



## ESTUDIOS PREVIOS

### PARA DETERMINAR LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE PLAZA MAYOR MEDELLIN CONVENCIONES Y EXPOSICIONES, EN LA CALLE 41 N° 55 - 80 MEDELLIN - OFICINA 119.

De conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, así como lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la Dirección Regional Antioquia del Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA presenta a continuación el estudio previo de Conveniencia y Oportunidad para adelantar un proceso de Contratación Directa, mediante la causal de arrendamiento de bienes inmuebles.

#### 1. Justificación de la necesidad de la contratación:

Es de vital importancia para el Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA Regional Antioquia, contar con un espacio que le permita ofrecer y mostrar su servicio de formación profesional integral a fin de incorporar y desarrollar personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país. Surgiendo la necesidad de contar con un espacio físico, que preste el servicio de Punto de Atención Empresarial -PAE-, ubicado en un punto estratégico de la ciudad, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, acceso a parqueaderos, de tránsito permanente de potenciales usuarios del SENA, que sirva como vitrina de la imagen corporativa del SENA, para la participación en eventos de índole nacional y regional, para la atención de requerimientos de sus programas de formación y de otros esquemas del portafolio de servicios.

El SENA no cuenta en la ciudad de Medellín con inmuebles propios, o en comodato con una ubicación estratégica que le permita desarrollar tan importante actividad de fuerte impacto, tampoco se tiene prevista la adquisición de inmueble con esa finalidad, por cuanto esto supone una fuerte inversión y no se cuenta con el presupuesto para tal adquisición.

Después de una ardua gestión y búsqueda, se logró encontrar un espacio que cumple con las anteriores especificaciones, a un precio razonable en una de las oficinas de Plaza Mayor, Convenciones y Exposiciones S.A., teniendo en cuenta que Plaza Mayor Medellín Convenciones y Exposiciones S.A., se presenta ante la comunidad local, regional, nacional e internacional como una verdadera plataforma de negocios, reconocida en los ámbitos regional y nacional, presentando como propósito la consolidación de Medellín como destino turístico de negocios, ferias y convenciones, manteniendo el norte trazado por las administraciones municipal y departamental desde los años noventa, con la ayuda de sus grandes aliados estratégicos, esto es, sus accionistas: Alcaldía de Medellín, Gobernación de Antioquia, Instituto para el Desarrollo de Antioquia, Federación Nacional de Cafeteros, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y 72 socios privados, permitiendo contacto directo e indirecto con posibles usuarios, inversionistas, proveedores o personas estratégicas internacionales, desde el escenario de eventos, ferias y convenciones, que realiza Plaza Mayor, que podían consolidarse en estrategias innovadoras para el cumplimiento misional del SENA, dándole un valor agregado a la ubicación del inmueble por la permanencia y continuidad de clientes y/o usuarios y permite acercar el sector empresarial, la comunidad educativa y los entes territoriales de la región al SENA.

Dadas las particulares necesidades de infraestructura del SENA y con el fin de contar con una vitrina empresarial en la región, para el sector empresarial privado, para el sector público como enlace interdisciplinario



y lo que es mejor para el ofrecimiento de los servicios a la comunidad en general, se ha venido arrendando desde hace varios años un inmueble con Plaza Mayor Medellín Convenciones y Exposiciones S.A.

Estas instalaciones han sido un espacio muy importante para la realización de las actividades misionales del SENA, el cual ha sido contratado de manera ininterrumpida, factor fundamental para que en razón de la antigüedad se garantice un valor inferior a lo que se tiene en el mercado actual por metro cuadrado para ser arrendado, por lo que resulta de vital importancia conservar este espacio que es denominado Oficina Número 119, que ha sido acondicionado por el arrendador a las necesidades misionales del SENA.

En la actualidad la Entidad ocupa a título de arriendo la Oficina Número 119 del inmueble situado en la Calle 41 No. 55-35, de la Ciudad de Medellín, situada en el recinto de Exposiciones en las instalaciones de Plaza Mayor Convenciones y Exposiciones S.A, cuenta con un área total de 127 mts cuadrados, dos baños, cocineta independiente, servicios de energía y agua, aire acondicionado, vigilancia, aseo y fumigación perimetral, dispone de horarios y lugares para la recolección de basura, por cada 50 metros cuadrados arrendados se tiene derecho a un cupo de estacionamiento en los estacionamientos de plaza mayor.

En consonancia con lo expuesto y con base en los buenos resultados obtenidos en la utilización de este espacio físico en años anteriores, se hace necesario mantener el arrendamiento del inmueble antes mencionado, en razón a su importancia estratégica para los fines, objetivos y metas institucionales, tanto de la Agencia Pública de Empleo como de Relaciones Corporativas Empresariales, en razón a que el inmueble se encuentra ubicado en el centro de negocios empresariales e institucionales más importante de la ciudad, permitiendo el encuentro de empresarios y ciudadanos interesados en los servicios que brinda la institución, la cual tiene una mega meta de 1.600.000 personas empleadas.

De no mantener este inmueble en arrendamiento implicaría perder el reconocimiento y posicionamiento que tiene la entidad como punto de encuentro para la atención de los clientes, además de perder la antigüedad en la relación comercial con la entidad del orden territorial, incurriendo en perjuicios económicos al tener que pagar los nuevos valores de cánones de arrendamiento al romper la continuidad y perder la preferencia, la cual no puede garantizar el dueño del inmueble quien podría arrendar con el sector privado por ser un sector altamente demandado sin tener en cuenta los perjuicios de carácter social.

