



## ESTUDIOS PREVIOS

"ADQUIRIR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AMBIENTES PARA IMPARTIR PROCESOS DE FORMACIÓN PARA EL COMPLEJO TECNOLÓGICO TURÍSTICO Y AGROINDUSTRIAL DEL OCCIDENTE ANTIOQUEÑO, INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 11 N° 9-28/32 LA AMARGURA, MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRIPTOS EN LA MATRÍCULA INMOBILIARIA CON No 024-24308"

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 de Formación Complejo Tecnológico Turístico y Agroindustrial del Occidente Antioqueño 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 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.
- c) Que el Complejo Tecnológico, Turístico y Agroindustrial del Occidente Antioqueño, en áreas de brindar servicios de calidad y ofrecerle a sus aprendices ambientes de formación idóneos y adecuados para su formación, requiere efectuar un proceso de selección de contratación directa para el arrendamiento de un bien inmueble.
- d) Que actualmente el Centro imparte formación en diferentes programas entre los niveles técnicos, tecnológicos, especializaciones y complementarias; Posibilitando la incorporación de 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) El Complejo Tecnológico Turístico y Agroindustrial del Occidente Antioqueño consciente de la necesidad de la presencia del Servicio nacional de aprendizaje SENA en la subregión y de la gran acogida en la formación de personas tanto en nivel titulado como complementario, con base en los requerimientos de calidad y pertinencia para los programas de tecnólogos plasmados en las resoluciones de registro calificado, dados los cronogramas de las fichas actualmente vigentes y a las cuales se les debe garantizar un espacio idóneo,



buscando intensificar las formaciones complementarias en todas las jornadas para lograr el cumplimiento de objetivos del Centro de formación; y finalmente con la obligación de albergar los aprendices matriculados en la última oferta de los años 2017-2018, se hace necesario, ejecutar un contrato con contratación directa por la naturaleza misma del objeto, que tenga como objetivo arrendar un bien inmueble en el cual se puedan atender los requerimientos detallamos a continuación:

NIVEL DE FORMACIÓN	Metas 2018 Cupos	Metas 2018 Aprendices
ESPECIALIZACION TECNOLOGICA - Presencial	106	106
<b>TOTAL ESPECIALIZACION TECNOLOGICA</b>	<b>106</b>	<b>106</b>
TECNOLOGOS (Centros de Formación) - Presencial	1030	1030
TECNOLOGOS - Formación Virtual	265	265
<b>TOTAL TECNOLOGOS</b>	<b>1.295</b>	<b>1.295</b>
<b>TOTAL EDUCACION SUPERIOR</b>	<b>1.401</b>	<b>1.401</b>
TECNICO LABORAL (Centros de Formación)	1.800	1.800
TECNICO LABORAL (Articulación con la Educación Media)	1.150	1.150
<b>TOTAL TECNICO LABORAL</b>	<b>2.950</b>	<b>2.950</b>
<b>GRAN TOTAL FORMACION TITULADA</b>	<b>4.351</b>	<b>4.351</b>
<b>TOTAL FORMACION COMPLEMENTARIA</b>	<b>28.306</b>	<b>26.918</b>
<b>TOTAL FORMACION TITULADA Y COMPLEMENTARIA</b>	<b>32.657</b>	<b>31.269</b>
PROGRAMA SENA EMPRENDE RURAL	2.770	2.620
FORMACION VIRTUAL COMPLEMENTARIA (Sin Bilingüismo)	6.400	6.400
PROGRAMA DE BILINGUISMO - Virtual	3.840	3.840
<b>TOTAL PROGRAMA DE BILINGUISMO (Virtual)</b>	<b>3.840</b>	<b>3.840</b>
<b>TOTAL FORMACION VIRTUAL (Incluye Formación Titulada, Complementaria y Bilingüismo)</b>	<b>8.191</b>	<b>8.191</b>

- f) De optar por otras opciones, el centro tendría que iniciar nuevamente proceso de RC 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.
- g) no existe espacio suficiente para la ejecución de la formación profesional integral.
- h) 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.



