

CIRCULAR

4040-

3-2023-000187

9/10/2023 2:21:36 p. m.


PARA: DIRECTORES REGIONALES, SUBDIRECTORES DE CENTRO DE FORMACIÓN, Y COORDINADORES GRUPO APOYO ADMINISTRATIVO MIXTO

Asunto: Lineamientos contratos de arrendamiento vigencia 2024

En cumplimiento de los principios rectores de la administración pública de economía, eficacia, transparencia y optimización de los recursos de la Entidad, con la presente se dan a conocer los lineamientos que deberán implementarse a nivel nacional para las solicitudes y/o suscripción de contratos de arrendamiento en la vigencia 2024, los cuales hacen parte de la presente circular y son de obligatorio cumplimiento, el no acatamiento de estos se pondrán en conocimiento a la oficina de Control Interno Disciplinario para lo pertinente.

Las solicitudes de arrendamiento se deben registrar en el plan de acción a partir de la expedición de esta circular y hasta el **3 de noviembre de 2023**, las cuales serán objeto de seguimiento y control por parte del Grupo Administrativo y de Gestión de Activos de la Dirección Administrativa y Financiera.

Cordialmente,


Firmado digitalmente
por DIANA GISELA
JIMÉNEZ CUERVO
Fecha: 2023.10.09
12:20:40 -05'00'

DIANA GISELA JIMENEZ CUERVO
DIRECTORA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

Anexo: Resolución 1-02039 del 9 de octubre de 2023
Lineamientos arrendamientos 2024
Anexo Formato Contrato Arrendamiento

Proyectó: Adriana Garzón Cruz, Coordinadora GAGA 

Dirección General
Calle 57 No. 8-69 Bogotá - PBX 57 601 5461500

1-02039
RESOLUCIÓN No. DE 2023

Por la cual se reglamenta el trámite y la suscripción de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en las Direcciones Regionales y Centros de Formación.

**EL DIRECTOR GENERAL DEL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE –
SENA**

En ejercicio de sus atribuciones legales y reglamentarias, en especial las conferidas por el artículo 211 de la Constitución Política, los artículos 9o y siguientes de la Ley 489 de 1998, numeral 4o del artículo 4o del Decreto 249 de 2004, y artículo 11 de la Ley 80 de 1993.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política señala que la función administrativa se desarrolla con arreglo a los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que la Ley 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1474 de 2011, contiene el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y señala las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales, así como las modalidades de selección de los contratistas.

Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1 y 2 de la Ley 80 de 1993, esas normas son aplicables a los establecimientos Públicos, como el SENA.

Que el numeral 4 del artículo 4 del Decreto 249 de 2004, le atribuyó al despacho de la Dirección General la facultad de dirigir, coordinar y controlar las funciones administrativas y dictar los actos administrativos con miras al cumplimiento de la misión de la entidad, de conformidad con las normas legales vigentes.

Que a través de la Resolución Nro. 069 de 2014, se dictaron medidas de orden administrativo y se confirió delegaciones: para la ordenación del gasto en materia de contratación estatal y para diferentes actuaciones administrativas, en los Directores Regionales y en los Subdirectores de Centro de Formación Profesional del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA y derogó la Resolución Nro. 2039 de 2004.

Que, de conformidad con las anteriores delegaciones del gasto en materia de contratación estatal, se expidió la Resolución Nro. 751 de 2014 mediante la cual, en el inciso 1 del numeral 1 del artículo 2, se dispuso que previa a la celebración de contratos de arrendamientos, se debería solicitar *“concepto técnico cuando se requiera realizar el arrendamiento de sedes para impartir formación”* por parte de la Dirección Administrativa y Financiera.

1-02039
RESOLUCIÓN No. DE 2023

Por la cual se reglamenta el trámite y la suscripción de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en las Direcciones Regionales y Centros de Formación.

Que, la Resolución Nro. 1470 del 17 de noviembre de 2020, por la cual se adoptó el Manual de Contratación Administrativa del Servicio Nacional de Aprendizaje, incorporó las disposiciones establecidas en la Resolución Nro. 751 de 2014, en el capítulo 7 “Conceptos Técnicos, Certificaciones y Autorizaciones Particulares” en el acápite de conceptos técnicos señalando que: *"Los contratos de arrendamiento, construcción, adecuación y mantenimiento de sedes de Direcciones Regionales y de Centros de Formación Profesional Integral para impartir formación, requieren concepto técnico y financiero de la Dirección Administrativa y Financiera"*.

Que mediante la Resolución Nro. 1-02275 del 25 de noviembre de 2022, se dictaron lineamientos para la celebración de los contratos de arrendamiento para la vigencia 2023.