Finalmente, La presente contratación fue autorizada por el Comité de Arriendos del SENA, lo cual se evidencia en el anexo al presupuesto de la Regional el cual se anexa al presente contrato, la Regional Antioquia cuenta con los recursos necesarios para la contratación indicada y la necesidad se encuentra debidamente incorporada en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

El SENA de conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 y con las verificaciones y análisis específicos para el arrendamiento de bienes inmuebles, previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del mismo Decreto y como parte del presente estudio previo se precisó el estado jurídico del bien objeto del arrendamiento, en particular: a. Verificación de linderos y cabida, b. Verificación del título jurídico sobre el bien, que permite al arrendador entregarlo en arrendamiento, c. Ausencia de cargas o limitaciones al uso del arrendamiento, d. Folio de matrícula inmobiliaria, e. Último pago de impuesto Predial, f. La valoración de los bienes y servicios complementarios a cargo del arrendador, y g. Última colilla Pago de servicios públicos, igualmente, el arrendador no se encuentra en ninguna causal legal de inhabilidad o incompatibilidad o conflicto de intereses para suscribir el presente contrato, y se deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, en el contrato.



## 2. Objeto del contrato.

*Contratar el arrendamiento de un inmueble que se encuentra ubicado en las instalaciones de plaza mayor Medellín convenciones y exposiciones. Ubicado en la calle 41 N° 55-35 Medellín - oficina 119.*

### 2.1. Descripción del inmueble o condiciones técnicas del bien o servicio:

El arrendador entrega a título de arrendamiento a el arrendatario y este lo recibe a igual título el inmueble denominado Oficina Número 119 situada en el recinto de Exposiciones en las instalaciones de Plaza Mayor Convenciones y Exposiciones S.A, y se entregará así: con un área total de 127 mts cuadrados, dos baños, cocineta independiente, servicios de energía y agua, aire acondicionado, vigilancia, aseo y fumigación perimetral, dispone de horarios y lugares para la recolección de basura, por cada 50 metros cuadrados arrendados se tiene derecho a un cupo de estacionamiento en los estacionamientos de plaza mayor, inmueble identificado con Matricula inmobiliaria número 001-288275 de la Oficina de Registro instrumentos públicos Medellín.

### 2.3. Clasificación UNSPSC:

El objeto contractual se clasifica en los siguientes códigos del clasificador de bienes y servicios:

CODIGOS UNSPSC 80131502				
GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASES	PRODUCTO
(F) SERVICIOS	(80000000) Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	(80130000) Servicios Inmobiliarios	(15) Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	(80131502) Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

## 3. Obligaciones:

### 3.1. Obligaciones en calidad de ARRENDADOR:

- 1 Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento, con los elementos que lo integran, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por el ARRENDADOR y el supervisor del contrato.
- 2 Suscribir el acta de inicio y el acta de liquidación del contrato, junto con el supervisor del mismo.
- 3 Prestar los servicios de aseo y fumigación en las zonas comunes y externas.
- 4 Llevar a cabo la recolección de las basuras según los horarios que se pacten entre las partes.



- 5 Prestar los servicios de vigilancia en las zonas exteriores de los inmuebles y, especialmente, mantener un control adecuado en las zonas de acceso.
- 6 Informar al ARRENDATARIO sobre cualquier evento que pueda limitar su normal disfrute de los inmuebles, para que se tomen todas las medidas que sean necesarias.
- 7 Elaborar acta de entrega y anexarle la descripción e inventario del inmueble entregado en arrendamiento, documento que debe ser firmado por el arrendador y el supervisor del contrato y será parte integrante de este contrato, la cual debe indicar las áreas y zonas comunes que podrán ser utilizadas por EL ARRENDATARIO.
- 8 Ejecutar el objeto del Contrato en los plazos establecidos, bajo las condiciones económicas, técnicas y financieras estipuladas en las cláusulas correspondientes y de acuerdo con la oferta económica la cual hace parte vinculante del Contrato.
- 9 Avisar al SENA, dentro del día hábil siguiente de conocida su existencia, de causal de incompatibilidad o inhabilidad sobreviniente.
- 10 Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
- 11 Otorgarle a la Entidad Estatal contratante un plazo de diez (10) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
- 12 Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos pagos al día y libre de cualquier restricción a su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.
- 13 Pagar oportunamente las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
- 14 Realizar las reparaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble, a la mayor brevedad posible, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble, tiempo que será establecido por el supervisor del contrato.
- 15 Informar en caso de que un tercero o personal de la Entidad ocasione un daño, el al supervisor del contrato mediante informe escrito e inspección ocular del caso.
- 16 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.
- 17 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.
- 18 Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido en la cláusula TERCERA.



- 19 Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
- 20 Los documentos contractuales establecidos en la Ley 80 de 1993 y 1150 del 2007, son en mayoría con los que se tramita la adquisición de bienes y servicios que requiere la Entidad, por lo cual el Servicio Nacional Aprendizaje SENA requiere para cada pago del canon mensual la siguiente documentación: factura en original y copia, certificación bancaria actualizada no mayor a 30 días, Rut actualizado no mayor a 180 días, certificación por el revisor fiscal o seguridad social si es persona natural, cedula del revisor fiscal y tarjeta profesional con el fin de garantizar el pago del canon de arrendamiento.

