



ANEXO 2. ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETO: Arrendamiento de espacios físicos para prestar servicios de formación y cuidado de los bienes del SENA, con el fin de brindar la atención presencial por competencias y aprendizaje por proyectos, en los niveles de formación titulada y complementaria, necesarios para atender la población de los Centros de Formación del SENA Regional Risaralda en la vigencia 2026.

1. La Dirección del SENA Regional Risaralda, realiza el análisis del sector en cumplimiento a lo establecido en Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Decreto 1082 de 2015, los lineamientos del Manual de Contratación y la Guía de Colombia Compra Eficiente, sí:

1.1. ASPECTOS GENERALES:

El artículo 2 de la Constitución Política establece que “Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución”, así mismo, el artículo 209 dispone que “Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del estado. “Igualmente, la Carta Política en el artículo 113 señala que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines.

El Servicio Nacional de Aprendizaje-SENA, es un establecimiento público del orden nacional adscrito al Ministerio del Trabajo, encargado de cumplir la función que corresponde al Estado de invertir 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, como lo establece la Ley 119 de 1994.

El 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 29 años, pero uno de ellos en la actualidad presenta fallas estructurales construido en un 90% en un material de guadua.

Acatando estrictamente las orientaciones y orden de la Dirección General del SENA se suspendió las acciones de formación y de cualquier otro origen, en el 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.

De acuerdo a lo anterior al inicio de labores del año 2023 el centro de Dosquebradas en lo que corresponde al edificio en construcción de guadua, de la regional Risaralda 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 600 aprendices en las tres jornadas de formación mañana, tarde y noche que se venía desarrollando en esas instalaciones, además del riesgo de los talleres, laboratorios y demás oficinas que allí se encuentran ubicados.

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 del 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.

La Sede de la Calle 20 con 5, 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.

Actualmente la mayoría de la formación para el Centro Atención Sector Agropecuario se realiza en ambiente convencionales arrendados en el Inmueble de la Corporación Minuto de Dios- UNIMINUTO Sede Galicia para la vigencia 2024, el Centro tiene la necesidad de tener al menos dos aulas más con el fin de garantizar a los aprendices el espacio adecuado para recibir su formación.

Después de realizar la solicitud a entidades públicas, se encontró dificultad para alquilar instituciones educativas que cumplan con las especificaciones técnicas requeridas, dado que este tipo de espacios no es muy común que se encuentre a disposición para alquiler. Además, los precios investigados son únicamente por el valor de un espacio abierto, sin tener en cuenta que dicho espacio debe estar dividido en ambientes y debe tener salones básicos, lo cual incrementa los costos.

No obstante, con la finalidad de encontrar el espacio requerido para las necesidades del Centro, se seleccionaron algunas instituciones académicas de diferentes características y ubicaciones, a las cuales se les solicitó una cotización para el alquiler de espacios con el fin de desarrollar las actividades académicas del centro.

- UNIMINUTO
- UNIVERSIDAD LIBRE

1.2. ASPECTOS ECONÓMICOS

La economía colombiana en 2025 experimenta un crecimiento moderado, con un PIB proyectado entre 2,5% y 3,0% por entidades como [BBVA Research](#) y el Banco Mundial, impulsado por el consumo privado y la recuperación de la inversión. La inflación se espera en torno al 5%, y los desafíos fiscales son un factor clave que influye en las decisiones de política monetaria del Banco de la República, que busca un equilibrio entre controlar la inflación y estimular la economía.

Principales proyecciones y factores

- **Crecimiento del PIB:**

Las proyecciones varían, pero se espera un crecimiento moderado, con el consumo privado como principal motor y la inversión privada mostrando una recuperación.

- **Inflación:**

Se proyecta que la inflación cerrará el año alrededor del 5%, con una desinflación paulatina pero lenta debido a la persistencia de costos en servicios y la indexación.

- **Política Monetaria:**

El Banco de la República se muestra cauteloso, implementando recortes moderados en las tasas de interés para anclar las expectativas de inflación y evitar efectos de segunda ronda, ante un entorno de inflación que permanece por encima del objetivo.



- **Desafíos Fiscales:**

Los retos fiscales son un factor relevante que influye en las decisiones de política monetaria y la inversión, requiriendo un trabajo fuerte para aumentar la productividad y reducir la informalidad.