Que la Resolución Nro. 1-02275 del 25 de noviembre de 2022 pierde vigencia el 31 de diciembre de 2023, razón por la cual se hace necesario expedir nuevos lineamientos para el trámite y la suscripción de contratos de arrendamiento por parte de las Direcciones Regionales y los Centros de Formación, incluyendo los Centros de Formación de la Regional Distrito Capital.

Que para efectos de dar cumplimiento a las funciones establecidas en los numerales 2 y 25 del artículo 15 del Decreto 249 de 2004 y la presente Resolución, la Dirección Administrativa y Financiera, con el apoyo de su grupo interno de trabajo competente, emitirá los lineamientos para el trámite y la suscripción de contratos de arrendamiento en la entidad.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1º. Modificar en el inciso 1 del numeral 1 del artículo 2 de la Resolución Nro. 751 de 2014, el cual quedará así:

CONTRATO QUE SE REQUIERE CELEBRAR	DEPENDENCIA QUE DEBE EFECTUAR LA SOLICITUD	REQUISITO PREVIO	COMPETENCIA
Construcciones y adecuaciones locativas, así como la planeación, programación, contratación, ejecución y control de los proyectos de construcción, ampliación y control de bienes inmuebles.	Direcciones Regionales, Subdirecciones de centros.	Concepto técnico y financiero – Núm. 25 artículo 15 del Decreto 249 de 2004 y Resolución Nro. 069 de 2014.	Dirección Administrativa y Financiera

1-02039
RESOLUCIÓN No. DE 2023

Por la cual se reglamenta el trámite y la suscripción de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en las Direcciones Regionales y Centros de Formación.

Parágrafo: Para el trámite y suscripción de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles no se requerirá concepto técnico previo.

Artículo 2º. La Dirección Administrativa y Financiera, en virtud de las funciones establecidas en los numerales 2 y 25 del artículo 15 del Decreto 249 de 2004, emitirá los lineamientos para el trámite y la suscripción de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, los cuales serán de obligatoria observancia por parte de los Directores Regionales y Subdirectores de Centro.

Artículo 3º. Suprimir del capítulo 7 de la Resolución Nro. 1470 del 17 de noviembre de 2020, la exigencia del concepto técnico para la celebración y suscripción de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Artículo 4º. La presente Resolución rige a partir de su publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los 09 OCT 2023




Firmado
digitalmente por
JORGE EDUARDO
LONDOÑO
ULLOA

JORGE EDUARDO LONDOÑO ULLOA


Director General

Anexo: Lineamientos DAF.


Aprobó: David Garzón García - Asesor Despacho. 

Aprobó: Manuel Fernando Cruz Avendaño – Asesor Despacho. 

Aprobó: Diana Gisela Jiménez Cuervo – Directora Administrativa y Financiera

Vo. Bo. Manuela Valentina García Cano - Directora Jurídica 

Revisó: José Andrés Castro-Revisor Grupo de Conceptos Jurídicos y producción Normativa. 

Revisó: Martha Bibiana Lozano Medina - Coordinadora Grupo de Conceptos Jurídicos y producción Normativa. 

Camilo Andrés Castro Bernal – Contratista Grupo de Conceptos y Producción Normativa 

Elaboró: Adriana Garzón Cruz - Coordinadora Grupo administrativo y de gestión de activos

LINEAMIENTOS ARRENDAMIENTOS 2024

Los siguientes son los lineamientos para la suscripción de contratos de arrendamientos para la vigencia 2024 establecidos desde la Dirección Administrativa y Financiera, para su correspondiente trámite y cumplimiento de conformidad con la normatividad legal vigente.

LINEAMIENTOS GENERALES

1. Los despachos de las direcciones regionales, y de los centros de formación realizarán el registro y la aprobación de solicitudes de arrendamientos a través del aplicativo PLAN DE ACCIÓN MÓDULO ARRENDAMIENTOS 2024, ingresando con el usuario asignado. El enlace de acceso es <http://preplandeaccion.sena.edu.co/webentradaregistro.aspx>
2. Las direcciones regionales realizarán la revisión, evaluación y aprobación de las solicitudes de arrendamientos para la correspondiente vigencia, es decir, que lo despachos regionales y centros de formación solo podrán arrendar los inmuebles que sean aprobados por la Dirección Regional, excepto los centros de la regional Distrito capital quienes serán los encargados de hacer la aprobación directamente.
3. El valor asignar del canon de arrendamiento en la vigencia 2024 no puede superar los supuestos macroeconómicos definidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, es decir, el **5.1%**¹ del valor del canon ejecutado por inmueble en el año 2023 y dentro este debe estar incluido el pago de los servicios públicos, conectividad, servicio vigilancia, fumigación y lavado de tanques de almacenamiento de agua de consumo humano.
4. Los Ordenadores del gasto de los despachos de las direcciones regionales, y de los Centros de Formación deberán garantizar que los equipos y el personal ubicado en las sedes arrendadas durante la vigencia del contrato cuenten con las respectivas pólizas de seguros.
5. El inmueble que se vaya a arrendar debe cumplir con todas las condiciones ambientales, físicas, técnicas y de infraestructura requeridas por el SENA y la normatividad vigente, en caso de no contar con alguna de ellas estará a cargo del arrendador el suplir dicha necesidad antes de la firma del contrato, sin que se genere reconocimiento alguno por parte del SENA de las mejoras que se deriven de esto. Situación que debe ser verificada y aprobada por los ordenadores del gasto.
6. Los Despacho regionales y centro de formación, deben evitar a toda costa la figura jurídica de hechos cumplido, entendidos estos como aquellos negocios jurídicos materializados y que pueden generar obligaciones o erogaciones que afecten recursos públicos, sin que previamente hayan cumplido con las apropiaciones presupuestales para tal efecto.

