



ESTUDIOS PREVIOS

“ADQUIRIR DE TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSVERSAL 39 A N° 70 -52 DESTINADO A AMBIENTES DE FORMACIÓN EN APLICACIÓN A PROGRAMAS DE COSMETOLOGÍA Y ESTÉTICA INTEGRAL, DEL CENTRO DE SERVICIOS A LA SALUD, VIGENCIA 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

El contrato se requiere para dar continuidad a los programas que se vienen ejecutando de manera satisfactoria, además para ampliar la capacidad de atención y poder brindar la formación profesional a los aprendices del Centro de Servicios de Salud con espacios académicos y de bienestar que motiven el Aprendizaje significativo y la permanencia en la Institución.

Además, desde lo jurídico y normativo, la necesidad se expone en términos de:

a) Que de acuerdo al numeral 3 del art. 7 de Reglamento de los Aprendices el aprendiz tiene derecho a "Disponer para los centros de Formación Centro de Servicios de Salud 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."

b) Que el Centro de Servicios de Salud – 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 para dar continuidad en la vigencia 2019 en los campos de formación y prácticas en las áreas de cosmetología, el Centro de Servicios de Salud 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, para lo cual se requiere contratar el servicio de arrendamiento de ambientes de formación ya que la necesidad es evidente y existente, puesto que los espacios de los cuales se dispone dentro de las instalaciones del Complejo Mixto Central (ver tabla 1) son insuficientes para la ejecución de la formación profesional integral y en concreto para ambientes reales de formación y practica en los programas de cosmetología y estética integral, del Centro de Servicios de Salud, SENA- Regional Antioquia.

Tabla 1. Disposición de espacios CSS en las instalaciones del Complejo Mixto Central

PISO 8
GHIPS - CONECTIVIDAD
(10) AMBIENTES DE FORMACIÓN
APOYO LOGISTICO
MESA DE AYUDA
COCINETA
PISO 9
(7) AMBIENTES DE FORMACIÓN
OFICINA SUBDIRECCIÓN Y COORDINACIÓN
BODEGA
PISO 6
(5) AMBIENTES DE FORMACIÓN
PISO 2
AMBIENTE ESPECIALIZADO -SIMULACION
IPS ODONTOLÓGICA
(2) AMBIENTES ESPECIALIZADOS IMÁGENES DIAGNOSTICAS.

Adicional a ello, la contratación está justificada sobre la base del aprovechamiento del ambiente de formación real in situ, para desarrollo de etapa lectiva y productiva, con la rotación aproximada de 480 aprendices de los 19 grupos que se matriculan por oferta educativa regular y especial. Para el desarrollo de los resultados de aprendizaje de los programas de formación mencionados, el Centro de servicios de Salud cuenta con dos (2) capsulas, una (1) de hidroterapia y otra de oxigenoterapia que al encontrarse instaladas en un ambiente adecuado y con condiciones reales de acuerdo al sector productivo, para dar cumpliendo a los requerimientos y la debida habilitación por parte de la Secretaría de Salud Departamental una vez se garantice el cumplimiento de la Resolución 02263 de 2004 emanada por el Ministerio de la Protección Social.



Por lo anterior, una vez visto los espacios los cuales cubren las necesidades, y previo a las visitas técnicas y de cumplimiento de espacios en lo que tiene que ver con salud ocupacional, estos ambientes cubren las necesidades, requeridas por el Centro para los campos de práctica de los aprendices y se requiere contar con ellos para el Primer Trimestre de la vigencia 2019, tal y como se mencionó anteriormente se cuenta con equipos especializados como las capsulas de hidro y oxigenoterapia que requieren un proceso de instalación para su funcionamiento y para poder trasladarlas en servicio de transporte especial, lo que sería más oneroso y riesgoso incurrir en su traslado que el pago de canon de arrendamiento para la salvaguarda de estos inventarios de la entidad.

El ambiente descrito en el objeto que se pretende contratar cuenta con concepto y viabilidad técnica de parte del área de salud ocupacional y ambiental de la Regional, mediante comunicado correo electrónico de fecha 18 de julio de 2014 de parte de Luis Enrique Acosta Quiñones, líder en Seguridad y Salud en el Trabajo.

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 dispone de servicios públicos esenciales.

