



## ESTUDIOS PREVIOS

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

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 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”*.

Que el Centro Tecnológico del Mobiliario, 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.

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.

Que el Centro Tecnológico del Mobiliario aporta al subsector del mueble y la madera 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.

Que actualmente el Centro Tecnológico del Mobiliario cuenta con 20 programas de nivel técnico, 19 programas de nivel tecnológico y 4 especializaciones tecnológicas para un total de 43 programas, además de la oferta de formación complementaria que posee el centro.

Que para el atender la formación referenciado durante el año 2019, requerimos seguir contando con una sede alterna en donde se pueda impartir la formación proyectada para este año y así poder atender los 8.304 aprendices, por lo cual se hace necesario el arrendamiento de 7 ambientes adicionales a las instalaciones del Centro en el Complejo Sur –Calatrava- con todos los servicios necesarios para atender la comunidad educativa como baterías sanitarias, espacios para cafetería, ambientes de aprendizaje de sistemas, entre otros, contratación que se encuentra contemplada en el Plan Anual de Adquisiciones para el año 2019.

A continuación se listan los programas que pasan de vigencia según Reporte PE04 con fecha de corte 31 de diciembre de 2018, de Soffa Plus, atendidos en la sede Censa de propiedad de la sociedad Inversiones Facar S.A.S.; cifras que pueden variar de acuerdo a actualización del reporte y asignación de metas para el centro de formación:

Ficha	Programa	Lugar	Jornada	Fecha de inicio etapa lectiva	Fecha de finalización etapa lectiva
1618766	Gestión del Talento humano	Censa	Mañana	16/04/2018	16/10/2019
1616888	Gestión del Talento humano	Censa	Tarde	16/04/2018	16/10/2019
1691298 - 2	Gestión del Talento humano	Censa	Mañana	16/07/2018	16/01/2020
1691312	Gestión del Talento humano	Censa	Tarde	16/07/2018	16/01/2020
1752422	Logística empresarial	Censa	Mañana	1/10/2018	1/04/2019
1774460	Auxiliar en apoyo logístico en eventos y servicios empresariales	Censa	Mañana	12/09/2018	12/09/2019
1824129	Desarrollo de operaciones logísticas en la cadena de abastecimiento	Censa	Tarde	3/12/2018	3/06/2019
1749006	Contabilización de operaciones comerciales y financieras	Censa	Mañana	1/10/2018	1/04/2019
1834621	Técnico en Venta de Productos y Servicios	Censa	Tarde	13/02/2019	12/08/2019
1801596	Técnico en Logística Empresarial	Censa	Tarde	28/01/2019	28/01/2020



Que el Centro Tecnológico del Mobiliario para las vigencias 2015, 2016, 2017 y 2018 ha tomado en arrendamiento las instalaciones de "INVERSIONES FACAR S.A.S", ubicadas en el Municipio de Itagüí – Antioquia, para atender la población educativa que no es posible albergar en las instalaciones del Complejo Sur en este mismo Municipio. Para esta vigencia 2019 en esta subselección, proyecta formar aproximadamente 1.120 aprendices, correspondientes a las jornadas, mañana, tarde y noche, para lo cual es necesario continuar tomando a título de arrendamiento esta sede alterna, para dar cumplimiento a las metas asignadas para esta vigencia.

Que para garantizar y brindar continuidad en la formación que ofrece El Centro Tecnológico del Mobiliario del SENA – Regional Antioquia, en la Sede Alterna de INVERSIONES FACAR S.A.S y que en atención a la 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 dentro de las instalaciones del Centro en Complejo Sur Itagüí no existe espacio suficiente para la ejecución de la formación profesional integral.

Adicional a lo indicado, este estudio previo está justificado en lo referente a los programas y metas de formación de oferta regular. Así mismo, se debe tener claro que los estudios de mercado realizados por este Centro, 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.

