SENA REGIONAL RISARALDA

ESTUDIO DEL MERCADO PARA LA CONSECUCIÓN DE ESPACIOS PARA ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS PARA AMBIENTES DE FORMACIÓN DE LOS CENTROS DE FORMACION REGIONAL RISARALDA PARA LA VIGENCIA 2025

En el SENA Regional Risaralda contamos con tres centros de formación, Centro Comercio y Servicios, Centro de Atención Sector Agropecuario y Centro de Diseño e Innovación Tecnológico Industrial; estos dos últimos, tienen adjudicados contratos de sedes arrendadas en la vigencia 2024.

El Centro de Atención Sector Agropecuario cuenta actualmente con tres inmuebles de propiedad del SENA para impartir la formación, los cuales, según la verificación de capacidad Instalada Vs Capacidad en Uso de Ambientes de Formación, presenta un índice de uso por ambiente superior al 100%.

En la Sede de la Cra. 8 no. 26-79 el Centro Agropecuario solo cuenta con 1 Taller (Lácteos), para impartir formación. Así mismo, en esta sede se encuentran espacios de biblioteca, auditorio, cafetería y coliseo, espacios compartidos también con el Centro de Comercio y Servicio de esta regional. Adicionalmente en esta Sede se encuentran 4 áreas de oficinas administrativas, en donde están la mayoría de los funcionarios de apoyo a la formación y una sala de instructores.

El segundo inmueble se denomina Sede de la Calle 20 con 5, esta cuenta con 4 Aulas TIC para impartir formación y 2 oficinas de área administrativa destinadas para el Grupo de Evaluación y Certificación de Competencias Laborales del Centro.

La Sede en la Vereda el Lembo en el municipio de Santa Rosa de Cabal, cuenta con 2 Laboratorio, 4 Talleres y 6 Unidades agropecuarias en donde se realizan las prácticas de los diferentes programas ofertados por el centro.

En la vigencia 2024 la mayor parte de la formación para el Centro Atención Sector Agropecuario se realiza en ambientes convencionales **arrendados** en el Inmueble de la Corporación Minuto de Dios-UNIMINUTO Sede Galicia, para la vigencia 2025 el Centro tiene la necesidad de tener al menos dos aulas adicionales con el fin de garantizar a los aprendices el espacio adecuado para recibir su formación.

Para el caso del Centro de Diseño e innovación tecnológica Industrial, en la actualidad en su planta física cuenta con cuatro (04) bloques en concreto con una antigüedad de construcción de aproximadamente hace 28 años, de estos cuatro (4) bloques uno de ellos está construido en un 90% en guadua la cual en la actualidad presenta fallas estructurales

Dando cumplimiento estricto a las orientaciones de la Dirección General del SENA y a sugerencia del Ministerio del Trabajo, se suspendió las acciones de formación y de cualquier otro origen en este edificio de guadua del Centro de diseño e innovación tecnológica industrial - CDITI- en aras garantizar la protección de la vida e integridad física de la comunidad educativa del Centro, de usuarios externos,

y salvaguardar los bienes materiales ubicados allí. Medida ordenada desde el viernes 22 de enero de 2023, ante el potencial riesgo de colapso parcial o total de la estructura, y que se ha tomado con base en el estudio de riesgo sísmico, estructural y patológico realizado a la estructura.

De acuerdo a lo anterior, al inicio de labores del año 2023 este bloque en material de guadua, debió ser desalojado, en virtud del concepto del Ministerio del Trabajo por alto riesgo de colapso y por deterioro en su infraestructura, cierre que está generando dificultades para la ejecución de la formación, afectándose un número aproximado de 500 aprendices en las tres jornadas de formación mañana, tarde y noche que se venía desarrollando en esas instalaciones, además del riego de los talleres, laboratorios y demás oficinas que allí se encuentran ubicados; dada esta situación y dar cumplimento a la misionalidad y ejecutar la formación de los 500 aprendices afectados, la Dirección General trasladó recursos para **arrendar** espacios de formación, para ello se tienen en arriendo catorce (14) ambientes convencionales con la UNIVERSIDAD LIBRE DE PEREIRA desde el Centro de Diseño e Innovación Tecnológica Industrial

Es importante anotar que en la Región no se encuentra amplio mercado de inmuebles como se especifican tipo de institución educativa disponibles para el alquiler, o se encuentran espacios no convencionales los cuales ha sido adecuados como ambientes educativos pero que no cumplen con los requerimientos de áreas, iluminación, ventilación, evacuación entre otros.