Que esta contratación se encuentra contemplada 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:

- GIL-F-023 Certificación de la Selección de Inmueble
- 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
- Informe de Revisión por parte de la Dirección Regional

En pro de los objetivos del SENA y que para continuar con las actividades mencionadas, **EL CENTRO DE SERVICIOS DE SALUD REQUIERE CONTRATAR:**

1. Descripción del objeto que se contratará.

“ADQUIRIR DE TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSVERSAL 39 A N° 70 -52 DESTINADO A AMBIENTES DE FORMACIÓN EN APLICACIÓN A PROGRAMAS DE COSMETOLOGÍA Y ESTÉTICA INTEGRAL, DEL CENTRO DE SERVICIOS A LA SALUD Vigencia 2019”.

El Lote de terreno del inmueble arrendar está ubicado en la Transversal 39 A N° 70 – 52, Zona Laureles de Medellín, con un área total en metros cuadrados es de 179,20 mts 2, y 487 mts 2 construidos constituido de tres (3) plantas.

2.1 Especificaciones Esenciales.

12 espacios o ambientes de formación real en campo de práctica (lectiva y productiva)
 2 Oficinas para instructores
 9 baños
 1 terraza
 1 sauna
 1 Baño turco
 1 Jacuzzi
 1 cocina
 2 patios

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



3. Obligaciones del arrendatario:

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.

4. Obligaciones del arrendador:

Son obligaciones del arrendador:

1. Entregar al Sena los ambientes estipulados en la carta de ofrecimiento (bien inmueble ubicado en la transversal 39A N° 70-52 destinado a ambientes de formación en aplicación a programas de cosmetología y estética integral, del centro de servicios a la salud), a partir de la suscripción del acta de inicio con los elementos que lo integran.
2. Entregar el uso y goce de ambientes de formación en las condiciones pactadas en este contrato, en correctas condiciones de seguridad y sanidad, y permitir su uso y goce pacífico durante todo el término del mismo.
3. Suscribir el acta de inicio con el inventario detallado del inmueble arrendado y su estado general.
4. Entregar el inmueble sin restricciones de conexión a servicios públicos, necesarios para su uso de conformidad con las cláusulas de objeto y alcance del objeto de este contrato.
5. Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción al uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.
6. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionadas con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
7. Efectuar el mantenimiento preventivo y que requieran los equipos tomados en arrendamiento.
8. Suministrar los insumos que requieran los equipos arrendados, manteniendo un stock que permita la continuidad del uso y prestación del servicio.
9. Disponer del personal para la logística necesaria que se desarrollará durante el período objeto del contrato y que se encargará del cuidado y monitoreo de los equipos.
11. Realizar las reparaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo distinto del deterioro normal del inmueble a la mayor brevedad posible para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble.
12. Sanear jurídicamente el inmueble y mantener indemne al ARRENDATARIO, para garantizarle el uso y goce pacífico del inmueble durante todo el tiempo de ejecución del contrato



13. Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido en la cláusula TERCERA.

14. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.

15. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias y ordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble

Obligaciones específicas de las partes:

- 1- **En relación con 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. 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.
- 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 período de receso de formación, el ambiente se utilizara para la realización de prácticas, formación complementaria y estará ocupado por los equipos de formación del SENA instalados en dicho ambiente.
- 8- **Restitución:** Al finalizar el contrato, por cumplimiento del plazo o sus prórrogas o de manera anticipada, las partes suscribirán un acta de restitución del inmueble en la que consignarán el estado en que se

restituye, con su respectivo inventario, así como las condiciones económicas del final del contrato, con las sumas que se adeuden 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 DOS (2) meses 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.

