ESTUDIO PREVIO Y DE NECESIDAD PARA DETERMINAR LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE UNA CONTRATACIÓN DIRECTA.

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 25, numerales 7 y 12 de la ley 80 de 1993, en el artículo 2 de la ley 1150 y el Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, La Subdirectora (E) del Complejo Tecnológico para la Gestión Agroempresarial, del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, presenta a continuación el Estudio Previo para la suscripción de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble necesario para el funcionamiento de ambientes de aprendizaje del Complejo, por la modalidad de Contratación Directa.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

El Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA) es un establecimiento publico encargado de cumplir la función que le corresponde al Estado de invertir en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos, ofreciendo y ejecutando la formación profesional integral, para la incorporación y el desarrollo de las personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país, para lo cual tiene como objetivo principal Organizar, desarrollar, administrar y ejecutar programas de formación profesional integral que incluyan programas de formación tecnológica y técnica profesional según las necesidades de cada región. El Complejo Tecnológico Para la Gestión Agroempresarial (en los sucesivo CTPGA), de la Regional Antioquia del SENA, con presencia decisiva en la subregión del Bajo Cauca y Alto San Jorge, de acuerdo con su Plan de Acción 2019 ha diseñado una oferta de servicios de formación, caracterizada por su integralidad y respuesta efectiva a la necesidades sociales y del sector productivo.

Para la vigencia 2019, al CTPGA para cumplir con los objetivos misionales SENA, le fueron asignadas metas en todos los programas de formación, sin embargo se destacan las siguientes metas de formación titulada y se ha establecido el siguiente plan de trabajo:

Metas 2019 Tecnólogos CTPGA Caucasia				
Meta Total	Pasan 2018	Porcentaje	Meta Atender 2019	Grupos a Conformar
2.333	1.780	76	553	18

Oferta T1				
Grupos a ofertar	No aprendices	Total aprendices	Porcentaje Trimestre	Porcentaje acumulado
2	30	60	3	79

Oferta T2				
Grupos a ofertar	No aprendices	Total aprendices	Porcentaje Trimestre	Porcentaje acumulado
-	-	-	-	79

Oferta T3				
Grupos a ofertar	No aprendices	Total aprendices	Porcentaje Trimestre	Porcentaje acumulado
9	30	270	12	90

Oferta T4				
Grupos a ofertar	No aprendices	Total aprendices	Porcentaje Trimestre	Porcentaje acumulado
7	30	210	9	99

Metas 2019 Técnicos CTPGA Caucasia				
Meta Total	Pasan 2019	Porcentaje	Meta Atender 2019	Grupos a Conformar
2.101	713	34	1.388	46

Oferta T1				
Grupos a ofertar	No aprendices	Total aprendices	Porcentaje Trimestre	Porcentaje acumulado
18	30	540	26	60

Oferta T2				
Grupos a ofertar	No aprendices	Total aprendices	Porcentaje Trimestre	Porcentaje acumulado
7	30	210	10	70

Oferta T3				
Grupos a ofertar	No aprendices	Total aprendices	Porcentaje Trimestre	Porcentaje acumulado
14	30	420	20	90

Oferta T4				
Grupos a ofertar	No aprendices	Total aprendices	Porcentaje Trimestre	Porcentaje acumulado
7	30	210	10	100

Que para el cumplimiento de las anteriores metas de formación, conforme a la caracterización tecnológica del CTPGA, es realmente necesario asegurar condiciones específicas, entre las cuales se destaca la garantía de ambientes de formación adecuados, seguros y bien dotados en los cuales se imparta la formación bajo los principios de integralidad, pertinencia, continuidad y alta calidad.

A propósito de la revisión de las instalaciones de la sede única del CTPGA, ubicada en el Transversal 16 N° 33-102 diagonal a la ESE Hospital Cesar Uribe Piedrahita del Municipio de Caucasia; se reafirma la insuficiencia de dichas instalaciones para soportar la demanda de servicios, intensidad académica y necesidad de ambientes de formación y recreación propias de la actividad educativa que se desarrollará en la presente vigencia, esto se explica de mejor manera, en la necesidad de disponer de ambientes de aprendizaje adicionales a los que posee la sede única, para así darle efectividad la oferta de servicios de formación planeada para la presente anualidad, a propósito de las metas de formación antes precisadas y la demanda del sector productivo. Es preciso indicar, que esta necesidad no es nueva para el CTPGA, es así como los informes de gestión indican que desde el año 2012 y de forma continua hasta la vigencia 2018, la institución ha tenido que proceder al arrendamiento de otras instalaciones para que allí funcionen ambientes de aprendizaje adicionales, por ello mientras se planifica y programa por parte de la Dirección Nacional del SENA una solución definitiva de la necesidad, se debe garantizar el arrendamiento de un bien inmueble, para asegurar el funcionamiento de toda la oferta educativa, teniendo como base fundamental la disposición de espacios adecuados e integrales, que permitan un proceso de aprendizaje optimo.