Los ambientes encontrados ninguno especifica el tipo de institución educativa, dado que este tipo de espacios no es muy común que se encuentre a disposición para alquiler, que además los precios investigados son únicamente por el valor de un espacio abierto, sin tener en cuenta que es espacio debe estar dividida en ambientes y debe tener salones básicos, que incrementaría los costos debido a que no es adecuado para uso académico, por lo que no tomaremos como base comparativa.

Además, necesitamos arrendamientos a todo costo que incluya: vigilancia, servicios públicos e internet.

Por lo cual se hace una búsqueda virtual que resulta ser infructuosa dado que en la ciudad de Pereira de espacios que cumplan los requisitos para ambientes con características de ambientes Educativos y no se tiene oferta virtual.

También se hace consulta telefónica para conocer avalúos de diferentes sectores en Pereira, como son Lonja Propiedad Raíz de Risaralda y IA avalúos Pereira, informando que no se posee en la Región un directorio de avalúos por sectores. Por lo que es una actividad realizada para cada predio según solicitud de un interesado y que además tiene un costo.

Es por lo que la regional Risaralda cuenta sólo con los análisis hechos a tres predios de los que recibió cotización e hizo la visita técnica y pudo constatar el cumplimiento de los requisitos de condiciones físicas, ambientales, y de SST. Pudiendo además encontrar los espacios y las condiciones requeridas por los Centros

Como se indicó anteriormente para la vigencia 2024, se tienen dos predios aprobados en arrendamiento, que reúnen parcialmente los requisitos solicitados y donde se comparte espacios con estudiantes y comunidad académica de otras instituciones educativas, en la actualidad en estas sedes

arrendadas se tienen muebles y enseres de propiedad del Sena para el desarrollo de la formación. El objetivo es unificar la operación en un solo lugar que cuente con los espacios suficientes y adecuados

y donde se brinde la formación con exclusividad para el servicio nacional de aprendizaje SENA. Los inmuebles en arrendamiento cubren 18 ambientes convencionales para el Centro de Atención Sector Agropecuario y algunos espacios de apoyo que son compartidos con otras instituciones dado que el arrendador es UNIMINUTO y con cubrimiento durante toda la vigencia 2024.

El Centro de Diseño e Innovación Tecnológica Industrial de Dosquebradas por necesidad de atención a querella por cierre del ambiente de guadua, dado que se presentó daño estructural se procedió desde mitad de la vigencia 2023 el arrendamiento de 14 ambientes en la UNIVERSIDAD LIBRE DE PEREIRA, en la vigencia 2025 es necesario continuar con el arrendamiento de ambientes para la formación de los aprendices del Centro.

Los gastos en arrendamiento en los que se incurrirá para la vigencia 2025 tomando como insumo los mismos inmuebles arrendados en 2024 como son la Corporación Universitaria UNIMINUTO, la UNIVERSIDAD LIBRE DE PEREIRA, dando un total de dos inmuebles de uso compartido, con las siguientes cifras:

UNIMINUTO

Área para arrendar 1.202 m2 por valor mensual de 39’250.000 mensual con anualidad de 11.5 mes a $451.375.000.

CORPORACION UNIVERSITARIA DE SANTA ROSA DE CABAL

Área para arrendar: 1200 m2 por valor mensual de $47’724.158 mensual con anualidad de 11.5 mes a $548.827.817

UNIVERSIDAD LIBRE

Área para arrendar: 1.195,49 m2 por valor mensual de $40’685.000 mensual con anualidad de 11.5 mes a $467.877.500

Para el diligenciamiento del Formato Técnico de Verificación de condiciones Físicas y Financieras de posibles inmuebles a tomar en arriendo, se tiene:

Limpieza del bien antes de la entrega. Fumigación del área tomada en arrendamiento Sistemas de extinción de incendios.
Señalización.
Salidas de emergencia. Accesibilidad al medio físico.
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.
Ascensores: no tiene
Salva escaleras: Cuenta con rampas de acceso a todas las áreas tanto de formación, administración y recreativas del primer nivel Y escaleras de acceso y evacuación a segundo piso y tercer piso El Arrendador ofrece una Oruga de acceso a discapacidad.
Baterías Sanitarias.
Mantenimientos.
Iluminación y ventilación.

