



## PROCESO GESTIÓN CONTRACTUAL

### FORMATO ESTUDIO PREVIO

#### PARA DETERMINAR LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA CONTRATACIÓN

<b>OBJETO:</b>	Alquiler de ambientes para formación en el bien inmueble de naturaleza educativa, del <b>COLEGIO SAN PEDRO CLAVER</b> , para la orientación de procesos formativos a los aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2020
<b>PLAZO ESTIMADO DEL CONTRATO</b>	Nueve (09) meses abril a diciembre y proporcional por los días del mes de marzo, hasta agotar el presupuesto, contados desde la suscripción del contrato en SECOP II.
<b>VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO</b>	Se estima como valor máximo para el contrato la suma de <b>CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE. (\$145.860.000,00)</b> .
<b>CANON MENSUAL:</b>	El valor del canon mensual por concepto de arrendamiento se establece en la suma de <b>CATORCE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE. (\$14.586.000,00)</b>
<b>FORMA DE PAGO</b>	El SENA pagara al ARRENDADOR por mes o fracción de mes proporcional a los días que corresponda por el tiempo de ejecución del contrato.
<b>RECURSOS PARA EL CONTRATO</b>	CDP <b>4520</b> del 22 de enero de 2020, expedido por la coordinación del Grupo Mixto Administrativo del SENA Regional Valle
<b>LUGAR DE EJECUCIÓN:</b>	El contrato de arrendamiento se ejecutara en la Calle 25 No. 17-26 Barrio Las Delicias de Tuluá; donde se encuentran ubicadas las instalaciones tomadas en arrendamiento
<b>SUPERVISOR:</b>	La supervisión del contrato estará a cargo del Subdirector del Centro Latinoamericano de Especies Menores CLEM
<b>ORDENADOR DEL PAGO:</b>	Aura Elvira Navez Agudelo – Directora (E) Regional Valle

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015, el Centro Latinoamericano de Especies Menores del SENA - Regional Valle del Cauca, requiere contratar en arrendamiento espacios para impartir formación en el municipio de Tuluá para lo cual realiza el presente estudio previo para contratación directa:

#### I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

Para el cumplimiento de las Políticas, Directrices y Metas establecidas por el Gobierno Nacional y la Dirección General del SENA, el Centro Latinoamericano de Especies Menores SENA Regional Valle del Cauca, requiere arrendar espacios para impartir formación ante la insuficiencia de los mismos en sus instalaciones propias. El alquiler deberá realizarse



con uno o más bienes inmuebles de manera que pueda completar la cantidad de ambientes que requiere, tal como se ha realizado en vigencias anteriores.

En la vigencia 2019, el SENA CLEM conto con espacios tomados en arriendo así:

Contrato No.	Contratista	No. Ambientes Convencionales	No. Ambientes Especiales	Tiempo duración contrato mm	Fecha Inicio	Fecha terminación
76-01374	PIA SOCIEDAD SALESIANA INSPECTORIA SAN LUIS BELTRAN – Colegio Salesiano San Juan Bosco de Tuluá	22	6	10,5	15-feb-19	30-dic-19
76-01375	CARLIN JANETH PEÑA CASTRO	19	1	10,5	15-feb-19	30-dic-19
76-01376	CORPORACIÓN LATINOAMERICANA DE ESTUDIOS S.A.S	10	1	10,5	14-feb-19	29-dic-19
<b>TOTALES</b>		<b>51</b>	<b>8</b>			

La necesidad de alquilar ambientes, se fundamente en la cantidad de fichas que actualmente el centro tiene activas en formación, que vienen matriculadas desde 2019 y la meta de aprendices a atender en la vigencia 2020, la cual se resume de la siguiente manera:

FICHAS QUE PASAN DE 2019 NIVEL TECNOLOGIA	SEDES PROPIAS Y EN ALIQUILER VIGENCIA 2019	AMBIENTES PROPIOS Y SOLICITADOS	Aprendices	APRENDICES ACTIVOS PE04	META 2020	Nuevos Cupos 2020
<b>80</b>	Instalaciones propias SENA CLEM	14	280	<b>1953</b>	<b>4182</b>	<b>2229</b>
	APE	5	125			
	San Pedro	20	500			
	Salesiano	27	671			
	Remington	14	<b>377</b>			

80

La entidad requiere que los espacios para formación sean adecuados para dicha actividad, que se encuentren en edificaciones diseñadas y dedicadas a la educación.

En el municipio de Tuluá son pocos los establecimientos que cumplen las características requeridas por la entidad, situación ya conocida por las contrataciones de este tipo realizada en vigencias anteriores, por lo que analizadas las opciones existentes actualmente, se tienen en cuenta aquellas que se consideran más favorables para resolver la necesidad del

F 00579  
 05 MAR. 2020  
 2



Centro Latinoamericano de Especies Menores, desde los puntos de vista técnico, jurídico y económico (costos, beneficios-ventajas de cada una de ellas).