- i) Para suplir la atención actual de la oferta regular es necesario encontrar acomodación para los grupos de formación en promedio de 25 aprendices, por ambiente lo que equivale aproximadamente a 100 personas inscritas en dicho plan
- j) 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 de los Centros de formación no cuentan con la infraestructura necesaria para cubrir los grupos para el cumplimiento de metas del 2019.
- k) Que esta contratación el Centro se encuentra contemplado en el Plan Anual de Adquisiciones para el 2019.

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

En pro de los objetivos del SENA y que para llevar a cabo las actividades mencionadas, **EL COMPLEJO TECNOLÓGICO, TURÍSTICO Y AGROINDUSTRIAL DEL OCCIDENTE ANTIOQUEÑO REQUIEREN CONTRATAR:**

### 1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO QUE SE CONTRATARÁ

“ADQUIRIR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AMBIENTES PARA IMPARTIR PROCESOS DE FORMACIÓN PARA EL COMPLEJO TECNOLÓGICO TURÍSTICO Y AGROINDUSTRIAL DEL OCCIDENTE ANTIOQUEÑO. INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 11 N° 9-28/32 LA AMARGURA, MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN DESCRIPTOS EN LA MATRICULA INMOBILIARIA CON No 024-24308”, 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 2015 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

INMUEBLE	TAMAÑO	CANTIDAD
Oficina	26.7	1
Bodega de insumos	18.46	1
Ambiente uno	37.08	1
Ambiente dos	25.86	1
Ambiente tres	44.1	1
Ambiente cuatro	22.3	1
Ambiente cinco	44.1	1
Ambiente seis	44	1
Taller de gestión documental	17.9	1
Baño	2.16	1
Bodega de bienestar	7.27	1
Laboratorio	10.25	1
Baños	4.39	1
Baño	5.09	1
Cocina	35.7	1
Patio Interno	90.9	1
Solar	136.6	1
Total de espacios		17

### Observaciones.

1. Todos y cada uno de los espacios debe contar con ventanas y amplias zonas de acceso ya que la temperatura promedio del municipio es alta y de esta forma se controlan los riesgos que se puedan derivar de los golpes de calor y la falta de concentración de los aprendices atribuidos a las circunstancias climáticas.
2. Debido a los horarios en los cuales se imparten las formaciones es imprescindible que el inmueble sea arrendado exclusivamente al SENA para atender las formaciones de manera cómoda, completa y óptima.
3. De igual forma las instalaciones del inmueble a arrendar deben estar ubicadas en la zona céntrica del municipio de Santa fe de Antioquia, por razones de logística y facilidad del desplazamiento de aprendices e instructores ya que con contratos anteriores se han evidenciado dificultades de este tipo.
4. Cabe anotar que debido a la imposibilidad física de atender todas las formaciones en las instalaciones del complejo se pretende contar con un inmueble que además de ofrecer plenas condiciones de infraestructura se encuentre ubicado cerca de la sede del complejo ya que la entidad es una sola y el hecho de que algunas formaciones se impartan en inmuebles diferentes a la sede principal no debe sugerir nada diferente.



5. El Complejo Tecnológico Turístico y Agroindustrial del Occidente Antioqueño asume el pago de los servicios públicos domiciliarios de energía, agua potable y alcantarillado, previa presentación de la cuenta de cobro acompañada de los recibos correspondientes.