Durante la vigencia 2016, 2017 y 2018, con arreglo a las disposiciones propias del estatuto general de contratación publica, el CTPGA determinó la idoneidad técnica y financiera de un bien inmueble urbano ubicado en el Barrio El Triángulo Calle 10A No 26-155 del municipio de Caucasia- Antioquia, identificado con folio de Matricula Inmobiliaria N° 015-51676 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Caucasia, de propiedad de: NELSY DEL CARMEN ESCOBAR JARABA, identificada con Cedula de Ciudadanía 39´268.467 expedida en Caucasia y LEDIS ESCOBAR JARABA, identificada con Cedula de Ciudadanía 39´270.381 expedida en Caucasia; razón por la cual suscribió contrato de arrendamiento destinando dicho bien inmueble al funcionamiento de nueve (9) ambientes para formación profesional integral y un (1) espacio para recreación y deportes, para los aprendices del CTPGA, en tres (3) jornadas diarias, con una duración de diez (10) meses y dieciocho (18) días; periodo en el cual se verificó la idoneidad de dichos ambientes para la formación integral y las calidades técnicas de los espacios.

Como ya se ha dicho, para el año 2019, subsiste la necesidad de estos ambientes de aprendizaje, por ello es que el CTPGA requiere proceder a la celebración de un contrato de arrendamiento que le permita disponer de un inmueble con los espacios y ambientes ideales para la formación integral, en donde se puedan desarrollar la oferta de servicios de formación (oferta educativa) planeada para el año 2019.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1.- OBJETO:

ADQUIRIR DE TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 A N° 26 - 155, EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA PARA IMPARTIR FORMACIÓN PROFESIONAL DEL COMPLEJO TECNOLÓGICO PARA LA GESTIÓN AGROEMPRESARIAL.

2.2.- ESPECIFICACIONES ESENCIALES:

El inmueble cuenta con Diez (10) espacios, de los cuales nueve (9) son ambientes de formación equipados con tablero acrílico y ventiladores, seis (6) de estos ambientes de formación cuentan con aires acondicionados con la capacidad necesaria (24000 VTU) para cada uno de ellos, más un (1) espacio para recreación y deporte, consistente en una placa polideportiva, incluye el servicio de energía eléctrica, agua, alcantarillado e internet inalámbrico, servicio de vigilancia nocturno en áreas comunes, utilización de baterías sanitarias para hombres y mujeres, servicio de aseo en las áreas comunes y baterías sanitarias para hombres y mujeres, patio de descanso, cafetería y zona de comidas, espacio para parqueaderos de motos y vehículos.

Dichos espacios responden a las siguientes características y medidas:

ÍTEM	CANTIDAD	DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	MEDIDA.	TOTAL
1	9	Ambientes de Formación	M2	56	504
2	1	Unidad deportiva, cancha sintética y placa polideportiva	M2	392	392
TOTAL					**896**

Las áreas comunes podrán ser utilizadas por los aprendices del CTPGA, en cada una de las tres (3) jornadas, tales como: patio para descanso, cafeteria, ambiente de comidas, unidades sanitarias, espacio para parqueadero de vehículos, 2.428 M2.

Los ambientes de recreación y deporte serán utilizados de la siguiente manera:

<u>La Placa Polideportiva:</u>

Será utilizada por los aprendices todos los días de la semana, de 06:00 AM a 10:00 AM y de 04:00 PM a 10:00 PM.

Los diez (10) ambientes de formación son construcciones en buen estado, desde el punto de vista técnico y tres (3) de ellos al ser construcción nueva cuentan con Certificado de sismo-resistencia.

3. LUGAR Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El lugar de ejecución será el municipio de Caucasia, en la dirección Calle 10 a No 26-155, el plazo de ejecución del contrato será hasta de diez (10) meses y dieciocho (18) días, contados a partir del

perfeccionamiento del contrato y la elaboración del acta de inicio, sin que exceda el 31 de diciembre de 2019.

4. VALOR Y FORMA DE PAGO

El presupuesto disponible por la entidad es de **SESENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($68.062.600)** INCLUIDO IVA, amparado en el certificado de disponibilidad presupuestal No. 6319 del 23 de enero de 2019.
El CDP No. 6319 del 23 de enero de 2019 está por un valor Ciento Doce Millones Cuatrocientos Cincuenta Y Ocho Mil Quinientos Pesos (112.458.500), de los cuales se destinaran **Sesenta y Ocho Millones Sesenta Y Dos Mil Seiscientos Pesos ($68.062.600)** para el proceso de contratación del servicio de arrendamiento del Tesoro del Saber.