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 y dado que en la actualidad se cuenta con la posibilidad del arriendo de este inmueble el cual cuenta con servicios públicos esenciales y las instalaciones requeridas y ya estructuradas para nuestro fin.

Es importante resaltar que el inmueble que se pretende arrendar viene de contratos de las vigencias 2015, 2016, 2017 y 2018, por lo cual hacen parte de este los siguientes documentos producidos y presentados para autorización a la Dirección General desde las anteriores vigencias:

- 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 TECNOLÓGICO DEL MOBILIARIO REQUIERE CONTRATAR:**

## 1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO QUE SE CONTRATARÁ:

“ADQUIRIR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, A TODO COSTO, AMBIENTES DE APRENDIZAJE PARA DESARROLLAR PROGRAMAS DE FORMACIÓN PARA EL CENTRO TECNOLÓGICO DEL MOBILIARIO, DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 51 # 49-46 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ ANTIOQUIA, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA N°. 001-732350 Y EL CÓDIGO CATASTRAL N°. 3601001024002700014000100004”.

## 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

- Arrendamiento y a todo costo, al SENA en calidad de arrendatario, incluye el pago de servicios públicos, aseo, servicios de conexión a internet, servicio de vigilancia de las instalaciones, impuestos, tasas o contribuciones y demás erogaciones que se causen por el uso o tenencia del inmueble
- Siete (7), ambientes de formación, de los cuales uno (1) de ellos cumple las características necesarias como ambiente de formación de sistemas, los cuales deben cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación adecuada para ser utilizados en los programas de formación del Centro Tecnológico del Mobiliario del SENA Regional Antioquia.
- Ocupación de lunes a viernes en un horario de 6:00 a.m. 6:00 p.m.
- Con la suscripción del contrato de arrendamiento, el SENA tiene derecho a utilizar los demás espacios y servicios de la sede como cafeterías, zona de juegos, sitios de estar, baños, bibliotecas, entre otros, de uso común y un ambiente de sistemas;
- Capacidad máxima por ambiente de formación de 40 personas.



### 3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

#### 3.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

##### Obligaciones Generales de la Entidad Estatal

#### 3.2 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
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- **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 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.



- 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 utilizará para la realización de prácticas, formación complementaria y estará ocupado por los equipos de formación del SENA instalados en dicho ambiente. Se deberá tener en cuenta que el contrato de arrendamiento se realiza en base a los procesos formativos que tiene la Entidad, ello se ejecutará de acuerdo a los calendarios académicos establecidos para cada semestre.
- 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, modifique o derogue. 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.

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

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

CRITERIO AMBIENTAL, SST/TÉCNICO	REQUISITO LEGAL ASOCIADO	SOPORTE/ EVIDENCIA	ETAPA
El proveedor que proporcione los bienes inmuebles deberá contar con suministro	Decreto 1076 de 2015. Capítulo 2. Sección 5	- Certificados de conexión a la red de acueducto. En caso de contar con pozo,	Precontractual

de agua de procedencia legal, sea a la red acueducto, a pozo o fuente superficial.	Artículo 2.2.3.2.5.2 y 2.2.3.2.5.3	certificado de concesión de aguas subterráneas.	
- El proveedor que proporcione los bienes inmuebles tiene que estar conectado a la red de alcantarillado, en caso contrario contar con permiso de vertimientos.	Decreto 1076 de 2015. Capítulo 2. Sección 5 Artículo 2.2.3.2.5.2 y 2.2.3.2.5.3	- Certificados de conexión al alcantarillado o permiso de vertimientos.	Precontractual
- El bien inmueble cuente 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 Artículo 2.3.2.2.2.16	- 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

**NOTA:** Adicionalmente se deberán cumplir los lineamientos establecidos en el Formato Técnico Verificación de Condiciones Físicas Ambientales de Formación GIL-F-028.