El centro procedió a hacer un análisis para los inmuebles del Canón Total de Arrendamiento más el valor proyectado de servicios públicos y otros gastos para su funcionamiento para la vigencia 2025, obteniéndose los siguientes resultados:

Propuesta de Arrendamiento	Canon de Arrendamiento Mensual con Iva Vigencia 2025	Valor de Servicios Públicos y otros gastos para funcionamiento (Mensual) 2025	Valor Total mensual incluyendo servicios públicos y otros gastos para funcionamiento (Mensual) 2025	Valor Total por metro cuadrado incluyendo servicios públicos y otros gastos para funcionamiento (Mensual) 2025
UNIVERSIDAD LIBRE Campus Belmonte (1.195,49 M2) **Lunes a sábado 7:00 am a 10:00 pm**	$40'685.000	Todos los servicios públicos, personal de seguridad, internet, mobiliario, aseo.	$40'685.000	$34.032,07/M2
SEDE UNIMINUTO CAMPUS RAFAEL GARCIA HERREROS (1.202 m2) **Lunes a viernes 6:00 am a 6:00 pm**	$39'250.000	Todos los servicios públicos, personal de seguridad, internet, mobiliario, aseo.	$39'250.000 **RESTRICCION USO A PARTIR 6:00 PM Y SABADOS**	$32.653,91/M2
CORPORACION UNIVERSITARIA DE SANTA ROSA DE CABAL (1200 M2) **Lunes a viernes 6:00 am a 6:00 pm**	$47'724.158	Todos los servicios públicos, personal de seguridad, internet, mobiliario, aseo.	$47'724.158 **RESTRICCION USO A PARTIR 6:00 PM Y SABADOS**	$39.770,13/M2

Se realizó acercamiento con algunas instituciones educativas de la ciudad con el fin de contar con cotizaciones, solamente se recibió respuesta formal de tres entidades

Se verificaron las condiciones ofertadas por cada entidad y se realizó visita a los inmuebles ofertados.

Según información registrada a continuación:

No.	Número de Matrícula Inmobiliaria	Dirección	Fecha Visita
1.	290-120925	UNIVERSIDAD LIBRE SEDE BELMONTE	15 y 17 de octubre /2024
2.	290-48379	SEDE UNIMINUTO CAMPUS RAFAEL GARCIA HERREROS 2024 KM 11 VIA CERRITOS	25 de octubre /2024
3.	296-63291 29667553	CORPORACION UNIVERSITARIA DE SANTA ROSA DE CABAL	1 de noviembre /2024

1. **SEDE CORPORACION UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS KM 11 VIA CERRITOS:**

De acuerdo con nuestra previa conversación, presentamos a su consideración, la oferta que recoge todos los requerimientos de la institución a su cargo.

A continuación, oferta:

Espacio: 13 salones (Incluyen mobiliario para 35 estudiantes y 2 ventiladores de techo por salón) y 2 oficinas (incluyendo mobiliario dos escritorios con silla para cada una, más dos sillas adicionales) ubicados en el campus Rafael García Herreros. **Horarios:**

13 salones con mobiliario

(Disponibilidad de lunes a viernes de 6 am a 6 pm)

2 oficinas

(Disponibilidad de lunes a viernes de 6 am a 6 pm)

Servicios adicionales: A ellos tienen derecho los aprendices del Sena por el alquiler:
Canchas de fútbol (una profesional y una auxiliar) previos a cronogramas.
Coliseo (capacidad para cinco canchas de baloncesto) previo a reservas
Cafetería (tres puntos, restaurante, frutería y cafetín) servicios externos de la institución.
Piscina (con uso definido)
Campus reserva natural
Lago y su proyecto de recuperación
Zonas de bienestar
Parqueadero (capacidad para 85 carros compartido cuando los estudiantes se mezclen).
Auditorio (capacidad para 107 personas) previo a reservas.
Internet.
Mantenimiento del Campus

Distribución de Espacios de Arrendamiento:
13 aulas sin mobiliario con área proyectada=1.180 m2.
2 oficinas sin mobiliario, con área proyectada=22 m2.
Valor Arrendamiento: $ 39.250.000 Mensuales.

