

ESTUDIOS PREVIOS

“ADQUIRIR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AMBIENTES DE FORMACIÓN PARA IMPARTIR PROCESOS DE FORMACIÓN EN OFERTA REGULAR PARA EL CENTRO PARA EL DESARROLLO DEL HABITAT Y LA CONTRUCCION, INMUEBLE UBICADO EN CALLE 47 N° 43 – 48 CALLE BOMBONA, ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRIPTOS EN LA MATRICULA INMOBILIARIA CON No 001-865943. 2019

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 Capítulo IV del Decreto 1082 de 2015, y en especial lo reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto precitado, mediante el cual se reglamenta la modalidad de contratación Directa.

DESCRIPCIÓN SUSCINTA DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER LA ENTIDAD CON ESTA CONTRATACIÓN

- a) Que de acuerdo al numeral 3 del art. 7 de Reglamento de los Aprendices el aprendiz tiene derecho a “Disponer para el Centro para el desarrollo del hábitat y la Construcción de los recursos físicos, didácticos, técnicos, tecnológicos y bibliográficos requeridos para su proceso de formación, utilizar las instalaciones y la dotación del centro de formación o de otros ambientes educativos donde la entidad desarrolle acciones de formación, de acuerdo con la reglamentación respectiva. Para programas de formación con modalidad virtual el SENA dispondrá a través del ambiente los recursos requeridos para el desarrollo de la formación”
- b) Que el Centro para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción SENA Regional Antioquia, en su misión de cumplir la función que le corresponde al estado de intervenir 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, bajo el concepto de equidad social redistributiva y para impulsar la promoción social del trabajador.
- c) Que el SENA es la única institución educativa gratuita que ofrece todos los elementos de formación profesional, sociales, tecnológicos y culturales, metodologías de aprendizaje innovadoras, acceso a tecnologías de última generación, estructurado sobre métodos más que contenidos, lo que potencia la formación de ciudadanos librepensadores, con capacidad crítica, solidarios y emprendedores, que lo acreditan y lo hacen pertinente y coherente con su misión, innovando permanentemente de acuerdo con las tendencias y cambios tecnológicos y las necesidades del sector empresarial y de los trabajadores, impactando positivamente la productividad, la competitividad, la equidad y el desarrollo del país.
- d) Que el Centro para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción aporta el Sector de la Construcción la posibilidad de incorporar personal con altas calidades laborales y profesionales que contribuyan al desarrollo económico, social y tecnológico de su entorno y del país, así mismo ofrecer a los aprendices formación que contribuya al mejoramiento de su proyecto de vida a través de formación pertinente mejorando sus oportunidades laborales.

- e) Que en Antioquia, se adelantan 2 megaproyectos que generaran más de 10.000 empleos directos relacionados con las especializaciones del Centro para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción en los próximos años (Hidroituango y autopistas de las 4G).
- f) Que actualmente el Centro para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción imparte formación en 24 diferentes programas entre los niveles técnicos, tecnológicos y especializaciones.
- g) Que en el Centro para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción contamos con 26 de los cuales se imparten en las instalaciones del Centro en el complejo norte del barrio pedregal con 18 ambientes y una sede tomada en arrendamiento en el centro de Medellín con 22 ambientes para atender programas propios del Centro, entre ambas sedes albergan aproximadamente 5500 aprendices
- h) Desde el 2013, el centro viene ofreciendo programas de formación profesional integral, dichos ambientes ya cuentan con Registro Calificado para 8 programas de formación del centro, lo que garantiza no solo la calidad de la formación sino también la optimización de recursos para la entidad al contar con ambientes con registro calificado.
- i) De optar por otras opciones, el centro tendría que iniciar nuevamente proceso de Registro Calificado en las nuevas instalaciones lo que implica no solo tiempo de espera para iniciar la formación, no se cumplirían las metas del centro y no habría donde albergar los grupos que están en proceso de formación, sin tener en cuenta la inversión de recursos por parte de la dirección para los nuevos registros calificados ante el ministerio.
- j) Adicional a ello, este estudio previo está justificado en lo referente a los programas de formación de oferta regular, adicionalmente se debe tener claro que los estudios de mercado realizados en este estudio previo, se retoma una valoración económica que se tenía con respecto a los años anteriores con respecto a bienes inmuebles arrendados por el Centro. Este contrato de arrendamiento tiene la ventaja que cuenta con servicios públicos incluidos y solo la entidad tendrá que ocuparse de aseo y vigilancia.
- k) Para suplir la atención actual de la oferta regular es necesario encontrar acomodación para los grupos de formación en promedio de 35 aprendices, lo que equivale aproximadamente a 750 personas inscritas en dicho plan, adicional a ello se tienen programas de formación en oferta regular, la cual atiende más de 600 aprendices, contando con un flujo aproximado de más de 1350 aprendices para esta sede.
- l) Que por lo anterior se requiere contratar el servicio de arrendamiento del inmueble en mención ya que la necesidad es evidente y existente, puesto que dentro de las instalaciones del centro de formación no cuentan con la infraestructura necesaria para cubrir los grupos para el cumplimiento de metas del 2019 y dado que en la actualidad se cuenta con el arriendo de este inmueble el cual cuenta con servicios públicos esenciales.
- m) Que esta contratación se encuentran contemplados en el Plan Anual de Adquisiciones para el 2019.