#### 4. ANÁLISIS DE RIESGO

El Centro Tecnológico del Mobiliario 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 Tecnológico del Mobiliario y (ii) externos, riesgos externos a los Centros.

Etapas: 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.

(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.

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE, SENA, CENTRO TECNOLÓGICO DEL MOBILIARIO																					
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 termina 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 al 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 al ejecución en términos de tiempo	2	2	4	No	Supervisor del contrato	Por definir	Por definir	Informe de supervisión	Mensual

Espacio en blanco



## 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.”*

Atendiendo a lo indicado y analizadas las necesidades puntuales del SENA, se considera que el bien inmueble ubicado en la carrera 51 # 49-46 del municipio de Itagüí Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-732350, 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

Será en la carrera 51 # 49-46 del municipio de Itagüí Antioquia. Para efectos de formalización y legalización del contrato téngase la calle 51 # 57- 70 piso 11 de la Dirección Regional Antioquia.

#### 7. PLAZO DE EJECUCIÓN

El término de ejecución del presente contrato es de once (11) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin exceder el 31 de diciembre de 2019.

#### 8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor del presente contratos será hasta de **SETENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$78.430.000) incluido IVA**, el cual corresponde a once (11) meses de arrendamiento valorados cada uno en SIETE MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$7.130.000) **incluido IVA**. La disponibilidad presupuestal del presente proceso se encuentra contemplada en el CDP No. 10219 del 15 de febrero 2019, en el rubro presupuestal 10100 C-3603-1300-14-0-3603025-02 adquisición de bienes y servicios.

#### 9. FORMA DE PAGO

El SENA pagará al contratista el valor total del contrato en once (11) pagos mensuales cada uno de SIETE MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$7.130.000) **incluido IVA**, previa presentación de la factura correspondiente, con el lleno de los requisitos fiscales y legales, la certificación expedida por el supervisor, en la que conste que se ha cumplido a satisfacción con el objeto del contrato, la certificación de pago de los aportes parafiscales y la planilla de pago de seguridad social, en cumplimiento de las leyes 789 de 2002 y 828 de 2003, y el paz y salvo expedido por Relaciones Corporativas del SENA Regional Antioquia.

El SENA efectuará el pago dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la factura, en la Entidad, para lo cual el contratista deberá anexar la documentación completa, sin la cual no se dará trámite al pago.

El SENA efectuará las retenciones que en materia tributaria tenga establecida la Ley y respecto de las cuales será su obligación efectuar la retención. En los demás casos, el contratista deberá cumplir con el pago de los impuestos, tasas o contribuciones que se deriven de la presente contratación.

Deberán ser tramitadas por el CONTRATISTA, las devoluciones o exenciones a que crea tener derecho ante la respectiva Administración de Impuestos, sin generación de costos o responsabilidad alguna por parte del SENA.



Todos los impuestos, retenciones y gastos que se causen por razón de la legalización y ejecución del contrato, incluidas la constitución de las garantías en los casos requeridos, son de cargo exclusivo del CONTRATISTA. Por lo tanto, los valores de la propuesta deberán considerar tales conceptos.

En el evento de que las facturas no estén correctamente diligenciadas o no se acompañen de los documentos exigidos como requisito para el pago, el término para el mismo sólo empezará a contar a partir de la fecha en que se haya aportado el último de los documentos.

Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y, las mismas, no generarán pago de intereses o compensación alguna por parte del SENA.

La factura deberá expedirse a nombre del SENA, CENTRO TECNOLOGICO DEL MOBILIARIO, NIT 899.999.034-1, y cumplir con lo estipulado en el artículo 616-1 y 617 del estatuto tributario.

Nota 1: El pago se realizará mediante transferencia electrónica de fondos, en cuenta corriente o cuenta de ahorros en la entidad bancaria donde el contratista indique, para lo cual deberá entregar al SENA, Regional Antioquia, dentro del término que indique la Entidad, una certificación bancaria vigente, con fecha de expedición no mayor a 30 días.