La propuesta incluye, servicio de aseo de zonas comunes, servicios públicos (Energía eléctrica, agua y alcantarillado), Vigilancia (vigilancia 24horas).
No se incluyen insumos de los baños tales como papel higiénico, jabón y gel antibacterial.

CONCLUSION.

Esta entidad educativa ofrece salones y oficinas con mobiliario, los ambientes de formación no se adecúan con los requerimientos para los ambientes de prototipado y corte.

A pesar de contar con rutas de transporte público y ruta alimentadora del sistema de transporte masivo, en horas pico se presenta alta densidad de usuarios por lo que no se puede garantizar óptimas condiciones de cobertura de transporte y eficiencia en tiempos de desplazamiento.

Los ambientes de formación no cuentan con ventilación mecánica adecuada los ventiladores de techo son obsoletos e ineficientes, el sector está expuesto a altas temperaturas lo que afecta el confort de los aprendices e instructores.

El uso de la sede está restringido a partir de las 6:00 pm y no se pueden realizar actividades de formación los sábados.

2. **UNISARC**

De acuerdo con nuestra previa conversación, presentamos a su consideración la oferta que recoge todos los requerimientos de la institución a su cargo.

A continuación, nuestra oferta:

Espacio: 13 salones (Incluyen mobiliario para 35 estudiantes y 1 escritorio para instructor, más 2 ventiladores de techo por salón o aire acondicionado) y 2 oficinas (incluyendo mobiliario dos escritorios con silla para cada una, más dos sillas adicionales) ubicados en el campus.

Descripción de espacios:

13 salones con mobiliario
(Disponibilidad de lunes a viernes de 6:00 am a 10:00 pm)

2 oficinas
(Disponibilidad de lunes a viernes de 6:00 am a 10:00 pm)
(La disponibilidad de los salones debe ser planeada y acordada con la programación académica de nuestra institución campestre)
Valor Mensual: $ 47’724.158
Valor por 11,5 meses: $ 491’327.817
Es importante resaltar que UNISARC no factura IVA.
Servicios adicionales: A ellos tienen derecho los aprendices del Sena por el alquiler:

- Canchas de fútbol (una profesional y una auxiliar) previos a cronogramas (por convenio interinstitucional)
- Coliseo (capacidad para cinco canchas de baloncesto) previo a reservas (por convenio interinstitucional)
- Cafetería (tres puntos, restaurante, frutería y cafetín) servicios externos de la institución.
- Campus reserva natural (jardín botánico finca La María)
- Zonas de bienestar
- Parqueadero (capacidad para 50 carros compartido cuando los estudiantes se mezclen).
- Auditorio (capacidad para 250 personas) previo a reservas.
- Internet.
- Mantenimiento del Campus

La propuesta incluye, servicio de aseo de zonas comunes, servicios públicos (Energía eléctrica, agua y alcantarillado), Vigilancia (vigilancia 24horas).
No se incluyen insumos de los baños tales como papel higiénico, jabón y gel.

CONCLUSION.

Esta entidad educativa ofrece salones y oficinas con mobiliario, los ambientes de formación no se adecúan con los requerimientos para los ambientes de prototipado y corte.

A pesar de contar con rutas de transporte público, se encuentra fuera del perímetro urbano en horas pico se presenta alta densidad de usuarios por lo que no se puede garantizar óptimas condiciones de cobertura de transporte y eficiencia en tiempos de desplazamiento.

El uso de la sede está restringido a partir de las 6:00 pm de lunes a viernes y no se pueden realizar actividades de formación los sábados.

3. **UNIVERSIDAD LIBRE SEDE BELMONTE Y SEDE CALLE 40**.

Estos centros educativos se encuentran ubicados Sede 01 Calle 40 #7-30 zona urbana del municipio de Pereira

Sede 02 Belmonte: localizada en la Avenida de las Américas Cra 28#96-102
De acuerdo con la solicitud de propuesta para el arrendamiento de aulas para el año 2025 nos complace poner a su consideración, la oferta de los espacios que estamos en disponibilidad de arrendar, en la sede Belmonte de la Universidad libre:

Tres (3) salones de modelado y diseño
Uno (1) salón para instalar equipos de corte.
Dos (2) salones para instalar mesas de dibujo.
Dos (2) oficinas.
Siete (7) salones.