El valor del contrato será cancelado a Contratista, en pagos parciales previa presentación de:

- Cada factura y/o cuenta de cobro correspondiente con el cumplimiento de los requisitos fiscales y legales.
- Certificación expedida por el supervisor del contrato que haga constar el cumplimiento a entera satisfacción del objeto del contrato.
- Certificación de pago de aportes parafiscales y de seguridad social por parte del contratista.

El SENA efectuara el pago dentro de los quince (15) días siguientes a la radicación de la respectiva factura y/o cuenta de cobro en el área de contratación, para lo cual el contratista deberá acompañar la factura y/o cuenta de cobro con los documentos anteriormente relacionados, sin los cuales no se procederá al trámite de pago.

El pago estará sujeto igualmente, al cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar.

NOTA: La Factura y/o cuenta de cobro debe dirigirse a nombre del SENA, Identificada con NIT 899.999.034-1, dirección Transversal 16 No 33 – 102. El proponente no deberá incluir en su oferta otra forma de pago diferente a la que aquí se estipula. En caso de hacerlo no será tenida en cuenta y la factura deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 616-1 y 617 del estatuto tributario.

En todo caso y de acuerdo a la propuesta presentada por las propietarias del bien inmueble a arrendar, se estima un canon mensual de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL PESOS ($6.421.000) INCLUIDO IVA**; razón por la cual el valor definitivo del Contrato, por encima del presupuesto total disponible, será la relación entre el valor del canon mensual y la cantidad meses finalmente contratados, que se proyecta en diez (10) meses y dieciocho (18) días, con lo que se estima en: **SESENTA Y OCHO MILLONES SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($68.062.600)**.

5. OBLIGACIONES

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.
4. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción a su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.
5. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
6. Efcetuar el mantenimiento preventivo y correctivo que requieran los bienes tomados en arrendamiento
7. En caso de que algún aprendiz o personal del Centro ocasione un daño, El Arrendador deberá informar al supervisor del contrato mediante informe escrito e inspección ocular del caso, para que el Centro haga la restitución respectiva.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido en la cláusula TERCERA.
12. Presentar en el plazo establecido la factura correspondiente al canon respectivo.
13. Efectuar el pago o causar que se efectué el pago de las cuotas extraordinarias y ordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
14. Colocar Contador Independiente para el consumo de energía de las Aulas y los servicios de energía de zonas comunes como cafetería corresponden al ARRENDADOR

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.
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. Reconocer y pagar proporcionalmente al promedio de consumo del servicio público de energía registrado por el SENA en el inmueble.
10. 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 se entrega en arrendamiento sin línea telefónica. **EL ARRENDATARIO** tendrá libre acceso y uso de las redes de internet y a la conectividad con los que cuenta el inmueble, y su costo será asumido en su totalidad por **EL ARRENDADOR**. **PARÁGRAFO**: **EL ARRENDATARIO** no podrá instalar en el inmueble ninguna línea telefónica, sin la aprobación previa y escrita de **EL ARRENDADOR**. En consecuencia, **EL ARRENDATARIO** no asumirá ninguno costo por líneas telefónicas que no haya instalado.

2- **Servicios públicos**: **EL ARRENDADOR** deberá pagar oportuna y totalmente los servicios públicos del inmueble durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, en el caso del servicio de energía **EL SENA** podrá Reconocer y pagar proporcionalmente al promedio de consumo del servicio público de energía registrado por **EL SENA** en el inmueble. 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 de **EL 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 de **EL 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 de **EL ARRENDATARIO** y deberán precisarse en un otrosí a este contrato, en el que se indicará si ellas comportan un reconocimiento económico por parte de **EL 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 de **EL ARRENDADOR**. Ellas serán de propiedad de **EL ARRENDATARIO** y no generarán compensación alguna para **EL ARRENDADOR**. **EL ARRENDADOR** reconocerá a **EL 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 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 a **EL ARRENDADOR** por todo concepto, y las observaciones pertinentes, todo lo cual constituirá la liquidación del contrato.

9- **Incumplimiento**: El incumplimiento de **EL ARRENDADOR** de alguna(s) de las obligaciones del contrato, dará lugar a la aplicación de multas sucesivas por parte de **EL 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 de **EL 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 a **EL 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

6. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SUSTENTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

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 Articulo 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.

7. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO 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 Complejo Tecnológico para la Gestión Agroempresarial, concentro su búsqueda en instituciones educativas que cumplieran con las condiciones en infraestructura y dotación necesaria para la implementación de la formación técnica - tecnológica del SENA, puesto que una casa o local corriente no estaría dotado ni acondicionado para tal formación.