De acuerdo con lo expuesto, y conforme con el análisis del sector la administración del centro ha determinado que existen cuatro (04) edificaciones que se consideran las mejores opciones de espacios para tomar a título de arrendamiento o alquiler; inmuebles que puedan funcionar de manera adecuada y que cuentan con los ambientes requeridos, sobre estas edificaciones se realizaron las inspecciones y se aportó documentos solicitados por la Dirección Administrativa y Financiera, según lo definido en la circular C.I.(IMG)-01-3-2019-000142-(1)-14040, Lineamientos para el trámite de suscripción de contratos de arrendamientos vigencia 2020, así:

1. En primer lugar, las instalaciones del hoy **COLEGIO SALESIANO SAN JUAN BOSCO DE TULUÁ**. En este edificio se puede contar con espacios para la jornada tarde-noche, y ambientes especiales como audiovisuales, coliseo y la finca la Flora para actividades especiales con aprendices. Se ha realizado contrato de arrendamiento durante las últimas tres vigencias. Con concepto FAVORABLE del comité de contratación arriendos del SENA, para vigencia 2020.
2. En segundo lugar el inmueble donde funcionó el antiguo Colegio **SAGRADO CORAZON DE JESUS DE TULUA**, de este espacio se puede disponer en las jornadas de mañana-tarde y tarde-noche, con destinación exclusiva para el SENA CLEM. Tiene una ubicación céntrica en el municipio de Tuluá, con parqueaderos cercanos, los ambientes son amplios y adecuados, se puede contar con otros ambientes especiales como son audiovisuales y auditorio con capacidad para 600 personas. Se han suscrito contratos en vigencias anteriores, excepto en 2019. No fue posible su revisión por el comité de contratación de arriendos, dado que la consulta con el Arrendador se logró finalizando 2019.
3. Las instalaciones del Colegio San Pedro Claver – Carlin Janeth Peña, con quien se realizó contrato por primera vez en 2019. Con concepto PREAPROBADO, para contrato de arriendo en 2020, por el comité de arriendos del SENA, por compromisos de SST.
4. Las instalaciones de la **CORPORACIÓN LATINOAMERICANA DE ESTUDIOS S.A.S.** (Universidad Remington), con quien se realizó contrato por primera vez en 2019. Sin aprobación por el Comité de Arriendos de la Dirección Administrativa y Financiera. Con solicitud de reconsideración por parte de la Subdirección del CLEM.

Mediante el presente estudio previo, se procede con la contratación de los ambientes para formación en las instalaciones del **COLEGIO SAN PEDRO CLAVER**. Los recursos presupuestales respectivos fueron incluidos en el anexo de arrendamiento con concepto Preaprobado en la resolución de apertura del presupuesto de la entidad y mediante la resolución 1-0186 de 2020 fueron modificados a estado APROBADO, por lo cual es procedente dar inicio al presente proceso contractual.

La necesidad de contratar el arrendamiento de ambientes de formación descrito para vigencia 2020, se encuentra incluida en el Plan de Adquisiciones.

## II. OBJETO A CONTRATAR,. CODIGO UNSPSC Y ALCANCE

**Tipo de contrato: Arriendo**

### 1) Objeto

Alquiler de ambientes para formación en el bien inmueble de naturaleza educativa, del **COLEGIO SAN PEDRO CLAVER**, para la orientación de procesos formativos a los aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2020.

### 2) Clasificación Unspsc

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

Código Segmento	Nombre Segmento	Código Familia	Nombre Familia	Código Clase	Nombre Clase	Código Producto	Nombre Producto
80000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000	Servicios inmobiliarios	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales



### 3) Alcance del objeto del contrato

Contratar el arrendamiento de bien inmueble urbano para impartir procesos de formación profesional integral y realizar las actividades administrativas y misionales del CLEM, con la siguiente información:

DATOS DEL INMUEBLE	
Cedula catastral o No. Predio No.	010104350015000
Linderos establecidos en la escritura pública No.:	2484 del 14-09-2018 Notaría 3 de Tuluá
Matricula inmobiliaria	384-105627
Ubicación del inmueble	Calle 25 No. 17-26 de la ciudad de Tuluá

### III. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS ESPACIOS A ARRENDAR

Instalaciones del Colegio San Pedro Claver, ubicadas en la **Calle 25 No. 17-26** del municipio de Tulua-Valle, propiedad de la **CARLIN JANETH PEÑA CASTRO**, con **C.C. 66.717.210** y **NIT. 66.717.210-9**, en el cual se toman en Arrendamiento o alquiler los ambientes descritos a continuación:

SEDE	Especificaciones Ambientes	NUMERO DE AMBIENTES	Canon mensual por ambiente	SUBTOTALES	TOTAL CANON MENSUAL
	<b>Ambientes Convencionales</b>				
<b>San Pedro Claver</b> - Horarios de Lunes a viernes de 02:00 p.m. a 10:00 pm y Sábado de 07:00 a.m. a 01:00 p.m.	Aulas convencionales, dotadas de 25 a 30 pupitres, tablero acrílico, escritorio para el docente.	19	663.000,00	12.597.000,00	\$ 14.586.000
	<b>Ambientes Especiales</b>				
	Aula especializada con equipos de y conectividad a internet.	1	663.000,00	1.989.000,00	
	Aula maxima	1			
Oficina para coordinacion academica y apoyo administrativo de coordinación	1				

\* El tiempo estimado puede variar con respecto al tiempo real del contrato, considerando que se deberan disminuir dias de realizacion del proceso contractual hasta la suscripcion del contrato, que para la presente viencia se realizara a traves de la plataforma SECOP II de Colombia Compra Eficiente

Los siguientes servicios están incluidos a cargo del arrendador:

- a) Parqueadero para carros, motos y bicicletas para instructores y aprendices en



- acuerdo entre el prestador del servicio y los usuarios
- b) Baterías sanitarias.
  - c) Servicio de internet con un ancho de banda de 30 megas y wifi.
  - d) Servicios públicos: energía eléctrica, alcantarillado, agua, alumbrado público y recolección de basuras.
  - e) Cumple con los aspectos ambientales y de seguridad y salud en el trabajo.
  - f) Vigilancia de las instalaciones
  - g) Aseo de las instalaciones
  - h) Servicio tienda escolar

El SENA, realizó inspección a las Instalaciones del inmueble a arrendar desde el área de Seguridad y Salud en el trabajo SST de la Regional Valle, con el fin de verificar el cumplimiento por parte del arrendador de la normatividad vigente para edificios destinados a la educación, dando como resultado la aprobación del inmueble.