Nota 2: Para la realización del pago derivado del presente contrato, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Nota 3: En todo caso, los pagos estarán sujetos a la disponibilidad del PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja), aprobado por la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

No se admitirán propuestas con formas de pago diferentes a las aquí establecidas.

## **10. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL**

La disponibilidad del presente proceso se encuentra contemplada en el CDP No. No. 10219 del 15 de febrero 2019, en el rubro presupuestal 10100 C-3603-1300-14-0-3603025-02 adquisición de bienes y servicios.

## **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.

## **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 establecido en el Decreto 1082 de 2015 y Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente para el presente proceso de selección se procedió a verificar si éste está cobijado por acuerdos internacionales.

De acuerdo con el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, y de conformidad con lo señalado en el "Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación" versión M-MACPC-12- actualizada el 08 de mayo de 2017, el Anexo 4: Lista de excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales, dispone: "(...) 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 aplicará 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 Tecnológico del Mobiliario efectuará la Supervisión de la ejecución del presente contrato de arrendamiento de inmueble para garantizar programas de formación, a través de los funcionarios que el Director Regional designe, quienes velarán por el cabal cumplimiento de todas y cada una de las actividades que se le encomienden al Contratista.

Dado en Medellín, el 1 de febrero de 2019.

**ELKIN DARIO TOBÓN TAMAYO**  
Subdirector Centro Tecnológico del Mobiliario

Vo.Bo: *Silvia Ines Avendaño -Profesional G02* *Silvia A.*  
Revisó: *Mauro Isaias Arango Vanegas -Coordinador Académico CTM* *Mauro Arango*  
Elaboró: *Ángela María Marín -Contratista de Apoyo Gestión Contractual CTM* *Ángela Marín*



## ANÁLISIS DEL SECTOR

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, donde se estipula que es deber de las Entidades Estatales realizar durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. El Centro Tecnológico del Mobiliario, realiza el siguiente análisis del sector:

**Objeto: ADQUIRIR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, A TODO COSTO, AMBIENTES DE APRENDIZAJE PARA DESARROLLAR PROGRAMAS DE FORMACIÓN PARA EL CENTRO TECNOLÓGICO DEL MOBILIARIO, DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 51 N° 49 46 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 001-732350 Y EL CÓDIGO CATASTRAL No. 3601001024002700014000100004.**

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

### ANÁLISIS DEL MERCADO:

#### 1. ASPECTOS GENERALES

##### 1.1 Contexto Económico

Acorde a la definición propuesta por la OECD, "Se incluyen en esta categoría todos los impuestos y derechos sobre la producción, extracción, venta, transmisión, arrendamiento y entrega de bienes, así como sobre la prestación de servicios (5100), y también los impuestos aplicados al uso de bienes y al permiso para usar bienes o realizar actividades (5200)".

El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE**  
**Centro Tecnológico del Mobiliario- Regional Antioquia**

Calle 63 No. 58 B - 03, Antioquia- PBX (4) 576 00 00  
www.sena.edu.co – línea gratuita nacional 01 8000 91 05 70



El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta. En el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario.

Para llevar a cabo el presente análisis del sector, se revisará las condiciones usuales en las que el mercado contrata este tipo de bien o servicio, y se pague el valor que tengan esos bienes o servicios en el mercado.

