrega en arrendamiento sin línea telefónica.
- 2- **Servicios públicos:** El arrendador deberá pagar oportuna y totalmente los servicios públicos del inmueble durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del inmueble, el arrendador deberá reclamar de manera directa a las empresas prestadoras del servicio, con el fin de restituir el servicio en el menor tiempo posible y evitar una suspensión en el servicio educativo que se prestará en el inmueble por parte del arrendatario. Parágrafo: lo anterior aplica igualmente en lo que respecta al pago de impuestos, tasas o contribuciones, y demás erogaciones que se causen por el uso, propiedad o tenencia del inmueble.
- 3- **Entrega:** El Arrendatario a la fecha de suscripción del contrato recibirá el inmueble de manos del arrendador en óptimo estado para los fines requeridos, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que formará parte integral del contrato.
- 4- **Reparaciones:** Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados en su totalidad por el Arrendatario.
- 5- **Conservación del inmueble:** El arrendatario se obliga a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos, cañerías, ventanas y puertas, y a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras siempre y cuando haya recibido el inmueble en buen estado, bajo todos los aspectos. El arrendatario está obligado igualmente a mantener el inmueble en condiciones de aseo.
- 6- **Mejoras:** Las instalaciones y adecuaciones locativas no estructurales, que fueren necesarias para el normal funcionamiento del servicio al que está destinado el inmueble arrendado, de conformidad con las cláusulas de OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO, estarán a cargo y riesgo del ARRENDATARIO y deberán precisarse en un otrosí a este contrato, en el que se indicará si ellas comportan un reconocimiento económico por parte del ARRENDADOR. A la terminación del contrato el ARRENDATARIO podrá retirar las instalaciones y mejoras que no generen detrimento para el inmueble y que no hayan sido objeto de reconocimiento económico por parte del ARRENDADOR. Ellas serán de propiedad del ARRENDATARIO y no generarán compensación alguna para el ARRENDADOR. El ARRENDADOR reconocerá al ARRENDATARIO las mejoras útiles que llegare a realizar en el inmueble, siempre y cuando hayan estado autorizadas expresamente por el primero con la condición de abonarlas, de conformidad con lo establecido en el



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**



artículo 1994 del Código Civil. Las mejoras necesarias no locativas serán reconocidas por el ARRENDADOR de conformidad con el artículo 1993 del Código Civil.

- 7- **Destinación:** El arrendatario, durante la vigencia del contrato, destinará el inmueble de conformidad con las cláusulas de OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO. En ningún caso el arrendatario o el arrendador podrá subarrendar o ceder en todo o en parte el inmueble o este contrato. Durante el período de receso de formación, el ambiente se utilizara para la realización de prácticas, formación complementaria y estará ocupado por los equipos de formación del SENA instalados en dicho ambiente.
- 8- **Restitución:** Al finalizar el contrato, por cumplimiento del plazo o sus prórrogas o de manera anticipada, las partes suscribirán un acta de restitución del inmueble en la que consignarán el estado en que se restituye, con su respectivo inventario, así como las condiciones económicas del final del contrato, con las sumas que se adeuden al ARRENDADOR por todo concepto, y las observaciones pertinentes, todo lo cual constituirá la liquidación del contrato.
- 9- **Incumplimiento:** 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. Las partes pactan una cláusula penal 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 deudor incumplido como estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula 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.
- 10- **Preaviso:** El ARRENDATARIO podrá terminar de manera anticipada el contrato, con un preaviso de dos (2) meses al ARRENDADOR y previo el cumplimiento integral de sus obligaciones contractuales hasta ese momento.
- 11- **Impuestos:** El arrendador deberá cumplir con el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la propiedad, posesión o tenencia sobre el inmueble y de haberlo dado en arrendamiento
- 12- **Mobiliario y equipos:** El arrendatario proporcionará el mobiliario, la infraestructura tecnológica y equipos que requiera para el desarrollo de sus programas de formación que se lleven a cabo en los espacios arrendados.

#### 4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

La formación del SENA se debe impartirse en espacios que cumplan con todas las condiciones técnicas administrativas debidamente exigidas por registro calificado, es por ello que el Centro de la



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia



Innovación, la Agroindustria y la Aviación, concentro su búsqueda en espacios que cumplieran con las condiciones en infraestructura y dotación necesaria para la implementación de la formación técnica - tecnológica del SENA, especialmente en agrícola.

**5. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El contrato se ejecutará en el Sonson, en las instalaciones del proveedor ubicado en la zona Urbana VDA BUENA VISTA KM 3 VIA LA UNION SONSON. Dicho contrato será ejecutado durante la vigencia de 2019, así:

Año	Valor del canon
2019	Cuatro millones doscientos cincuenta mil pesos (\$4.250.000) con una vigencia de 23 días y 10 meses contados desde el 6 de febrero de 2019 al 31 de diciembre de 2019

#### 6. VALOR, PARTIDA PRESUPUESTAL Y FORMA DE PAGO

El presupuesto del contrato es por valor de **cuarenta y cinco millones setecientos cincuenta y ocho mil trescientos treinta y tres pesos (\$45.758.333)** incluido el IVA, retenciones, impuestos, tasas, contribuciones y todo costo directo e indirecto que la ejecución conlleve Con cargo al **CDP N° 7119 DEL 2019**, expedido por el la Regional Antioquia.

EL SENA pagará al CONTRATISTA en pagos parciales **mes anticipado por tratarse de un contrato de arriendo**, y previa presentación de: a) Cuenta de Cobro o factura correspondiente con el cumplimiento de los requisitos fiscales y legales, b) Pago seguridad social, certificación de revisor fiscal o contador, cedula, tarjeta profesional del revisor fiscal, cuenta bancaria **no mayor a treinta (30) días** y Rut. El SENA efectuará el pago de cada mes dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de la factura por parte del proveedor en el Grupo de Apoyo – Área de Contratación, para lo cual el contratista deberá anexar los siguientes documentos, sin los cuales no se dará trámite para el pago:

**NOTA:** La factura o cuenta de cobro deberá venir a nombre del SENA, NIT 899.999.034-1 Carrera 48 N° 49-62 y cumplir con lo estipulado en el artículo 616-1 y 617 del estatuto tributario

#### 7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES TANTO DEL PROCESO DE SELECCIÓN COMO DEL CONTRATO.

De conformidad con lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 del 2015, y en especial lo reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto precitado, para este tipo de contratos no será obligatoria la exigencia de garantías.