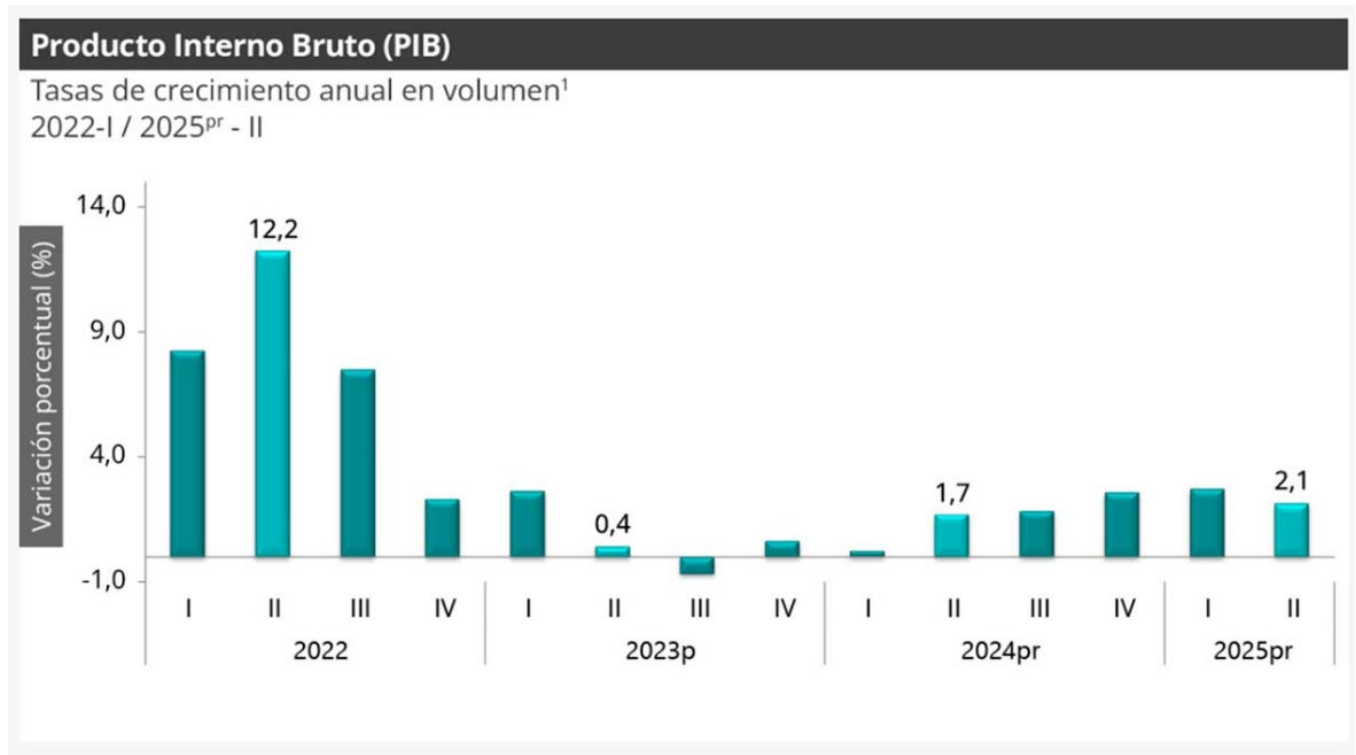
- **Mercado Laboral:**

Se espera que el empleo mantenga una tasa alrededor del 9%, pero con un ligero deterioro por la mayor creación de empleo informal en comparación con el formal.

Resultados recientes

- En julio de 2025, el DANE reportó un crecimiento del 4,3% en el Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE), impulsado por el comercio y el consumo. Este resultado fue bien recibido por el gobierno, que consideró la economía nacional plenamente reactivada.

Economía colombiana creció 2,1% al cierre del primer semestre de 2025, reveló el Dane



Se trata de la serie original, con relación al mismo periodo del año pasado, de acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane).

Según la entidad, en la serie justada por efecto estacional y calendario el aumento del Producto Interno Bruto entre ambos periodos fue de 0,5%.

El informe del Dane señala que esta variación obedece al comportamiento de actividades como comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento, y Alojamiento y servicios de comida, que creció en 5,6% durante el periodo.



Mientras, Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8%, en tanto que Administración pública y defensa, salud y servicios sociales crecieron en 1,8%.

Primer semestre de 2025

El Dane también reveló que en el año corrido de enero a junio de 2025 el PIB creció en 2,4% en relación con el mismo periodo del año pasado, siendo las principales variaciones:

—Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento, y Alojamiento y servicios de comida, que creció en 4,8%.

—Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca creció 5,3%, mientras las Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crecieron 11,4%.

Respecto del primer trimestre de este año, el crecimiento del PIB fue de 0,5%, jalonado por Información y comunicaciones (2,3%), Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (1,5%), e Industrias manufactureras, que creció 1%.

Enfoque del gasto

El análisis señala que el crecimiento del PIB en el primer trimestre de 2025 llegó a 2,4%, debido al comportamiento de: Gasto en consumo final que creció 3,8%; Formación bruta de capital (7,3%); Exportaciones (0,7%), e Importaciones 10,7%.

En el segundo trimestre de este año el crecimiento del PIB fue de 0,5%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, jalonada por: Gasto en consumo final (0,7%), Formación bruta de capital (2,7%), Exportaciones (-0,3%) e Importaciones (2,6%).

Índice de Seguimiento a la Economía (ISE)

De otro lado, en su informe el Dane también reveló que el Índice de Seguimiento a la Economía, que mide la variación en periodos cortos de un mes.

Para el periodo anual junio de 2024 a junio de 2025, se ubicó en 2,9%, tanto en su serie original como en la serie ajustada por efecto estacional y calendario.

Las principales variaciones se dieron en Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, que crecieron 6%. Le siguen Administración pública y defensa, educación, actividades de salud humana, que crecieron 5,4%.

Información y comunicaciones, Comercio y reparación, Transporte y almacenamiento, y Alojamiento y servicios de comida, aumentaron 4,5%.