Una vez suscrito el contrato, durante su ejecución, se podrán realizar visitas de verificación y cumplimiento.

#### IV. OBLIGACIONES DE LOS CONTRATISTAS ARRENDADORES

1. **Limpieza del bien antes de la entrega:** Es necesario que al momento de la entrega del mismo, se verifique el estado del bien antes de ser ocupado y la limpieza del mismo según lo acordado con anterioridad con el arrendador, esto con el fin de prevenir afectaciones como por ejemplo el exceso de polvo en el lugar. Durante el termino de ejecución del contrato, las actividades de limpieza de todo el inmueble deben ser adelantadas por el arrendador
2. **Fumigación del área tomada en arrendamiento:** Se debe realizar una fumigación de las áreas tomadas en arrendamiento, con el fin de prevenir afectaciones a la salud por plagas. Estas fumigaciones deberán ser atendidas por el arrendador.
3. **Sistemas de extinción de incendios:** El inmueble deberá contar con extintores y su cantidad de acuerdo a lo reglamentado en la Resolución 2400 de 1979 (un extintor cada 200 mts<sup>2</sup> o extintor por ambiente). Estos elementos deben estar instalados y puestos en funcionamiento antes de generar el traslado de personal, servidores públicos, contratistas y/o aprendices del Sena. Se requiere que todos los extintores esten vigentes durante toda la ejecución del contrato de arrendamiento.
4. **Señalización:** La señalización debe ser asumida por el arrendador. No obstante a lo anterior si el ordenador del gasto dispone de alguna señalización que pueda instalar y desinstalar fácilmente, podrá hacer uso de ella durante la vigencia del contrato.
5. **Salidas de emergencia:** Se debe garantizar la disponibilidad de las salidas de emergencia necesarias según la ocupación de los espacios, las cuales deben estar señalizadas de tal manera que no generen confusión en casos de emergencias.



- (Mínimo 2 salidas de emergencia con salida al exterior.) Estos requerimientos se deben cumplir según los requisitos exigidos por los NSR-10 títulos J y K.
6. **Accesibilidad al medio físico:** Las edificaciones que se arrienden por parte de la entidad deben contar con los medios necesarios (tipos de accesibilidad con el ancho y cantidad según la NSR-10 títulos J y K) para garantizar la adecuada evacuación y circulación de las personas por las mismas.
    - **Escaleras:** Instalar cintas antideslizantes en la escalera con el fin de prevenir accidentes en esta área.
    - **Rampas:** Verificar que cuenta con los espacios necesarios para el tránsito de personas según los requerimientos de la NTC 6047.
    - La edificación a tomar en arrendamiento debe tener como mínimo 2 tipos de accesibilidad para facilitar el ingreso a la misma del personal en condición de discapacidad.
  7. **Baterías Sanitarias:** Se debe tener presente que las baterías sanitarias están reglamentadas según la norma NTC 4595 bajo el grado de ocupación de la edificación, esto es que por 1 aparato sanitario que consta de lavamanos e inodoro cada 25 estudiantes y en igual proporción para administración y docentes. Estas especificaciones deben tenerse en cuenta con el fin evitar el colapso de las redes hidráulicas y sanitarias de la sede.
  8. **La limpieza de los baños** deberá ser asumida por el arrendador a través de su área de servicios generales, garantizando con ello el correcto funcionamiento de estos por ser áreas de gran impacto
  9. **Mantenimientos:** El arrendador deberá realizar las reparaciones locativas, mantenimientos preventivos y correctivos, por el deterioro normal del inmueble, a la mayor brevedad posible, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble.
  10. **Iluminación y ventilación:** Los espacios que se tomen en arriendo por parte de la entidad deben contar con fachadas al exterior de la edificación (mínimo 1 fachada) con el fin de atender los temas de iluminación y ventilación natural, de no ser posible se debe tener iluminación artificial que cumpla con los requerimientos normativos exigidos por el RETILAP y la NTP 211 según aplicabilidad, además deberá contar con sistemas de ventilación mecánicos que logren un confort térmico adecuado en el espacio.
  11. Entregar el inmueble sin restricciones de conexión a servicios públicos necesarios para su uso de conformidad con los documentos del proceso y contrato resultante.
  12. Entregar y mantener el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos y libre de cualquier restricción a su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.
  13. Pagar puntualmente los servicios públicos, en virtud de la cláusula séptima del contrato.
  14. Pagar oportunamente todos los impuestos relacionados con la propiedad del inmueble, que estarán a su cargo.
  15. Atender oportunamente los requerimientos que le hagan el ARRENDATARIO o el Supervisor del contrato, sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y



demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales y contractuales.