El centro no exige garantía de cumplimiento, en vista de que el contrato será suscrito es de arrendamiento y los riesgos según la respectiva matriz, no son significativos.

#### 8. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688





El objeto que se requiere contratar corresponde Arrendamiento se fundamenta jurídicamente en el proceso de Contratación Directa que se regirá De conformidad con lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 del 2015, y en especial lo reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto precitado, mediante el cual se reglamenta la modalidad de contratación Directa.

## 9. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN.

<i>Para seleccionar el inmueble se determinó las siguientes condiciones así:</i>	<i>Puntaje</i>
<i>Factor Económico</i>	<i>Los que oferten el m2 de ambiente más favorable se asignará 300 puntos Los demás (0) cero.</i>
<i>Cantidad y diversidad de ambientes para la formación</i>	<i>Se le asignará un puntaje de 400 puntos al que presente la mayor cantidad de ambientes para la formación. Los demás (0) cero.</i>
<i>Facilidad de acceso y cercanía a la zona urbana, con el fin de que los aprendices no generen gastos de transporte adicionales.</i>	<i>Se le asignará un puntaje de 200 puntos al que presente la mayor facilidad de acceso y cercanía a la zona urbana. Los demás (0) cero.</i>
<i>Condiciones extras para el esparcimiento de los aprendices es decir zonas comunes y de recreo.</i>	<i>Se le asignará un puntaje de 100 puntos al que presente las mejores condiciones extras para el esparcimiento de los aprendices es decir zonas comunes y de recreo. Los demás (0) cero.</i>
<i>Total</i>	<i>1000 PUNTOS</i>

ITEM	OPCIÓN A CULTIVOS EL HERBOLARIO PRODUCTOS NATURALES			OPCIÓN B INVERNADERO PICADOS SAN JUAN		
	Observación	Valor canon del de arriendo	puntaje	Observación	Valor canon del de arriendo	puntaje
Factor Económico	El valor del m2 es de \$1250 (mil doscientos cincuenta pesos)	4.250.000	300	El valor del m2 es de \$4200 (cuatro mil doscientos pesos)	4'284.000	0
Cantidad y diversidad de ambientes para la formación	Oferta los siguientes ambientes: Ambiente de electrónica (paneles solares) Ambiente de producción agrícola (invernaderos) Ambiente de fertirriego Ambiente de Poscosecha		400	Oferta los siguientes ambientes: Ambiente de producción agrícola y compostaje (invernadero)		0



Certificado No. SC-CER339681



Certificado No. CO-SC-CER339681



Certificado No. GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE  
Regional Antioquia





	Estación meteorológica				
Facilidad de acceso y cercanía a la zona urbana.	Las instalaciones están ubicadas a 500 m de la cabecera municipal del municipio de la Unión, por vía pavimentada		200	Las instalaciones están ubicadas a 9 km de la cabecera municipal del municipio de la Unión, en la vía a Sonsón	0
Condiciones extras para el esparcimiento de los aprendices es decir zonas comunes y de recreo.	Cuenta con ambientes sociales, zonas verdes, servicios sanitarios y punto de venta de productos		100	Solo cuenta con área de cultivos	0
<b>TOTAL</b>			<b>1000</b>		<b>0</b>

La formación del SENA se debe impartirse en espacios que cumplan con todas las condiciones técnicas administrativas debidamente exigidas por registro calificado, es por ello que el Centro de la Innovación, la Agroindustria y la Aviación, concentró su búsqueda en ambientes con las condiciones en infraestructura y dotación necesaria para la implementación de la formación técnica - tecnológica del sector agrícola e industrial del SENA.

No obstante a lo anterior se requiere de unas condiciones técnicas puntuales como son: la disponibilidad de ambientes agrícolas de formación debidamente dotados y acondicionados, así como la estratégica ubicación para todos los municipios de cobertura del CIAA.

Por lo tanto el Sena planteó unos criterios de selección descritos en cuadro anterior, notándose que es más favorable y ventajoso para la entidad adquirir en arrendamiento los ambientes ofrecidos por **EL HERBOLARIO PRODUCTOS NATURALES** ya que ofrece un costo por m2 más favorable, mejores y más diversos ambientes para la formación y una ubicación más adecuada

## 10. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES:

Los riesgos son hechos que aparezcan de manera imprevista en la ejecución del contrato y afecten la misma. Se prevén los siguientes:

Tabla 4 - Valoración del Riesgo

		Impacto					
Calificación Cualitativa		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes.	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual.	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.	
Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato.	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato.	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%).	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%).	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%).	
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico	
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	



Certificado No. SC-CER339681



Certificado No. CO-SC-CER339681



Certificado No. GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
 Regional Antioquia



El orden de prioridades fue establecido asignando un puntaje de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia (raro; improbable; posible; probable; casi cierto) y de su impacto (insignificante; menor; moderado; mayor; catastrófico). Los riesgos fueron clasificados teniendo cuenta su calificación de acuerdo con Tabla anterior.

#### Prioridad de tratamiento y control del riesgo

N°	Factor de escogencia y calificación
Riesgo > 7	Riesgo Extremo: Se requiere un plan de acción detallado
6 <= Riesgo <= 7	Riesgo Alto: Se necesita una atención mayor de la administración
Riesgo = 5	Riesgo Medio: Especificar responsabilidad de la administración
Riesgo < 5	Riesgo Bajo: Administrar por procedimientos de rutina

#### Fuente: Colombia Compra Eficiente.

Los riesgos mayores requieren un monitoreo adicional para disminuir su probabilidad de ocurrencia o mitigar su impacto durante el proceso de contratación.

A continuación se muestra la identificación de riesgos del contrato en la cual se deben clasificar los riesgos de acuerdo con los siguientes campos:

**Clase:** (i) general, riesgos transversales a los diversos proyectos y/o contratos que realiza el Departamento; y (ii) específico, riesgos específicos al proyecto y/o contrato.