Para el mes de junio de 2025, el ISE cerró en -1,1%, frente al -1,6% del mismo mes del año pasado, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario.

En Colombia, para 2025, el arrendamiento de bienes inmuebles de vivienda urbana se incrementa anualmente hasta un máximo del 5.20% (correspondiente al IPC de 2024) por el valor del arriendo, según lo establece la Ley 820 de 2003. La economía colombiana en 2025 muestra una expectativa de crecimiento sólido, impulsado por el consumo privado, exportaciones y una mejora en el ahorro de los hogares, generando un entorno de confianza.

Arrendamiento de Inmuebles en 2025

- **Base de Incremento:**

Dirección Regional Risaralda
Carrera 8 No. 26-79 Pereira. - PBX 57 601 5461500





El aumento de los arriendos de vivienda urbana en 2025 se basa en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2024, que fue del 5.20%.

- **Cálculo del Aumento:**

Para calcular el nuevo valor del arriendo, se suma al valor actual del arriendo el 5.20% de ese valor.

- **Límites de Aumento:**

La ley establece que el incremento no puede ser superior al 100% del IPC del año anterior, siendo 5.20% el tope para 2025.

- **Regulación:**

Esta ley aplica específicamente para contratos de arrendamiento de vivienda urbana.

- **Contratos Comerciales:**

Los arrendamientos de locales comerciales no están sujetos a esta misma regulación; sus condiciones se rigen por el Código de Comercio y lo pactado entre las partes.

- **Notificación:**

El propietario debe notificar el aumento al inquilino con tiempo suficiente antes de que el incremento entre en vigor.

Relación con la Economía Colombiana

- **Crecimiento Económico:**

Se proyecta un crecimiento económico sólido para Colombia en 2025, estimado por el Banco Mundial en 3.2%.

- **Factores de Crecimiento:**

Este crecimiento será impulsado por la recuperación del consumo privado, el fortalecimiento de las exportaciones y un mejor ahorro en los hogares.

- **Mercado Laboral:**

Un escenario económico con mayor crecimiento puede generar un incremento gradual en los salarios y una mayor formalización laboral.

- **Demanda de Arriendos:**

La mejora en los ingresos y la formalización laboral aumentan la demanda de arriendos, especialmente en zonas céntricas y bien conectadas.

- **Confianza para Inversión:**

Un entorno económico favorable refuerza la confianza de los hogares y las empresas para tomar decisiones de inversión a largo plazo, como la compra o el alquiler de propiedades.

<https://www.presidencia.gov.co/prensa/Paginas/Economia-colombiana-crecio-2-1-al-cierre-del-primer-semester-de-2025-revelo-250815.aspx>

1.2.1. ANALISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presupuesto disponible por la entidad para este proceso es de **CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS (\$45.513.520)** mensual, para un total de **QUINIENTOS CATORCE MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$514.302.776,00)** incluido IVA.

Del estudio de mercado para el proceso de “Arrendamiento de espacios físicos para prestar servicios de formación y cuidado de los bienes del SENA, con el fin de brindar la atención presencial por competencias y aprendizaje por proyectos, en los niveles de formación titulada y complementaria, necesarios para atender la población de los Centros de Formación del SENA Regional Risaralda en la vigencia 2026.”

Revisar, analizar, verificar y definir de acuerdo a las cotizaciones recibidas y las condiciones del mercado, el valor estimado para el proceso cuyo objeto es “Arrendamiento de espacios físicos para prestar servicios de formación y cuidado de los bienes del SENA, con el fin de brindar la atención presencial por competencias y aprendizaje por proyectos, en los niveles de formación titulada y complementaria, necesarios para atender la población de los Centros de Formación del SENA Regional Risaralda en la vigencia 2026”.

Dirección Regional Risaralda
Carrera 8 No, 26-79 Pereira. - PBX 57 601 5461500





Se recibieron 2 propuestas con los requerimientos de las condiciones técnicas mínimas así:

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

este centro educativo está ubicado en el Corregimiento de Cerritos, Vereda Galicia Alta) fue construido hace 35 años aproximadamente, cuenta con un bloque en estructura aporcada en concreto reforzado y mampostería con revoque y pintura, en tres pisos de altura; con una cubierta con estructura con cerchas de metálicas y en teja de asbesto cemento. Con buenas condiciones de iluminación y ventilación natural.

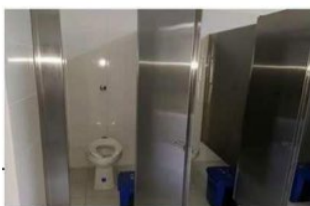
Presenta una serie de bloques de un piso de 12 ambientes y baterías sanitarias Un auditorio con capacidad para 100 personas.

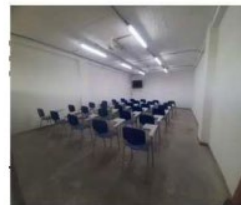
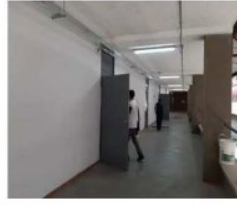
También Cuenta con amplias zonas cultivables, árboles frutales y lago de piscicultura, en el cual se pueden desarrollar proyectos agrícolas y pecuarios.