No obstante a lo anterior se requiere de unas condiciones técnicas puntuales como son: la disponibilidad de 10 ambientes de formación debidamente dotadas y acondicionadas, así como la cercanía de las mismas al SENA sede de Caucasia, puesto que los aprendices se deberán desplazar a de una a otra institución por la programación de sus clases y que estos no generen gastos de transporte.

Por lo tanto el SENA planteo unos criterios de selección descritos en cuadro soporte numeral 8, notándose que es más favorable y ventajoso para la entidad adquirir en arrendamiento las instalaciones con el **COLEGIO MILITAR CENTRO EDUCATIVO EL TESORO DEL SABER**, ya que es el único oferente que nos ofrece un costo de las aulas favorable, adicionalmente nos dispone de 10 aulas en los horarios que el SENA disponga, debidamente dotados, y cercanos a las instalaciones del SENA.

En la evaluación técnica, se procedió a revisar los informes de cumplimiento y la ejecución del contrato de arrendamiento de la vigencia 2017 y 2018 y a realizar un análisis de las precotizaciones históricas obtenidas por la entidad, con lo que se concluyo una vez más en la idoneidad técnica, por presentar condiciones locativas y especificaciones esenciales optimas para el desarrollo de las actividades de formación profesional integral que adelanta el CTPGA, del bien inmueble urbano ubicado en el Barrio El Triángulo Carrera CALLE 10 A Nº 26-155 del municipio de Caucasia-Antioquia, identificado con folio de Matricula Inmobiliaria N° 015-51676 de la Oficina de Registro e

Instrumentos Públicos de Caucasia; bien inmueble que luego de un análisis jurídico y estudio sumario de títulos se confirma que el derecho real de dominio que poseen NELSY DEL CARMEN ESCOBAR JARABA, identificada con Cedula de Ciudadanía 39´268.467 expedida en Caucasia y LEDIS ESCOBAR JARABA, identificada con Cedula de Ciudadanía 39´270.381 expedida en Caucasia, no presenta ningún gravamen o limitante que interfiera con la prestación del servicio que pretende contratar el SENA.

8. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITE SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Tal como se indicó previamente en el presente estudio, el análisis de las condiciones técnicas, locativas y especificaciones esenciales se recomiendan las bondades y favorabilidad del bien inmueble urbano ubicado en el Barrio El Triángulo CALLE 10 A Nº 26-155 del municipio de Caucasia- Antioquia, identificado con folio de Matricula Inmobiliaria N° 015-51676 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Caucasia, el mismo que había ocupado el CTPGA, a título de arrendamiento, en el año 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018.

Para seleccionar el inmueble se determinó las siguientes condiciones así:	Puntaje
Factor Económico al más favorable	Los que oferte el menor valor del canon de arrendamiento para los 10 ambientes más favorables se les asignara 400 puntos Los demás (0) cero.
Factor Técnico, como son la disposición de 10 ambientes sin límite de horario o restricción alguna, debidamente dotados con internet mobiliario y condiciones extras para el esparcimiento de los aprendices es decir zonas comunes y de recreo.	300 puntos al que nos oferte los 10 ambientes los demás (0) cero
Ubicación en el área urbana de Caucasia principalmente cerca de la sede actual del SENA, con el fin de que los aprendices no generen gastos de transporte si deben recibir o programar algunas clases en la sede del Sena	300, el que este más cercano a las instalaciones del Sena los demás (0) cero
Total	1000 PUNTOS

ITEM	**OPCION A COLEGIO MILITAR CENTRO EDUCATIVO EL TESORO DEL SABER**			**OPCION B INSTITUCION EDUCATIVA NUEVO HORIZONTE**		
	Observac	**Valor del canon de**	**puntaje**	**Observació**	**Valor del canon de**	**puntaj e**

	ión	arriendo		n	arriendo	
Factor Económico al más favorable	Ofrece las 10 ambientes de formación con toda su dotación	72.000.000	400	El oferente nos cobra el valor del aula así como el valor extra por la utilización de la sala de cómputo	120.000.000	0
Factor Técnico, como son la disposición de 10 ambientes debidamente dotados con internet mobiliario y condiciones extras para el esparcimiento de los aprendices, es decir zonas comunes y de recreo.	Ofrece las 10 ambientes de formación con toda su dotación y con disponibilidad total durante la jornada diaria		**300**	El oferente nos cobra el valor del aula así como el valor extra por la utilización de la sala de cómputo		0
Ubicación en el área urbana de Caucasia principalmente cerca de la sede actual del SENA, con el fin de que los aprendices no generen gastos de transporte si deben recibir o programar algunas clases en la sede del Sena	La Ubicación es en la zona urbana de Caucasia, barrio El Triángulo por fuera de la ubicación central del parque de Caucasia.		**300**	La Ubicación es en la zona urbana de Caucasia, barrio Asovivienda por fuera de la ubicación central del parque de Caucasia		**300**
TOTAL			**1000**			**300**