**Área:** (i) internos, riesgos internos al Departamento y (ii) externos, riesgos externos al Departamento.

**Etapas:** es el momento en que se puede materializar el riesgo.

**Tipo:** los riesgos se pueden clasificar según los siguientes tipos:

(i) Financieros/Económicos: están relacionados con la fluctuación en los precios de los ítems establecidos en el tarifario del proceso para la realización de las actividades.

(ii) Operacional: está relacionado con la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, equipos humanos y la calidad en la prestación del servicio.

(iii) Regulatorios: Derivado de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato.

(iv) De la naturaleza: son los eventos naturales previsible en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo los temblores, inundaciones, Lluvias, sequías, entre otros.

(v) Sociales o Políticos: son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.

El mapa contentivo de la tipificación, estimación y asignación de riesgos se encuentra contenido en el adjunto.



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia



3	2	1	Z
Especifico	Especifico	Especifico	Clase
Externo	Externo	Interno	Fuente
<b>PLANEACION</b>	<b>PLANEACION</b>	<b>PLANEACION</b>	<b>Etapas</b>
Riesgo económico	Riesgo Regulatorio	Riesgo Operacional	Tipo
Factores de mercado	Que la Normatividad de los impuestos cambie sustancialmente	Que la información recolectada por los técnicos no sea veraz	Descripción ( Que puede pasar y, como puede ocurrir)
Inexactitud de precio	Variación en la estimación del presupuesto	Inexactitud en la necesidad d en la entidad	Consecuencia de la ocurrencia del evento
2	2	1	Probabilidad
2	2	3	Impacto
3	3	4	valoración del riesgo
Bajo	Bajo	Bajo	categoría
Entidad/ Contratista	Entidad/ Contratista	Entidad	¿a quién se le asigna?
	Gestionar recursos nuevos	En el comité verificar la información suministrada	Tratamiento/ controles a ser implementados
Gestionar recursos nuevos	2	1	probabilidad
2	2	2	impacto
2	4	3	valoración del riesgo
4	Bajo	Bajo	categoría
Bajo	no	no	¿Afecta la ejecución del contrato?
no	Área Financiera (entidad y Contratista)	Coordinador de área	Persona responsable por implementación al tratamiento
Área Financiera (entidad y Contratista)	Etapas de Planeación	Etapas de Planeación	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento
Etapas de Planeación	Etapas de Ejecución	Etapas de Ejecución	Fecha estimada en que se completa el tratamiento
Etapas de Ejecución	Revisión de Normatividad	Revisión de la necesidad	¿Cómo se realiza el monitoreo?
Revisión de Normatividad	Semestralmente	En cada etapa del proceso	Periodicidad ¿Cuándo?



Certificado No. SC-CER339681



Certificado No. CO-SC-CER339681



Certificado No. GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
 Regional Antioquia



6	5	4
Específico	General	Específico
Externo	Externo	Interno
<b>EJECUCION</b>	<b>CONTRATACION</b>	<b>SELECCION</b>
Naturaleza	Riesgo Operacional	Riesgo Operacional
Temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros, siempre y cuando los mismos puedan prevenirse	Riesgo de que no se firme el contrato	Que el expediente no se conforme correctamente
Altera la ejecución Oportuna del contrato.	Obstruye la ejecución del contrato	Falta de información completa dentro del proceso
3	1	2
2	5	1
5	6	3
medio	Alto	Bajo
Entidad/ Contratista	contratista	Entidad
N.A	Seguimiento para suscripción del contrato	Capacitación del personal
3	1	1
2	4	1
5	5	2
medio	medio	Bajo
si	si	no
Supervisor y/o Interventor	Grupo integrado de contratación de la entidad	Grupo integrado de contratación de la entidad
Etapas de Ejecución	Etapas de Planeación	Etapas de Planeación
Etapas de Ejecución	Etapas de Ejecución	Etapas de Ejecución
	Verificación de suscripción	Seguimiento en la conformación del expediente
Por Evento	Diario	Cronograma de Proceso

• Otros Riesgos

De conformidad con el literal e) del numeral 1) del artículo 8° de la Ley 80 de 1993, si el proponente, sin justa causa, se abstuviere de suscribir el contrato adjudicado quedará inhabilitado para contratar con el Estado por un término de cinco (5) años.

**11. ESTUDIO DEL SECTOR PARA LA CONTRATACION DIRECTA**

**1. SECTOR**

El mercado del arrendamiento pertenece al sector inmobiliario del país. El sector inmobiliario y constructor en general se ha convertido en uno de los más activos y atractivos de Latinoamérica, y su gran dinámica se refleja en los aumentos de la financiación. Durante el 2013, las entidades financieras desembolsaron créditos por \$6.947 billones, cifra superior en 19,0% a la registrada en el año anterior. En total se financió la compra de 133.209 unidades habitacionales, de las cuales 72.684 fueron viviendas nuevas y 60.525 viviendas usadas.

**SECTORES PRODUCTIVOS MÁS REPRESENTATIVOS**

Según la revista de economía y desarrollo de la Cámara de Comercio, las actividades en las que se concentra más de 80% de las unidades productivas de Antioquia son: el comercio al por mayor y al por menor (47%); industrias manufactureras (12%); hoteles y restaurantes (12%); y actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (10%) La participación por grandes ramas de actividad

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**



Certificado No. SC-CER339681



Certificado No. CO-SC-CER339681



Certificado No. GP-CER339688





económica varía entre regiones. Más del 70% de las microempresas se concentran en la actividad de comercio (48,6%), y restaurantes y hoteles (12,7%), seguidas por la industria manufacturera con 12,1%. Por su parte, la gran y mediana empresa se concentran mayoritariamente en las siguientes ramas de actividad económica (según orden de importancia): industrias manufactureras; comercio al por mayor y al por menor; intermediación financiera; actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, y construcción. Estas actividades representan un total de 81,5% en el caso de las medianas, y 78,5% en la gran empresa.

## EL SECTOR INMOBILIARIO COLOMBIANO

En la última década Colombia retoma el crecimiento de la economía y, como ha sido tradición, se produce importante valorización de la finca raíz.

Desde el punto de vista de las fuentes de recursos y entidades ejecutoras de la construcción de vivienda, el crecimiento urbano reciente está marcado por varios periodos a saber: el primero de los años 30 a 60, que comienza con el nacimiento del Banco Central Hipotecario BCH y del Instituto de Crédito Territorial, además con la participación de destacadas firmas urbanizadoras en las principales ciudades colombianas.