Tiene disponibilidad de una piscina que puede ser de carácter recreativo para el bienestar de los aprendices o para la realización de prácticas formativas en el área de deportes y /o turísticas. (previa reserva).

Hasta el año 2017 funciono El Colegio Militar General Rafael Reyes y en adelante ha funcionado como la universidad UNIMINUTO.

REGISTRO FOTOGRÁFICO.





Espacio: 18 salones sin mobiliario y 3 oficinas sin mobiliario ubicados en el campus Rafael García Herreros

Horarios:

Salones y oficinas disponibles de lunes a viernes de 6:00 m a 6:00 pm.

Servicios adicionales:

A ellos tienen derecho los aprendices del Sena por el alquiler previa programación

- 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.
- Biblioteca – Internet
- Servicio de Aseo y elementos de aseo para zonas comunes y salones.
- Mantenimiento del Campus

Dirección Regional Risaralda
Carrera 8 No, 26-79 Pereira. - PBX 57 601 5461500





No incluye suministro de Papel Higiénico, Alcohol y Gel Antibacterial - Uso del espacio compartido con otras instituciones.

CONCLUSION.

Esta entidad educativa ofrece salones y oficinas sin mobiliario, los ambientes de formación no se adecúan con los requerimientos para los ambientes de prototipado y corte ya que su área es limitada 40m2 por salón aprox.

Luego del análisis técnico y operativo realizado sobre la sede ofrecida por UNIMINUTO, se concluye que dicho inmueble no resulta viable para ser tomado en arrendamiento por Centro de Diseño e innovación Tecnológica Industrial del SENA para la vigencia 2026. Esto obedece a que la sede presenta restricciones horarias y de disponibilidad que afectan de manera directa la programación académica institucional. En particular, el inmueble solo puede ser utilizado hasta las 6:00 p. m., y adicionalmente no permite la realización de actividades de formación los días sábados, días y horarios que son fundamentales para atender la demanda de formación titulada y complementaria, especialmente en modalidades presenciales, por competencias y aprendizaje por proyectos. Dado que estas limitaciones impiden garantizar la continuidad y cobertura de los servicios de formación, y afectan la capacidad de respuesta del Centro frente a la población atendida en la Regional Risaralda, se determina que la sede no cumple con los requerimientos operativos mínimos necesarios para la prestación eficiente y oportuna del servicio misional. Por lo tanto, se concluye que no es procedente su arrendamiento.

2. UNIVERSIDAD LIBRE SEDE BELMONTE

Sede Belmonte: localizada en la Avenida de las Américas Cra 28 #96-102

Edad de la construcción: 28 años aproximadamente. Corresponde a un conjunto de estructuras aporticadas en concreto reforzado y mampostería con revoque, desde uno hasta cinco pisos de altura; cubierta con estructura con cerchas de metálicas y en teja de fibrocemento.

Acabados de piso en baldosa de grano tipo monocapa y baldosa cerámica en los baños.

Los espacios ofrecidos cuentan con iluminación y ventilación natural, así como con ventilación mecánica.

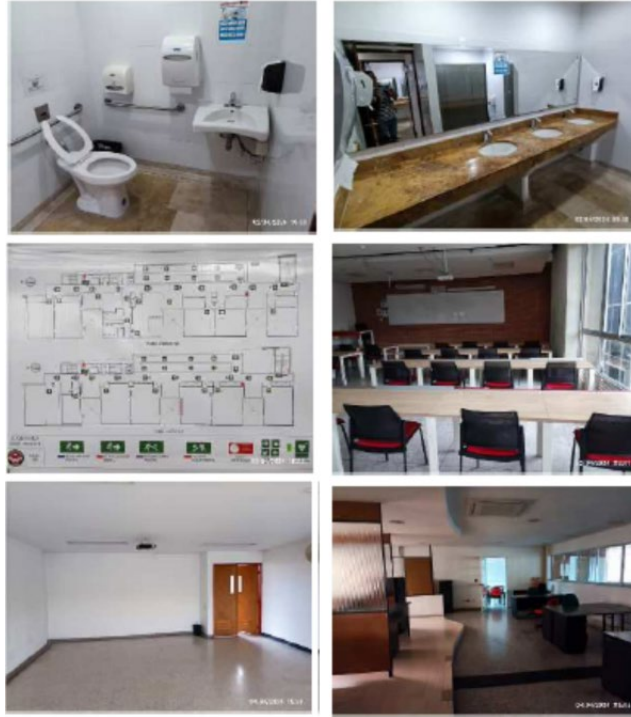
Cuenta con instalaciones eléctricas en tubería PVC conduit y EMT e iluminación led en todas las aulas de formación.

Las edificaciones cuentan con canales metálicas y bajantes de conducción de aguas lluvias.

REGISTRO FOTOGRÁFICO.