¹ Anexo 1 CIRCULAR EXTERNA Anteproyecto de Presupuesto para la vigencia 2024: Supuestos Macroeconómicos, criterios y aspectos a considerar. Numeral 1 Supuestos Macroeconómicos Ministerio de Hacienda y Crédito Público

7. Se debe dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 5 del DECRETO 444 del 29 de marzo de 2023 y la normatividad que lo modifique, relacionado con el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles y a las directrices que expida con posterioridad a estos lineamientos, la Presidencia de la Republica relacionadas con temas de austeridad en arrendamientos.

8. Los despachos regionales y centros de formación, sin excepción deben cargar en el aplicativo del plan de acción, los siguientes documentos precontractuales debidamente actualizados, diligenciados y firmados:

- ✓ Estudio de sector
- ✓ Estudio de mercado
- ✓ GIL-F-023 Formato Certificación de selección del inmueble
- ✓ GIL-F-032 Formato validación de criterios y condiciones de SST
- ✓ GIL-F-079 Formato Condiciones físicas y financieras
- ✓ GIL-F-080 Formato de sistemas
- ✓ GIL-F-081 Formato información criterios ambientales
- ✓ GIL-F-082 Formato solicitud arrendamiento ambientes de formación
- ✓ GIL-F-083 Formato capacidad instalada
- ✓ Informe de inspección ambiental
- ✓ Propuesta del propietario
- ✓ Factura de pago servicio público acueducto (no mayor a un mes).
- ✓ Factura de pago servicio público alcantarillado (no mayor a un mes).
- ✓ Factura de pago servicio público de energía (no mayor a un mes)
- ✓ Factura de pago servicio público de aseo (no mayor a un mes)
- ✓ Informe de inspección bomberos vigente
- ✓ Certificado de libertad y tradición (no mayor a 30 días a la fecha cargue en el aplicativo)
- ✓ Cámara de comercio (si aplica)
- ✓ Representación Legal (si aplica)
- ✓ Certificado uso del suelo
- ✓ Pago impuesto predial
- ✓ Cedula de ciudadanía
- ✓ Certificación vigente de los sistemas de transporte vertical (ascensores, rampas eléctricas, escaleras eléctricas) si aplica
- ✓ Certificación de fumigación y recarga de extintores
- ✓ Solicitudes a entidades del Estado preferiblemente con instituciones educativas, (colegios, institutos técnicos, universidades, etc.), con espacios disponibles e idóneos para celebrar contratos de comodato o arrendamiento (mínimo 3)
- ✓ Respuestas emitidas por las entidades del Estado frente a la posibilidad de celebrar contratos de comodato o arrendamiento
- ✓ Registro fotográfico a color con buena resolución de los espacios internos y externos del bien inmueble

9. Los documentos cargados, revisados y aprobados por los Despachos Regionales y Centros de Formación de la regional Distrito Capital, serán objeto de seguimiento y control por parte del Grupo Administrativo y de Gestión de Activos de la Dirección Administrativa y Financiera.