Posteriormente, en las décadas de los años 70 a 90, con la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, se moderniza la industria de la edificación, soportada en ahorro del público destinado al crédito hipotecario, tanto para el constructor, como para los compradores de vivienda. Con la crisis del UPAC, el modelo sucumbió a finales de la década de los 90.

La época actual podría decirse que nace con el desarrollo de la ley 388 de 1997 y con la asistencia social, que consiste en el subsidio a la demanda, donde los protagonistas principales son las Cajas de Compensación Familiar, las entidades fiduciarias, las instituciones bancarias, las empresas constructoras y las administraciones municipales.

Los estímulos y el subsidio a la demanda de vivienda para los menos favorecidos, ha tenido en los últimos años soporte en que la construcción ha sido utilizada por el gobierno nacional como instrumento de política económica y de equidad social. Así, Colombia ha tomado la senda del desarrollo, con importante disminución de la pobreza y una transformación del sector inmobiliario. Se destacan los programas recientes de subsidio a la tasa de financiación a compradores y la entrega este año de 100.000 unidades gratuitas a hogares que jamás hubieran tenido oportunidad de comprar vivienda.

Colombia es un país de regiones y de ciudades, donde su futuro depende en gran medida del desarrollo de las mismas. A pesar de tener un sistema urbano diversificado, compuesto por 40 ciudades de más de 100.000 habitantes y diferentes polos de desarrollo, comparten problemas comunes, de viviendas de origen informal, escasez de suelo urbanizable y espacio público útil, de movilidad y el ya mencionado déficit de vivienda.

Ahora bien, desde el punto de vista del mercado de vivienda, Colombia es un país demandado, es decir, se producen menos viviendas que hogares por año. En la presente década, por año se están creando más de 250.000 hogares mientras que el año en el que más viviendas formales se han construido no alcanzó las 135.000 unidades. Por ello el déficit supera el millón y medio de viviendas, más otro millón no aptas por no ser susceptibles de mejoramiento o por carencia de servicios públicos o por estar en zonas de riesgo.

El crecimiento de la demanda agregada ha generado capacidad de ahorro y de inversión en propiedad raíz en múltiples modalidades. La profundización y el crecimiento de la cartera hipotecaria, lo mismo que el mercado de capitales como fuentes del desarrollo inmobiliario, han de ser elementos vitales para el futuro.

Fuente: [http://www.larepublica.co/el-sector-inmobiliario-colombiano\\_32568](http://www.larepublica.co/el-sector-inmobiliario-colombiano_32568)

Publicación: Sáb, 02/23/2013 – 01

Sergio Mutis Caballero

## FINCA RAIZ

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688





La finca raíz seguirá siendo la inversión más buscada por las personas en Colombia. Además, la compra, venta y arriendo de inmuebles tendrá un comportamiento en el que influirá no solo su uso, sino la zona y la ciudad, lo que marca la dinámica en este sector.

De igual manera, el no haber un gran volumen de inmuebles en venta, sumado a que el sector edificador solo comienza a construir proyectos cuando se haya superado el punto de equilibrio; es decir, que lo que está en obra es porque ya está asegurada su venta, y que las personas no están buscando altos créditos hipotecarios, también son variables que terminarán por definir la dinámica del mercado inmobiliario en el corto y mediano plazo.

Lo más seguro es que el precio del metro cuadrado siga su ascenso; por esta razón, la fórmula del subsidio a la tasa de interés para acceder a oferta de entre 79,4 y 197,5 millones de pesos, presentada por el Gobierno Nacional para incentivar la compra de vivienda, terminará por elevar el número de solicitudes de crédito y por ende las ventas, a pesar de que la mayoría de las personas siguen frenando la intención de compra por los precios “irracionalmente costosos”.

Otro de los temas a tener presente en el comportamiento inmobiliario para el 2014 es que el mercado del usado no va a tener una diferencia significativa con los llamados inmuebles nuevos, y la variación del costo del metro cuadrado entre uno y otro puede llegar en el mediano plazo a ser similar, incluso en zonas de estratos altos, donde el precio de los inmuebles se rige por el valor del metro cuadrado de la zona, más no por la diferencia en años que puede haber entre una y otra edificación.

### Los Costos del POT

La reforma al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en varias ciudades del país también terminarán por incidir en el precio del metro cuadrado para la compra, venta y arriendo de inmuebles; incluso la restricción o prohibición para construir en algunas zonas, así como la modificación de los potenciales de área construida y la autorización para desarrollar otros usos, influirán en los precios de la tierra y por ende en los precios finales del mercado en la finca raíz.

“Actualmente, la escasez de suelo ha hecho que el valor de los predios esté creciendo aceleradamente, por lo cual es importante que las administraciones locales tengan en cuenta esta tendencia y que sus propuestas de modificación de POT puedan contribuir a dinamizar la actividad constructora facilitando la habilitación de suelos y oportunidades de renovación urbana y revitalización, contemplando la generación de espacio público y de recreación en las zonas consolidadas de las ciudades”, explica, Francisco González, Gerente de Estructuración de la Constructora Amarilo.

Es claro que para cada ciudad aplica un POT distinto, según las necesidades urbanas e inmobiliarias; sin embargo, estos nuevos POT podrán generar alzas en los precios, dependiendo como sean concebidos cada uno de los proyectos. Por esta razón, habrá interés por parte de los constructores y desarrolladores para que en los POT se logren normas claras, índices de construcción razonable, costos en compensaciones prudentes, así como claridad y facilidad en las disponibilidades de servicios públicos.

Además, la fórmula de edificabilidad del 2.5, con altura ilimitada, y que está contemplado en las reformas al POT terminaría de afectar el precio del metro cuadrado en finca raíz para el 2014 debido a que continuará la especulación con los precios de la tierra, al tomar como referencia un potencial, que en la mayoría de los casos, es imposible de abarcar.