La formación del SENA debe impartirse en espacios que cumplan con todas las condiciones técnicas administrativas debidamente exigidas por registro calificado, es por ello que el Complejo Tecnológico para la Gestión Agroempresarial, concentro su búsqueda en instituciones educativas que cumplieran con las condiciones en infraestructura y dotación necesaria para la implementación

de la formación técnica - tecnológica del SENA, puesto que una casa o local corriente no estaría dotado ni acondicionado para tal formación.

Por lo tanto el SENA planteo unos criterios de selección descritos en cuadro anterior, notándose que es más favorable y ventajoso para la entidad adquirir en arrendamiento las instalaciones con el COLEGIO MILITAR CENTRO EDUCATIVO EL TESORO DEL SABER, ya que nos ofrece un costo de las aulas más favorable, adicionalmente nos dispone de 10 ambientes en los horarios que el SENA disponga, debidamente dotados, y cercanos a las instalaciones del SENA.

9. MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO A CELEBRAR:

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 que será suscrito es de arrendamiento y los riesgos según la respectiva matriz, no son significativos; más aún cuando los riesgos asociados al contrato de arrendamiento tienen en su mayoría como sujeto pasivo a El Arrendatario.

10. DOMICILIO CONTRACTUAL.

Para todos los efectos legales y de ejecución del presente contrato se dispone como domicilio el municipio de Caucasia-Antioquia.

11. CLAUSULA PENAL.

Las partes pactan una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, en caso de incumplimiento parcial o total 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.

12. LA SUPERVISIÓN

La supervisión del presente contrato será ejercida por el Director Regional Antioquia o por quien este designe, quien deberá certificar el cumplimiento del objeto contractual, para autorizar los respectivos pagos.

En mérito de lo expuesto, se concluye por parte del Despacho Director Regional Antioquia SENA, como necesaria, conveniente y viable adelantar la contratación directa de acuerdo con las disposiciones normativas propias de la necesidad identificada.

13. ANÁLISIS DEL 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 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 raiz.

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
Publicación: Sáb, 02/23/2013 – 01
Sergio Mutis Caballero

FINCA RAIZ

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 2015 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 2015 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 contario 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.

A nivel del municipio de Caucasia, en el año 2015 se desarrolló el proceso de Actualización del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) y para los años 2016 y 2017, se desarrollará el proceso de actualización catastral, elementos que permiten no solo tener certeza sobre las condiciones técnicas, áreas y demás características de los bienes inmuebles, sino que además, estos instrumentos establecen influjos directos en el precio de venta o cánones de arrendamiento de dichos bienes inmuebles.

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.

En el caso de Caucasia, existen varios proyectos en zonas de expansión urbana relacionadas de este tipo.

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 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

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".

Es necesario aportar, que gracias a la gestión oportuna del SENA, encabezado por el Director de Regional Antioquia y con importante colaboración del sector privado, se logró obtener un descuento en el costo total cotizado del arrendamiento, sin necesidad de desmejorar las características técnicas y de servicios prestados del inmueble; en el contrato del 2015, el presupuesto total invertido en este arrendamiento fue de 76´000.000 de pesos por 10 meses, en el presente año se logró negociar la cotización del inmueble por 60´000.000 de pesos, por 11 meses, lo cual desde el punto de vista económico, muestra un ahorro de 16´000.000 de pesos y adicionalmente se consigue un mes más de arrendamiento necesario para llevar a cabo el proceso formativo de manera exitosa. La propuesta de pago anticipado de 60.000.000, 40% al inicio, 40% a los dos meses y un último pago del 20%, evidencia la aplicación de lo solicitado por la presidencia de la república de Colombia en cuanto la austeridad en el gasto: "Para ello, las entidades a las que se dirige la presente Directiva, además de atender las instrucciones que en ella se imparten, deben emprender acciones innovadoras para alcanzar ahorros significativos en los gastos de funcionamiento del Estado", también aplicando la solicitud inmersa en el formato de contratación directa de arrendamientos de Colombia Compra Eficiente, que dice lo siguiente en su página 3 como nota aclaratoria: "La Entidad Estatal en el Análisis de Sector debe identificar la posibilidad de reducir el valor del contrato teniendo en cuenta la posibilidad de hacer el pago de los cánones de forma anticipada".

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

Oferta

Se adjunta listado de instituciones educativas del municipio de Caucasia.