10. Cumplir con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015 – Arrendamiento bienes inmuebles.
11. Dar cumplimiento de la norma de uso del suelo, adjuntando los soportes o certificaciones expedidas por la Oficina de Planeación Municipal o quien corresponda.
12. Cargar toda la documentación necesaria para la plena identificación del inmueble que se pretende arrendar, así como de la persona natural o Representante Legal de la persona jurídica propietaria del inmueble en estudio.
13. Suscribir contratos de arrendamiento para formación en sedes idóneas para dicho fin, es decir, no se podrán contratar arrendamientos en casas o edificaciones diseñadas para uso residencial, ni en Centros Comerciales.
14. Las sedes de archivo que se vayan a arrendar deben cumplir con la normatividad archivística, regulada por el Archivo General de la Nación y de acuerdo con lo informado por el Grupo de Administración de Documentos contemplar las siguientes condiciones:
 - Inercia climática: en el depósito de archivo deberá contar con materiales que favorezcan el aislamiento térmico del depósito, se recomienda el uso de materiales comerciales de aislamiento de cubiertas (no utilizar láminas de fibrocemento, galvanizado o zinc), pisos sellados y altura de entepiso preferiblemente superior a 3 metros.
 - Ventilación: el depósito deberá estar ventilado y contar con sistema de suministro de aire que garantice la filtración del material particulado al menos para un 60% de filtración. La distribución de la ventilación deberá evitar que se presenten zonas estancas (sin movimiento de aire) al interior.
 - No debe haber vigas canales al interior del depósito o cajas de inspección de aguas lluvias o sanitarias.
 - Las superficies de las paredes deben estar pintadas.
 - El área de depósito no debe tener acceso directo a la vía pública.
 - El depósito debe contar con extintores automáticos (con sensor) de cubierta como mecanismo de control de incendios.
 - La infraestructura debe estar por encima de la cota de inundación de la zona.
 - Debe contar con un espacio para el procesamiento técnico del archivo el cual deberá estar separado del depósito por mampostería.
 - Sin iluminación natural, la iluminación artificial no deberá superar los 100 lux
 - Debe dar cumplimiento de Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, para lo cual debe contar el certificado respectivo emitido por un organismo avalado por la ONAC.
 - No debe haber tableros eléctricos ni circuitos principales al interior del depósito.
 - No debe contar con redes de agua, gas, aguas lluvias o sanitarias al interior del depósito.
15. Adelantar un estudio de mercado del valor por m² por cada solicitud de arrendamiento, especificando los términos y características de los predios indagados y de acuerdo con los siguientes parámetros:

- El estudio de mercado que debe realizar la Regional o el Centro de Formación, para efectos de los valores en las ciudades de más de 100 mil habitantes se debe adelantar de manera zonificada, es decir, sectorizada y en los municipios de menos de 100 mil habitantes se puede adelantar de manera general dentro del municipio.
 - El estudio se puede obtener a través de agencias inmobiliarias, lonjas de propiedad raíz, cotizaciones, avalúos o propuestas directas de los propietarios o accediendo a Internet para obtener la información dentro del municipio en donde se encuentra el inmueble a arrendarse.
 - El estudio debe tener un mínimo de tres cotizaciones de inmuebles con el valor por m² del área física del predio y no debe incluir valores adicionales a los indicados en el numeral 3 de los lineamientos generales del presente.
 - En caso de que existan oferta de otros componentes o espacios que contribuyan a la misionalidad del SENA deben indicarse de manera desagregada dentro del mismo documento.
 - En caso de no contar las tres cotizaciones debe justificar el por qué dentro del formato GIL-F-023 Selección del inmueble numeral 4.
16. Seleccionar el inmueble que cumpla con las condiciones de infraestructura, respecto a la disponibilidad de los servicios públicos de suministro de agua y disposición de aguas residuales (conexión a sistemas de acueducto y alcantarillado), de energía, de aseo y centros de acopio que aseguren el adecuado manejo y disposición de los residuos generados.
 17. Actualizar y cargar la información en el aplicativo del plan de acción si se presenta alguna modificación en las condiciones iniciales del contrato de arrendamiento durante la misma vigencia, por ejemplo, aumento o disminución de los metros cuadrados, cesión del contrato por cambio del propietario, entre otros.
 18. Cualquier modificación o aclaración que se genere (canon de arrendamiento mensual o total, plazo y dirección) a la resolución de apertura presupuestal, debe actualizar la documentación en el plan de acción e informar al grupo administrativo y gestión de activos de la DAF, con el fin de que este efectúe el trámite de centralización o aclaración a la resolución ante la dirección de planeación y direccionamiento corporativo.
 19. Diligenciar y firmar el GCCON-F-071 Formato Informe de supervisión para modificaciones - bienes o servicios, más los requerimientos contractuales propios de la contratación electrónica a través del SECOP II, en caso de requerirse una adición y prórroga de los contratos de arrendamiento durante la misma vigencia.

CONSIDERACIONES ADICIONALES QUE SE DEBEN TENER EN CUENTA:

1. El propietario del inmueble es el responsable de realizar mantenimiento preventivo y correctivo de la edificación, como sistema de aires acondicionados, extintores, redes contra incendio y sistemas de transporte vertical (ascensores, rampas eléctricas), puertas eléctricas, control de plagas; los soportes de los mantenimientos realizados

deben ser remitidos al supervisor del contrato por parte de la entidad, de acuerdo con la periodicidad establecida.