**1.2 Gremios y asociaciones que participan en el sector:** Entre los gremios y asociaciones que participan del sector se encuentran los siguientes:

- **FEDELONJAS:** Gremio tradicional del sector inmobiliario a nivel nacional, con 40 años de experiencia en el sector. Tiene un amplio cubrimiento geográfico. La Federación la componen 20 lonjas regionales que tienen un cubrimiento casi del 100% del territorio nacional
- **LA LONJA:** Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia es una entidad gremial, fundada en 1967, la cual agrupa a personas naturales y jurídicas vinculadas al sector inmobiliario y que desarrollan su actividad en el departamento de Antioquia en las áreas de promoción, gerencia y construcción de proyectos, actividades de corretaje, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, avalúos, administración de propiedad horizontal y consultoría inmobiliaria.
- **AFYDI,** el nuevo gremio nacional inmobiliario se constituyó en 2012 en la ciudad de Medellín y busca impulsar el crecimiento profesional y económico de los inmobiliarios en Colombia

**1.3 Cifras del Sector terciario de la economía Colombiana:**

Para el análisis general, el sector terciario ofrece bienes y servicios al consumidor final, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía.

En el tercer trimestre de 2018, el Producto Interno Bruto, en su serie original, creció 2,7% respecto al mismo periodo de 2017. Durante lo corrido de 2018, el crecimiento del Producto Interno Bruto fue de 2,5%, respecto al mismo periodo del año anterior.

El crecimiento estuvo impulsado por el sector agricultor con un aumento del 7,1% seguido por los servicios financieros y servicios sociales con 3,2% cada uno. El suministro de electricidad gas y agua aumentó 1,9%, mientras que comercio creció 1,4%. El sector transporte fue subió 0,2%.

La industria manufacturera tuvo un decrecimiento del 0,6%, mientras que la construcción y la explotación de minas y canteras cayeron 2,1%.

De acuerdo con el Dane tres subsectores del sector terciario de la economía Colombiana que tuvieron una variación positiva son: Servicios de intermediación financiera y servicios (6,8%), **Servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda** (2,7%) y Servicios a las empresas (0,4%).

Dentro de este sector, encontramos subsectores como transporte, comercio, servicios financieros y de construcción entre otros; en las actividades terciarias o de servicios en Colombia predominan la banca, tercerización de procesos, comunicaciones, hotelería y turismo.

**El mercado de bienes inmobiliarios** se encuentra incluido en éste sector y es el encargado de desarrollar, proyectar, construir, avaluar, administrar y comercializar bienes raíces; dentro de éste mercado se encuentran

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE**  
**Centro Tecnológico del Mobiliario- Regional Antioquia**

---

Calle 63 No. 58 B - 03, Antioquia- PBX (4) 576 00 00  
www.sena.edu.co – línea gratuita nacional 01 8000 91 05 70



segmentos como:

- Mercado primario/nuevos proyectos
- Mercado secundario/Reventa
- Mercado de turismo
- Administración de arrendamientos y condominios.

Según las estadísticas del DANE, el sector terciario donde se encuentran las actividades inmobiliarias tuvo un incremento del 3.2% en el año 2017.

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato.

#### 1.4 Dinámica Comercial del sector Inmobiliario:

Fuente; revista Empresarial y laboral: <https://revistaempresarial.com/industria/construccion/sector-inmobiliario-crecera-en-lo-que-resta-del-2018-un-1-3/>

En el artículo según Andrés Martínez. Presidente Ejecutivo (E) de la Lonja de Bogotá "Se proyecta un crecimiento gradual y estable del mercado inmobiliario: 1.3% del valor agregado del sector (cifra que marca un camino optimista). Este crecimiento se concentrará en las viviendas de rangos bajos, medios y medios – altos; se espera que el alto permanezca estable".

Además de lo anterior también se expresa que: "las actividades inmobiliarias y de alquiler de vivienda: tuvieron un crecimiento del 2,8 %, lo que indica que las empresas del sector aumentaron su participación en un mercado que cubre el 90% de las transacciones inmobiliarias del país. El mercado de arrendamientos colombiano ha crecido a buen ritmo y cubre el 44% de las zonas urbanas."

Financiación: El sector inmobiliario presenta como característica clave el aumento en la demanda de créditos hipotecarios en correspondencia con la baja en los intereses. El valor de los créditos desembolsados para vivienda usada subió 18,2% y sumó 3,22 billones de pesos en los últimos 12 meses (con corte a marzo).