4.1 Aspecto (s) Ambiental (es) Arrendamiento de inmuebles

- ▣ Consumo de agua
- ▣ Generación de vertimientos
- ▣ Generación de residuos

CRITERIO AMBIENTAL/TÉCNICO	REQUISITO LEGAL ASOCIADO	SOPORTE/ EVIDENCIA	ETAPA
- El proveedor que proporcione los bienes inmuebles deberá contar con suministro de agua de procedencia legal, sea a la red acueducto, a pozo o fuente superficial	Decreto 1076 de 2015. Capítulo 2. Sección 5	Certificados de conexión a la red de acueducto. En caso de contar con pozo, certificado de concesión de aguas subterráneas	Precontractual
- El proveedor que proporcione los bienes inmuebles deberá estar conectado a la red de alcantarillado, en caso contrario contar con permiso de vertimientos.	Decreto 1076. Capítulo 3. Sección 5.	Certificados de conexión al alcantarillado o permiso de vertimientos.	Precontractual
- El bien inmueble deberá contar con espacio adecuado para las unidades de almacenamiento temporal de residuos producto de las actividades de la Entidad	Decreto 1077 de 2015. Capítulo 2. Sección 2. Subsección 2	N/A (El SENA lo verificará en el sitio)	Precontractual
- El proveedor deberá demostrar que el bien inmueble se encuentra ubicado acorde con el plan de ordenamiento territorial donde se encuentra la sede.	Ley 388 de 1997	Certificado de Uso del suelo	Contractual

5. Análisis de riesgo

El Centro de Servicios de Salud 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 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.

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE, SENA, CENTRO DE SERVICIOS DE SALUD

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 asertividad 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 del contrato	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	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 del contrato	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	Mensual
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Mala calidad del servicio prestado	Falta de pertinencia y asertividad en el servicio prestado	2	2	4	Riesgo bajo	Contratista	Garantía de calidad del servicio	2	2	4	Si	Supervisor del contrato	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	Mensual
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Recurso humano insuficiente	Falta de pertinencia y asertividad 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 del contrato	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	Mensual
5	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Recurso profesional y/o técnico que no reúne la competencia	Falta de pertinencia y asertividad 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 del contrato	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	Mensual
6	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Presupuesto insuficiente	Incumplimiento del objeto contractual	1	1	2	Riesgo bajo	Entidad	Verificación de la etapa de planeación durante la ejecución en términos de recursos financieros	1	1	2	Si	Supervisor del contrato	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	Mensual
7	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Plazo insuficiente	Incumplimiento del objeto contractual	2	2	4	Riesgo bajo	Entidad	Verificación de la etapa de planeación durante la ejecución en términos de tiempo	2	2	4	No	Supervisor del contrato	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	Mensual

6. Fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección o forma de contratación: La contratación se realizará 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 Transversal 39 A N° 70 – 52 del municipio de Medellín Antioquia, con matrícula inmobiliaria No. 01S-1475277, 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.

7. Lugar de ejecución: Será en la Transversal 39 A N° 70 – 52, del Municipio de Medellín (Ant), con matrícula inmobiliaria No 01S-1475277, pero para efectos de formalización y legalización del contrato téngase la Calle 51 No. 57- 70 piso 11 de la Dirección Regional Antioquia.

8. Forma de pago: EL SENA pagará al CONTRATISTA en pagos parciales, lo cual el canon mensual será por valor nueve millones setecientos treinta y cuatro mil pesos incluido IVA M/L (\$ 9.734.000), 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 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 Carrera 51 No 57-70 y cumplir con lo estipulado en el artículo 616 - 1 y 617 del estatuto tributario.

9. Plazo de ejecución: El plazo de ejecución del objeto contractual tendrá una vigencia inicial de tres (3) meses, esto en virtud que el Sena Regional Antioquia, acaba de suscribir comodato con la Alcaldía de Medellín, en la antigua sede de la Universidad Cooperativa de Colombia (Barrio Buenos Aires, donde serán ubicados los espacios que venían funcionando en esta sede.

10. Valor estimado del contrato: El valor del presente contrato será de Veintinueve millones doscientos dos M/L incluido IVA (\$29'202.000) Moneda Legal,



11. Certificado de disponibilidad presupuestal: La disponibilidad del presente proceso se encuentra contemplada en el CDP No 6419 de 23 de enero 2019 en el rubro presupuestal de Arrendamientos de Bienes Inmuebles.

12. 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 exigirlos 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.

12. 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.

13. Existencia de acuerdo internacional o TLC: De conformidad con lo señalado en el "MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN", versión del 31 de diciembre de 2014- Listado de excepciones:"(. . .) 12. La adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos.", por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.;

14. 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 de servicios de salud 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 30 de enero de 2019.