2. El ordenador del gasto y su personal de apoyo Seguridad y Salud en el Trabajo - Higiene y Seguridad Industrial deben velar por el cumplimiento normativo, seguimiento e informes de inspecciones planeadas con base en los protocolos de bioseguridad vigentes en el SENA y en las circulares emitidas desde la Secretaría General.
3. En caso de que el inmueble arrendar no cuente con la prestación de los servicios públicos de acueducto y/o alcantarillado, se debe adjuntar copia del permiso ambiental de concesión de aguas vigente (subterránea y/o superficial) y/o permiso ambiental de vertimientos vigente (a suelo, a fuente superficial o a mar) según aplique.
4. El ordenador del gasto y la supervisión deben realizar el seguimiento para que los controles de fumigación, lavados y desinfección de tanques de almacenamiento de agua para consumo humano (Análisis microbiológicos, físico químicos de la calidad del agua) y los que sean inherentes a salud y seguridad en el trabajo se hagan con la periodicidad requerida durante la vigencia del contrato.
5. El ordenador del gasto y su personal de apoyo en Seguridad y Salud en el Trabajo deben solicitar al arrendador los conceptos sanitarios expedidos por la autoridad sanitaria, carné de los técnicos aplicadores de plaguicidas, al igual que las hojas y fichas de seguridad de los productos químicos utilizados en idioma español con sus ítems y una vigencia no mayor a 5 años acorde a Sistema Globalmente Armonizado SGA
6. En el caso de arrendar lugares para el almacenamiento de sustancias químicas, estos deberán contar con buena aireación y luz natural de acuerdo con la ley 55 de 1993
7. Las solicitudes de arrendamiento no pueden incluir el alquiler de equipos de cómputo necesarios para la formación y/o administración, en caso de requerirse dichos equipos es necesario que las regionales y centros de formación hagan el requerimiento de estos directamente a la oficina de sistemas.
8. Es responsabilidad del ordenador de gasto, de forma previa revisar y evaluar la capacidad instalada actual propia de la entidad: sedes, aulas, talleres, laboratorios, oficinas, ambientes de bienestar, etc., antes de cargar cualquier solicitud de arrendamiento, con el fin de que se garantice la optimización y aprovechamiento al máximo los espacios propios de la entidad y por ende el presupuesto, de conformidad con los procedimientos internos de la entidad
9. Las sedes que se vayan a arrendar para formación deben corresponder a la necesidad plena y por ningún motivo deben estar por fuera de las fechas de inicio y fin del calendario académico del SENA, es decir, sólo se deben tener en cuenta las fichas de formación del reporte PE04 con corte 31 de diciembre de 2023, que no se encuentren en etapa productiva.

10. Todos los contratos de arrendamiento se deben suscribir a través del SECOP II, atendido el marco normativo aplicable para la entidad y utilizar el **Formato Anexo al contrato** (el cual contiene unas obligaciones mínimas que deben tener los contratos de arrendamiento) y que hace parte integral de la Resolución que asigna la competencia a los directores regionales.
11. En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 249 de 2004 artículo 15 numeral 2 y 25, la Dirección Administrativa y Financiera a través del Grupo Administrativo y de Gestión de Activos establecerá y realizará los controles necesarios para que los lineamientos establecidos sean cumplidos por los ordenadores del gasto.
12. Todos los Despachos Regionales y Centros de Formación, deben cumplir con los lineamientos e instrucciones impartidos por la Dirección General para la suscripción de los contratos de arrendamientos vigencia 2024.



FORMATO
ANEXO AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
No. CO1.PCCNTR. XXXX DE 20XX
CELEBRADO ENTRE EL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA
Y XXXXX (Nombre del contratista)

NOTA PARA BORRAR: Se deberá ajustar todo lo establecido en letra roja de acuerdo a las indicaciones.

DEFINICIONES: Las expresiones utilizadas en el presente contrato con mayúscula inicial deben ser entendidas con el significado que se asigna a continuación. Los términos definidos son utilizados en singular y en plural de acuerdo con el contexto en el cual son utilizados. Otros términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos de acuerdo con la definición contenida en el Decreto 1082 de 2015. Los términos no definidos en los documentos referenciados o en la presente cláusula, deben entenderse de acuerdo con su significado natural y obvio.

ARRENDADOR	[Incluir el nombre de la persona natural, jurídica o estructura plural]
ARRENDATARIO	Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA.

OBJETO: El arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de [nombre del municipio donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del contrato], en la siguiente dirección: [dirección completa del inmueble, de conformidad con la nomenclatura del municipio donde se encuentra ubicado], descrito en la escritura pública No. [última escritura pública traslativa del dominio del inmueble objeto del contrato] de la Notaría [Número de la Notaría donde se protocolizó la escritura pública] del círculo de [círculo notarial al cual pertenece la Notaría donde se protocolizó la escritura pública], con la matrícula inmobiliaria [número de la matrícula inmobiliaria del inmueble, de acuerdo con la información de la escritura pública] y la cédula catastral [número de la identificación catastral del inmueble, de acuerdo con la información de la escritura pública], y con los siguientes linderos: [linderos, tal como aparecen en la escritura pública]. A pesar de la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

FORMA DE PAGO:



El SENA, pagará al ARRENDADOR el valor del contrato subordinado a las apropiaciones que del mismo se hagan del presupuesto de la siguiente manera:

A título de canon de arrendamiento, realizará pagos mensuales por valor de **[incluir el valor total en números y en letras]** IVA Incluido, dentro de los **[días hábiles previstos por el Sena]** siguientes a fecha de presentación del certificado de cumplimiento firmado por el supervisor del Contrato, así como del comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral o la certificación del representante legal o revisor fiscal, según corresponda.