CENTRO PARA EL DESARROLLO DEL HABITAT Y LA CONSTRUCCION		DISTRIBUCION DE AMBIENTES Y	
FICHAS SEDE VIENTA MARIA			
PROGRAMA DE FORMACION	FICHA	AMBIENTE	JORNADA

Tecnología en control ambiental	1370012	1-01	mañana
Tecnología en Sistemas de Gestión Ambiental	1226784	1-05	mañana
Tecnología en Desarrollo grafico de proyectos Arquitectónicos	1068172 (A)	1-06	mañana
Tecnología en sistemas de manejo ambiental	1068172 (B)	2-10	mañana
Tecnología en sistemas de manejo ambiental	1402488	2-13	mañana
Tecnología en sistemas de manejo ambiental	1356247	3-14	Mañana
Tecnología en sistemas de manejo ambiental	1356248	3-15	Mañana
Tecnología en sistemas de manejo ambiental	1174443	3-16	mañana
tecnología en control ambiental	1195296	3-17	mañana
Tecnología en Construcción	1368010	3-18	Mañana
tecnología en obras civiles	1368001	1-01	tarde
técnica en seguridad ocupacional	1422953	1-05	tarde
Tecnología en Desarrollo grafico de proyectos Arquitectónicos	1195304	1-06	tarde
técnico en sistemas de manejo ambiental	1266915	2-09	tarde
Técnica en seguridad ocupacional	1368042	2-10	tarde
Tecnología en sistemas de manejo ambiental	1259287	2-11	tarde
Tecnología en Sistemas de Gestión Ambiental	1367990	2-13	tarde
tecnología en control ambiental	1318470	3-14	Tarde
tecnología en control ambiental	1195309	3-15	tarde
tecnología en control ambiental	1259277	3-17	tarde
tecnología en control ambiental	1318470	3-18	tarde
tecnología en obras civiles	1367998	1-01	noche
Tecnología en Desarrollo grafico de proyectos Arquitectónicos	1068148	1-03	noche
tecnología en obras civiles	1225448	1-05	noche
Tecnología en Desarrollo grafico de proyectos Arquitectónicos	1096103	1-06	noche
tecnología en propiedad horizontal	1098562	2-08	noche
tecnología en construcción	1096100	2-09	noche
tecnología en gobierno local	1238298	2-10	noche
tecnología en obras civiles	1096085	2-11	noche
Tecnología en Desarrollo grafico de proyectos Arquitectónicos	1068148	2-13	noche
tecnología en construcción	1068194	3-14	noche
tecnología en construcción	1368008	3-15	noche
tecnología en topografía	1068185	3-16	noche
tecnología en formulación de proyectos	1176471	3-17	noche
Tecnología en Formulación de Proyectos	1376793	3-18	noche

Tecnología en control Ambiental	1368013	1-01	fin de semana
Tecnología en construcción	1258388	1-03	fin de semana
Tecnología en Gobierno Local	1182261	1-05	fin de semana
Tecnología en Gobierno Local	1386577	2-10	fin de semana
Tecnología en Obras Civiles	1068197	2-11	fin de semana
Tecnología en construcción	1258388	2-13	fin de semana
Tecnología en construcción	1195328	3-14	Fin de semana
Técnica en seguridad ocupacional	1402500	3-15	fin de semana
Tecnología en Obras civiles	1368005	3-16	fin de semana
Técnica en seguridad ocupacional	1402486	3-17	fin de semana

r) El SENA Centro para el desarrollo del Hábitat y la Construcción desde el 23 de septiembre de 2013, vigencia 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y para la siguiente vigencia 2019 se continuara tomando a título de arrendamiento la Sede alterna La Inmaculada, la cual desde sus inicios fue adquirida principalmente para plan 100 mil oportunidades y oferta regular, ya que el complejo norte pedregal no se cuenta con buenos espacios suficientes para llevar a cabo la formación de acuerdo a las metal planteadas por Dirección General. Parágrafo: Según las metas de formación proyectadas por el Centro para el desarrollo del hábitat y la construcción debe cumplir con 5443 Aprendices en formación (Tecnólogos y Especialización Tecnológica), de los cuales de acuerdo a la capacidad del centro de formación ubicado en el complejo norte del pedregal en Medellín, solo puede atender 2160 aprendices que ocupan 18 ambientes en las cuatro jornadas (Lunes a viernes jornada mañana, tarde y noche; y fines de semana diurno).