Los destinos no residenciales son el 50% del valor de la producción del sector (datos de Camacol), el 30% del área total en proceso y el 25% de los permisos de construcción. En 2015, el valor de la producción diferente a vivienda fue 17 billones de pesos (2,1% del PIB). Las licencias de construcción para destinos diferentes a vivienda crecieron en 2015 a una mayor tasa, de 19,3%, que la observada en 2014, cuando fue 10,9%. Expansión de 2015 fue impulsada por Antioquia (contribuyó con +8,5 puntos porcentuales —pp—), Valle (+5,9 pp), Atlántico (+3,9 pp) y Cundinamarca (+2,6 pp)

Respecto a Medellín está demandando edificaciones de tipo logístico, por el incremento de la actividad industrial ante la devaluación del tipo de cambio, y para el sector de servicios que se encuentra en plena expansión en la ciudad. Las bodegas, locales y oficinas son las que dan la renta más alta.

La inversión en oficinas, bodegas, locales están dando una rentabilidad mayor. Según la Lonja de Propiedad

Ministerio de Trabajo  
SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE  
Centro Tecnológico del Mobiliario- Regional Antioquia

Calle 63 No. 58 B - 03, Antioquia- PBX (4) 576 00 00  
www.sena.edu.co – línea gratuita nacional 01 8000 91 05 70



Raíz, estas propiedades tienen cánones mensuales que están alrededor del 0,8% y 1,0%, mientras los arriendos de vivienda oscilan entre 0,5% y 0,6%.

## 2. Estudio de la demanda:

La Entidad Estatal debe tener en cuenta las condiciones en las cuales ha adquirido en el pasado el bien o servicio objeto del Proceso de Contratación y cómo lo han hecho otras Entidades Estatales.

En consideración a la referida necesidad, el SENA Centro Tecnológico del Mobiliario Regional Antioquia, procedió a adelantar consultas en el Portal de Colombia Compra Eficiente del SECOP, teniendo en cuenta la modalidad de selección y el presupuesto asignado a los diferentes procesos; como resultado se identificó proponentes que han suscrito contratos con la entidad para satisfacer necesidades similares a las cuales actualmente posee el Centro, así:

AÑO	CONTRATISTA	OBJETO	MODALIDAD DE LA CONTRATACION	TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO
2019	Institución de Educación para el Trabajo y el desarrollo ASYS S.A.	Arrendamiento de ambiente de aprendizaje para impartir formación técnica y tecnológica a los aprendices del centro de la innovación, la agroindustria y la Aviación del Sena	Contratación Directa	11 Meses	\$283.250.000
2019	Centro Sistemas de Antioquia CESNA	Contratar el servicio de arrendamiento para brindar formación a los aprendices del Centro de Servicios y Gestión Empresarial	Contratación Directa	11 Meses	\$484.968.000
2018	Posada Uribe Inmobiliaria S.A.S.	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la transversal 39 a no 70 -52 destinado a ambientes de formación en aplicación a programas de cosmetología y estética integral, del centro de servicios a la salud.	Contratación Directa	11,5 Meses	\$108.675.000

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE**  
**Centro Tecnológico del Mobiliario- Regional Antioquia**

Calle 63 No. 58 B - 03, Antioquia- PBX (4) 576 00 00  
www.sena.edu.co – línea gratuita nacional 01 8000 91 05 70



AÑO	CONTRATISTA	OBJETO	MODALIDAD DE LA CONTRATACION	TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO
2018	Institución Universitaria Salazar Y Herrera	Arrendamiento de Espacio de Formación y Complementarios para el desarrollo de la Formación del Centro de Comercio, Inmueble Ubicado en la Calle 49 No 42-20 Del Municipio De Medellín, Identificado con La Matricula Inmobiliaria Numero 001-18819.	Contratación Directa	10,5 Meses	\$341.039.999

De acuerdo con las publicaciones halladas en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP, es posible identificar otros procesos contractuales que se han adelantado en el Servicio Nacional de Aprendizaje cuyo objeto y modalidad son similares al del proceso tratado en éste estudio.