16. 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.
17. Informar oportunamente al ARRENDATARIO todo cambio de cuenta bancaria donde debe realizarse el pago del canon definido en la cláusula tercera.
18. **Requerimientos ambientales y de SST:**

CRITERIO AMBIENTAL, SST/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  <u>Artículo 2.2.3.2.5.2 y 2.2.3.2.5.3</u>	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 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 <u>Artículo 2.2.3.2.5.2 y 2.2.3.2.5.3</u>	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 <u>Artículo 2.3.2.2.2.16</u>	N/A (El SENA lo verificará en el sitio)	Precontractual
Dentro del proceso contractual queda señalado que el futuro contratista tiene que cumplir con:  Demostrar que el bien inmueble se encuentra ubicado acorde con el plan de ordenamiento territorial donde se encuentra la sede.	<u>Ley 388 de 1997</u>	Certificado de Uso del suelo	Contractual

00579  
05 MAR. 2020



19. **Idoneidad:** para la valoración El arrendador deberá presentar el Certificado de Existencia y Representación Legal, que acredite su naturaleza y existencia, el acto de nombramiento y fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal, Certificado de aportes parafiscales, Certificación de Revisor Fiscal, Certificados de la Procuraduría, Contraloría, Policía, Registro Nacional de Medidas Correctivas

## V. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Que según numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 2015, establecen dentro de las modalidades de selección para la contratación pública, la contratación directa para el alquiler de bienes inmuebles.

## VI. ANÁLISIS DEL SECTOR QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para adelantar la contratación se ha tenido en cuenta, entre otros: canon mensual, la naturaleza educativa del inmueble, estratificación, el pago de los servicios públicos, gastos de administración y de mantenimiento por parte de los dueños, servicio de parqueadero de motos y bicicletas, la ubicación de las instalaciones.

- a. **Objeto:** Alquiler de ambientes para formación en el bien inmueble de naturaleza educativa, del **COLEGIO SAN PEDRO CLAVER**, para la orientación de procesos formativos a los aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2020..
- b. **Partícipes del proceso de contratación:** Por parte de la entidad el Centro Latinoamericano de Especies Menores CLEM del SENA, en la Regional Valle del Cauca y los proponentes seleccionados para la contratación descrita.
- c. **La ciudadanía que se beneficia del proceso de contratación:** El proceso de contratación beneficia los aprendices del centro de los programas de formación que atiende en el municipio de Tuluá, y que serán programados para recibir formación en los ambientes en alquiler; además de la comunidad en general, como las familias de los aprendices en formación y personal que apoya la formación, dado que pueden desempeñar sus actividades en ambientes adecuados para ello.



- d. **La capacidad de la entidad:** La Regional Valle del SENA, cuenta con los recursos económicos necesarios para la ejecución del proceso de contratación, respaldados en el **CDP 4520 del 22/01/2020 con destinación específica para la contratación descrita** y cuenta con personal como funcionarios y contratistas de las áreas de la Coordinación Administrativa del CLEM así como de la Dirección Regional, que apoyan el proceso de contratación en diferentes aspectos, como son la presentación de los requerimientos; la organización de la información de las solicitudes con sus correspondientes ajustes y recolección de datos como precios obtenidos mediante cotizaciones, revisión de requerimientos para el proceso de contratación, etc..
- e. **Suficiencia del presupuesto:** De acuerdo con las consultas previas realizadas el presupuesto disponible es suficiente para la ejecución del proceso de contratación, teniendo en cuenta que las necesidades fueron informadas a la Dirección de Formación y a la Dirección de Planeación del SENA, información con la cual se realizó la apropiación correspondiente de recursos.
- f. **Condiciones geográficas y de acceso del lugar en el cual se debe cumplir el objeto del proceso de contratación:** El Centro Latinoamericano de Especies Menores, se encuentra ubicado en la vía que comunica los municipios de Tuluá y Buga, es una vía en excelentes condiciones, intermunicipal, doble calzada, de fácil acceso, prácticamente paso obligado de los vehículos que se dirigen desde y hacia el puerto de Buenaventura y la ciudad de Cali, capital del departamento. La ejecución del contrato se deberá de realizar en las instalaciones del **COLEIGO SAN PEDRO CLAVER**, que está ubicado en un buen sector del municipio de Tuluá, con diferentes vías de acceso en buenas condiciones. El acceso a las instalaciones a alquilar, desde los diferentes barrios del municipio es adecuado, también desde poblaciones cercanas. El traslado de las personas desde el CLEM a las instalaciones referidas toma aproximadamente 20 a 30 minutos.
- g. **El entorno socio ambiental:** El Departamento del Valle presenta en la mayor parte de su territorio un ambiente socialmente estable, el área donde se encuentra ubicado el CLEM es central y presenta buenas condiciones climáticas en la actualidad, pese a la época de verano. De igual manera el Municipio de Tuluá donde se encuentra las instalaciones a tomar en arriendo.
- h. **Condiciones políticas:** En el municipio de Tuluá y municipios cercanos, se percibe un ambiente de calma, no se registran traumatismos a nivel político.
- i. **El sector del objeto del Proceso de Contratación y su mercado:** El sector servicios educativos, es donde se clasifican los proponentes que pueden suplir los requerimientos para el presente proceso de contratación.