Lo anterior indica que es necesario disponer de una sede alterna con el fin de dar la cobertura necesaria para el cumplimiento de las metas.

La sede la inmaculada dispone de 22 ambiente que pueden albergar 2040 aprendices en las cuatro jornadas (Lunes a viernes jornada mañana, tarde y noche; y fines de semana diurno). Allí se han venido formado el 40 % correspondiente al total de la meta de educación superior, ya que cuenta con Registro Calificado para 9 programas de formación del centro, lo que garantiza no solo la calidad de la formación sino también la optimización de recursos para la entidad al contar con ambientes con registro calificado.

En la cuarta de 2018 se abrieron 15 fichas y se proyectan abrir para la primera oferta de 2019, se abrieron 12 fichas de formación nuevas, para un total de 27 fichas, correspondientes a las tecnologías en: construcción, obras civiles, desarrollo grafico de proyectos arquitectónicos, control ambiental, sistemas de gestión ambiental, salud ocupacional, gestión de la propiedad horizontal, gestión logística, decoración de espacios interiores y topografía, las cuales algunas iniciaron su periodo académico el 28 de septiembre de 2018 y finalizan el 28 de septiembre de 2020.

Con la proyección que se tiene de los programas de formación y los ciclos que se presentan en cada una de las cuatro ofertas que ofrece el SENA, se tiene previsto que para la tercera oferta del 2019 la sede la inmaculada acoja el 60 % de la formación ofrecida por el Centro, ya que para este época la sede del pedregal estará a su 100% de ocupación.

La sede la inmaculada por su ubicación y locación ha sido bien evaluada por los líderes de los aprendices que allí se forman, quienes manifiestan la facilidad en la accesibilidad y los espacios con que cuenta.

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

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

En pro de los objetivos del SENA y que para continuar con las actividades mencionadas, **EL CENTRO PARA EL DESARROLLO DEL HABITAT Y LA CONTRUCCION REQUIEREN CONTRATAR:**

1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO QUE SE CONTRATARÁ

"ADQUIRIR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AMBIENTES DE FORMACIÓN PARA IMPARTIR PROCESOS DE FORMACIÓN DE OFERTA REGULAR PARA EL CENTRO PARA EL DESARROLLO DEL HABITAT Y LA CONTRUCCION, INMUEBLE UBICADO EN CALLE 47 N° 43 –48 CALLE BOMBONA, ZONA CENTRO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRIPTOS EN LA MATRICULA INMOBILIARIA CON No 001-865943.", **vigencia año 2019.** Bajo la modalidad de Contratación Directa, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2013 el cual se refiere "Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa..."

2. Código de Clasificación de Bienes y Servicios de la Naciones Unidas:

El servicio del arrendamiento se encuentra ubicado en el clasificador de bienes y servicios de las Naciones Unidas hasta el tercer nivel, con el siguiente código:

CODIGO UNSPSC: 80131500

GRUPO	SEGMENTOS	FAMILIAS	CLASES
[F] Servicios	[80] Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	[13] Servicios Inmobiliarios	[15] Alquiler o arrendamientos de propiedades o edificaciones

2.1 Especificaciones Esenciales

Para con el Centro de para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción:

1. 22 aulas para 35 aprendices cada una
2. 4 oficinas
3. 3 baños para hombres y 3 mujeres respectivamente
4. Patio de más de 400 M²
5. Zona de Cafetería
6. Auditorio
7. Servicios Públicos y alarma
8. Sala para instructores
9. Uso de auditorio para eventos del centro.

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

Obligaciones específicas de las partes:

- 1- El arrendador se compromete a entregar la sede con los servicios de SERVICIOS PÚBLICOS Y ALARMA incluidos en el contrato.
- 2- **Líneas telefónicas y conectividad a internet:** El inmueble se entrega en arrendamiento sin línea telefónica y sin internet. En arrendatario no asumirá ninguno costo por líneas telefónicas que no haya instalado. (el inmueble tiene instaladas líneas de conectividad SENA)
- 3- **Servicios públicos:** El arrendador deberá pagar oportuna y totalmente los servicios públicos del inmueble durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del inmueble, el arrendador deberá reclamar de