### **3.2. Obligaciones del SENA en calidad de ARRENDATARIO:**

Además de las obligaciones y estipulaciones señaladas en las Leyes 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, así como las que se deriven del Decreto 1082 de 2015, el SENA se obliga a:

- 1 Pagar el canon de arrendamiento cumplidamente, según lo establecido en el contrato.
- 2 Realizar las reparaciones del inmueble por deterioros que sean consecuencia de su indebida utilización, o causados por sus dependientes.
- 3 EL ARRENDATARIO deberá mantener las oficinas ininterrumpidamente en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo referente a entradas, vidrios, vidrieras, puertas, equipo de iluminación.
- 4 El aseo de las áreas interiores de la oficina 119 serán por cuenta del ARRENDATARIO.
- 5 EL ARRENDATARIO no podrá sacar a las zonas comunes sus basuras o materiales sobrantes, excepto en el momento de la recolección y en las horas pactadas para ello con EL ARRENDADOR.
- 6 Atender oportunamente el pago de los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones, gas, tasa de aseo, disposición de basuras, y otros).
- 7 Hacer buen uso del inmueble recibido en arrendamiento, siendo responsable, de todos los bienes que le sean entregados por EL ARRENDADOR y la infraestructura.
- 8 EL ARRENDATARIO deberá contar con la previa asesoría y autorización del ARRENDADOR (Gerencia de Servicio y Gerencia Administrativa y Financiera, a través de la Coordinación Inmobiliaria) para realizar cualquier mejora al inmueble.
- 9 Mantener a todo su personal debidamente carnetizado o identificado.
- 10 Las actividades de fumigación o desinfección al interior del inmueble estarán a cargo del ARRENDATARIO y su periodicidad deberá estar acorde con los procedimientos establecidos por EL ARRENDADOR.
- 11 Entregar los inmuebles y el mobiliario en caso de recibir, a la finalización del contrato en las mismas condiciones en las que se recibió, con excepción del deterioro por el uso normal que se le haya dado al inmueble. El mobiliario que hubiera sido adquirido por el ARRENDATARIO, al ser de su propiedad,



podrán ser retirados por éste o cedidas al ARRENDADOR en las condiciones que se pacten entre las partes en la entrega.

- 12 Seguir todas las indicaciones del ARRENDADOR frente a las reformas y dotación de los inmuebles.
- 13 Cuidar los inmuebles recibidos en arrendamiento como los bienes muebles.
- 14 Permitir previa autorización las visitas que EL ARRENDADOR o sus representantes realicen para constatar el estado y conservación del inmueble.
- 15 No modificar la naturaleza o especificaciones técnicas del bien entregado en arrendamiento.
- 16 Informar de manera inmediata y por escrito al ARRENDADOR sobre cualquier circunstancia que amenace el buen estado del bien y/o bienes entregado en arrendamiento.
- 17 Tramitar ante las autoridades competentes las licencias y permisos que exijan estas y la ley para operar la empresa o el servicio correspondiente. Pagar los impuestos generados por ello.
- 18 EL ARRENDATARIO se obliga con EL ARRENDADOR durante la ejecución del contrato a cumplir con las políticas de prevención que eviten la utilización y explotación sexual de niños, niñas y adolescentes en el desarrollo de sus actividades comerciales, así como a no contratar menores de edad en cumplimiento de los pactos, convenios y convenciones internacionales ratificados por Colombia, según lo establece la Constitución Política de 1991 y demás normas vigentes sobre la materia, en particular aquellas que consagran los derechos de los niños. La no observancia por EL ARRENDATARIO de este mandato legal dará lugar a que EL ARRENDATARIO denuncie ante las autoridades competentes estos hechos y tome las medidas contractuales necesarias, de conformidad a lo establecido en la ley 1336 de 2009, ley 679 de 2001, ley 1098 de 2006.
- 19 EL ARRENDATARIO se obliga a no usar, los espacios para el depósito de armas o explosivos y dinero de los grupos terroristas. No destinará los espacios para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, hachis, cocaína, y similares.
- 20 Responder oportunamente a los requerimientos solicitados por Plaza Mayor.
- 21 Restituir el inmueble en buen estado, de conformidad con su uso normal, según el OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO definidos en el contrato.
- 22 No ceder total ni parcialmente el contrato, salvo autorización expresa y escrita del ARRENDADOR.

#### **4. Plazo de ejecución del contrato:**

El término de ejecución del presente contrato ONCE MESES (11) Y QUINCE (15) DIAS contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

#### **5. Lugar de ejecución del contrato:**



El presente contrato se ejecutará en la oficina 119 ubicada en la Calle 41 No. 55-35 de la Ciudad de Medellín, situada en el recinto de Exposiciones en las instalaciones de Plaza Mayor Convenciones y Exposiciones S.A, de la Ciudad de Medellín del Departamento de Antioquia.

## 6. Valor Estimado Del Contrato

El valor total del contrato de arrendamiento se tiene amparo en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. 7519 del 29 de enero de 2019 expedido por la Coordinación de Grupo Administrativo Mixto de la Dirección Regional Antioquia del SENA, por valor de **SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS (\$ 78.798.000)**.

### 6.2 Valor y Forma de pago y su justificación.

El Valor total del contrato corresponde a la suma de SETENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS (**\$ 74.610.619**) INCLUIDO IVA, pagos mensuales anticipados por valor de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (**\$ 6.487.880**) INCLUIDO IVA, previa presentación del informe debidamente aprobado por el supervisor del contrato y una vez el arrendador acredite previamente encontrarse al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes cuyo recaudo sea a favor del SENA, o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.

El SENA pagará el valor del contrato en pagos mensuales que sean presentados mediante factura al Sena y corresponderá al valor facturado por cada uno de ellos de acuerdo a lo establecido en materia de canon de arrendamiento, dentro de los QUINCE (15) días calendario siguientes a la presentación de la factura, la cual remitirá la cuenta después de aprobada a la Dirección Regional, desde donde se realizará el pago a través del Grupo de Apoyo Administrativo Mixto, previa certificación del supervisor de contrato.

Para proceder con el pago, la facturación deberá contener el soporte de documentos. Posteriormente, el responsable de la Regional Antioquia, revisará y objetará o aceptará la cuenta. En caso de que la acepte, el supervisor enviará la autorización del pago al Grupo de Apoyo Administrativo Mixto.

Todos los impuestos, retenciones y gastos que se causen por razón de la legalización y ejecución del contrato, incluidas la constitución de la garantía única de cumplimiento en caso de que se le requiera, son de cargo EXCLUSIVO del ARRENDADOR. Por lo tanto, los precios ofrecidos deberán contemplar tales conceptos.