Dirección Regional Risaralda
Carrera 8 No, 26-79 Pereira. - PBX 57 601 5461500



A pesar de presentar un índice por m² mayor a otras propuestas recibidas, se considera que el alquiler de la Universidad Libre es la opción más adecuada para dar la continuidad de la formación en el año 2025, toda vez que ambas sedes ofrecidas por la Universidad cumplen satisfactoriamente con todos los requerimientos y necesidades por parte del centro de formación, al ofrecer ambientes óptimos para las actividades académicas, por estar debidamente dotados del mobiliario y con excelentes condiciones de iluminación natural y artificial, con excelentes condiciones de ventilación natural y mecánica, con disponibilidad de equipos de video proyección en cada ambiente, por contar con ambientes óptimos para la ubicación de los equipos de corte y mesas de dibujo, porque los ambientes destinados a salas de dibujo arquitectónico y de ingeniería asistido cuentan con redes técnicas de conectividad. Porque ambas sedes presentan facilidades en cuanto a los desplazamientos empleando sistema de transporte público, porque la sede Belmonte goza de amplias zonas verdes y áreas comunes para el esparcimiento y confort de los aprendices e instructores, ofreciendo 2 canchas múltiples y una cancha de fútbol para la diversión y esparcimiento de nuestros aprendices e instructores, además como valor agregado posee muchas facilidades de parqueo y porque ambas sedes no presentan restricción de uso hasta las 10:00 pm de lunes a viernes y cuentan con disponibilidad los sábados hasta las 6:00 pm.

1.3. ASPECTOS NORMATIVOS

La normativa aplicable al objeto del Proceso de Contratación: Constitución Política, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios.

La Ley 1480 de 2011, por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones, mejora la regulación y protección de los consumidores frente proveedores y productores de bienes y servicios, y les permite de una manera más eficaz, hacer efectivos sus derechos y poder disfrutar de forma tranquila todas las posibilidades que le brindan las actuales relaciones de consumo, de manera que sientan que no serán engañados, ni sus derechos serán violentados.

La normativa vigente aplicable al objeto del Proceso de Contratación es la Constitución Política, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios.

Dirección Regional Risaralda
Carrera 8 No, 26-79 Pereira. - PBX 57 601 5461500





Resolución 773 de 2021
 Resolución número 0012335 de 2012
 Decreto 1072 de 2015 Capítulo II

Decreto 3788 de 31 de diciembre de 1986, por medio de la cual se reglamente el Estatuto Nacional de Estupefacientes, relacionado con la importación, exportación, fabricación, distribución y venta de drogas, medicamentos, materias primas o precursores

LEY 1955 DEL 25 DE MAYO DE 2019, Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022. "Pacto Por Colombia, Pacto Por La Equidad".

Decreto 1076 de 2015 "Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible a partir de la fecha de su expedición"

Artículo 8 Fichas de datos de seguridad

Artículo 9 Responsabilidad de los proveedores.

Resolución 0312 de 2019 – Nuevos estándares mínimos del SG-SST "Por la cual se definen los estándares mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST".

Ley 820 de 2003. "por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones"

Ley 675 de 2001: "por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal"

Ley 388 de 1997 (ley de ordenamiento territorial). Ley 1182 de 2008 (ley para el saneamiento de la titulación de la propiedad del inmueble)

Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

15. ASPECTOS TECNICOS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS (Ficha Técnica):

De acuerdo con la necesidad que presenta el Centro de Diseño e Innovación Tecnológica Industrial, la ficha técnica se muestra a continuación

ESPECIFICACIONES TECNICAS DE AMBIENTE PARA ARRENDAMIENTO			
DENOMINACION DEL AMBIENTE	ESPECIFICACIONES FISICAS	ESPECIFICACIONES TECNICAS Y EQUIPOS	CANTIDAD
AMBIENTE CONVENCIONAL	<ul style="list-style-type: none"> • 25 sillas Tipo Universitarias • 1 Escritorio para Instructor con Silla NOTA (Elementos suministrados por el arrendatario)	<ul style="list-style-type: none"> • 1 conexión a Internet con cable para el instructor • Conexión Eléctrica para equipo de Cómputo Y Televisor • Conexión para Video Beam con soporte para techo con proyección a tablero • Tablero o pizarra acrílica para marcador borrable NOTA (Elementos suministrados por el arrendatario)	3