El valor del canon de arrendamiento incluye el pago por concepto servicios públicos, conectividad, servicio vigilancia, fumigación y lavado de tanques de almacenamiento de agua de consumo humano y cuotas de administración (esta última si aplica) en caso de que el inmueble esté sujeto al régimen de Propiedad Horizontal, en consecuencia, el Servicio Nacional de Aprendizaje- SENA, en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas extraordinarias de administración, las cuales están a cargo del Arrendador.

DECLARACIONES DEL ARRENDADOR:

El ARRENDADOR hace las siguientes declaraciones:

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato.
4. El ARRENDADOR al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad. señaladas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, artículo 90 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes.
5. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral.
6. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
7. El ARRENDADOR manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de éste contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.

OBLIGACIONES: **(Incluir información del estudio previo) – mínimo debe contemplar las siguientes obligaciones**

Obligaciones del Arrendador:



1. Entregar al SENA el inmueble dado en arrendamiento en en perfecto estado de servicio, seguridad y sanidad (pintado, con chapas y llaves para cada ambiente, los sanitarios, baterías en perfecta funcionalidad) y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos en las condiciones pactadas en este contrato, dando cumplimiento a las normas vigentes en términos de seguridad y salud en el trabajo que rigen para la entidad de acuerdo con lo establecido en la norma ISO 45001, o las que la modifique o complemente,.
2. Previo a la entrega, se debe elaborar de un acta de inventario firmada por las partes del contrato y el supervisor del contrato, que hará las veces de **acta de inicio** del contrato, la que incluirá un l inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.
3. Entregar y mantener 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 y mantener el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, cuotas de administración (si aplica), impuestos y demás cargos o pagos al día y permitir su goce exclusivo y pacífico por parte del SENA, durante toda la ejecución del contrato, conforme a las disposiciones legales y contractuales pactadas.
5. Librar al Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
6. Pagar puntualmente los servicios públicos, conectividad, servicio vigilancia, fumigación y lavado de tanques de almacenamiento de agua de consumo humano.
7. Otorgar al Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, un plazo de **(número de días hábiles en letras y números)** para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
8. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, tasas, o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmubele.
9. Responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos del inmueble arrendado.
10. Constituir las pólizas de seguros descritas en los estudios previos.
11. Presentar oportunamente, para el pago, la factura correspondiente, recibos y planillas donde conste que se encuentra al día en el pago de salud, pensión y aportes parafiscales.
12. Atender oportunamente los requerimientos que le haga el SENA 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.
13. Realizar las reparaciones de carácter locativo, mantenimiento preventivo y correctivo, distintos del deterioro normal del inmueble, para cumplir con su



obligación de permitir el goce y uso total del inmueble, el plazo máximo para atender dichas solicitudes no podrá ser mayor a diez (10) días hábiles.

14. Informar oportunamente al SENA todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido en la cláusula cuarta del presente contrato.
15. Realizar la fumigación a la sede arrendada en cumplimiento de normatividad, con control de vectores y roedores en la sede, así mismo, presentar la certificación expedida por parte de una empresa certificada por autoridad ambiental e informes cuando el SENA lo requiera durante la vigencia del contrato. (Según aplique)
16. Garantizar que los tanques de almacenamiento de agua potable cuenten con el lavado y desinfección cada 4 meses, en cumplimiento de la normatividad, así mismo, presentar la certificación expedida por parte de una empresa certificada por autoridad ambiental e informes cuando el SENA lo requiera durante la vigencia del contrato, que contenga los análisis microbiológicos, físico químicos de la calidad del agua. . (Según aplique)
17. Garantizar que el servicio de internet sea estable y no presente intermitencia en la conectividad salvo en casos de fuerza mayor (mantenimiento de la red externa, caídas masivas del servicio, fallas en conectividad ajenas al proveedor, etc.). . (Según aplique)
18. Informar al SENA, con mínimo 10 días hábiles de anticipación, la necesidad de realizar cualquier tipo de mantenimiento al inmueble arrendado.
19. Cumplir con todas las exigencias requeridas por la entidad, en caso de no contar con alguna de ellas estará a cargo del ARRENDATARIO suplir dicha necesidad, sin que genere reconocimiento alguno por parte de la entidad de las mejoras que de esa circunstancia se deriven.
20. Realizar mantenimiento preventivo y correctivo de la edificación, como sistema de aires acondicionados, extintores, redes contra incendio y sistemas de transporte vertical (ascensores, rampas eléctricas), puertas eléctricas, control de plagas y presentar los respectivos soportes al supervisor del contrato.
21. Las demás inherentes para el cumplimiento del objeto contractual.