El SENA efectuará las retenciones que en materia tributaria tenga establecida la Ley y respecto de las cuales será su obligación efectuar la retención. En los demás casos, el contratista deberá cumplir con el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la presente contratación.

Deberán ser tramitadas por el ARRENDADOR, las devoluciones o exenciones a que crea tener derecho ante la respectiva Administración de Impuestos, sin generación de costos o responsabilidad alguna por parte del SENA.

Todos los impuestos, retenciones y gastos que se causen por razón de la legalización y ejecución del contrato, incluidas la constitución de las garantías en los casos requeridos, son de cargo exclusivo del ARRENDADOR.



En el evento de que las facturas no estén correctamente diligenciadas o no se acompañen de los documentos exigidos como requisito para el pago, el término para el mismo sólo empezará a contar a partir de la fecha en que se haya aportado el último de los documentos.

Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del ARRENDADOR y, las mismas, no generarán pago de intereses o compensación alguna por parte del SENA.

La factura deberá expedirse a nombre del SENA, NIT 899.999.034-1, Carrera 51 No 57-70 piso 1, y cumplir con lo estipulado en el artículo 616-1 y 617 del estatuto tributario.

El pago se realizará mediante transferencia electrónica de fondos, en cuenta corriente o cuenta de ahorros en la entidad bancaria donde el ARRENDADOR indique, para lo cual deberá entregar al SENA, Regional Antioquia, dentro del término que indique la Entidad, una certificación bancaria vigente, con fecha de expedición no mayor a 30 días.

Para la realización del pago derivado del presente contrato, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

En todo caso, los pagos estarán sujetos a la disponibilidad del PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja), aprobado por la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El SENA efectuará al ARRENDADOR las retenciones que en materia tributaria tenga establecida la Ley y respecto de las cuales sea su obligación efectuar la retención. En los demás casos, el ARRENDADOR deberá cumplir con el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la contratación, si es del caso.

Su justificación corresponde a la oferta económica presentada por el propietario, arrendador y contratante directo, además de presentarse la disponibilidad presupuestal y el histórico de contratos de arrendamiento con la entidad.

#### **7. Supervisión:**

La supervisión del contrato será ejercida por el servidor público designado por el Director Regional del SENA en Antioquia, a quien le corresponderá ejercer el control y la vigilancia de la ejecución del objeto contractual, conforme a la Resolución del SENA número 0202 del 10 de febrero de 2014, por la cual se adopta el manual de Supervisión e Interventoría, o la que la modifique o remplace y demás normas que regulan el tema de supervisión.

#### **8. Fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección:**

La entidad contratará con un proceso de Contratación Directa, mediante la causal de arrendamiento de bienes inmuebles, de conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, así como lo dispuesto en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Del Decreto 1082 de 2.15.

#### **9. Identificación del contrato a celebrar:**

Dadas las características del objeto, el contrato a celebrar un contrato arrendamiento que lo rige el derecho privado establecidas inicialmente en los artículos 1973 a 2935 del Código Civil y en los artículos 518 a 524 del Código de Comercio, regulan el arrendamiento de Inmuebles destinados a cumplir actividades comerciales,

naturalmente lícitas. Así mismo el artículo 519 del Código de Comercio, libertad absoluta en la fijación del precio del canon de arrendamiento.

Una de las características sobresalientes de los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles destinados para Actividades Comerciales, es la de no estar sometidos a intervención estatal especial distinta a la prevista en el Código de Comercio, de tal forma que, arrendador y arrendatario están en plena libertad para fijar a su conveniencia el periodo de duración [por horas, días, semanas, meses o años] y condicionarlo a determinadas situaciones de oferta / demanda, o variables de mercado["periodo de prueba del comerciante"]; fijar el precio, la moneda, y forma del pago de la renta, así como los incrementos o reajustes al vencimiento.

En el último ítem previo, aunque la moderación contractual ha tendido a imponer por *costumbre* que estos reajustes sean en proporción *igual al I.P.C. Para el año que termina, o I.P.C. más unos puntos*, nada obsta para que dicho incremento se fije en porcentajes correspondientes a cifras ciertas y conocibles de antemano a la firma del contrato del 10%, 20%, 30%, 50% sobre el valor de la renta del periodo que se cumple, o en la forma que conjuntamente se considere apropiada.

No obstante dichas consensualidades, pudiere acaecer que al momento de la renovación, por ejemplo para el décimo año, aunque ambos contratantes consideran permanecer en la relación contractual que les ha traído mutuos beneficios, el arrendador razone insuficiente el valor del incremento en razón por ejemplo de revalorización del predio, o el arrendatario la discurra excesiva en razón de nuevas cargas fiscales, saturación de la oferta, decaimiento de la demanda o desmejoramiento del entorno, por referir las más usuales ciertas o de mera argumentación, hasta el punto de no ponerse de acuerdo en el nuevo canon de arrendamiento que conlleva el riesgo de la relación mantenida.

Cuando esta situación se presenta, una cualquiera de las partes con citación de la contraria, o ambas de común acuerdo, podrá(n) acudir judicialmente a una actuación muy expedita denominada, *regulación y fijación de canon de arrendamiento*, por la cual, mediante peritos que analizaran en conjunto y detalle todos los factores de incidencia positiva y negativa, se fijará definitivamente con carácter vinculante para el periodo que comienza, el canon de arrendamiento a pagar.

El Artículo 523 del Código de Comercio, establece que el arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato.

Normatividad de Derecho Privado que ampara la contratación estatal bajo la ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

#### **10. Justificación de los factores de selección que permite seleccionar la oferta más favorable:**

Considerando que el presente proceso de contratación se enmarca dentro de las causales de contratación directa por tratarse de un arredramiento de bien inmueble y por lo tanto no hay lugar a la aplicación de factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable, solo se procederá a la verificación de cumplimiento



de la capacidad jurídica, y financiera, las condiciones de experiencia del oferente para la ejecución del objeto y de las obligaciones contractuales.