“Este modelo de ciudad no genera suficientes espacios públicos que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes, y por el contrario aumenta el déficit de las infraestructuras de soporte para estos nuevos desarrollos inmobiliarios”, dice González de la Constructora Amarilo, al insistir que la escasa cobertura de servicios públicos, ya sea por falta de planeación o de recursos para su implementación inciden de manera importante en los costos de habilitación y desarrollo de proyectos urbanísticos, los cuales, en la mayoría de los casos, deben asumir una parte o la totalidad del costo de estas actividades, afectando el valor final de los inmuebles o, en otros casos, impidiendo el cierre financiero de los proyectos y congelando el desarrollo de los mismos.



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**



## CIUDAD REGIÓN

Otro de los fenómenos que terminará por incidir en el precio del metro cuadrado por la falta de suelo para construcción de finca raíz en las ciudades, es el de la emigración de las familias de los grandes centros urbanos hacia municipios aledaños; que, para el 2014 afianzaran más su desarrollo inmobiliario con atractivas propuestas de precio, ubicación y calidad de vida, atendiendo una demanda habitacional y operacional que no encuentra ya cabida en las ciudades capital.

Este arribo de familias, así como de la industria y el comercio, a cascos urbanos más pequeños, ejerce una fuerte presión en el valor del suelo y costo final de los inmuebles; el cual será proporcional a las políticas urbanas de ordenamiento estructuradas y la calidad de vida que ya no están ofreciendo las grandes ciudades.

“En el caso de Bogotá, el nuevo POT está obligando a las constructoras a llevar sus negocios inmobiliarios a los municipios cercanos a la capital”, dice Luis Aurelio Díaz, Gerente General del Grupo Empresarial OIKOS, al explicar que el concepto de ciudad región que estaba contemplado para el mediano y largo plazo, ya es hoy una realidad, situación que afecta notablemente el comportamiento de los costos en el mercado inmobiliario. “Sólo en el tema de bodegas, la necesidad en este producto al 2018 es el de ubicar 600.000 metros cuadrados en los municipios cercanos a Bogotá, esto se está presentado ya que la industria ha comenzado a desplazarse de los centros urbanos a la periferia porque allí encuentran facilidades para construir nuevas plantas, y esto terminará por incidir aún más en los precios del mercado inmobiliario”, puntualiza.

Por su parte, Gabriel Díaz, presidente de OIKOS asegura que, a nivel mundial y en países más desarrollados, se observa que a medida que la tierra de las grandes ciudades aumenta su precio por la escases para construir, las personas deben buscar zonas o polos de desarrollo en las periferias porque allí se ofrecen mejores precios, fenómeno que continuará confirmándose en el 2014 en Colombia, ya que además de vivienda, se ofrecen servicios complementarios para las familias como hospitales, colegios y recreación, incluso oficinas, que directa e indirectamente tienen que ver con construcción y mercado inmobiliario.

En Colombia, este fenómeno de la ciudad región ha incidido en el metro cuadrado, y continuará haciéndolo para el 2014, en municipios cercanos a capitales de departamento como Soledad y Puerto Colombia, (Barranquilla), Palmira, Yumbo y Jamundí (Cali), Cota, Chía, Cajicá, Funza, Mosquera, Subachoque y La Calera (Bogotá) y Copacabana, Sabaneta, La Estrella, Rionegro y La Ceja (Medellín). “Para que este modelo sea exitoso, el gobierno local y nacional debe aportar la infraestructura vial y de transporte requerida para que un ciudadano pueda ir de estos polos de desarrollo a el centro de la ciudad en máximo 45 minutos, generándoles calidad de vida a las personas y posibilidad de adquirir su vivienda a precios económicamente viables y con importantes servicios complementarios” asegura Luis Aurelio Díaz de OIKOS.

## Un Sector Rentable

Para el sector inmobiliario, el 2014 es un año interesante pero no tendrá el mismo dinamismo del 2013, y a pesar de ser considerado como una de las locomotoras que jalona la economía, su comportamiento tendrá una desaceleración, ya que además de ser un año electoral, proceso que detiene cualquier tipo de inversión, la expectativa es grande en torno a quien será elegido para ocupar la Presidencia de la República, así haya reelección.

“Este comportamiento es muy similar en política económica, afirma Clemencia Parra, presidente de Unifianza, al precisar que “este fenómeno de incertidumbre no debería representar un cambio sustancial en las políticas económicas porque lo único que genera es desaceleración en los procesos inversionistas lo que puede llevar a que la ventas en el sector inmobiliario desciendan, pero no de manera dramática”.

Asegura además que en cuanto a crecimiento económico para el 2014, mientras los escépticos afirman que no superará el 4% y los optimistas que puede llegar al 5%, cualquier porcentaje



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**



repercutirá en el mercado inmobiliario. “En este escenario existirían dos alternativas, que los inversionistas mantengan sus inmuebles, y que los nuevos inversores construyan para arrendar, porque ya está demostrado que tener finca raíz si da utilidades o ganancias”, explica la presidenta de Unifianza, Clemencia Parra.

Por su parte para Alejandro Alvarado, CEO de LAB Promotora, la inversión en general es un componente importante que está dinamizando las ofertas de oficinas, bodegaje y vivienda con todo el aparato productivo como factor clave de la demanda. “Entre más inversión extranjera se presente, más oferta de inmuebles se generará porque la relación entre ventas e inventarios es mayor” afirma. Indica además que la adquisición de los lotes es lo que más influye en el precio final de la finca raíz. “Frente a una posible burbuja inmobiliaria lo que vemos es que hay una sobre- demanda en cuanto a lo que se refiere a compradores pero no es clara la información referente a cuántos de esos compradores adquieren inmuebles para renta” señala.

El mercado inmobiliario para el 2014 seguirá en alza, pero no con el ritmo que traía en el 2012 y 2013; sin embargo, el precio del metro cuadrado continuará subiendo lo que llevará a que aún más colombianos lo piensen dos veces antes de adquirir un inmueble.

FUENTE: <http://www.gerente.com/detarticulo.php?CodArticl=990>

Home - Por Redacción Gerente - 18/12/2013

### **LA VALORIZACIÓN DE SUELOS RURALES EN EL ALTIPLANO DEL ORIENTE CRECIÓ 13,5% EN 2013**

El Altiplano es una de las zonas con mayores precios del suelo rural del departamento de Antioquia”, así lo sentencia un estudio de la Lonja Propiedad Raíz realizado con el fin de analizar las dinámicas del valor del suelo durante el último año en los municipios de Guarne, Rionegro, El Carmen de Viboral, El Retiro y La Ceja.