- manera directa a las empresas prestadoras del servicio, con el fin de restituir el servicio en el menor tiempo posible y evitar una suspensión en el servicio educativo que se prestará en el inmueble por parte del arrendatario. Parágrafo: lo anterior aplica igualmente en lo que respecta al pago de impuestos, tasas o contribuciones, y demás erogaciones que se causen por el uso, propiedad o tenencia del inmueble.
- 4- **Entrega:** El Arrendatario a la fecha de suscripción del contrato recibirá el inmueble de manos del arrendador en óptimo estado para los fines requeridos, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que formará parte integral del contrato.
 - 5- **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.
 - 6- **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.
 - 7- **Mejoras:** Las instalaciones y adecuaciones locativas no estructurales, que fueren necesarias para el normal funcionamiento del servicio al que está destinado el inmueble arrendado, de conformidad con las cláusulas de OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO, estarán a cargo y riesgo del ARRENDATARIO y deberán precisarse en un otrosí a este contrato, en el que se indicará si ellas comportan un reconocimiento económico por parte del ARRENDADOR. A la terminación del contrato el ARRENDATARIO podrá retirar las instalaciones y mejoras que no generen detrimento para el inmueble y que no hayan sido objeto de reconocimiento económico por parte del ARRENDADOR. Ellas serán de propiedad del ARRENDATARIO y no generarán compensación alguna para el ARRENDADOR. El ARRENDADOR reconocerá al ARRENDATARIO las mejoras útiles que llegare a realizar en el inmueble, siempre y cuando hayan estado autorizadas expresamente por el primero con la condición de abonarlas, de conformidad con lo establecido en el artículo 1994 del Código Civil. Las mejoras necesarias no locativas serán reconocidas por el ARRENDADOR de conformidad con el artículo 1993 del Código Civil.
 - 8- **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.
 - 9- **Restitución:** Al finalizar el contrato, por cumplimiento del plazo o sus prórrogas o de manera anticipada, las partes suscribirán un acta de restitución del inmueble en la que consignarán el estado en que se restituye, con su respectivo inventario, así como las condiciones económicas del final del contrato, con las sumas que se adeuden al ARRENDADOR por todo concepto, y las observaciones pertinentes, todo lo cual constituirá la liquidación del contrato.
 - 10- **Incumplimiento:** El incumplimiento del ARRENDADOR de alguna(s) de las obligaciones del contrato, dará lugar a la aplicación de multas sucesivas por parte del ARRENDATARIO por una suma

equivalente hasta el uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada semana de atraso, las cuales sumadas no superarán el diez por ciento (10%) del valor total del mismo. Las multas se impondrán de conformidad con el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 o la que la sustituya. Las partes pactan una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, en caso de incumplimiento de las obligaciones. La cláusula penal así pactada será exigible al deudor incumplido como estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro judicial de todos los perjuicios adicionales que efectivamente se causen por el incumplimiento. En caso de incumplimiento parcial, la cláusula penal será reducida equitativamente, de conformidad con el artículo 867 del Código de Comercio y el artículo 1596 del Código Civil. Cuando el incumplimiento provenga del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO podrá declararlo de manera unilateral, para hacer efectiva la cláusula penal pactada, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, o las que las modifiquen.

- 11- **Preaviso:** El ARRENDATARIO podrá terminar de manera anticipada el contrato, con un preaviso de DOS (2) meses al ARRENDADOR y previo el cumplimiento integral de sus obligaciones contractuales hasta ese momento.
- 12- **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
- 13- **Mobiliario y equipos:** El arrendatario proporcionará el mobiliario, la infraestructura tecnológica y equipos que requiera para el desarrollo de sus programas de formación que se lleven a cabo en los espacios arrendados.

4. ANÁLISIS DE RIESGO

El centro para el desarrollo del hábitat y la construcción, de acuerdo con los lineamientos de Colombia compra eficiente, busca identificar y clasificar los riesgos con base en la probabilidad de ocurrencia y el impacto del evento.

En primer lugar se identifican y describen los riesgos según el tipo y la etapa del proceso de contratación en la que ocurre. En segundo lugar, se evalúan los riesgos teniendo en cuenta su impacto y su probabilidad de ocurrencia. Por último, se establece un orden de prioridad teniendo en cuenta los controles existentes y el contexto de los mismos.

Matriz de Riesgo:

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 la siguiente tabla de Prioridad de Tratamiento y Control del Riesgo:

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 en el 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 la Entidad; y (ii) específico, riesgos específicos al proyecto y/o contrato. Área: (i) internos, riesgos

internos al Centro para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción; y (ii) externos, riesgos externos al centro. Etapa: es el momento en que se puede materializar el riesgo. (i) Planeación, (ii) Selección, (iii) Contratación, (iv) Ejecución. Tipo: los riesgos se pueden clasificar según los siguientes tipos: (i) Riesgos Económicos: son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros. (ii) Riesgos 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. (iii) Riesgos Operacionales: son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes. (iv) Riesgos Financieros: son (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciamientos, entre otros. (v) Riesgos Regulatorios: derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato. (vi) Riesgos de la Naturaleza: son los eventos naturales previsible en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo los temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros. (vii) Riesgos Ambientales: son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras.