### 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:** El Contratista se comprometerá a cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar el objeto del presente contrato en los plazos establecidos y bajo las condiciones económicas, técnicas y financieras estipuladas en la invitación y en su propia propuesta.
2. Proveer los servicios objeto del contrato, con óptima calidad.
3. Colaborar con EL SENA en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla
4. Poner a disposición del SENA el inmueble previamente descrito inmediatamente sea legalizado el presente contrato.
5. Arrendar de forma exclusiva el inmueble al SENA.
6. Gestionar y llevar a feliz término todas las adecuaciones que sean necesarias en el inmueble que puedan afectar la seguridad, sanidad de los aprendices y personal administrativo del SENA además de aquellas que sean necesarias para la plena ejecución del contrato.  
Las omisiones o ambigüedades que se puedan presentar en las especificaciones del SENA no exoneran al contratista de la responsabilidad de efectuar la entrega del bien inmueble en condiciones de uso de primera calidad. Si el contratista encuentra inexactitudes o incorrecciones en las especificaciones, deberá hacer corregir o aclarar del SENA estas discrepancias antes de iniciar la ejecución del contrato.



#### 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 del arrendador. En consecuencia, el arrendatario no asumirá ninguno costo por líneas telefónicas que no haya instalado. ( el inmueble tiene instaladas líneas de conectividad SENA)
- 2- **Servicios públicos:** El arrendatario deberá pagar oportuna y totalmente los servicios públicos del inmueble durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento.
- 3- **Entrega:** El Arrendatario a la fecha de suscripción del contrato recibirá el inmueble de manos del arrendador en óptimo estado para los fines requeridos, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que formará parte integral del contrato.
- 4- **Reparaciones:** Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados en su totalidad por el Arrendatario.
- 5- **Conservación del inmueble:** El arrendatario se obliga a conservar la integridad interior de las paredes, techos, pavimentos, cañerías, ventanas y puertas, y a mantener en estado de servicio las puertas, ventanas y cerraduras siempre y cuando haya recibido el inmueble en buen estado, bajo todos los aspectos. El arrendatario está obligado igualmente a mantener el inmueble en condiciones de aseo.
- 6- **Mejoras:** Las instalaciones y adecuaciones locativas no estructurales, que fueren necesarias para el normal funcionamiento del servicio al que está destinado el inmueble arrendado, de conformidad con las cláusulas de OBJETO y ALCANCE DEL OBJETO, estarán a cargo y riesgo del ARRENDATARIO y deberán precisarse en un otrosí a este contrato, en el que se indicará si ellas comportan un reconocimiento económico por parte del ARRENDADOR. A la terminación del contrato el ARRENDATARIO podrá retirar las instalaciones y mejoras que no generen detrimento para el inmueble y que no hayan sido objeto de reconocimiento económico por parte del ARRENDADOR. Ellas serán de propiedad del ARRENDATARIO y no generarán compensación alguna para el ARRENDADOR. El ARRENDADOR reconocerá al ARRENDATARIO las mejoras útiles que llegare a realizar en el inmueble, siempre y cuando hayan estado autorizadas expresamente por el primero con la condición de abonarlas, de conformidad con lo establecido en el 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 periodo de receso de formación, el ambiente se utilizara para la realización de prácticas, formación complementaria y estará ocupado por los equipos de formación del SENA instalados en dicho ambiente.
- 8- **Restitución:** Al finalizar el contrato, por cumplimiento del plazo o sus prórrogas o de manera anticipada, las partes suscribirán un acta de restitución del inmueble en la que consignarán el estado en que se restituye, con su respectivo inventario, así como las condiciones económicas del final del contrato, con



las sumas que se adeuden al ARRENDADOR por todo concepto, y las observaciones pertinentes, todo lo cual constituirá la liquidación del contrato.