Según las conclusiones arrojadas por la investigación, el suelo no urbano en estos municipios del Altiplano se valorizó un 13,5% en 2013, como consecuencia de la fuerte demanda inmobiliaria para usos de fincas de recreo, viviendas campestres y desarrollo de parcelaciones.

El municipio del Oriente que presentó un mayor indicador de valorización de tierras en este periodo fue El Carmen de Viboral con un 23,5%, seguido por La Ceja con un 16,6%, mientras que Rionegro y El Retiro presentaron un alza del 10 %. De los municipios observados, el territorio que obtuvo menor cotización fue Guarne con un 3,1%.

Sin embargo, y pese a la mayor valorización de las tierras en El Carmen de Viboral y en La Ceja durante el último año, los suelos con mayor costo actualmente se ubican en las veredas Cabeceras, Guayabito, Tres puertas y Chipre de Rionegro, así como en el sector Fizebad de El Retiro.

El estudio revela también que se evidencian crecimientos importantes en las tierras ubicadas a lo largo de la vía que conduce de Medellín a Rionegro, por el sector Las Palmas, en las inmediaciones de la Escuela de Ingeniería de Antioquia, como consecuencia de los desarrollos inmobiliarios que se ejecutan en la zona.

Durante el último año, el Altiplano del Oriente registró una permanente actividad en el mercado inmobiliario antioqueño al registrar 7.776 negocios inmobiliarios en los municipios de Rionegro, El Retiro, La Ceja, La Unión, Guarne y San Vicente Ferrer, presentando, de esta manera, un aumento del 16% con respecto a lo reportado durante 2012.

El gremio imboliarario de Medellín y Antioquia indicó que de los negocios realizados el año anterior, 1940 correspondieron a viviendas nuevas y 355 a lotes en nuevos proyectos de parcelación. Precisamente, el municipio de Rionegro fue uno de los municipios donde se presentó una mayor dinámica, al registrar la venta de 80 unidades de lotes de parcelación.

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688







Para el presente año se prevee que esta tendencia se siga presentando, según Federico Estrada García, gerente del gremio, al indicar que “durante 2014 se espera que continúe la buena dinámica en la zona, toda vez que la subregión sigue adquiriendo importancia como lugar de descanso de los estratos medios y altos del Valle de Aburrá”.

Los resultados de la investigación sobre la valorización del suelo en el Altiplano del Oriente fueron presentados en el octavo Encuentro Inmobiliario de Oriente, donde además se analizó el desarrollo urbanístico de la zona, los planes de expansión de Empresas Públicas de Oriente, el desarrollo del Aeropuerto José María Córdova a través de los años y se realizó la socialización con el sector del proyecto vial Circuito de los Embalses.

## EL ARRENDAMIENTO



La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia es una entidad gremial que existe desde 1967, que impulsa al sector inmobiliario a desarrollar productos y servicios que los hagan más competentes.

Colombia tiene la mayor tasa de arrendamiento de América Latina, el 36 % de las viviendas son arrendadas, mientras que el promedio latinoamericano es del 20 %, aunque según Federico Estrada García, gerente de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, esto no tiene nada que ver con el desarrollo o la calidad habitacional de una nación, ya que en países como Suiza y Alemania este indicador marca un 60 %.

Y es que comprar una vivienda para arrendarla se ha convertido en una de las inversiones favoritas de los colombianos, este negocio representó en el primer trimestre de este año \$158,81 billones, es decir el 23,4 % de las inversiones de los hogares, inclusive más de lo que representaron los fondos de pensiones obligatorias que alcanzaron los \$136 billones.

El gerente de La Lonja manifiesta que uno de los principales motores de este negocio en los últimos meses ha sido el subsidio a la tasa de interés de la vivienda nueva, "este subsidio ha sido un gran dinamizador del segmento medio, y muchas personas compraron allí por inversión, esa inversión dinamiza la actividad edificadora, y lo que hace es ampliar la base de ese stock en arrendamiento".



Certificado No. SC-CER339681



Certificado No. CO-SC-CER339681



Certificado No. GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia



Al respecto, Mauricio Cárdenas Santamaría, ministro de Hacienda y Crédito Público, indicó que "bajar la tasa de interés del 12 % anual al 7 % hace una enorme diferencia desde el punto de vista de la demanda de vivienda, se reduce drásticamente la cuota mensual y así mucha gente puede hacer la inversión más fácilmente".

En estas condiciones, puede decirse que ha crecido ampliamente la inversión en vivienda para arriendo, la mayoría de ellas compradas a crédito, ya que la rentabilidad es muy interesante, porque se calcula que, el retorno de la inversión en viviendas de estrato bajo es del 1 % y a medida que aumenta el estrato disminuye la rentabilidad, en estrato seis, por ejemplo puede estimarse en un 0,4 %.

Es por esto que en la actualidad, tres de cada diez viviendas nuevas son compradas para destinarlas al arrendamiento.

Autor: Olga Patricia Rendón Marulanda

### ***El servicio inmobiliario***

Una ventaja que tiene el negocio de la vivienda para arrendamiento en Colombia es que "el servicio de arrendamientos y administración de inmuebles está muy desarrollado, pues los grandes compromisos que adquieren las inmobiliarias con los propietarios hacen que el sistema sea de gran valor", indicó el gerente de La Lonja. Dijo además, que un propietario que utiliza a una agencia de arrendamientos como intermediaria coloca su inmueble más rápidamente porque hay muchas más posibilidades de promoción, cobra un canon adecuado y tiene su pago garantizado.

Pero para que este sistema sea más eficiente el gerente de La Lonja dijo que aunque la Ley 820 de 2003 que regula el arrendamiento de vivienda urbana, impulsada y apoyada por el gremio inmobiliario, trajo grandes beneficios para el negocio del arrendamiento, "once años después, estamos convencidos que se deben hacer modificaciones, para que la vivienda en alquiler continúe fortaleciendo las políticas habitacionales del país. Tenemos que avanzar en acelerar la restitución del inmueble en arrendamiento porque son los procesos más largos de Latinoamérica y eso no es beneficioso ni atractivo para el inversionista".