### 3. Estudio de la Oferta

Tratándose de un proceso de contratación directa en el cual no se requiere un estudio extensivo de las condiciones generales de los potenciales oferentes, se llevó a cabo el análisis tomando como base las condiciones particulares de otros procesos de contratación similares citados en el ítem anterior del presente documento.

Tal como se verificó en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública, los contratistas anteriormente mencionados, han suscrito contratos de arrendamiento con el Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA y han ejecutado el objeto contractual dentro de los parámetros exigidos, demostrando posicionamiento, permanencia y competitividad en el mercado; cabe aclarar que la disponibilidad de bienes inmuebles en el Municipio de Itagüí, que cumplan con las condiciones mínimas para prestar servicios de educación, son limitados por la dinámica de éste sector; por lo anterior se puede deducir que si existe en el mercado pluralidad de oferentes con bienes inmuebles para uso educativo, pero no todos poseen las condiciones mínimas exigidas por el SENA.

Analizando la ubicación y la naturaleza de los inmuebles del Municipio y teniendo en cuenta que los ambientes de aprendizaje de la propiedad desde el año 2014 viene tomándose bajo contrato de arrendamiento, se procede a realizar la verificación física de las condiciones de infraestructura, donde se concluye que las instalaciones del inmueble ubicado en la carrera 51 n° 49 46 del Municipio de Itagüí, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-732350 y el código catastral No. 3601001024002700014000100004, cumplen con los requisitos de urbanismo y del SENA para este tipo de contratos, adicionalmente la sede cuenta con los servicios de vigilancia, aseos y servicios públicos incluidos, lo cual beneficiaría al SENA que no tendría que ocuparse ellos.

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE**  
**Centro Tecnológico del Mobiliario- Regional Antioquia**

Calle 63 No. 58 B - 03, Antioquia- PBX (4) 576 00 00  
www.sena.edu.co – línea gratuita nacional 01 8000 91 05 70



## **PERSPECTIVA LEGAL:**

En virtud de la Ley 1150 de 2007 *"Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos"* y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"*, los procesos de selección se rigen bajo los principios de igualdad, eficacia, celeridad, economía, imparcialidad y publicidad previstos en los artículos 209 y 123 de la Constitución Política como reglas que deben aplicar las entidades del Estado para el cumplimiento de su función administrativa.

En materia contractual la ley señaló que la escogencia del contratista se deberá efectuar con arreglo a las diferentes modalidades de contratación como son la licitación pública, la selección abreviada, la mínima cuantía, el concurso de méritos y la contratación directa.

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."*

Atendiendo a lo indicado y analizadas las necesidades puntuales del SENA, se considera que el bien inmueble ubicado en la carrera 51 # 49-46 del municipio de Itagüí Antioquia, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-732350, 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.

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE**  
**Centro Tecnológico del Mobiliario- Regional Antioquia**

---

Calle 63 No. 58 B - 03, Antioquia- PBX (4) 576 00 00  
www.sena.edu.co – Línea gratuita nacional 01 8000 91 05 70



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.

Itagüí,

**ELKIN DARIO TOBÓN TAMAYO**

**Subdirector Centro Tecnológico del Mobiliario**

Vo.Bo. Silvia Ines Avendaño. Profesional G02.

Elaboró: Ángela María Marín- Apoyo Gestión Contractual CTM.

Ministerio de Trabajo  
**SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE**  
**Centro Tecnológico del Mobiliario- Regional Antioquia**

---

Calle 63 No. 58 B - 03, Antioquia- PBX (4) 576 00 00  
www.sena.edu.co – línea gratuita nacional 01 8000 91 05 70