Instituciones públicas y privadas de Caucasia			
NOMBRE	NOMBRE RECTOR/DIRECTOR	TELEFONOS	DIRECCION
COLEGIO MILITAR CENTRO EDUCATIVO EL TESORO DEL SABER	FABIAN ALBERTO ESCOBAR JARABA	8392925	Calle 11 A 23 B 01 Barrio El Triángulo.
INSTITUCION EDUCATIVA SANTA TERESITA	RAMÓN DAVID JIMENEZ OCHOA	8390152	Calle 19 6 A 6 Barrio Loma Fresca.
INSTITUTO MELODIAS INFANTILES	ROJAS MENDEZ EMÈRITA	8398677	Calle 8 8-16 Barrio La Troncal.
INSTITUCION EDUCATIVA RURAL VILLA FATIMA ARRIBA	MIGUEL ANTONIO TRESPALACIOS URBINO	8308436	Vda Quebradona Arriba
CENTRO EDUCATIVO RURAL SANTA ROSITA	ROMULO ILDEGARDO LOZANO SAJONA	8392090	Vda Campo Alegre
INSTITUCION EDUCATIVA CUTURU	OLGA LUCIA MORENO MENDOZA	8385130	Cgto Cuturu
INSTITUCION EDUCATIVA LICEO CAUCASIA	GUSTAVO GERMAN MERCADO LOPEZ	8395242	Cr20 Tc Occidente
INSTITUCION EDUCATIVA LICEO CONCEJO MUNICIPAL	CESAR EUGENIO CARDOZO CALLE	8393792	Cr20 20 00
INSTITUCION EDUCATIVA	YAEL DEL SOCORRO	8308512	Troncal La Paz

RURAL CACERI	TORRES		
COLEGIO LA INMACULADA	HERNANDEZ VELASQUEZ BELISARIO DAVID	8393053	CI 30 21 50

Demanda

La entidad estatal debe tener en cuenta las condiciones en las cuales ha adquirido en el pasado en el pasado el bien o servicio del Proceso de Contratación y como lo han hecho otras entidades estatales.

Se efectuó identificación a través del SECOP de procesos anteriores similares al objeto a contratar en el presente proceso, adelantados por el SENA, así como otras entidades estatales, con el fin de reconocer las condiciones en las cuales se contrató el servicio y/o obra.

Nº DE CONTRATO	OBJETO	VALOR TOTAL	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	NOMBRE CONTRATISTA
3438 DE 2015	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL BARRIO EL TRIÁNGULO CARRERA 25 NO. 7 A-21 DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA-ANTIOQUIA; IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 015-51676 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CAUCASIA, QUE SE DESTINARA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIEZ (10) AMBIENTES PARA FORMACIÓN PROFESIONAL INTEGRAL PARA LOS APRENDICES DEL CTPGA EN TRES JORNADAS DIARIAS.	$ 94.240.000	CONTRATACIÓN DIRECTA	NELSY DEL CARMEN ESCOBAR JARABA y LEDIS ESCOBAR JARABA C.C. 39,268,467 y 39,270,381 RESPECTIVAMENTE
3459 DE 2014	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE URBANO UBICADO EN EL BARRIO EL TRIANGULO, KRA 25 No: 7A-21, DEL MUNICIPIO DE CAUCASIA, ANTIOQUIA; IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No: 015-51676 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CAUCASIA, QUE SE DESTINARA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE NUEVE (9) AMBIENTES PARA FORMACION PROFESIONAL INTEGRAL Y UN ESPACIO PARA RECREACION Y DEPORTES, PARA LOS APRENDICES DEL COMPLEJO TECNOLOGICO PARA LA GESTION AGROEMPRESARIAL "CTPGA" EN TRES JORNADAS DIARIAS	$ 131.604.000	CONTRATACIÓN DIRECTA	, NELSY DEL CARMEN ESCOBAR JARABA y LEDIS ESCOBAR JARABA C.C. 39,268,467 y 39,270,381 RESPECTIVAMENTE