- 9- **Incumplimiento:** El incumplimiento del ARRENDADOR de alguna(s) de las obligaciones del contrato, dará lugar a la aplicación de multas sucesivas por parte del ARRENDATARIO por una suma equivalente hasta el uno por ciento (1%) del valor del contrato por cada semana de atraso, las cuales sumadas no superarán el diez por ciento (10%) del valor total del mismo. Las multas se impondrán de conformidad con el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011 o la que la sustituya. Las partes pactan una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato, en caso de incumplimiento de las obligaciones. La cláusula penal así pactada será exigible al deudor incumplido como estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro judicial de todos los perjuicios adicionales que efectivamente se causen por el incumplimiento. En caso de incumplimiento parcial, la cláusula penal será reducida equitativamente, de conformidad con el artículo 867 del Código de Comercio y el artículo 1596 del Código Civil. Cuando el incumplimiento provenga del ARRENDADOR, el ARRENDATARIO podrá declararlo de manera unilateral, para hacer efectiva la cláusula penal pactada, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, o las que las modifiquen.
- 10- **Preaviso:** El ARRENDATARIO podrá terminar de manera anticipada el contrato, con un preaviso de UN (1) MES al ARRENDADOR y previo el cumplimiento integral de sus obligaciones contractuales hasta ese momento.
- 11- **Impuestos:** El arrendador deberá cumplir con el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la propiedad, posesión o tenencia sobre el inmueble y de haberlo dado en arrendamiento
- 12- **Mobiliario y equipos:** El arrendatario proporcionará el mobiliario, la infraestructura tecnológica y equipos que requiera para el desarrollo de sus programas de formación que se lleven a cabo en los espacios arrendados.

#### 4. ANÁLISIS DE RIESGO

El Complejo Tecnológico Turístico y Agroindustrial del Occidente Antioqueño 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:**

				IMPACTO						
		Numerica	Historica		Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico	
		↓	↓		1	2	3	4	5	
PROBABILIDAD	1 en 10,000 – 100,000	1	Puede ocurrir, pero sólo en circunstancias excepcionales	Raro	1	2	3	4	5	6
	1 en 1,000 – 10,000	2	Podría ocurrir, pero dudoso	Improbable	2	3	4	5	6	7
	1 en 100 – 1,000	3	Podría ocurrir en cualquier momento futuro	Posible	3	4	5	6	7	8
	1 en 10 – 100	4	Probablemente ocurrirá	Probable	4	5	6	7	8	9
	>1 en 10	5	Se espera que ocurra en la mayoría de circunstancias	Casi Cierto	5	6	7	8	9	10

Fuente: Colombia Compra Eficiente.

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:

Nº	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 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 a los Centros para el Desarrollo del Hábitat y la Construcción; y Centro de Servicios de Salud y (ii) externos, riesgos externos a los Centros.

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 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.
- (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.
- (viii) Riesgos Tecnológicos: son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica.

#	Clase	Área	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Prioridad	¿A quién se le Asigna?	Tratamiento Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento	Control y monitoreo por parte de los Centros Construcción y salud	
											Cómo	Cuándo
1	General	Externo	Contratación	Económico	Estimación inadecuada de los Costos	Incremento del valor del arrendamiento	Media	Contratista	Describir las Obligaciones del Contratista en la minuta	Bajo	Revisión del Contrato por parte del Abogado Contratista del Centro.	Antes de que se firme la Minuta.
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Incremento de Impuestos	Aumenta o disminuye el valor del arrendamiento	Media	Contratista	Dejar una clausula explicita en el Contrato de Riesgos que asume el Contratista	Bajo	Revisión del Contrato por parte del Abogado Contratista del Centro.	Antes de que se firme la Minuta.
3	Específico	Interno	Ejecución	Sociales / Políticos	Huelgas o paros al interior de la Institución por parte del personal SENA o sus	Daños a las instalaciones o a personas.	Media	SENA	Activar las pólizas todo riesgo de la Entidad.	Bajo	Realizando la reclamación ante la aseguradora.	Posterior al evento



					aprendices.														
--	--	--	--	--	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 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 Inmueble Ubicado En La Calle 11 N° 9-28/32 La Amargura, Municipio De Santa Fe De Antioquia, 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 2.2.1.2.1.3.25 del decreto 1082 de 2015 impone la obligación de expedir un Acto Administrativo de justificación cuando se trate de contratación directa.