En el municipio de Tuluá son pocos los establecimientos que cumplen las características requeridas por el centro, situación ya conocida dado que en las vigencias anteriores se ha recurrido a este tipo de arrendamientos, por lo que analizadas las opciones existentes actualmente, se tienen en cuenta aquellas que



se consideren más favorables para resolver la necesidad del Centro Latinoamericano de Especies Menores, desde los puntos de vista técnico, jurídico y económico (costos, beneficios y ventajas de cada una de ellas).

Las edificaciones visitadas y conocidas desde vigencias anteriores que podrían cumplir con lo requerido por el SENA, se resumen así:

- Colegio Salesiano San Juan Bosco
- Instalaciones del antes Colegio Sagrado Corazón de Jesús
- **Colegio San Pedro Claver**
- Corporación Latinoamericana de Estudios (Universidad Remington)

La necesidad en la cantidad de ambientes del SENA CLEM, es superior a la cantidad de espacios disponibles en cada uno de estas edificaciones, por lo cual es necesario realizar varios contratos con un número determinado de ambientes en cada uno de los establecimientos.

j. **La normativa aplicable al objeto del Proceso de Contratación:** Constitución Política, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, artículo 1973 del Código Civil y demás normas concordantes.

k. **Experiencia propia y de otras Entidades Estatales en Procesos de Contratación del mismo tipo:** El Centro Latinoamericano de Especies Menores CLEM y el Despacho de la Dirección Regional Valle del SENA, han suscrito en vigencias anteriores los siguientes contratos de arrendamiento de ambientes para formación en el Municipio de Tuluá, en la modalidad e Contratacion Directa:

Número de Proceso	Entidad	Objeto	Departamento y Municipio de Ejecución	Cuantía	Fecha (dd-mm-aaaa)
<u>VLL-01374-2019</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Alquiler de ambientes para formación en bien inmueble de naturaleza educativa, para la orientación de procesos formativos a los aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2019.	Valle del Cauca : Cali	\$ 203,416,500	15 de febrero de 2019
<u>VLL-01375-2019</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Alquiler de ambientes para formación en bien inmueble de naturaleza educativa, para la orientación de procesos formativos a los aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2019.	Valle del Cauca : Cali	\$ 136,500,000	15 de febrero de 2019
<u>VLL-CLEM-01376-2019</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Alquiler de ambientes para formación en bien inmueble de naturaleza educativa, para la orientación de procesos formativos a los aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2019.	Valle del Cauca : Cali	\$ 75,074,895	15 de febrero de 2019



Número de Proceso	Entidad	Objeto	Departamento y Municipio de Ejecución	Cuantía	Fecha (dd-mm-aaaa)
<u>76-9125-1235-18</u> <u>CONTRATO</u> <u>DIRECTO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Alquiler de un bien inmueble de naturaleza educativa, con ambientes de aprendizaje para la orientación de procesos de formación de aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2018.	Valle del Cauca : Tuluá	\$292.139.392,00	Fecha de Liquidación 27-06-2019
<u>76-9125-1232-18</u> <u>CONTRATO</u> <u>DIRECTO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el alquiler de un bien inmueble de naturaleza educativa, con ambientes de aprendizaje para la orientación de procesos de formación de aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2018	Valle del Cauca : Tuluá	\$162.777.296,00	Fecha de Liquidación 08-05-2019
<u>76-9125-1129-17</u> <u>CONTRATO</u> <u>DIRECTO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el alquiler de un bien inmueble de naturaleza educativa, con ambientes de aprendizaje para la orientación de procesos de formación de aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2017	Valle del Cauca : Tuluá	\$280.816.192,00	Fecha de Liquidación 31-01-2018
<u>76-9125-1128-17</u> <u>contrato</u> <u>directo</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el alquiler de un bien inmueble de naturaleza educativa, con ambientes de aprendizaje para la orientación de procesos de formación de aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2017	Valle del Cauca : Tuluá	\$155.255.344,00	Fecha de Liquidación 19-01-2018
<u>76-9125-2510-16</u> <u>CONTRATO</u> <u>DIRECTO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el alquiler de un bien inmueble de naturaleza educativa, con ambientes de aprendizaje para la orientación de procesos de formación de aprendices del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la Regional Valle, para la vigencia 2016	Valle del Cauca : Tuluá	\$168.000.000,00	Fecha de Liquidación 20-02-2017
<u>76-9125-1528-16</u> <u>CONTRATO</u> <u>DIRECTO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Ceder a título de arrendamiento el inmueble destinado para la cafetería para el servicio de alimentación de los aprendices, instructores, personal administrativo y visitantes del centro Latinoamericano de Especies Menores de Tuluá, ubicado en el Km 2 vía Tuluá-Buga, con un área Interna Aproximada de 376.75 mt2, distribuidos en 43.50 mt2 de área privada y 333.25 mt2 de área de servicio al público.	Valle del Cauca : Tuluá	\$11.440.000,00	Fecha de Liquidación 29-12-2016
<u>76-9125-2901-15</u> <u>CONTRATO</u> <u>DIRECTO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el arrendamiento o alquiler de diez (10) ambientes para formación en la Institución Educativa Colegio Sagrado Corazón de Jesús de Tuluá, descritos en el Numeral 3 de la Cláusula Quinta de este contrato, adecuados para desarrollar actividades de naturaleza educativa y dotados para la orientación de procesos de formación de aprendices de formación regular del SENA Centro Latinoamericano de Especies Menores durante la vigencia académica 2015, en jornadas: de lunes a viernes en los horarios de las 02:00 pm a las 10:00 pm y sábados 7:00 am a 02:00 pm	Valle del Cauca : Tuluá	\$36.626.667,00	Fecha de Liquidación 31-12-2015