### ***Artículo: <http://goo.gl/R9DtnN>***

Al mes de agosto se registraron en el Valle de Aburrá y Oriente 47.247 transacciones inmobiliarias por \$6.8b. Al cierre de 2014 se contarán más de 70.000 negocios, según las previsiones del gerente de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, Federico Estrada García.

De vivienda nueva a julio se vendieron 9.633 y al terminar el año serán unas 19.000, cifra bastante alentadora. El mercado se concentra en casas que valen entre \$83m y \$150m. De las construcciones de vivienda, oficinas, bodegas y comercio, Medellín concentra sólo 33% seguido por Bello con 20%, Envigado 13% y Sabaneta 12.8%.

De otra parte, frente al Plan de Ordenamiento Territorial que se discute en el Concejo de Medellín, pidió analizar temas de macro proyectos y movilidad, porque el costo de la tierra no facilita construir todo en tierra plana.

Sobre la Feria de la Vivienda, del 19 al 21 de septiembre en Plaza Mayor Medellín espera unos 15.000 visitantes y negocios por \$60.000m (US\$30m). Se ofrecerán 300 proyectos de viviendas nuevas y usadas. Estarán 115 expositores incluyendo 30 promotores inmobiliarios, seis financieras y otras instituciones. El año pasado se negociaron \$52.000m.



Fuente:

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688





## 2. OFERTA

Se adjunta listado de instituciones educativas del municipio de Rionegro.

INSTITUTO ASYS

NIT: 890.140.773-1

UNIVERSIDA CATOLICA DE ORIENTE UCO

NIT: 890.984.746

FUNDACIÓN TECNOLÓGICA RURAL COREDI

NIT: 900.175.084

INSTITUCIONES EDUCATIVAS PRIVADAS RIONEGRO			
NOMBRE	NOMBRE RECTOR/DIRECTOR	TELÉFONOS	DIRECCIÓN
CENTRO VOCACIONAL LEGIONARIOS DE CRISTO.	FERNANDO MANUEL LIMON HERNANDEZ	5695151	Vda. Tablazo-Tablacito
CENTRO COMUNITARIO DON BOSCO	DORA EDILIA GIRALDO G.	562 10 02	Cra. 55 N°49-42 Calle Obando
CENTRO EDUCATIVO MARIA REINA DEL CARMELO (antes PETER PAN)	OLGA LUCIA MARTÍNEZ MARTÍNEZ	531 17 77	Cra 55 A N°26-42
CENTRO EDUCATIVO MICKEY	ANGELA MARIA HENAO LOPEZ	561 00 81	Cra. 52 N° 52 - 37
CENTRO EDUCATIVO PETALITOS	MARTHA DOLLY RIOS VALENCIA	5314403	Calle 52 N°44-36
CENTRO EDUCATIVO VIKYLANDIA	CRUZ ELENA VILLAMIL DE GOMEZ	561 14 57	Calle 41 N° 71-09
CENTRO INFANTIL PREESCOLAR LA TIA MÓNICA	MÓNICA LUCIA TABARES PELÁEZ	5611584	Carrera 53 No. 46-30
COLEGIO PEDAGÓGICO SIGLO XXI.	RUBEN DARIO CARDONA LOPEZ	5611242	Calle 41 N° 33 - 45
COLEGIO ANGLLO ESPAÑOL	RUBEN DARIO OROZCO PALACIO	5322147 Fax 5623540	Cra 55 A N°27-249
COLEGIO CAMPESTRE JUAN JOSÉ BOTERO	LUZ MERY BOTERO BOTERO	5629774	Vereda Ojo de Agua Km. 3
COLEGIO CAMPESTRE SAN NICOLAS	CLARA HELENA GONZALEZ ZULUAGA	5315832- 5661343 Fax:5321633	Vereda Cimarronas - Antigua Via Marañilla
COLEGIO COMFAMA	MARGARITA MARIA TRUJILLO Z. (Rectora) MARTHA ADRIANA DIAZ ESPINOSA (Directora Rionegro.)	5312666 (3102)	Carrera 55 A N° 35-229 via San Antonio
COLEGIO COREDI - RIONEGRO	NELSON AGUSTIN VACA MARTINEZ	5617392- 5626447 5612345	Calle 40 No.67-45 Barrio el Porvenir
COLEGIO DE LA PRESENTACIÓN	HNA. BLANCA VICTORIA RAMOS BOTERO	-5617540 Fax: 531 69 45	Calle 47 No. 62-235
COLEGIO DIVINO NIÑO	Pbro. FABIO DE JESUS RESTREPO RESTREPO	5612479- 5614119 FAX:5620668	Calle 40 No.63-03 Porvenir
COLEGIO EL TRIÁNGULO	BEATRIZ ELENA CARDONA GOMEZ (E)	5314429 Fax:5319695	Calle 34 N° 59-113 Gualanday - Llanogrande
COLEGIO HORIZONTES	LUZ ESTELA GONZALEZ HENAO	5372001	Llanogrande
COLEGIO MSR. ALFONSO URIBE JARAMILLO	Pbro. LUIS ARGEMIRO GARCIA MONSALVE	5699090(317) Fax:5315877	Sector 3, Cra 46 N° 40 B 50
COLEGIO SAN ANTONIO DE PEREIRA	ALBA NURY CARDONA RIOS	5310751 - 5611098	Calle 24 N° 43-149 San Antonio
FUNDACION EDUCATIVA CENSA "JUAN SEBASTIAN GUTIERREZ BUSTAMANTE"	JUAN CARLOS OTERO ZARAMA (Subdirector Regional) JESUS ALONSO PEREZ ARISTIZABAL (Coordinador Academico)	532 20 88 - 562 76 99	Calle 53 N° 46-25 Sector la Pola