Nora Luz Salazar Marulanda
Subdirectora Centro de Servicios de Salud

Proyectó: Beatriz Elena Molina, Profesional

Revisa: Yorleidys Lopez Rojo (_____)

REGISTRO FOTOGRAFICO







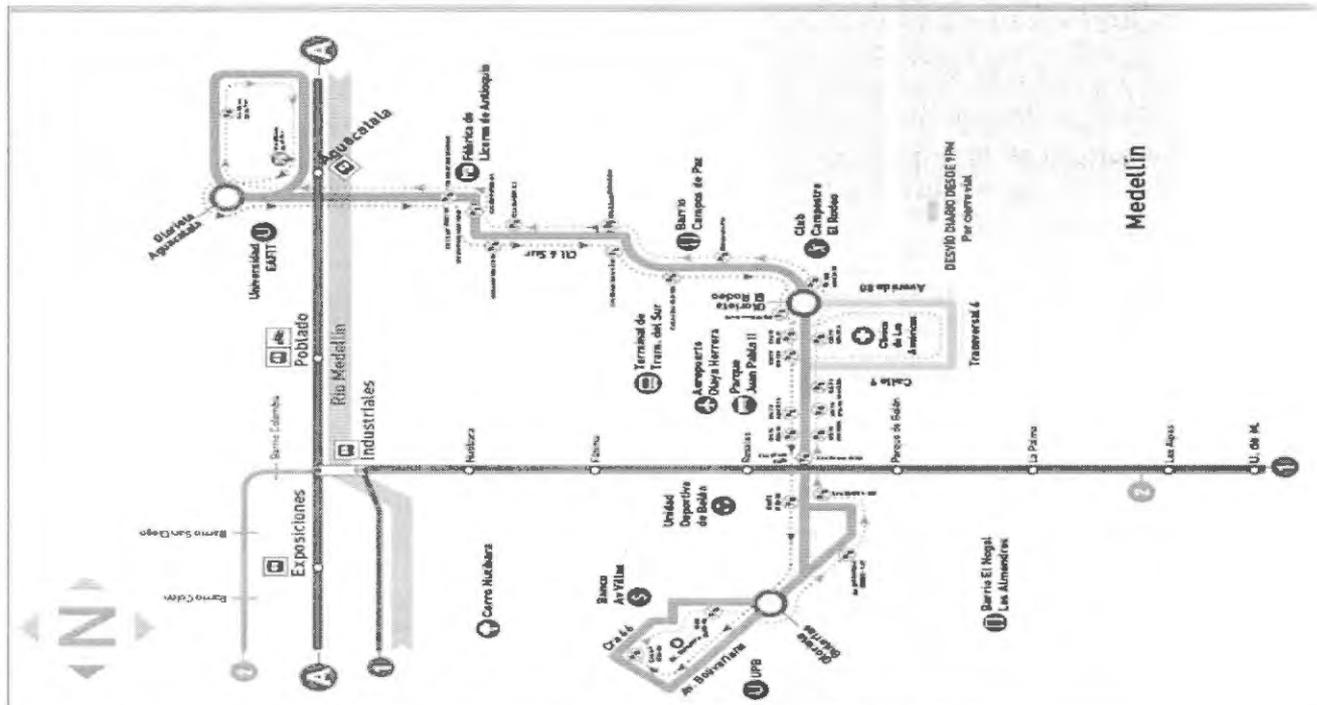
ESTUDIO DE SECTOR Y UBICACIÓN INMUEBLE

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, sala de estudio, cancha de deportes y cafetería.

UBICACIÓN ESTRATEGICA DEL INMUEBLE



En la actualidad se vienen realizando pruebas al tranvía que conectara la estación san Antonio con las comunas 8 ,9 y 10 correspondientes a villa hermosa, buenos aires y la candelaria, donde vive gran parte de la población que impactamos con nuestros programas. Este transporte pasara a 1 cuadra de la sede, lo que facilitara a nuestros aprendices la llegada a la sede, evitando sobre costos en la toma de varios buses.



Tomada de: <http://www.metropol.gov.co/Movilidad/Rutas/C3-002.pdf>



COMPARATIVO VALORES ARRENDAMIENTO DEL SECTOR VS ARRENDAMIENTO SEDE PROPUESTA PARA LA ELABORACION DEL CONTRATO

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.

Se evidencia el canon de arrendamiento de 2018 por un área de 50 metros en el barrio Laureles; el cual al ser analizado determina que: El valor del metro cuadrado en la zona donde se encuentra la casa Spa para el año 2018 estaba entre \$17.453 y \$18.00 pesos, haciendo la actualización de ese valor a la vigencia 2019, se encuentra que el costo del metro cuadrado en el Sector Laureles, se proyecta en aproximadamente entre \$22.199 y \$22.895 pesos.