00579  
05 MAR. 2020



Número de Proceso	Entidad	Objeto	Departamento y Municipio de Ejecución	Cuantía	Fecha (dd-mm-aaaa)
<u>76-9125-1291-15</u> <u>CONTRATO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Ceder a título de arrendamiento el área destinada para el restaurante y cafetería donde se presta el servicio de alimentación de los Aprendices, instructores, funcionarios y demás personal que accede a los servicios del Centro Latinoamericano de Especies Menores CLEM.	Valle del Cauca : Tuluá	\$11.609.920,00	Fecha de Liquidación 31-12-2015
<u>76-9125-2164-15</u> <u>CONTRATO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el arrendamiento o alquiler de diez (10) ambientes para formación ¿ aulas de clase - en la Institución Educativa Escuela Mercantil adecuados para desarrollar actividades de naturaleza educativa y dotados para la orientación de procesos de formación de aprendices de formación regular del SENA en el Centro Latinoamericano de Especies Menores durante la vigencia académica 2015, en jornadas: de lunes a viernes en los horarios de las 02:00 pm a las 10:00 pm	Valle del Cauca : Tuluá	\$108.963.000,00	Fecha de Liquidación 31-12-2015
<u>76-9125-2162-15</u> <u>CONTRATO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el arrendamiento o alquiler de seis (06) ambientes para formación ¿ aulas de clase - en la Institución Educativa Nazaret adecuados para desarrollar actividades de naturaleza educativa y dotados para la orientación de procesos de formación de aprendices de formación regular del SENA en el Centro Latinoamericano de Especies Menores durante la vigencia académica 2015, en jornadas: de lunes a viernes en los horarios de las 02:00 pm a las 10:00 pm y sábados 7:00 am a 02:00 pm.	Valle del Cauca : Tuluá	\$104.803.000,00	Fecha de Liquidación 31-12-2015
<u>76-9125-2922-15</u> <u>CONTRATO</u> <u>DIRECTO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el arrendamiento o alquiler de ONCE (11) ambientes para formación en la Institución Educativa de Colegio Nazareth de Tuluá, descritos en el Numeral 3 de la Cláusula Quinta de este contrato, adecuados para desarrollar actividades de naturaleza educativa y dotados para la orientación de procesos de formación de aprendices de formación regular del SENA Centro Latinoamericano de Especies Menores durante la vigencia académica 2015, en jornadas: de lunes a viernes en los horarios de las 02:00 pm a la 10:00 pm. y los sábados de 07:00 a 02:00 pm	Valle del Cauca : Tuluá	\$27.733.333,00	Fecha de Liquidación 31-12-2015
<u>76-9125-2165-15</u> <u>CONTRATO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el arrendamiento o alquiler de Diez (10) ambientes para formación ¿ aulas de clase - en la Institución Educativa Corporación Universitaria Remington adecuados para desarrollar actividades de naturaleza educativa y dotados para la orientación de procesos de formación de aprendices de formación regular del SENA en el Centro Latinoamericano de Especies Menores durante la vigencia académica 2015, en jornadas: de lunes a viernes en los horarios de las 06:00 am a las 06:00 pm.	Valle del Cauca : Tuluá	\$39.105.000,00	Fecha de Liquidación 31-12-2015

00579  
05 MAR. 2020



Número de Proceso	Entidad	Objeto	Departamento y Municipio de Ejecución	Cuantía	Fecha (dd-mm-aaaa)
<u>76-9125-2944-15</u> <u>CONTRATO DIRECTO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el arrendamiento o alquiler de CUATRO (04) ambientes para formación en la Institución Educativa de propiedad de COMFANDI, INSTITUTO EDUCATIVO ALFONSO POTES ROLDAN de Tuluá, descritos en el Numeral 3 de la Cláusula Quinta de este contrato, adecuados para desarrollar actividades de naturaleza educativa y dotados para la orientación de procesos de formación de aprendices de formación regular del SENA Centro Latinoamericano de Especies Menores durante la vigencia académica 2015, en jornadas: de lunes a viernes en los horarios de las 06:00 am a la 01:00 pm	Valle del Cauca : Tuluá	\$10.533.333,00	Fecha de Celebración del Primer Contrato 23-07-2015
<u>76-9125-5091-14</u> <u>CONTRATO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el arrendamiento o alquiler del bien inmueble, ubicado en la manzana comprendida entre la Calle 20 con Cra. 32A y la Calle 18 con Cra. 30 del Municipio de Tuluá, adecuado para desarrollar actividades de naturaleza educativa, con ambientes de aprendizaje para la orientación de procesos de formación de aprendices SENA del Centro Latinoamericano de Especies Menores de la vigencia académica 2014 - 2015, en jornadas: De lunes a viernes de 14:00 a las 22:00 P.M. y los sábados de 07:00 am a 14:00 pm, conforme a las especificaciones técnicas anexas al presente contrato.	Valle del Cauca : Tuluá	\$45.581.250,00	Fecha de Liquidación 01-06-201
<u>76-9125-4217-14</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el alquiler de instalaciones de bien inmueble de naturaleza educativa, con ambientes de aprendizaje dotados para la orientación de procesos de formación de aprendices SENA Centro Latinoamericano de Especies Menores, jornadas: De lunes a viernes de las 14:00 a las 22:00 P.M. y los sábados de 07:00 am hasta las 02:00 pm en las vigencias académicas 2014 y 2015. 19125000	Valle del Cauca : Tuluá	\$19.125.000,00	Fecha de Liquidación 20-02-2015
<u>76-9125-5355-14</u> <u>CONTRATO</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	Contratar el arrendamiento o alquiler de 24 ambientes de aprendizaje de la IE Nazareth de la ciudad de Tuluá, en jornadas: De lunes a sábado en jornadas de las 6:00 am a las 14:00 y de las 14:00 a las 22:00 P.M. y los sábados de 07:00 am a 14:00 pm; vigencia académica 2014	Valle del Cauca : Tuluá	\$9.000.000,00	Fecha de Liquidación 20-02-2015
<u>CLEM-2113-13</u>	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO O ALQUILER DE UN BIEN INMUEBLE, ADECUADO PARA DESARROLLAR ACTIVIDADES DE NATURALEZA EDUCATIVA, CON AMBIENTES DE APRENIZAJE DOTADOS PARA LA ORIENTACION DE PROCESOS DE FORMACION DE APRENDICES SENA, DEL CENTRO LATINOAMERICANO DE ESPECIES	Valle del Cauca : Tuluá	\$24.750.000,00	Fecha de Liquidación 05-08-2014