Obligaciones del SENA

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado del uso, el cual se hará según las cláusulas de OBJETO y ALCANCE de este contrato.
2. Gestionar y obtener las disponibilidades y registros presupuestales necesarios para el pago oportuno del canon acordado.
3. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna de las obligaciones del presente contrato.
4. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
5. Permitir en cualquier tiempo las visitas del ARRENDADOR o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que



sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA

6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el ARRENDADOR.
7. Restituir el inmueble al ARRENDADOR a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue entregado, que salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos, fuerza mayor o caso fortuito.
8. Suscribir juntamente con el ARRENDADOR las actas y los demás documentos necesarios para la ejecución y liquidación de este contrato.
9. No variar las condiciones físicas del inmueble arrendado sin el consentimiento expreso del ARRENDADOR.
10. No ceder total ni parcialmente el contrato, salvo autorización expresa y escrita del ARRENDADOR.
11. Las demás que se requieran para cumplir con el objeto pactado.

ENTREGA DEL INMUEBLE

El ARRENDADOR hará entrega del inmueble en la fecha de suscripción del presente contrato o a más tardar dentro de los de [número de días hábiles en letras y en números] días hábiles siguientes, mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien recibido.

La entrega del inmueble por parte del SENA a la terminación del presente contrato, se hará mediante acta suscrita por las partes, en la que se deje constancia del inventario y estado del bien entregado.

MULTAS: En virtud de lo establecido en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, las partes acuerdan que en caso de retardo previamente verificado por el o los supervisores en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el contrato a cargo del **ARRENDADOR** y como apremio para que las atienda oportunamente, el **ARRENDADOR** pagará a favor del SENA multas equivalentes al **XXX (X%)** del valor del contrato por cada día de atraso en el cumplimiento de sus obligaciones, sin que el valor total de ellas pueda llegar a exceder el **XXXX por ciento (XX%)** del valor total del mismo, para tal efecto se dará aplicación al artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA: Si el **ARRENDADOR** no diere cumplimiento en forma total o parcial al objeto o a las obligaciones emanadas del contrato, pagará al **SENA** hasta el diez por ciento (10%) del valor total del mismo, como estimación anticipada de perjuicios,



sin que lo anterior sea óbice para que se realice la reclamación de todos los perjuicios adicionales a que haya lugar sobre el citado valor, para tal efecto se dará aplicación al artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. Este valor puede ser compensado con los montos que el Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA adeude al ARRENDADOR con ocasión de la ejecución del presente Contrato, de conformidad con las reglas del Código Civil.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES: el ARRENDADOR declara bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la presentación de la propuesta y con la firma del contrato, que ni él, ni las personas que representa se halla incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad señaladas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, artículo 90 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si llegare a sobrevenir inhabilidad o incompatibilidad por parte del el ARRENDADOR, éste cederá el contrato previa autorización escrita del SENA a través de la supervisión y si ello no fuere posible el ARRENDADOR renunciará a su ejecución.

INDEMNIDAD DEL SENA: el ARRENDADOR, mantendrá indemne al SENA contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por el ARRENDADOR o su personal, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato. En caso de que se formule reclamo, demanda o acción legal contra el SENA por asuntos, que según el contrato sean de responsabilidad del ARRENDADOR, 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 ARRENDADOR, podrá prestar su colaboración para atender los reclamos legales y el ARRENDADOR a su vez reconocerá los costos que éstos ocasionen al SENA, sin que la responsabilidad de el ARRENDADOR se atenúe por este reconocimiento, ni por el hecho de que el SENA en un momento haya prestado su colaboración para atender a la defensa de sus intereses contra tales reclamos, demandas o acciones legales. Si en cualquiera de los eventos previstos en este numeral el ARRENDADOR no asume debida y oportunamente la defensa del SENA éste podrá hacerlo directamente, previa comunicación escrita al ARRENDADOR, quien pagará todos los gastos que el SENA incurra por tal motivo. En caso de que así no lo hiciera el ARRENDADOR, el SENA tendrá derecho a descontar el valor de tales erogaciones de cualquier suma que adeude al ARRENDADOR.

GASTOS E IMPUESTOS: Serán por cuenta del ARRENDADOR todos los gastos e impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales derivados de la celebración, ejecución y liquidación del contrato, así como el valor de la prima de la garantía única y sus modificaciones.

SOLUCIÓN DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES: Las partes en aras de solucionar en forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas en la



ejecución del contrato, acudirán a los mecanismos de solución previstos en la Ley, tales como la conciliación, amigable composición y transacción.