Por lo tanto y con respecto al Contrato 03922 de 2018, celebrado ente el Sena y la Inmobiliaria Posada Uribe SA, el canon mensual, dividido por el área utilizada genera un promedio de precio por metro cuadrado de \$19.404. Resultante de dividir el valor mensual del arrendamiento (\$9.450.000) entre el área utilizada total (487 mts² construidos constituido en tres plantas); determinando así la favorabilidad de la oferta.

ANALISIS PARA LA RECOMENDACIÓN DEL INMUEBLE SELECCIONADO

El Subdirector del Centro de Servicios de Salud se permite certificar que de acuerdo a lo establecido en el Procedimiento GIL-P Procedimiento Consecución Ambientes de Formación se han realizado las siguientes acciones:

1. Etapas de Diagnostico

Se realizó el levantamiento de la información correspondiente al Censo de la capacidad instalada del Centro 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

2. 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 del Centro de Formación, tendientes a suplir las necesidades de ambientes de formación por alternativas diferentes al arrendamiento, tales como, Convenio, Comodato, Alianza, Donación, etc.

Se realizó cotizaciones para algunas posibles ambientes para prácticas, (casas con dotación especial en área de cosmetología y estética integral) para verificar las condiciones de ambientes e instalaciones pero no cumplen con los requisitos exigidos por el Sena para la formación de aprendices.

3. Visitas a posibles ambientes de formación:

Que en solicitud a visitas a inmuebles no se evidenciaron espacios que cumplieran con las necesidades que requiere el Centro de Servicios de Salud, en las áreas de cosmetología y con las dotaciones con que si cuenta el inmueble en el cual se tiene contrato vigente.



No	No Matricula Inmobiliaria	Dirección	Fecha Visita	Valor arriendo	Propietario
1	Sin dato	Carrera 80	5 de noviembre de 2015	\$ 8.000.000	Inmobiliaria bodegas y locales
2	Sin dato	Municipio de Bello - Antioquia	6 de noviembre de 2015	\$ 21.000.000	Agencia Arrendamientos santa fe.
3	01S-1475277	Transversal 39 A No. 70 -52	En arrendamiento vigente	\$ 9.450.000	Arrendamientos Posada Uribe

Que los resultados de las visitas a cada uno de los predios, fueron registrados en los formatos GIL-F-027 Formato de Condiciones de Posibles Ambientes de Formación Condiciones de Posibles Ambientes de Formación que se adjuntan a la presente comunicación.

4. Selección de ambiente de formación:

El Subdirector del Centro de Formación decide escoger el Inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria No 01S-1475277 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 adecuadas para campos de prácticas, ventilación, luminosidad, facilidad de acceso al transporte público, seguridad del sector, áreas administrativas.

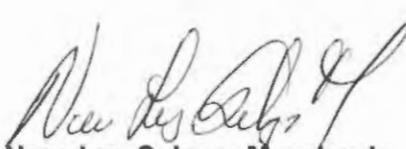
Adicional a lo anterior, es un inmueble el cual viene con contrato vigente de arrendamiento allí se encuentran unos equipos de cosmetología con un valor significativo y su traslado es delicado.

Es importante destacar que en esta sede se lleva a cabo producción de centros como centro estético SPA en el cual llevan a cabo las prácticas los aprendices de los programas de cosmetología y estética integral.

Es importante destacar que en esta sede contamos con 1 registro calificado por ampliación.

INFORMACIÓN ACTUAL SOBRE PROGRAMAS Y APRENDICES

En la actualidad se tienen 12 grupos que se matriculan por oferta educativa regular y especial. Para el desarrollo de los resultados de aprendizaje de los programas de formación mencionados, el Centro de servicios de Salud cuenta con dos (2) capsulas, una (1) de hidroterapia y otra de oxigenoterapia que al encontrarse instaladas en un ambiente adecuado y con condiciones reales de acuerdo al sector productivo, para dar cumpliendo a los requerimientos y la debida habilitación por parte de la Secretaría de Salud Departamental una vez se garantice el cumplimiento de la Resolución 02263 de 2004 emanada por el Ministerio de la Protección Social.


Nora Luz Salazar Marulanda
Subdirectora
Centro de Servicios de Salud

Eliana Atehortua, Planeación

110219 