AMBIENTE TECNICO	Ambiente de formación con espacio para: • 24 sillas Tipo Interlocutoras (Suministradas por el SENA) • 1 escritorio para Instructor con Silla	<ul style="list-style-type: none"> • 1 conexión a Internet con cable para el instructor • Conexión Eléctrica para equipo de Computo Y Televisor • Conexión para Video Beam con soporte para techo con proyección a tablero • Tablero o pizarra acrílica para marcador borrrable • El espacio debe ser adecuado para colocar 24 mesas de Dibujo de (80 x120 cm) (Mesas suministradas por el SENA) • Área sugerida 55 a 60 m2 	2
AMBIENTE TIC	Ambiente de formación con espacio para: • 24 sillas Tipo Interlocutoras (Suministradas por el SENA) • 1 escritorio para Instructor con Silla	<p>Especificaciones Técnicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25 conexiones a Internet con cable para el instructor y equipos de cómputos (si la conexión se va a dar de manera inalámbrica suministrar los dispositivos de conexión inalámbrica) • 25 conexiones Eléctrica para equipo de Computo • Conexión para Video Beam con soporte para techo con proyección a tablero • Tablero o pizarra acrílica para marcador borrrable • El espacio debe ser adecuado para colocar 12 mesas de (80 x150 cm) los cuales deben quedar de fácil acceso a las conexiones. (Mesas suministradas por el SENA) Área sugerida 55 a 60 m2 	4
LABORATORIO DE SUELOS	Ambiente de formación con espacio para: • 24 sillas Tipo Interlocutoras (Suministradas por el SENA) • 1 escritorio para Instructor con Silla	<ul style="list-style-type: none"> • 5 conexiones a Internet con cable para el instructor y equipos de cómputos (si la conexión se va a dar de manera inalámbrica suministrar los dispositivos de conexión inalámbrica) • 6 conexiones Eléctrica (110 v) • 4 conexiones Eléctrica (220 v) • Área sugerida 60 m2 	1
LABORATORIO DE REDES - CONSTRUCCION	Ambiente de formación con espacio para: • 10 sillas Tipo Interlocutoras (Suministradas por el SENA) • 1 escritorio para Instructor con Silla	<ul style="list-style-type: none"> • 5 conexiones a Internet con cable para el instructor y equipos de cómputos (si la conexión se va a dar de manera inalámbrica suministrar los dispositivos de conexión inalámbrica) • Área sugerida 50 m2 • 6 conexiones Eléctrica (110 v) • 4 conexiones Eléctrica (220 v) 	1
LABORATORIO DE REALIDAD VIRTUAL Y PROTOTIPADO	Ambiente de formación con espacio para: • 10 sillas Tipo Interlocutoras (Suministradas por el SENA) • 1 escritorio para Instructor con Silla	<ul style="list-style-type: none"> • 10 conexiones a Internet con cable para el instructor y equipos de cómputos (si la conexión se va a dar de manera inalámbrica suministrar los dispositivos de conexión inalámbrica) • 3 plotters de (80 x 160 cm) (Suministrado por el SENA) • 2 Cortadoras Laser de (200x 150 cm) (Suministrado por el SENA) • 4 anaqueles para pared de (100x 100 cm) (Suministrado por el SENA) • 4 Mesas de (80 x150 cm) (Suministrado por el SENA) (para 5 Prototipadoras 3d) • 25 conexiones Eléctrica (110 v) • Área sugerida 60 m2 	1
LABORATORIO DE TOPOGRAFIA	Ambiente de formación con espacio para: • 10 sillas Tipo Interlocutoras (Suministradas por el SENA) • 1 escritorio para Instructor con Silla	<ul style="list-style-type: none"> • 5 conexiones a Internet con cable para el instructor y equipos de cómputos (si la conexión se va a dar de manera inalámbrica suministrar los dispositivos de conexión inalámbrica) • 6 conexiones Eléctrica (110 v) • 4 conexiones Eléctrica (220 v) • Área sugerida 50 m2 	1
OFICINA PARA BIENESTAR	Ambiente de formación con espacio para: • 8 sillas Tipo Interlocutoras • 4 escritorio para Instructor con Silla	<ul style="list-style-type: none"> • 4 conexiones a Internet con cable para el instructor y equipos de cómputos (si la conexión se va a dar de manera inalámbrica suministrar los dispositivos de conexión inalámbrica) • 4 conexiones Eléctrica (110 v) • Área sugerida 30 m2 	1

Conforme lo anterior, se tiene que se requiere el arrendamiento de 3 ambientes convencionales, 3 ambientes técnicos, 4 ambientes TIC, 1 ambiente para un laboratorio de suelos, 1 ambiente para un laboratorio de redes y construcción, 1 ambiente para un laboratorio de realidad virtual y prototipado, 1 ambiente para un laboratorio de topografía, 2 espacio para oficina, baterías sanitarias, 1 enfermería.

El canon de arrendamiento debe incluir el costo de los servicios públicos como son: Energía, Acueducto, Alcantarillado, Recolección de Basuras, Aseo del Inmueble, Vigilancia, Internet con un ancho de banda mínimo de 140Mbps. Los cuáles serán pagados por el arrendador.

El canon de arrendamiento debe incluir el servicio de aseo de salones y zonas comunes y oficinas. Aunado a lo anterior, el inmueble requerido deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- El uso de las aulas o ambientes que se identifican en el cuadro deberán ser de uso exclusivo del Servicio Nacional de Aprendizaje - Centro de diseño e innovación tecnológica industrial y su disponibilidad será todos los días de la semana.
- El arrendador deberá velar por que el inmueble cuento con el servicio de vigilancia privada las 24



horas del día los 7 días de la semana, de manera que se garantice la seguridad y conservación de todos los bienes muebles y enseres, maquinaria y equipos que se dejan este inmueble.

- La edificación deberá contar un sistema de incendio con mínimo tres (3) extintores recargados para cada piso y la ruta de evacuación debidamente demarcada brindando seguridad para los ambientes y conocer claramente cómo actuar y por dónde salir en caso de ser necesario.
- El inmueble debe cumplir con todos los requerimientos exigidos por la norma NSR-10 Y la NTC 4595.
- Se requiere que todo el bloque y los ambientes de formación cuenten con la debida señalización informativa, preventiva, de emergencia, de peligro, de advertencia, de precaución y de bioseguridad de acuerdo con la normatividad vigente en Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Se debe contar con pasamanos en todas las escaleras en ambos lados.
- Se debe contar con los planos de evacuación en cada piso del edificio.
- 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.
- Las redes eléctricas deben estar en buen estado y funcionales, especialmente las tomacorrientes e interruptores, no deben estar sueltas o con los cables expuestos, de igual manera se debe estar demarcado según norma y en buen estado el tablero eléctrico.