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE, SENA, CENTRO PARA EL DESARROLLO DEL HABITAT Y LA CONSTRUCCION


MATRIZ DE RIESGOS PROCESO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA	A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión			
													Probabilidad	Impacto	Calificación total					Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?		
1	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Falta de idoneidad del personal	Falta de pertinencia y aserividad en el servicio prestado	1	1	2	Riesgo bajo	Contratista	Realizar seguimiento periódico al cumplimiento del contrato y en caso de incumplimiento realizar requerimiento oportuno al contratista para que realice las actividades de acuerdo a los términos contratados	1	1	2	No	Supervisor contrato	del	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	de	Mensual
2	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Modificación de especificaciones técnicas	Deficiente calidad en el cumplimiento del objeto contractual	1	1	2	Riesgo bajo	Contratista	Realizar seguimiento periódico al cumplimiento del contrato y en caso de incumplimiento realizar requerimiento oportuno al contratista para que realice las actividades de acuerdo a los términos contratados	1	1	2	Si	Supervisor contrato	del	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	de	Mensual
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Mala calidad del servicio prestado	Falta de pertinencia y aserividad en el servicio prestado	2	2	4	Riesgo bajo	Contratista	Garantía de calidad del servicio	2	2	4	Si	Supervisor contrato	del	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	de	Mensual
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Recurso humano insuficiente	Falta de pertinencia y aserividad en el servicio prestado	2	2	4	Riesgo bajo	Contratista	Realizar seguimiento periódico al cumplimiento del contrato y en caso de incumplimiento realizar requerimiento oportuno al contratista para que realice las actividades de acuerdo a los términos contratados	2	2	4	No	Supervisor contrato	del	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	de	Mensual



Estudio Previo

5	Específico	Externo	Ejecucion	Operacional	Recurso profesional y/o técnico que no reúne la competencia	Falta de pertinencia y aserbidad en el servicio prestado	1	1	2	Riesgo bajo	Contratista	Realizar seguimiento periódico al cumplimiento del contrato y en caso de incumplimiento realizar requerimiento oportuno al contratista para que realice las actividades de acuerdo a los terminos contratados	1	1	2	No	Supervisor contrato	del	Por definir	Por definir	Informe de supervision	de	Mensual
6	Específico	Interno	Ejecucion	Operacional	Presupuesto insuficiente	Incumplimiento del objeto contractual	1	1	2	Riesgo bajo	Entidad	Verificación de la etapa de planeacion durante al ejecución en terminos de recursos financieros	1	1	2	Si	Supervisor contrato	del	Por definir	Por definir	Informe de supervision	de	Mensual
7	Específico	Interno	Ejecucion	Operacional	Plazo insuficiente	Incumplimiento del objeto contractual	2	2	4	Riesgo bajo	Entidad	Verificación de la etapa de planeacion durante al ejecución en terminos de tiempo	2	2	4	No	Supervisor contrato	del	Por definir	Por definir	Informe de supervision	de	Mensual

	<p>Estudio Previo</p>
---	-----------------------

5. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN O FORMA DE CONTRATACIÓN

La contratación se realizara según lo establecido en el literal i), numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que establece la posibilidad de contratar directamente cuando se trate de arrendamientos o adquisición de bienes inmuebles.

En concordancia con el Decreto 1082 del 2015, y en especial lo reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto precitado, mediante el cual se reglamenta la modalidad de contratación Directa.

Artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- "1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
- 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."*

Analizadas las necesidades puntuales del SENA, se considera que el bien inmueble ubicado en la Calle 47 N° 43 – 48, del Municipio de Medellín (Ant), con matrícula inmobiliaria No 001-865943, cumple con los requerimientos técnicos mínimos en sus ambientes de aprendizajes para impartir formación.


De igual forma se analizaron otros inmuebles que por razones de precio, movilidad y acceso no representan la mejor opción para la presente contratación.

La infraestructura del inmueble cumple con todos los requerimientos tal como consta en los respectivos documentos soportes de la presente contratación.

De igual manera el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del decreto 1082 de 2015 impone la obligación de expedir un Acto Administrativo de justificación cuando se trate de contratación directa.

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del decreto 1082 de 2015. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.

	<p>Estudio Previo</p>
---	-----------------------

3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.
6. **LUGAR DE EJECUCIÓN:** En Calle 47 N° 43 – 48, del Municipio de Medellín (Ant). }

7. FORMA DE PAGO: EL SENA pagará al CONTRATISTA en pagos parciales, por mensualidades así: (11) once pagos iguales por valor de TREINTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$ 36.252.000) y un último pago por valor de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS PESOS M/L (\$ 8.458.800) correspondiente a (7) siete días. Los anteriores pagos están supeditados a la presentación de: a) Cada factura correspondiente con el cumplimiento de los requisitos fiscales y legales, b) certificación expedida por el supervisor contractual en la que consta que se ha cumplido a satisfacción con el objeto del contrato y c) certificación del pago de aportes parafiscales y seguridad social. El SENA efectuará el pago dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la factura por parte del proveedor en el Grupo de Apoyo – Área de Contratación, para lo cual el contratista deberá anexar los siguientes documentos, sin los cuales no se dará trámite para el pago:

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

8. PLAZO DE EJECUCIÓN: el plazo de ejecución del objeto contractual será por vigencia de ONCE (11) MESES y (7) SIETE DIAS, sin exceder el 31 de Diciembre del 2019, periodo que podrá ser prorrogado previa autorización de la Dirección General.