Es de anotar que las aulas están dotadas con sillas estudiantiles, video beam, mesa para docente con

conectividad, tablero para marcador borrable y aire acondicionado o ventilador. Las salas que tienen equipos cuentan con el software y las licencias correspondientes según los requerimientos, así como las oficinas cuentan con escritorio y sillas.

Nuestra sede Belmonte opera desde las 7:00 a.m. hasta las 10:00 pm de lunes a viernes. De requerir utilización los días sábado, será en la jornada diurna que va de 7:00 a.m. hasta las 06:00 pm.

SERVICIOS ADICIONALES:

El alquiler de aulas permite a los estudiantes del SENA la utilización de nuestras instalaciones en la sede Belmonte, la cual cuenta con las siguientes condiciones:

Internet gratuito a través de WIFI
Cafeterías (7 sede Belmonte).
Parqueadero al aire de libre de motos y carros.
Biblioteca.
Zonas de deporte y esparcimiento.

Selección de ambiente de formación:

Acorde al análisis de la información previamente relacionada, y de acuerdo al estudio de mercado

realizado por el ordenador del gasto, acorde a la ley 80 y los lineamientos para contratación emitidos por Colombia Compra Eficiente, la Subdirectora del Centro de Formación decide escoger el Inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria No 290-120925 UNIVERSIDAD LIBRE SECCIONAL PEREIRA SEDE BELMONTE de Pereira, por las razones que se exponen a continuación:

El inmueble perteneciente a la **CORPORACION UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS**: no cumple con las condiciones requeridas en las fichas técnicas ya que este centro educativo ofrece ambientes de formación que no se adecúan con los requerimientos para los ambientes de prototipado y corte. Los ambientes de formación no cuentan con ventilación mecánica adecuada ya que los ventiladores de techo son obsoletos e ineficientes, el sector está expuesto a altas temperaturas lo que afecta el confort de los aprendices e instructores.

El uso de la sede está restringido a partir de las 6:00 pm y no se pueden realizar actividades educativas los sábados. Actualmente se presenta un alto congestionamiento vehicular sobre la vía que conduce hacia la ciudad de Pereira, esto se traduce en mayores tiempos de desplazamiento, así como retrasos tanto de los aprendices como por parte de los instructores lo que afecta directamente la calidad de la formación brindada.

El inmueble perteneciente a la **CORPORACIÓN UNIVERSITARIA DE SANTA ROSA DE CABAL**: no cumple con las condiciones requeridas en las fichas técnicas ya que este centro educativo ofrece salones y oficinas que a pesar de cumplir con las necesidades de áreas y mobiliario, el Campus Universitario solamente está disponible de lunes a viernes y el uso de la sede está restringido a partir de las 6:00 pm lo que afecta la programación de actividades de formación, además el Campus

Universitario queda localizado fuera del área metropolitana, por lo que es obligatorio el desplazamiento intermunicipal, a pesar que el municipio cuenta con un óptimo servicio de transporte intermunicipal, al tener que realizar mayores desplazamientos, los estudiantes se ven obligados a tomar varias rutas de buses para poder llegar hasta el centro educativo, con lo que se encarecen los costos de transporte, con lo cual se aumentan los índices de ausentismo y puntualidad para el inicio y finalización de las
jornadas de formación.

CONCLUSION
Analizados los inmuebles ofertados se concluye que el inmueble seleccionado es el ofrecido por la Universidad Libre de Pereira por estar los valores de canon dentro de los índices del mercado y por cumplir con los requerimientos de áreas y condiciones para el SENA prestar sus servicios., por lo que se recomienda al ordenador del Gasto, tener en cuenta la propuesta seleccionada.

De igual manera se tendrá concentrada la oferta de formación de los tres centros de formación en un mismo inmueble que cumple con los requisitos necesarios para el traslado temporal de los registros calificados y con la exclusividad de este únicamente para la entidad.



CARLOS ALBERTO PALACIOS CHAVERRA

Director Regional (E)