PLAZO DEL CONTRATO: A partir de la Suscripción del contrato y hasta finalizado el calendario académico, cuya fecha no supere a 31 de Diciembre de 2026. Ahora bien, es importante anotar que en la región existe dificultad para encontrar un mercado de inmuebles con las características descritas anteriormente, tipo institución educativa disponibles para el alquiler; o se encuentran espacios no convencionales los cuales han sido adecuados como ambientes educativos pero que no cumplen con los requerimientos de áreas, iluminación, ventilación, evacuación etc.

Que en aras de satisfacer la necesidad, se realizaron gestiones a las Alcaldías municipales de Dosquebradas y Pereira a fin de solicitar información si actualmente el municipio cuenta con unas instalaciones disponibles para que como establecimiento público del orden nacional adscrito al Ministerio del Trabajo pudiésemos brindar la atención presencial por competencias y aprendizaje por proyectos, en los niveles de formación titulada y complementaria, necesarios para atender la población del Centro de diseño e innovación tecnológica industrial SENA Regional Risaralda en la vigencia 2024, a fin de buscar la consecución de comodatos o donaciones que obligan a la contratación en arrendamiento del inmueble.

DESCRIPCIÓN

CANTIDAD

1. AULAS O SALONES PARA CENTRO DE DISEÑO E INNOACION TECNOLOGICA INDUSTRIAL 15

Adicionalmente se requiere que el contratista cuente con los siguientes espacios

2. BATERIAS SANITARIAS	18
3. BIBLIOTECA	1
4. CAFETERIA (manejada por el arrendador)	1
5. ENFERMERIA	1

16. ASPECTO AMBIENTAL

Las consecuencias de la contaminación

Un tema adicional que adquiere importancia es la contaminación de suelos y las transacciones que sobre dichos bienes inmuebles se pueden llevar a cabo. Este es uno de los asuntos más controversiales en materia legal, no solamente en el país, sino en el exterior. Incluso, se ha llegado a hablar del derecho de suelos contaminados. Se



plantean problemas que van desde las formas de remediación hasta el verdadero responsable jurídicamente en estos casos.

También se plantea un riesgo de investigación penal, en el entendido de que el nuevo propietario, si es el caso, podría ser penalmente responsable, cuando no ejecuta obras o adelanta actuaciones tendientes a controlar la contaminación o, incluso, remediar el suelo.

En este caso también se podría presentar un vicio oculto que dé lugar a solicitar la resolución del contrato con las consiguientes indemnizaciones. Sin embargo, a nuestro juicio, sería discutible tal situación, si el comprador tiene conocimiento de las actividades adelantadas y era probable que existiera contaminación de suelos. Igualmente, es necesario realizar una debida diligencia previamente, con el fin de identificar posibles riesgos y acordar cláusulas que puedan prever el conflicto futuro.

Ahora bien, en este tema de pasivos ambientales por suelos contaminados no existe una solución única, ya que cada caso se ha venido resolviendo de acuerdo con las circunstancias fácticas y de los involucrados. Lo más recomendable es que cualquier solución de remediación sea previamente aprobada por la autoridad ambiental competente, pues, de lo contrario, se corre el riesgo que si llega a conocimiento de la autoridad, esta podría no aceptar lo que se ha realizado y exigir una nueva remediación, sin perjuicio de las acciones administrativas o penales que pueden iniciarse.

Es importante tomar en cuenta que el sector inmobiliario tiene un enorme impacto en el medio ambiente, ya que consume 60% de la energía a nivel global y gran parte del agua potable.

El crecimiento demográfico en las ciudades muestra una mayor demanda de metros cuadrados y de servicios que deberán suplirse de forma eficiente, por lo que mejorar los estándares en los proyectos inmobiliarios es un tema que cobra cada vez más importancia.

Hoy en día existen distintos tipos de certificaciones que buscan acreditar que un edificio cuenta con determinados estándares medioambientales, siendo la certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) una de las más conocidas en el mundo.

Certificación LEED

Tiene como objetivo ser una solución a largo plazo, presentando un futuro sostenible como un bien común para la sociedad, pues entrega alternativas al sector de la construcción para medir su aporte como agente de cambio dentro del compromiso global por el medio ambiente.

Actualmente, los desarrolladores buscan complementar los buenos diseños arquitectónicos con estrategias que les permitan reducir los costos operativos de sus clientes e inquilinos.

Gobierno e industria privada han explotado estos beneficios, ya sea para otorgar beneficios fiscales por su implementación o por ofrecer una mejor competitividad en los diferentes corredores inmobiliarios de las ciudades más grandes del país.