00579  
05 MAR. 2020



Número de Proceso	Entidad	Objeto	Departamento y Municipio de Ejecución	Cuantía	Fecha (dd-mm-aaaa)
		MENORES DE LAS VIGENCIAS ACADÉMICAS 2013 Y 2014 EN JORNADAS DE LUNES A VIERNES DE 14:00 ALAS 22:00P.M.			

Como parte del análisis del sector se consultó previamente con la rectora y propietaria de las instalaciones a arrendar, la Señora Carlin Janeth Peña Castro, los valores estimados de arrendamiento para la vigencia 2020.

De igual manera se consultó con la oficina de lonja de propiedad raíz existente en Tuluá y algunas empresas inmobiliarias, con el fin de obtener información sobre precios (metro cuadrado) históricos de este tipo de arrendamientos, para lo cual la conclusión es que ellos no tienen referentes al respecto, dado que son servicios poco requeridos y contratos que ellos no manejan

De acuerdo con el estudio del sector realizado, se concluye que si existen en el municipio de Tuluá proponentes que pueden cumplir los requerimientos técnicos de la entidad y suplir la necesidad que motiva la contratación, en este caso arrendamiento de espacios para formación, en la cual la el Colegio San Pedro Claver, puede arrendar doce (22) espacios, que cumplen los requerimientos técnicos de la entidad.

## VII. PLAZO DE EJECUCIÓN

El término de ejecución del contrato se determina conforme a los recursos con que cuenta la Regional Valle para el Centro Latinoamericano de Especies Menores, quedando de la siguiente manera: Un (1) contrato con la institución educativa **COLEGIO SAN PEDRO CLAVER-Carlin Janeth Peña Castro**, Nueve (09) meses abril a diciembre y proporcional por los días del mes de marzo, hasta agotar el presupuesto, contados desde la suscripción del contrato en SECOP II.

## VIII. LUGAR DE EJECUCIÓN

En la ciudad de Tuluá, Valle del Cauca, **C COLEGIO SAN PEDRO CLAVER-Carlin Janeth Peña Castro**, instalaciones ubicadas en la Calle 36 No. 25-68 Barrio Salesiano de Tuluá.

## IX. VALOR DEL CONTRATO

El valor total estimado de la contratación es por **CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE. (\$145.860.000,00)**, el presupuesto incluye



todos los impuestos, tasas y contribuciones y demás gastos que conlleve la ejecución del contrato.

## X. FORMA DE PAGO

El SENA – Dirección Regional Valle, cancelará el valor del contrato en pagos iguales periódicos mensuales de **CATORCE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE. (\$14.586.000,00)**, por los meses abril a diciembre de 2020 y proporcional por los días del mes de marzo, hasta agotar el presupuesto, para lo cual el arrendatario deberá presentar la respectiva cuenta de cobro por meses o fracción de mes, a través de la plataforma SECOP II con su usuario de proveedor y en el espacio digital del contrato, según las orientaciones para uso de la plataforma de Colombia Compra Eficiente y las que le sean dadas por el supervisor designado del contrato.

El valor pagado incluye IVA y todos los demás impuestos, tasas y contribuciones en que incurra el arrendador para la firma y perfeccionamiento del contrato.

## XI. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE PARA LA ENTIDAD

Se tuvo en cuenta la infraestructura necesaria para realizar la formación a los aprendices del Centro y la naturaleza Educativa del inmueble a tomar en calidad de arrendamiento.

Instalaciones limpias; vías de fácil acceso en cuanto a transporte público; comodidad y confort de los ambientes de aprendizaje y la Seguridad para los aprendices.