2061 DE 2015	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 11 NO.19-46/AVENIDA EL PAJONAL (LOCAL COMERCIAL-PRIMER PISO INTEGRADO POR UN SUBNIVEL CON ESCALERAS INTERNAS DE ACCESO A UNA ESTRUCTURA TIPO MEZANINE) EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA (ANTIOQUIA), PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS- TERRITORIAL ANTIOQUIA-SEDE CAUCASIA, CUYOS LINDEROS SON LOS QUE CONSTAN EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 75 DE 2012 (ENERO 17), OTORGADA POR LA NOTARÍA VEINTIUNO DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN, E IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 015-52616 DE LA OFICINA DE REGISTROS DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CAUCASIA.	$ 47.116.319	CONTRA TACIÓN DIRECTA	MARIO AUGUSTO VELEZ MUÑOZ C.C. 8.048.252
002309 de 2016	CONTRATAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 10 A NO 26-155, EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA, PARA IMPARTIR FORMACIÓN PROFESIONAL DEL COMPLEJO TECNOLÓGICO PARA LA GESTIÓN AGROEMPRESARIAL	$60.000.000	CONTRA TACIÓN DIRECTA	NELSY DEL CARMEN ESCOBAR JARABA y LEDIS ESCOBAR JARABA C.C. 39,268,467 y 39,270,381 RESPECTIVAMENTE
003242 de 2017	CONTRATAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 10 A NO 26-155, EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA, PARA IMPARTIR FORMACIÓN PROFESIONAL DEL COMPLEJO TECNOLÓGICO PARA LA GESTIÓN AGROEMPRESARIAL	$65.863.628	CONTRA TACIÓN DIRECTA	NELSY DEL CARMEN ESCOBAR JARABA y LEDIS ESCOBAR JARABA C.C. 39,268,467 y 39,270,381 RESPECTIVAMENTE
003957 de 2018	CONTRATAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 10 A NO 26-155, EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA, PARA IMPARTIR FORMACIÓN PROFESIONAL DEL COMPLEJO TECNOLÓGICO PARA LA GESTIÓN AGROEMPRESARIAL	$68.574.000	CONTRA TACIÓN DIRECTA	NELSY DEL CARMEN ESCOBAR JARABA y LEDIS ESCOBAR JARABA C.C. 39,268,467 y 39,270,381 RESPECTIVAMENTE

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
		1	2	3	4	5
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente) 1	2	3	4	5	6
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente) 2	3	4	5	6	7
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro) 3	4	5	6	7	8
	Probable (probablemente va a ocurrir) 4	5	6	7	8	9
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias) 5	6	7	8	9	10

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.
Etapa: 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 previsibles 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.

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Que puede pasar y, como puede	de la ocurrencia del	Probabilidad	Impacto	categoría	controles a ser	Impacto después de tratamiento	ejecución del	por implementaci	estimada en	que se	¿Cómo se realiza el	Periodicidad ¿Cuándo?

4	3	2	1	
Especifico	Especifico	Especifico	Especifico	
Interno	Externo	Externo	Interno	
SELECCIÓN	**PLANEACION**	**PLANEACION**	**PLANEACION**	
Riesgo Operacional	Riesgo económico	Riesgo Regulatorio	Riesgo Operacional	
Que el expediente no se conforme correctamente	Factores de mercado	Que la Normatividad de los impuestos cambie sustancialmente	Que la información recolectada por los técnicos no sea veraz	
Falta de información completa dentro del proceso	Inexactitud de precio	Variación en la estimación del presupuesto	Inexactitud en la necesidad d en la entidad	
2		2	1	
1	2	2	3	
3	2	3	4	
Bajo	3	Bajo	Bajo	
Entidad	Bajo	Entidad/ Contratista	Entidad	
Capacitación del personal	Entidad/ Contratista	Gestionar recursos nuevos	En el comité verificar la información suministrada	
1	Gestionar recursos nuevos	2	1	**probabilidad**
1	2	2	2	**impacto**
2	2	4	3	**valoración del riesgo**
Bajo	4	Bajo	Bajo	**categoría**
no	Bajo	no	no	
Grupo integrado de contratación de la entidad	no	Área Financiera (entidad y Contratista)	Coordinador de área	
Etapa de Planeación	Área Financiera (entidad y Contratista)	Etapa de Planeación	Etapa de Planeación	
Etapa de Ejecución	Etapa de Planeación	Etapa de Ejecución	Etapa de Ejecución	
Seguimiento en la conformación del expediente	Etapa de Ejecución	Revisión de Normatividad	Revisión de la necesidad	
Cronograma de Proceso	Revisión de Normatividad	Semestralmente	En cada etapa del proceso	

5	General	Externo	**CONTRATACION**	Riesgo Operacional	Riesgo de que no se firme el contrato	Obstruye la ejecución del contrato	1	5	6	Alto	contratista	Seguimiento para suscripción del contrato	1	4	5	medio	si	Grupo integrado de contratación	Etapa de Planeación	Etapa de Ejecución	Verificación de suscripción	Diario
6	Específico	Externo	**EJECUCION**	Naturaleza	Tornados, Huracanes, lluvias, sequías, entre otros, siempre y cuando los mismos	Altera la ejecución Oportuna del contrato.	3	2	5	medio	Entidad/ Contratista	N.A	3	2	5	medio	si	Supervisor y/o Interventor	Etapa de Ejecución	Etapa de Ejecución		Por Evento

11. POLITICA DE GESTIÓN (CALIDAD):

El contratista se obliga a dar estricto cumplimiento a las orientaciones, exigencias y requerimientos que haga el SENA, a través del Supervisor del contrato, en aplicación de la política de Gestión (Calidad) Institucional y de la normas NTCGP 1000:2009; ISO 9001:2015.