CESIÓN Y SUBCONTRATOS: El **ARRENDADOR**, no podrá ceder parcial ni totalmente sus obligaciones o derechos derivados del presente Contrato sin la autorización previa y por escrito del SENA. Si el **ARRENDADOR** es objeto de fusión, escisión o cambio de control, el SENA está facultado a conocer las condiciones de esa operación. En consecuencia, el **ARRENDADOR** se obliga a informar oportunamente al SENA de la misma y solicitar su consentimiento.

CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato se dará por terminado en cualquiera de los siguientes eventos: **a)** Anticipadamente por mutuo acuerdo de las partes, siempre que con ello no se causen perjuicios al **SENA**. **b)** Por agotamiento del objeto o vencimiento del plazo. **c)** Por fuerza mayor o caso fortuito que hagan imposible continuar su ejecución. **d)** Unilateralmente por incumplimiento del contratista. **PARÁGRAFO:** La terminación anticipada del contrato se hará constar en acta suscrita por las partes.

EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL: Teniendo en cuenta que el **ARRENDADOR** actúa con plena autonomía técnica y administrativa, frente al **SENA**, se excluye cualquier vínculo de tipo laboral entre el **SENA** y el **ARRENDADOR** o el personal utilizado por éste para el desarrollo del objeto del contrato. En consecuencia será de exclusiva responsabilidad del contratista el pago de salarios y prestaciones a que hubiera lugar respecto del personal mencionado.

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD: el **ARRENDADOR** se obliga a guardar estricta confidencialidad sobre toda la información sometida a reserva debidamente identificada como tal por el SENA y conocida en virtud del desarrollo y ejecución del presente contrato. Esta obligación de confidencialidad se aplicará para todos los casos, salvo que la información confidencial sea requerida por autoridad competente. **PARÁGRAFO.** La presente cláusula de confidencialidad se mantendrá vigente mientras la información catalogada como tal conserve el carácter de reservada. En todo caso estará sujeta a la reglamentación sobre información confidencial de los artículos 260 a 266 de la Decisión 486 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena y lo previsto en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, respecto de la información y documentos reservados, artículo 24 sustituido, y en las demás normas concordantes y complementarias que regulen la materia.

LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO: La liquidación del contrato se efectuará de mutuo acuerdo dentro del término de cuatro (4) meses contados a partir de la terminación del mismo. En aquellos casos en que el **ARRENDADOR** no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes y se adopta mediante acto administrativo motivado susceptible del recurso de reposición, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 11 de la ley 1150 de 2007.



DOCUMENTOS: Los documentos que a continuación se relacionan, se considerarán para todos los efectos parte integrante del contrato y en consecuencia producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales: **a)** El estudio previo, pliego electrónico, adendas y los demás documentos previos expedidos por el **SENA** en desarrollo del proceso. **b)** La propuesta del **ARRENDADOR** y los documentos adjuntos presentados con la misma. **c)** Las instrucciones escritas al **ARRENDADOR** para la ejecución de los trabajos. **d)** Las actas y demás documentos que durante la ejecución del contrato se suscriban por las partes.

PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato, se entenderá perfeccionado con la firma de las partes contratantes y para su legalización y ejecución requiere: **1)** Registro Presupuestal. **2)** Constitución de la garantía única en las condiciones señaladas en la cláusula octava del presente contrato por parte del **ARRENDADOR** y la aprobación de la misma por parte del **SENA**. **PARÁGRAFO:** El inicio de la ejecución estará condicionado, además, a la suscripción del acta de entrega suscrita por el **ARRENDADOR**, el **SENA** y el supervisor, así como los requisitos de inicio contemplados en el pliego de condiciones y/o estudio previo.

SUSPENSIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato podrá ser suspendido excepcionalmente de manera temporal, en las siguientes circunstancias: 1 Por el mutuo acuerdo de las partes. 2. Por causas debidamente justificadas, previa solicitud del **CONTRATISTA**. **PARÁGRAFO:** En caso de suspensión el **ARRENDADOR** (la) **CONTRATISTA** se obliga a informar tal evento al Asegurador y a ampliar las garantías, proporcionalmente al término que dure la misma.

RÉGIMEN LEGAL: El contrato se registrará en general por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en los aspectos particularmente regulados por la Ley de contratación que le sean aplicables de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto Reglamentario 1082 de 2015.

SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORÍA (SEGÚN SEA EL CASO): (Dirección, oficina o coordinación que tiene a cargo la supervisión), efectuará la supervisión de la ejecución del contrato a través del funcionario que el (Cargo Ordenador del Gasto y Nombres y Apellidos completos) designe por escrito, quien velará por el cabal cumplimiento de todas y cada una de las actividades que se le encomienden al contratista, de conformidad con lo determinado por el Manual de Supervisión e Interventoría.

FIRMA ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

Revisó: *Nombre completo y Cargo.*

Elaboró: *Nombre completo y Cargo*