## XII. TIPIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Se identificaron los siguientes riesgos que pueden afectar la ejecución contractual y el proceso de selección:

00579  
05 MAR. 2020

No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION	CONSECUENCIA	PROBABILIDAD	IMPACTO	Valoración	Categoría	ASIGNACION	TRATAMIENTO
1	Específico	Interno	Planeación	Financiero	Alza en los precios debido a situaciones que afecten directamente a los encargados de este tipo de servicios de arrendamiento.	Incremento en canones de arrendamiento	3	2	5	Medio	Entidad	Revisión de la necesidad y requerimientos en la elaboración de estudios previos y análisis del sector, consulta oportuna del sector
2	Específico	Interno	Planeación	Riesgo Financiero	Incremento en los valores de los precios debido a cambios dirigidos por entes gubernamentales: cambios legislación tributaria relacionada.	Incremento en canones de arrendamiento	2	2	4	Medio	Entidad	Oportuno y adecuado análisis del sector en relación con el objeto y alcance definidos para el proceso, desde la planeación
3	Específico	Interno	Planeación	Riesgo Financiero	Daños y averías y en las instalaciones dadas en arrendamiento a cargo del propietario, que no sean atendidas oportunamente por el arrendador	Afectación del servicio por consiguiente posible incumplimiento al contrato	2	4	6	Alto	Contratista	Revisión de la necesidad con el área solicitante, obtener suficientes cotizaciones o precios en la etapa de Estudio de Mercado. Publicación de documentos previos para valoración de los interesados y del público en general
4	General	Interno	Selección	Riesgo Financiero	Retrasos en los pagos a proveedores.	Cancelación de los contratos por parte del contratista.	1	5	6	Alto	Entidad / Contratista	Correcta instrucción al contratista para presentación de cobros ; y adecuado flujo del procesos para el pago, a cargo de la Entidad con el apoyo directo del Supervisor designado del contrato
5	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo operacional	Contratar instalaciones no adecuadas según los requerimientos de la entidad	Dificultades con la ejecución de actividades formativas y aumento de riesgo para población atendida	3	3	6	Alto	Contratista	Evaluar correctamente el inmueble, cumpliendo con directrices de la Dirección General, con respecto al proceso de arrendamiento. Realizar seguimiento oportuno a compromisos pendientes.
6	Generales	Externo	Ejecución	Ambiental	Variaciones climáticas que afecten directamente a la prestación del servicio de arrendamiento, por averías en el inmueble	Dificultades con la ejecución de actividades formativas y aumento de riesgo para población atendida	3	3	6	Alto	Contratista	Adecuada y oportuna Supervisión de parte de la entidad, acuerdos para correctivos requeridos

Probabilidad: 1-raro; 2-Improbable; 3-posible; 4-probable; 5-Casi cierto

Impacto: 1-insignificante; 2-menor; 3-moderado; 4-mayor; 5-catastrófico

Valoración riesgo: 8-9-10: riesgo extremo; 6-7: riesgo alto; 5: riesgo medio; 2-3-4: riesgo bajo

00579  
05 MAR. 2020



### XIII. COBERTURA DE GARANTÍAS QUE DEBEN SER AMPARADAS POR EL CONTRATISTA

El arrendador se obliga a constituir a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA de conformidad con lo previsto en el Decreto 1082 de 2015, a constituir una garantía única expedida por una entidad bancaria o por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, cuya casa matriz haya sido aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta garantía debe amparar los siguientes riesgos:

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Cumplimiento del Contrato	10% del valor total del contrato	Plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más, contados a partir de la suscripción del contrato. (Art. 2.2.1.2.3.1.7 Decreto 1082 de 2015)
Responsabilidad Civil Extracontractual	Predios, labores y operaciones, por 200 SMMLV Cobertura básica y anexos conforme lo dispuesto en el Art. 2.2.1.2.3.2.9 y relacionados del Decreto 1082 de 2015. ( <b>Artículo 2.2.1.2.3.2.9. Decreto 1082:</b> El amparo de responsabilidad civil extracontractual debe contener además de la cobertura básica de predios, labores y operaciones, mínimo los siguientes amparos: Cobertura expresa de perjuicios por daño emergente y lucro cesante; Cobertura expresa de perjuicios extra patrimoniales; Cobertura expresa de la responsabilidad surgida por actos de contratistas y subcontratistas; Cobertura expresa de amparo patronal; Cobertura expresa de vehículos propios y no propios.")	Plazo de ejecución del contrato, contado a partir de la fecha de expedición de la garantía. (La póliza de responsabilidad civil debe ser expedida de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 2.2.1.2.3.2.9 y relacionados del Decreto 1082 de 2015). "

### XIV. SUPERVISIÓN

De conformidad con lo determinado en la Resolución 0202 del 10 de febrero de 2014, proferida por el Director General del SENA, el Director Regional designará un funcionario del Centro de Latinoamericano de Especies Menores CLEM para ejercer la supervisión de



los contratos resultantes del presente proceso y quien se encargará de certificar el cumplimiento de los mismos.

Por lo anteriormente expuesto, es viable, conveniente y oportuno adelantar el proceso de contratación respectivo para satisfacer la necesidad determinada.

Esta justificación y análisis de conveniencia y oportunidad se elaboró teniendo como base la Ley 80 de 1993, Ley 1150 del 2007, el Decreto 1082 de 2015.

Santiago de Cali, el 04 de marzo de 2020

**AURA ELVIRA NARVEZ AGUDELO**  
*Directora (E) Regional Valle*

Elaboro: Martha C. Romero – Contratación CLEM

Revisión Jurídica CLEM: Johanna Jimenez – Abogada Contratista CLEM

Revisión técnica: Alexander Cuellar Agudelo – Coordinador Administrativo CLEM

Aprobó: German Suarez García – Subdirector CLEM

00579  
05 MAR. 2020