12. POLITICA DE GESTIÓN (AMBIENTAL) POLITICA DE GESTIÓN (SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO):

El contratista se obliga a dar estricto cumplimiento a las orientaciones, exigencias y requerimientos que haga el SENA, a través del Supervisor del contrato, en aplicación de la política Ambiental Institucional y de las normas ambientales nacionales vigentes. Además debe cumplir las normas básicas en cuanto a recipientes, transporte interno y sitios de almacenamiento de residuos sólidos no especiales, Decreto 1713 de 2002 artículos 68, 72, 74, 76, 77 modificado por el Decreto 1140 de 2003 y especial cumplir con la norma técnica ISO 14001:2015. En el mismo sentido, el contratista se obliga a dar estricto cumplimiento a las orientaciones, exigencias y requerimientos que haga el SENA, a través del Supervisor del contrato, en aplicación de la política de Gestión (Seguridad y Salud en el Trabajo) Institucional y en especial del DECRETO 1072 DE 2015. De igual manera se compromete al cumplimiento de los Requisitos Ambientales y de Seguridad y Salud en el Trabajo para la compra de productos y servicios, establecidos en el numeral 4 del Manual de Contratación Administrativa del SENA (Resolución 1853 de 2017) verificable en el link http://compromiso.sena.edu.co/documentos/vista/descarga.php?id=1643 en donde se precisa:

4.2.11. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

ASPECTO(S) AMBIENTAL(ES) Y DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

- ✓ Consumo de agua
- ✓ Generación de vertimientos
- ✓ Generación de residuos
- ✓ Potencial de lesiones o afectaciones a la salud

Pág. 95

CRITERIO AMBIENTAL, SST/TÉCNICO	REQUISITO LEGAL ASOCIADO	SOPORTE/ EVIDENCIA	ETAPA
Exigir a todos los proponentes que en el proceso contractual cumplan con: El proveedor que proporcione los bienes inmuebles deberá contar con suministro de agua de procedencia legal, sea a la red acueducto, a pozo o fuente superficial.	Decreto 1076 de 2015. Capitulo 2. Sección 5 Articulo 2.2.3.2.5.2 y 2.2.3.2.5.3	Certificados de conexión a la red de acueducto. En caso de contar con pozo, certificado de concesión de aguas subterráneas	Precontractual
Exigir a todos los proponentes que en el proceso contractual cumplan con: El proveedor que proporcione los bienes inmuebles tiene que estar conectado a la red de alcantarillado, en caso contrario contar con permiso de vertimientos.	Decreto 1076 de 2015. Capitulo 2. Sección 5 Articulo 2.2.3.2.5.2 y 2.2.3.2.5.3	Certificados de conexión al alcantarillado o permiso de vertimientos.	Precontractual
Exigir a todos los proponentes que en el proceso contractual cumplan con:	Decreto 1077 de 2015. Capitulo 2. Sección 2.	N/A (El SENA lo verificará en el sitio)	Precontractual
El bien inmueble cuente con espacio adecuado para las unidades de almacenamiento temporal de residuos producto de las actividades de la Entidad	Subsección 2 Articulo 2.3.2.2.2.16		
Dentro del proceso contractual queda señalado que el futuro contratista tiene que cumplir con: Demostrar que el bien inmueble se encuentra ubicado acorde con el plan de ordenamiento territorial donde se encuentra la sede.	Ley 388 de 1997	Certificado de Uso del suelo	Contractual

Nota: adicionalmente se deberán cumplir los lineamientos establecidos en el Formato Técnico Verificación de Condiciones Físicas Ambientes de Formación GIL-F-028

13. POLITICA DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN:

El contratista se obliga a dar estricto cumplimiento a las orientaciones, exigencias y requerimientos que haga el SENA, a través del Supervisor del contrato, en aplicación de la política de Gestión de seguridad de la información y en especial de la norma técnica ISO 27001:2013.

14. DOMICILIO CONTRACTUAL.

Para todos los efectos legales y de ejecución del presente contrato se dispone como domicilio el municipio de Caucasia-Antioquia.

Dado en Caucasia a los 04 días del mes de febrero de 2019.

ANGIE CAROLINA TUNJANO GUTIERREZ
Subdirectora (E)

Visto bueno: Angie Carolina Tunjano Gutiérrez, Subdirectora (E) CTPGA
Elaboro: Floreley Montoya Ochoa – Coordinadora Administrativa y Financiera CTPGA.