**“Artículo 2.2.1.2.1.3.25 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.



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:** Calle 11 la Amargura N°9-28/32 Santa Fe de Antioquia

7. **Forma de Pago:** EL SENA pagará al CONTRATISTA en once (11) pagos iguales, por valor de SEIS MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$ 6.050.000) incluido IVA y un (1) último pago por valor de UN MILLÓN SEISCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$1.613.333) incluido IVA, cada uno, previa 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 diez (10) días hábiles siguientes a la radicación de la factura por parte del proveedor en el Grupo de Apoyo – Área de Contratación.

NOTA: La factura deberá venir a nombre del SENA, NIT 899.999.034-1 Calle 11 No 12-42 y cumplir con lo estipulado en el artículo 616-1 y 617 del estatuto tributario.

8. **Plazo de Ejecución:** el plazo de ejecución del presente contrato será por vigencia de once (11) meses con ocho (08) días sin exceder el 31 de diciembre de 2019, periodo que podrá ser prorrogado previa autorización de la Dirección general

#### 9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del presente contratos será de SESENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/L (\$ 68.163.333) Incluido IVA.

#### 10. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La disponibilidad del presente proceso se encuentra contemplada en el CDP N° 3319 de 18/01/2019 en el rubro presupuestal de Adquisición de bienes y servicios.

#### 11. GARANTIA 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 quien 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.

Dado en Santa fe de Antioquia, a los 21 días del mes de enero de 2019

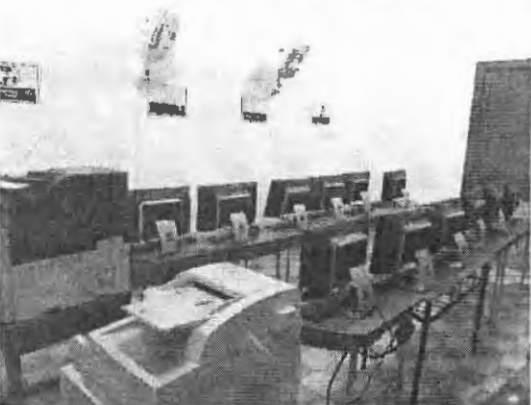
  
ANGIE CAROLINA TUNJANO GUTIEREZ  
Subdirectora.

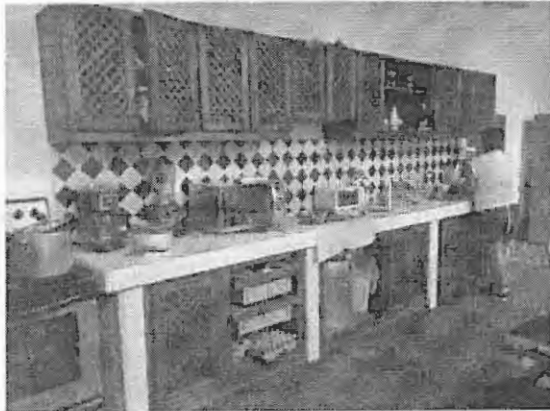
Vo.Bo. Yorleidys López  
Proyecto: Nidia Rivera *Nidia Rivera*  
Revisó Jurídicamente: Claudia López