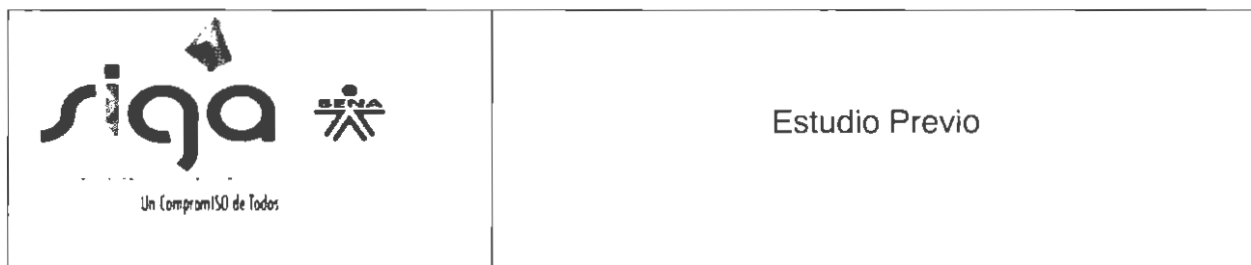
9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del presente contratos será de CUATROCIENTOS SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/L (\$ 407.230.000) Incluido IVA. La disponibilidad del presente proceso se encuentra contemplada en el CDP No 6219 del 23 enero 2019 en el rubro presupuestal de Arrendamientos Bienes Inmuebles.

10. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La disponibilidad del presente proceso se encuentra contemplada en el CDP No 6219 del 23 de enero del 2019 en el rubro presupuestal de Arrendamientos Bienes Inmuebles C-3603-1300-14-0-3603025-02.

11. GARANTÍA ÚNICA



De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 donde reposa "*No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título 111 de las Disposiciones Especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos*"

Se considera necesario no requerir el otorgamiento de garantía única de cumplimiento al contratista, lo anterior atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato.

En su lugar el contratista seleccionado deberá suscribir una carta a favor de EL SENA garantizando el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato durante su plazo de ejecución, documento que será indispensable para la legalización del mismo.

13. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El contratista mantendrá indemne al SENA contra todo reclamo, demanda, acción legal y costos que puedan causarse o surgir por daños o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato. En caso que se formule reclamo, demanda o acción legal contra el SENA por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad del contratista se le comunicará lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne al SENA y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto. El SENA, a solicitud del CONTRATISTA, podrá prestar su colaboración para atender los reclamos legales y el contratista su vez reconocerá los costos que estos le ocasionen al SENA, sin que la responsabilidad del contratista se atenúe por este reconocimiento ni por el hecho que el SENA en un momento dado haya prestado su colaboración para atender a la defensa de sus intereses contractuales reclamos demandas o acciones legales Si en cualquiera de los eventos previstos en este numeral el contratista no asume debida y oportunamente la defensa del SENA éste podrá hacerlo directamente, previa comunicación escrita al contratista quién pagará todos los gastos en que la entidad incurra por tal motivo. En caso de que así no lo hiciera el contratista, el SENA tendrá derecho a descontar el valor de tales erogaciones de cualquier suma que adeude al contratista por razón de los servicios motivo del contrato o a utilizar cualquier otro medio legal.

14. EXISTENCIA DE ACUERDO INTERNACIONAL O TLC


De acuerdo a lo exigido en el Artículo 2.2.1.2.4.1.3. del decreto 1082 de 2015, y el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación expedido por colombina compra eficiente y de acuerdo a la consulta realizada en el manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes publicado por el Ministerio de Comercio Industria y Turismo y el departamento Nacional de planeación en el SECOP, el presente proceso contractual NO esta resguardado por los acuerdos Internacionales o tratados de libre comercio vigentes para el estado Colombiano así;

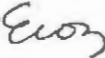
	Entidad Estatal incluida	Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Canadá	Si/No	Si/No	Si/No	Si/No
Chile	Si/No	Si/No	Si/No	Si/No
Estados Unidos	Si/No	Si/No	Si/No	Si/No
El Salvador	Si/No	SI	Si/No	Si/No
Guatemala	Si/No	Si/No	Si/No	Si/No
Honduras	Si/No	SI	Si/No	Si/No
Estados AELC	Si/No	Si/No	Si/No	Si/No
México	Si/No	Si/No	Si/No	Si/No
Unión Europea	Si/No	Si/No	Si/No	Si/No
Comunidad Andina de Naciones	SI	SI	Si/No	Si/No

15. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

Se aplicara lo establecido según el Artículo 2.2.4.1.1.5.4 del decreto 1082 de 2015, y según Resolución No 202 de 2014, El Centro para el desarrollo del hábitat y la construcción efectuará la Supervisión de la ejecución del contrato, Regional Antioquia, con el fin de contratar el arrendamiento de inmueble para garantizar programas de formación, a través de los funcionarios que el Director Regional designe en el clausulado del contrato, quien velará por el cabal cumplimiento de todas y cada una de las actividades que se le encomienden al Contratista.

Dado en Medellín, el 23 de Enero del 2019


Nohora Judith Hernandez Lopez
 Subdirectora Centro para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción

Proyecto: Elizabeth Cristina Ortiz 
 Profesional 04 CDHC

Vo.Bo. Yorleidys Lopez Rojo
 Contratacion Regional Antioquia



ANÁLISIS DEL SECTOR

Tomada de: https://www.metrodemedellin.gov.co/Portals/4/archivos_metro/al-dia/NUESTRO-TRANV%C3%8DA/nuestrotranviajunio2015.pdf

COMPARATIVO VALORES ARRENDAMIENTO DEL SECTOR VS ARRENDAMIENTO SEDE LA INMACULADA

Para realizar este comparativo se tuvo en cuenta dos estudios 1. Banco interamericano de Desarrollo con fuentes de información del DANE y 2. Estudio de Valor de suelo en Medellín y Área metropolitana, Lonja propiedad raíz de Medellín y Antioquia.

En el segundo estudio en la página 41 se evidencia el canon de arrendamiento de 2012 por un área de 50 metros.

Analizando estos, se encuentra lo siguiente: El valor del metro cuadrado en la zona donde se encuentra la Sede la Inmaculada (Candelaria) está entre \$20.000 y 25.000.

ANÁLISIS PARA LA RECOMENDACIÓN DEL INMUEBLE SELECCIONADO

El subdirector; Centro para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción y se permiten certificar que de acuerdo a lo establecido en el Procedimiento GIL-P Procedimiento Consecución Ambientes de Formación se han realizado las siguientes acciones:

Etapas de Diagnostico

Se realizó el levantamiento de la información correspondiente al Censo de la capacidad instalada de los Centros de Formación, la verificación de las condiciones mínimas de calidad de ambientes de formación y la verificación de la capacidad instalada vs capacidad en uso de ambientes de formación, para lo cual se diligenciaron los formatos electrónicos:

- GIL-F-024 Formato Censo Capacidad Instalada.
- GIL-F-025 Formato verificación condiciones mínimas ambientes de formación.
- GIL-F-026 Formato Capacidad Instalada Vs en Uso ambientes de formación.

Producto de la información recolectada, se realizó el análisis y se elaboró el informe sobre las necesidades del Centro de Formación, documento que se adjunta a esta comunicación

Gestión de Consecución de ambientes a través de alternativas diferentes al arrendamiento.

A continuación se realiza una descripción de las acciones realizadas por la Subdirección de la Construcción, tendientes a suplir las necesidades de ambientes de formación por alternativas diferentes al arrendamiento, tales como, Convenio, Comodato, Alianza, Donación, etc.



ANÁLISIS DEL SECTOR

Se realizó visita algunas instituciones educativas para verificar las condiciones de ambientes e instalaciones pero no cumplen con los requisitos exigidos por el Sena para la formación de aprendices.

Visitas a posibles ambientes de formación: Que se tomaron las cotizaciones que fueron aportadas en el proceso que origino el contrato de arrendamiento del 25 de Enero de 2017, por ende, las condiciones se mantienen, dichas cotizaciones se encuentran aportadas en ese expediente y lo que procede a realizar el Centro para el hábitat y la Construcción es la actualización de la cotización donde actualmente se encuentra vigente el contrato así:

No	No Matricula Inmobiliaria	Dirección	Fecha Visita	Valor arriendo	Propietario.
1	MI 001-264209	Carrera 65 No. 18-49	2 de Octubre 2015	\$ 87.000.000	Comfenalco
2	Sin dato	Calle 50 No 40 - 39	2 de Octubre de 2015	\$ 36.000.000	Institución Universitaria Escolme
3	01N-865943	CALLE 48 No 43 - 51	Primera visita 9 de octubre de 2016, Sede en arrendamiento vigente	\$ 35.192.609	Religiosas de Maria Inmaculada

Selección de ambiente de formación

El subdirector del Centro para el desarrollo del Hábitat y la Construcción deciden escoger el Inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria No 001-865943 por las razones que se exponen a continuación:

El inmueble seleccionado cumple con la normatividad vigente establecida por el SENA en cuanto a los espacios de formación, áreas deportivas, ventilación, luminosidad, facilidad de acceso al transporte público, seguridad del sector, Áreas de cafetería, población con necesidades especiales y áreas administrativas.