#### 10.1. De la capacidad jurídica

- a) Carta de presentación de la propuesta: debidamente firmada por el proponente o en caso de ser persona jurídica por el Representante legal o por la persona que se encuentre debidamente facultada o autorizada para ello.
- b) Certificado de existencia y representación legal vigente, que demuestre la existencia y representación legal y actividad comercial, cuya vigencia no sea superior a treinta (30) días de la fecha de presentación de oferta, donde se verificará que el objeto social de la empresa coincida con el del presente proceso.

Si el representante legal de las personas jurídicas para celebrar contratos y si requiere, autorización para el efecto con ocasión de los límites a la capacidad del representante legal del interesado en relación con el monto y el tipo de las obligaciones que puede adquirir a nombre del interesado.

Cuando el Representante Legal de la firma proponente, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, tenga limitada su capacidad para licitar o contratar, deberá acompañar la correspondiente autorización del órgano directivo de la sociedad, "autorizándolo para estos fines".

Cuando se actúe en calidad de apoderado, deberá acreditarse tal condición mediante documento legalmente otorgado ante autoridad competente.

c) Certificación de Aportes Parafiscales y a los Sistemas de Seguridad Social (Personas Jurídicas). Los proponentes deberán acreditar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de Salud, Riesgos Profesionales, Pensiones y Aportes a las Cajas de Compensación Familiar, ICBF y SENA, si a ello hubiere lugar, durante los seis (6) meses anteriores a la presentación de las propuestas. Igual obligación deberá cumplir y acreditar durante la ejecución del contrato si el proponente fuere favorecido, conforme al artículo 50 de la ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Las personas jurídicas lo harán mediante certificación expedida por el Revisor Fiscal si la sociedad cuenta con éste, o por el Representante Legal.

- d) Constancia de afiliación del pago de Salud, Pensiones y Riesgos Profesionales (Personas Naturales).
- e) Certificación de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación vigente.
- f) Certificación de Antecedentes en el Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República vigente.
- g) Certificación de Antecedentes Judiciales expedido por la Policía Nacional vigente.
- h) Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía del Representante Legal o de la Persona Natural.

**10.2 De la Capacidad financiera:**

Conforme al numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.2. Del Decreto 1082 de 2015, no se realizará la verificación financiera, toda vez que no representa un factor limitante para la ejecución del presente proceso de contratación. Pero se exigirá la siguiente documentación:

- a) Certificación expedida por Entidad Bancaria: en la que conste: nombre del titular de la cuenta, identificación, número de cuenta del proponente, el tipo de cuenta y si a la fecha está activa, de conformidad con el Decreto 4318 del 30 de Noviembre de 2006. (Fecha de expedición no mayor a 30 días contados a partir de la fecha presentación de propuesta).
- b) Registro Único Tributario (RUT): Anexar fotocopia del Registro Único Tributario, expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.
- c) Oferta Económica o canon de arrendamiento. El arrendador deberá ofertar el canon de arrendamiento en pesos colombianos, indicando el valor del servicio (mensual, Anual, Semestral, etc.), sin centavos, antes de liquidar el IVA, discriminando este impuesto por separado según corresponda y teniendo en cuenta las exenciones que aplique. Este debe incluir todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas, transporte y demás contribuciones que se causen con ocasión al contrato, suscripción y ejecución, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**11. Tipificación, estimación y asignación de los riesgos:**

La Entidad ha realizado el análisis de riesgo respectivo en la forma señalada por Colombia Compra Eficiente, con el fin de identificar los riesgos en el proceso de contratación desde la planeación hasta el vencimiento de las garantías.

En el entendido que riesgo es "un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato" y con base en las orientaciones impartidas, los riesgos asociados a la ejecución del contrato se encuentran detallados en el siguiente cuadro:

Riesgo	Tipificación	Asignación	Calificación	Cuantificación
Error en el valor de la propuesta	Errores al calcular el valor mensual, derivados del desconocimiento del IPC para la vigencia del contrato y otros factores económicos	Arrendador	Bajo	1% del presupuesto oficial
Perturbación de la tenencia del inmueble	Contingencias por créditos insolutos del arrendador y actos o hechos que se deriven de la culpa del arrendador. Sentencias judiciales.	Arrendador	Bajo	1% del presupuesto oficial

	Ejercicio del derecho de dominio por parte de su titular, dado que el Colombia está permitido el arrendamiento de cosa ajena.	Arrendador	Bajo	1% del presupuesto oficial
Daños estructurales	Afectaciones por obras en predios colindantes.	Arrendador	Bajo	1% del presupuesto oficial
Daños ocasionados por terceros	Hechos vandálicos, ocasionados por terceros	Arrendador	Bajo	1% del presupuesto oficial
Cambio en la normatividad que afecten los costos y la cobertura del objeto contractual (arrendamiento de bienes inmuebles) y ley de garantías.	Aumento en el valor del canon de arrendamiento o condiciones no previstas en el contrato	50% Arrendador 50% Arrendatario	Bajo	1% del presupuesto oficial
Incumplimiento en el uso del bien contratado ante problemas de infraestructura o locativos que impida el desempeño de la misión de la entidad arrendataria.	Variación en los tiempos establecidos para el uso del bien o condiciones fácticas que impidan el uso del mismo en los tiempos establecidos o se presente de manera defectuosa.	100% Arrendatario	Bajo	1% del presupuesto oficial

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.