INST. CORP. ED. FERRINI "CORFERRINI"	JUAN FERNANDO TOBON TOBON	5313414 -	Calle 41 N° 46-16
INST. ED. GRANJA ESCUELA DEL ORIENTE	MARTHA CECILIA CALDERON HERRERA	5371150	KM 4 Vda Tres Puertas -Via Llanogrande
INST. METROPOLITANO DE EDUCACIÓN	FANNY MACIA RODAS	5661343- 5315832 Fax 5321632	Vda. Cimarronas- Antigua Via Marañilla - Km 1 Club la Macarena
INSTITUTO CRECER F. SALOMON	IVAN DARIO OSPINA CUERVO	5613798 -3217187324	Carrera 51 N° 52-56
JARDIN INFANTIL LUNA LUNERA	ERICA LILIANA ECHEVERRI	537 04 40	Vereda Llanogrande
PREESCOLAR LA CASITA ALEGRE	MARCELA OROZCO CARMONA	5628650 Fax: 5623647	Cra 55 AC N° 14 B 12

Fuente: Secretaría de Educación y Derechos Culturales Javier Humberto Arroyave Espinal

Ministerio de Trabajo  
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE  
Regional Antioquia

Antioquia. - PBX (57 4) 576 00 00 extensión 43926 – 44124 - 44104  
www.sena.edu.co - Línea gratuita nacional: 01 8000 9 10 270 GD-F-011 V02 Pag #



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688





### 3. DEMANDA:

Se toma como referencia el historial del Centro y contratos recientes los cuales cuentan con la infraestructura y tecnología requerida por el Centro.

Nº DE CONTRATO	OBJETO	VALOR TOTAL	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	NOMBRE CONTRATISTA
4346 de 2013 VIGENCIA FUTURA	ARRENDAMIENTO DE 10 AULAS EN LA CIUDADELA UNIVERSITARIA DE LA UNIVERSIDAD CATOLICA DE ORIENTE EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO, PARA IMPARTIR LOS PROGRAMAS DEFORMACIÓN TECNOLÓGICA DEL PROYECTO ESPECIAL DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE 100.000 CUPOS ADICIONALES A LA META ESTABLECIDA PARA LA VIGENCIA 213, EN EL NIVEL DE FORMACIÓN TECNOLÓGICA, QUE ABARCA EL PERIODO 2013-2015	\$ 107.794.862	CONTRATACIÓN DIRECTA	UNIVERSIDA CATOLICA DE ORIENTE UCO NIT: 890.984.746
4346 de 2014	ARRENDAMIENTO DE 10 AULAS EN LA CIUDADELA UNIVERSITARIA DE LA UNIVERSIDAD CATOLICA DE ORIENTE EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO, PARA IMPARTIR LOS PROGRAMAS DEFORMACIÓN TECNOLÓGICA DEL PROYECTO ESPECIAL DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE 100.000 CUPOS ADICIONALES A LA META ESTABLECIDA PARA LA VIGENCIA 213, EN EL NIVEL DE FORMACIÓN TECNOLÓGICA, QUE ABARCA EL PERIODO 2013-2015	\$ 254.367.285	CONTRATACIÓN DIRECTA	UNIVERSIDA CATOLICA DE ORIENTE UCO NIT: 890.984.746
3433 de 2014	ARRENDAMIENTO DE 18 AMBIENTES DE APRENDIZAJE, UBICADAS EN LOS MUNICIPIOS DE RIONEGRO, MARINILLA Y EL PEÑOL, PARA IMPARTIR FORMACIÓN DE LOS PROGRAMAS TECNOLÓGICOS DEL PLAN 100.000 DEL CENTRO DE LA INNOVACIÓN LA AGROINDUSTRIA Y EL TURISMO DURANTE LA VIGENCIA 2014	\$ 71.500.000	CONTRATACIÓN DIRECTA	FUNDACIÓN TECNOLÓGICA RURAL COREDI NIT: 900.175.084
3432 de 2014	ADQUIRIR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO LA BODEGA 97 DE LA ZONA FRANCA DE RIONEGRO PARA IMPARTIR PROCESOS DE FORMACIÓN EN EL AREA DE ELECTRICIDAD, UBICADA EN LA VEREDA LA BODEGA DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ZONA FRANCA.	\$60.672.700	CONTRATACIÓN DIRECTA	DISTRIBUIDORA JORGE MARIO URIBE G S.A.
5538 de 2014	ARRENDAMIENTO DE AMBIENTE DE FORMACIÓN (BODEGA) PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE FORMACIÓN TÉCNICO EN LÍNEA DE AVIÓN, EN EL CENTRO DE LA INNOVACIÓN, LA AGROINDUSTRIA Y EL TURISMO DEL SENA	60.000.000	CONTRATACIÓN DIRECTA	AGENCIA DE INVERSIONES PROSPERAR S.A.S CON NIT 900.083.323-4
2844 del 2018	ARRENDAMIENTO DE AMBIENTE DE APRENDIZAJE PARA IMPARTIR FORMACIÓN TÉCNICA Y TECNOLÓGICA A LOS APRENDICES DEL CENTRO DE LA INNOVACIÓN, LA AGROINDUSTRIA Y LA AVIACION DEL SENA	275.000.000	CONTRATACIÓN DIRECTA	INSTITUTO DE EDUCACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO ASYS S,A NIT: 800.140.773-7
3069 del 2018	ARRENDAMIENTO DE LA BODEGA NO 97 DE LA ZONA FRANCA DE RIONEGRO PARA IMPARTIR PROCESOS DE FORMACIÓN DEL AREA DE INDUSTRIA	70.070.000	CONTRATACIÓN DIRECTA	DISTRIBUIDORA JORGE MARIO URIBE G. S.A, con Nit 800215509-2



Certificado No. SC-CER339681



Certificado No. CO-SC-CER339681



Certificado No. GF-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
Regional Antioquia



3713 del 2018	ARRENDAMIENTO DEL LABORATORIO CON ÁREAS TÉCNICAMENTE DOTADAS PARA LA APLICACIÓN DE PRUEBAS PARA LOS RECURSOS: AIRE, SUELO Y AGUA DE LOS PROGRAMAS QUE EL CENTRO VIENE OFERTANDO EN EL ÁREA AMBIENTAL	46.845.000	CONTRATACIÓN DIRECTA	OMNIAMBIENTE S.A.S con nit: 811028757-0
---------------	--	------------	----------------------	---

Dado en Rionegro a los 30 de enero de 2019

**JORGE ANTONIO LONDOÑO**

Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación de la Regional Antioquia



Certificado No.  
SC-CER339681



Certificado No.  
CO-SC-CER339681



Certificado No.  
GP-CER339688



Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Regional Antioquia**