Adicional a lo anterior, es un inmueble el cual viene con contrato de arrendamiento en el cual está el valor de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

Es importante destacar que en esta sede contamos con 8 registro calificado por Modificación.

INFORMACION ACTUAL SOBRE PROGRAMAS Y APRENDICES

En el momento la sede cuenta con 1379 aprendices en los diferentes programas de formación que imparte el centro para el desarrollo del hábitat y la construcción representados en 49 fichas.

FACHADA PRINCIPAL DE LA SEDE



ANÁLISIS DEL SECTOR



Acceso Peatonal



Acceso Vehicular

CANCHA DEPORTIVA



En esta area los aprendices realizan su formacion fisica con los instructores de cultura fisica.

Por otro lado los aprendices cuentan con diferentes elementos deportivos que pueden utilizar para su esparcimientos como balones de micro, baloncesto, mesas de pin pong.

CAFETERIA



ANÁLISIS DEL SECTOR



La sede cuenta con dos cafeterías que ofrecen una diversidad de alimentos a precios económicos para los aprendices, estas están dotadas de microondas y mesas para el uso de los aprendices.

AUDITORIO



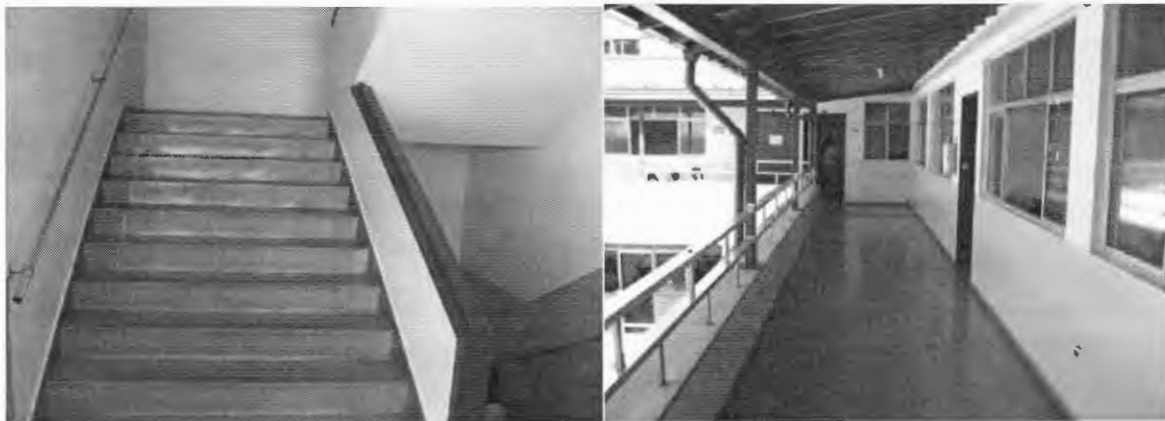
La sede cuenta con un auditorio con capacidad para 400 personas, en el cual se realizan las inducciones a grupos, charlas de capacitación, y actividades relacionadas con bienestar al aprendiz.



ANÁLISIS DEL SECTOR



La sede cuenta con 6 baños para hombre y 6 baños para damas, distribuidos en cada uno de los niveles del edificio, estos cuentan con orinales y baterías de baño.



Los corredores son amplios e iluminados lo que permite en caso de una emergencia la evacuación de las instalaciones, así mismo cada piso cuenta con dos extintores ubicados en la mitad de los corredores, debidamente identificados para el caso en que se presente una emergencia.



ANÁLISIS DEL SECTOR

Oficinas Administrativas.



Las oficinas de la parte administrativa cuentan con teléfonos IP, portátiles y computadores de escritorio, todos debidamente conectados a la RED SENA, así mismo con el mobiliario en cada una de ellas para permitir el adecuado funcionamiento de las personas que allí laboran.

Oficinas de Bienestar.

En esta oficina se cuenta con varios profesionales (psicólogos, enfermeras, trabajadores sociales y profesionales en arte y cultura) que atienden cada una de las necesidades de los aprendices, de igual manera desde allí se programan diferentes actividades como (Programas de Salud, danzas, teatro, monitorias, actividad física, semilleros), en pro de los aprendices.

Medellín, 23 de Enero de 2019

NOHORA JUDITH HERNANDEZ LOPEZ
Subdirectora Centro para el Desarrollo del Hábitat y la
Construcción

Elaboro: Alejandra Ortiz Benavides.

Reviso: Área jurídica Dirección Regional