**12. Mecanismos de cobertura que garantizan las obligaciones surgidas con ocasión del contrato a celebrar:**

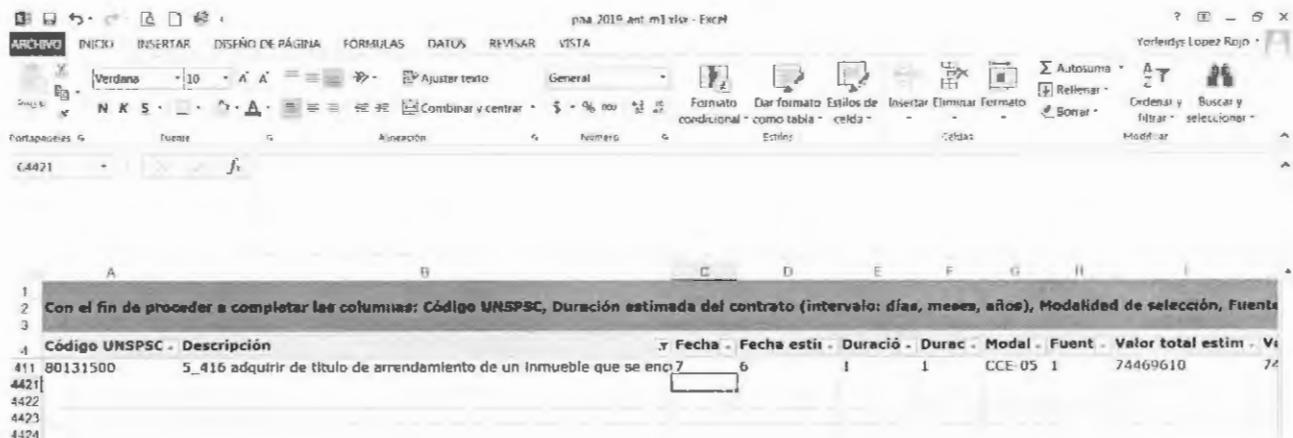
*El Artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 de 2015. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1. al 2.2.1.2.3.5.1. del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos."*

Como el presente contrato será ejecutado por la naturaleza jurídica de un contrato de arrendamiento que se rige por el derecho privado aceptado y consagrado por la contratación estatal, quien acepta el pago del mismo de acuerdo a los servicios prestados de manera mensual anticipada al comienzo de cada mensualidad, y es la entidad en calidad de arrendataria quien realiza el uso del bien y el pago, resulta pertinente no darse la exigencia de garantía alguna, además de la norma anteriormente citada que lo faculta como excepción taxativa y toda vez que no se prevé riesgo alto en la contratación.

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

En el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, el literal C reza: "Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía".

14 Proceso de contratación incluido en el plan de adquisiciones: SI X NO \_\_\_\_



Excel spreadsheet showing a table with the following data:

Código UNSPSC	Descripción	Fecha	Fecha estimada	Duración	Duración estimada	Modalidad	Fuente	Valor total estimado	Valor
411 80131500	5_416 adquirir de titulo de arrendamiento de un inmueble que se enc	7	6	1	1	CCE-05	1	74469610	74

15. Cláusula de Indemnidad:

El arrendador mantendrá indemne al SENA contra todo reclamo, demanda, acción legal y costos que puedan causarse o surgir por daños o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato.

En caso que se formule reclamo, demanda o acción legal contra el SENA por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad del contratista se le comunicará lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne al SENA y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto.

El SENA, a solicitud del CONTRATISTA, podrá prestar su colaboración para atender los reclamos legales y el contratista su vez reconocerá los costos que estos le ocasionen al SENA, sin que la responsabilidad del



contratista se atenúe por este reconocimiento ni por el hecho que el SENA en un momento dado haya prestado su colaboración para atender a la defensa de sus intereses contractuales reclamos demandas o acciones legales Si en cualquiera de los eventos previstos en este numeral el contratista no asume debida y oportunamente la defensa del SENA éste podrá hacerlo directamente, previa comunicación escrita al contratista quién pagará todos los gastos en que la entidad incurra por tal motivo.

En caso de que así no lo hiciera el contratista, el SENA tendrá derecho a descontar el valor de tales erogaciones de cualquier suma que adeude al contratista por razón de los servicios motivo del contrato o a utilizar cualquier otro medio legal.

#### **16. Solución De Controversias:**

Las partes acuerdan que en el evento de presentarse diferencias en razón de la celebración, ejecución, desarrollo y terminación del presente contrato procederán a los métodos alternativos de solución de conflictos antes de iniciar cualquier acción judicial.

#### **17. Multas y Cláusula Penal Pecuniaria**

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.

La liquidación de las multas la efectuará el supervisor o interventor en las actas parciales y en el acta final, según sea el momento en que se ocasionen, y su cobro se efectuará mediante compensación de las sumas adeudadas al Arrendador descontando el valor de las mismas en los pagos parciales y/o final, según sea del caso o como convengan las partes.

En el evento en que no puedan ser descontadas oportunamente o no sean pagadas por parte del Arrendador dentro del mes siguiente a su tasación, se incluirán en la liquidación efectuada, la cual prestará mérito ejecutivo.

**17.1 cláusula penal.** 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. Este valor puede ser compensado con los montos que EL SENA adeude al Arrendador con ocasión de la ejecución del presente Contrato.

#### **18. Causales de terminación.**

El arrendador podrá dar por terminado el contrato y exigir la restitución de los inmuebles sin necesidad de requerir al arrendatario privada o judicialmente en los siguientes casos: 1) por la mora en el pago del canon mensual dentro del término o la forma estipulada. 2) por el cambio en la destinación de los inmuebles de acuerdo con lo establecido en el presente contrato 3) por la violación o el incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones o prohibiciones que la ley y este contrato imponen al arrendatario. 4) por subarrendar o ceder la

posición contractual. El arrendatario podrá dar por terminado el contrato sin necesidad de requerir al arrendador privada o judicialmente en los siguientes casos: por incumplimiento a alguna de las obligaciones del ARRENDADOR.