ANEXOS

REGISTRO FOTOGRAFICO

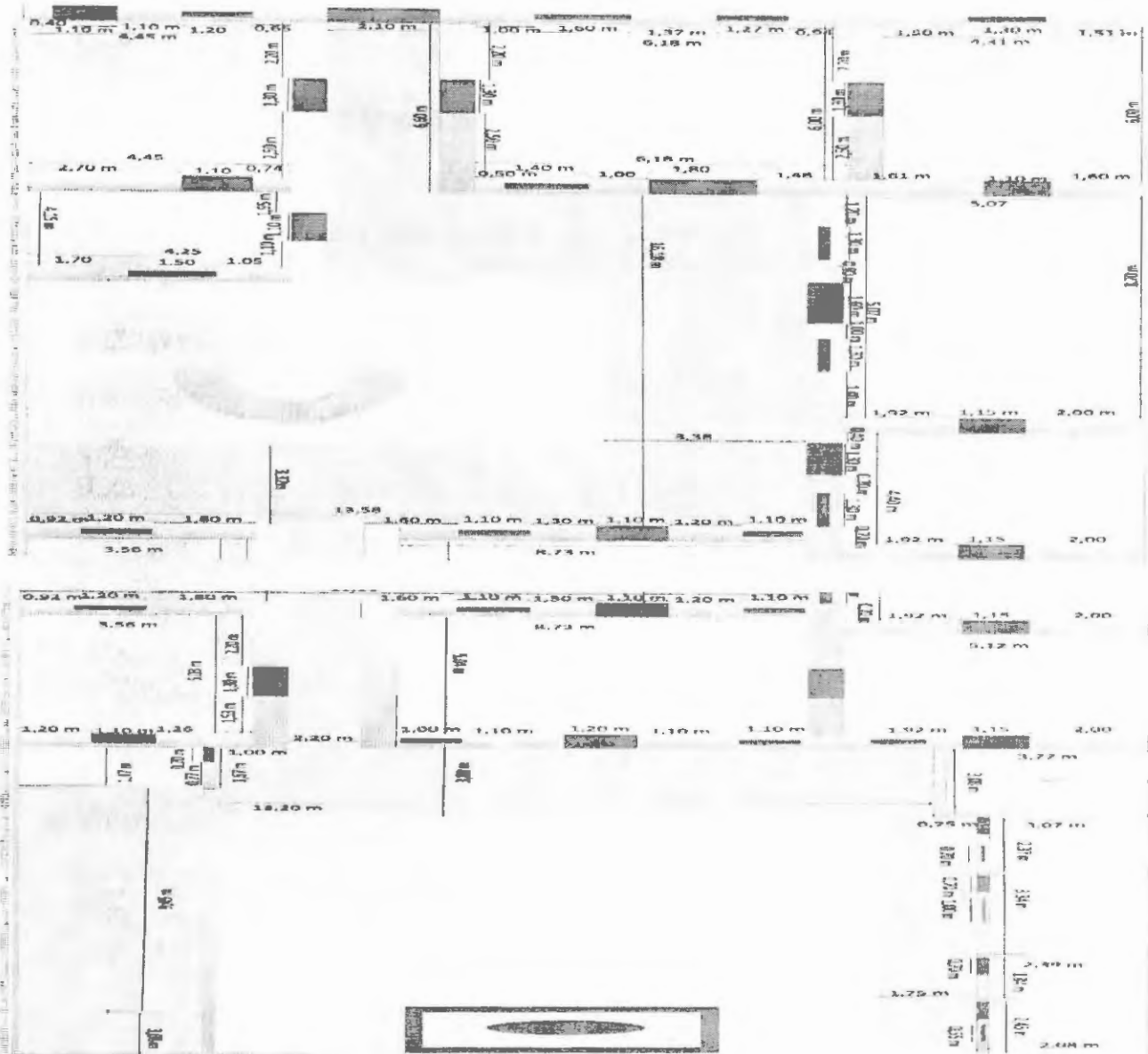




### ESTUDIO DE SECTOR Y UBICACIÓN INMUEBLE

A continuación se relacionan puntos claves sobre la pertinencia de la sede y su impacto en el área de influencia para ello se anexa fotos de planos, fotos de ambientes de formación, salas de conectividad y sala de estudio.

### PLANO DE LA SEDE



### Etapa 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.

*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 seleccionaron tres (3) opciones de posibles ambientes de formación, adicional con el inmueble que se viene contratando el arrendamiento, los cuales fueron visitados en las siguientes fechas:

No	No Matricula Inmobiliaria	Dirección	Fecha Visita
1	N° 024-12708.	CARRERA 25ª CALLE 1ª SUR 45 N° 18-27 BUGA	01/12/2016
2	N° 024-7463	LA CALLE 11ª N° 09-37 LA AMARGURA	01/12/2016
3	N° 024-24308	CALLE 11 No. 9-28-9-32	30/11/2016