## **19. Análisis económico, financiero y de mercado**

### **19.1 Oferta**

El análisis del sector de Plaza Mayor permite ofertar un lugar que preste el servicio de punto de atención, en la ciudad de Medellín, para los empresarios, aprendices y la comunidad en general del servicio Nacional Aprendizaje Sena, identificando de manera insuperable en primero lugar al Centro Administrativo de Alpujarra, donde converge la Gobernación de Antioquia, la Alcaldía de Medellín, La Rama Judicial, el Ente Administrativo Nacional Tributario –DIAN-, el Instituto Departamental de Desarrollo Para Antioquia IDEA, caracterizándose por ofertar servicios de institucionalidad, sin que en esta primera opción existan inmuebles para la finalidad requerida por la entidad. Así el mismo análisis del sector que converge en la misma zona costado derecho vía ferrocarril se encuentra con una segunda opción en la Edificación de la Plaza de la Libertad donde están ubicadas los canales de Televisión de carácter Regional como Tele Antioquia y Tele Medellín, esta última con una de sus sedes, La Personería de Medellín y algunos locales disponibles de los cuales se tiene el valor presupuestado por metro cuadrado. Teniendo una tercera instancia que conforma dicho bloque empresarial y administrativo en complejo con Plaza Mayor Medellín Convenciones y Exposiciones S.A, la cual ofrece propuestas de valor para los clientes a partir de sus necesidades, procesos que permitan fidelizarlos y establecer relaciones a largo plazo a partir de la prestación de un servicio integral que los haga tener a Plaza Mayor en el top of mind para la realización de sus eventos, con un enfoque y propuesta de valor para el cliente, fidelización de clientes obteniendo como resultado que el cliente regrese, que para el caso que nos ocupa es la comunidad en general, siendo esta la propuesta que se ajusta a la totalidad de las necesidades del proceso contractual.

Es de resaltar que, Plaza Mayo obtuvo en el año 2014 un reconocimiento vitalicio como Empresa ejemplar en América Latina, este reconocimiento es otorgado por CEMEFI (Centro mexicano para la filantropía), es el principal organismo promotor en México de la Responsabilidad Social Empresarial desde hace 20 años, su principal objetivo es distinguir el trabajo que están realizando empresas comprometidas con la RSE en la regiones de América Latina.

En el año 2014 se postularon Aprox 156 empresas de países como: Costa Rica, El Salvador, Perú, Honduras, entre otros, de las empresas postuladas 20 fueron las empresas ganadoras y de Colombia 8 obtuvieron este reconocimiento, entre estas Plaza Mayor Medellín.

El distintivo entregado por Cemefi acredita a la empresa ante sus empleados, inversionistas, clientes, autoridades y sociedad en general, como una organización comprometida de manera voluntaria a realizar acciones enmarcadas en una gestión socialmente responsable como parte de su cultura y estrategia de negocio.



Plaza Mayor hace parte de una de las organizaciones más destacadas en el mundo de las reuniones internacionales. ICCA en la única asociación que representa mundialmente a las principales empresas especialistas en el manejo y servicios de eventos.

El estar ubicados cerca de Plaza Mayor nos hace ser parte de una de las organizaciones más importantes y destacadas en el mundo de los eventos, nos permite convertirnos en una Entidad con más visibilidad, conocer nuevas ideas innovadoras en cuanto a desarrollo de nuevas infraestructuras y tecnologías, promocionar nuestra Formación en la Ciudad y el resto del País y por qué no parte del mundo.

**19.2 Demanda**

Teniendo en cuenta el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 sobre Arrendamiento de bienes inmuebles, se parte del referente histórico de contratación de la Regional, que es consecuencia de la satisfacción de la necesidad técnica de la Regional, para la formación en las diferentes vigencias.

A continuación, la entidad presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos con Plaza Mayor, los cuales tienen valores similares a la contratación que se pretende realizar; la información de los contratos puede ser consultada en el SECOP.

# Contrato	PARTES	Objeto	Valor del Contrato	Valor del canon	Vigencia	Tipo de Contratación
3180	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" REGIONAL ANTIOQUIA NIT.899.999.034-1- JUAN FELIPE RENDON OCHOA – SENA – ARRENDATARIO. PLAZA MAYOR CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A., NIT 800.253.767-8. JUAN SANTIAGO ELEJALDE ESCOBAR	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE PLAZA MAYOR MEDELLIN CONVENCIONES Y EXPOSICIONES. UBICADO EN LA CALLE 41 N° 55 - 80 MEDELLIN - OFICINA 102	\$ 65.896.666	5.990.606	2016	CONTRATACIÓN DIRECTA
003507	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" REGIONAL ANTIOQUIA. NIT.899.999.034-1- JUAN FELIPE RENDON OCHOA – SENA – ARRENDATARIO. PLAZA MAYOR CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A., NIT 800.253.767-8. JUAN SANTIAGO ELEJALDE ESCOBAR.	CONCEDE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO UN INMUEBLE UBICADO EN PLAZA MAYOR MEDELLIN CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A. EN LA CALLE 41 NRO 55-80.Oficina Nro. 102 Torre Norte.	\$68.346.000	\$6.509.162	2017	CONTRATACIÓN DIRECTA
005483	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" REGIONAL ANTIOQUIA. NIT.899.999.034-1- JUAN FELIPE RENDON OCHOA – SENA – ARRENDATARIO. PLAZA MAYOR CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A., NIT 800.253.767-8. JUAN SANTIAGO ELEJALDE ESCOBAR. - ARRENDADOR-	EL ARRENDADOR CONCEDE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO UN INMUEBLE UBICADO EN PLAZA MAYOR MEDELLIN CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A, EN LA CALLE 41 NRO. 55-80DE LA FORMACIÓN PROFESIONAL EN LOS PROGRAMAS DEL AREA DE TURISM. GESTIÓN	\$50.296.064	\$ 6.287.008	2017	CONTRATACIÓN DIRECTA



		EMPRESARIAL. ALIMENTOS Y BEBIDAS.				
0043 25	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" REGIONAL ANTIOQUIA. NIT.899.999.034-1- JUAN FELIPE RENDON OCHOA - SENA - ARRENDATARIO. PLAZA MAYOR CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A., NIT 800.253 767-8. JUAN SANTIAGO ELEJALDE ESCOBAR. - ARRENDADOR-	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INNUEBLE QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE PLAZA MAYOR MEDELLIN CONVENCIONES Y EXPOSICIONES UBICADO EN LA CALLE 41 N° 55 - 80 MEDELLIN - OFICINA 119	\$ 44.009.056	\$ 6.287.008	2018	CONTRATACIÓN DIRECTA

Dado en Medellín, a los veintinueve (29) días del mes de enero de dos mil diecinueve (2019).

  
**JUAN FELIPE RENDON OCHOA**  
Director Regional Antioquia- SENA

**Proyectó:** Yorleidys López  
Contratacion 

**Revisó:** Claudia Elena López Pérez  
Coordinadora Grupo de Apoyo Mixto 

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



## FORMATO ANÁLISIS DEL SECTOR

### ANEXO 1

#### 1. OBJETO:

*Contratar el arrendamiento de un inmueble que se encuentra ubicado en las instalaciones de plaza mayor Medellín convenciones y exposiciones. Ubicado en la calle 41 N° 55-35 Medellín - oficina 119.*

#### 2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

##### Clasificación UNSPS

CODIGOS UNSPSC 80131502				
GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASES	PRODUCTO
(F) SERVICIOS	(80000000) Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	(80130000) Servicios Inmobiliarios	(15) Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	(80131502) Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

#### 3. ASPECTOS GENERALES

##### 3.1 SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL

<b>SECTOR ECONÓMICO</b>
Sector terciario o de servicios
Servicios profesionales

##### 3.2 ESTUDIO DE LA OFERTA

##### ESTUDIO DE LA DEMANDA



FORMATO ANÁLISIS DEL SECTOR

El artículo 83 del decreto 1510 de 201, prevé que al tratarse de un "contrato de arrendamiento de Bien Inmueble", la ley permite que se contrate por la modalidad de Contratación Directa, con una sola oferta, no se requiere contar con varias ofertas para ello, en este caso el ordenador del gasto deberá dejar constancia escrita.

Para determinar el valor de estas contrataciones se ha determinado por diferentes criterios tales como, los precios históricos de referencia. A continuación la entidad presenta una análisis histórico de la condiciones de contratos suscritos por la Dirección Regional Antioquia, los cuales tiene objetos similares a la contratación que se pretende realizar; la información de los contratos pueden ser consultados en el SECOP

# Contrato	PARTES	Objeto	Valor del Contrato	Valor del canon	Vigencia	Tipo de Contratación
3180	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" REGIONAL ANTIOQUIA. NIT.899.999.034-1- . JUAN FELIPE RENDON OCHOA - SENA - ARRENDATARIO. PLAZA MAYOR CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A., NIT 800.253.767-8. JUAN SANTIAGO ELEJALDE ESCOBAR	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INNUEBLE QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE PLAZA MAYOR MEDELLIN CONVENCIONES Y EXPOSICIONES. UBICADO EN LA CALLE 41 N° 55 - 80 MEDELLIN - OFICINA 102	\$ 65.896.666	5.990.606	2016	CONTRATACIÓN DIRECTA
003507	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" REGIONAL ANTIOQUIA. NIT.899.999.034-1- . JUAN FELIPE RENDON OCHOA - SENA - ARRENDATARIO. PLAZA MAYOR CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A., NIT 800.253.767-8. JUAN SANTIAGO ELEJALDE ESCOBAR.	CONCEDE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO UN INMUEBLE UBICADO EN PLAZA MAYOR MEDELLIN CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A, EN LA CALLE 41 NRO. 55-80.Oficina Nro. 102 Torre Norte.	\$68.346.000	\$6.509.162	2017	CONTRATACIÓN DIRECTA
005483	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" REGIONAL ANTIOQUIA. NIT.899.999.034-1- . JUAN FELIPE RENDON OCHOA - SENA - ARRENDATARIO. PLAZA MAYOR CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A., NIT 800.253.767-8.	EL ARRENDADOR CONCEDE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO UN INMUEBLE UBICADO EN PLAZA MAYOR MEDELLIN CONVENCIONES Y	\$50.296.064	\$ 6.287.008	2017	CONTRATACIÓN DIRECTA



FORMATO ANÁLISIS DEL SECTOR

	JUAN SANTIAGO ELEJALDE ESCOBAR. - ARRENDADOR-	EXPOSICIONES S.A. EN LA CALLE 41 NRO. 55				
004325	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE "SENA" REGIONAL ANTIOQUIA. NIT.899.999.034-1- . JUAN FELIPE RENDON OCHOA - SENA - ARRENDATARIO. PLAZA MAYOR CONVENCIONES Y EXPOSICIONES S.A., NIT 800.253.767-8. JUAN SANTIAGO ELEJALDE ESCOBAR. - ARRENDADOR-	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN INNUEBLE QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LAS INSTALACIONES DE PLAZA MAYOR MEDELLIN CONVENCIONES Y EXPOSICIONES. UBICADO EN LA CALLE 41 N° 55 - 80 MEDELLIN - OFICINA 119	\$ 44.009.056	\$ 6.287.008	2018	CONTRATACION DIRECTA

JUAN FELIPE RENDON OCHOA  
DIRECTOR REGIONAL

Proyectó: Yorleidys López  
Contratacion

Revisó: Claudia Elena López Pérez  
Coordinadora Grupo de Apoyo Mixto



FORMATO ANÁLISIS DEL SECTOR