Cabe señalar que la certificación LEED se logra a través de la evaluación de los siguientes aspectos:

- Proceso integrativo de diseño
- Emplazamiento, locación y transporte
- Uso eficiente del agua
- Uso de energía y emisiones a la atmósfera



- Calidad del ambiente interior
- Materiales y recursos
- Innovación y diseño
- Prioridades regionales (hace referencia a las necesidades específicas de un país o locación como, por ejemplo, las zonas climáticas)

Durante las últimas décadas el impacto medioambiental ha sido uno de los temas principales a la hora de analizar nuestros hábitos. Esta creciente búsqueda por encontrar formas más sustentables al momento de desarrollar nuestras actividades diarias no es una labor que ha sido asimilada únicamente por las personas, ya que para las empresas este tema se ha convertido en un punto cada vez más relevante, especialmente si se considera que pasamos cerca de la tercera parte de nuestras vidas en un ambiente laboral.

Es justamente en ese punto donde se están volcando mayoritariamente los esfuerzos para optimizar los recursos disponibles e implementar distintas iniciativas que ayuden a reducir la contaminación.

En conclusión, el tema inmobiliario tiene una gran relación con la legislación ambiental que va más allá de lo que se puede pensar. En efecto, la diversidad de situaciones que pueden dar lugar a procesos de toda índole, hasta la misma responsabilidad que eventualmente podría tener una agencia inmobiliaria, exige ser cuidadoso al momento de realizar transacciones sobre bienes inmuebles.

<https://www.ambitojuridico.com/noticias/analisis/ambiental-y-agropecuario/la-actividad-inmobiliaria-frente-la-legislacion>
<https://inmobiliare.com/reto-de-edificios-eficientes-busca-reducir-el-dioxido-de-carbono-en-cdmx/>

17. APECTO SOCIAL

Definir y medir el valor social en el sector inmobiliario es relevante tanto para instituciones públicas como privadas. Por un lado, las autoridades locales regulan y planifican el desarrollo de nuevos edificios y emiten permisos de construcción que podrían incorporar requisitos de valor social, de manera similar a los estándares de sostenibilidad que ya existen para proyectos de nueva construcción o modernización en algunas ciudades. Por otro lado, las entidades públicas y privadas invierten directamente en inmuebles para obtener rentabilidad económica mediante la venta, gestión o arrendamiento de activos residenciales comerciales e industriales. Las decisiones de inversión podrían estar impulsadas por métricas financieras, así como por indicadores de valor social.

Los inversores han comenzado a tomar decisiones de inversión inmobiliaria que combinan métricas financieras tradicionales (por ejemplo, valor actual neto, tasa interna de rendimiento, rendimiento de efectivo sobre efectivo) e indicadores de desempeño ESG para crear un impacto positivo a largo plazo. Un ejemplo de esto es el desarrollo de las Directrices de Sostenibilidad de la Asociación Europea de Inversores en Vehículos Inmobiliarios No Cotizados y la mayor participación de los inversores en la evaluación inmobiliaria GRESB 2020.

Además, el Urban Land Institute en Europa reporta una fuerte demanda de inversiones de impacto en el sector inmobiliario. Al menos el 58% de los profesionales de bienes raíces que respondieron a la encuesta europea de ULI de 2020 dicen que incorporar el impacto social o las contribuciones de valor social en sus carteras aumentará en importancia. América Latina y el Caribe no es una excepción. Los principales fondos de inversión en vivienda social e infraestructura con operaciones en México, Perú y República Dominicana están interesados en comprender mejor qué es el valor social: cómo crearlo; medirlo; gestionarlo e informarlo.



Una definición regional de valor social en el sector inmobiliario: los beneficios potenciales para las ciudades de América Latina y el Caribe

La discusión sobre el valor social en la industria inmobiliaria en ALC se encuentra en una etapa muy temprana. Ayudar a tender puentes entre el sector público y el privado es esencial para iniciar un debate significativo sobre cómo generar valor social en el sector inmobiliario de las ciudades. Esto podría tener implicaciones importantes en la forma en que planificamos, entregamos y gestionamos el desarrollo urbano, asegurando que las comunidades locales sean la piedra angular de los nuevos edificios, ya sea un nuevo edificio de apartamentos, un edificio de oficinas o un almacén industrial. Existen varios beneficios potenciales de tener una definición y un marco sobre el valor social para las ciudades:

- Las ciudades podrían atraer nuevas inversiones en desarrollo urbano y regeneración dada la creciente tendencia global y el apetito por inversiones ESG.
- Las ciudades podrían garantizar (a través de regulaciones locales) que los proyectos inmobiliarios dirigidos por desarrolladores entreguen beneficios de manera efectiva a las comunidades locales sin comprometer la viabilidad del proyecto (por ejemplo, utilizando indicadores que no se pueden contabilizar directamente en modelos financieros tradicionales o análisis de costo-beneficio).
- Las ciudades y los desarrolladores podrían encontrar más apoyo de la comunidad para iniciativas nuevas y de gran escala de desarrollo y regeneración urbana, minimizando la oposición de los residentes a los proyectos propuestos (comúnmente conocido como NIMBYism).

<https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/el-valor-social-en-el-sector-inmobiliario/>

18. POLÍTICO

En 2026, los aspectos políticos clave sobre arrendamientos en Colombia giran en torno a la aplicación de la ley, siendo el IPC de 2025 (5,10%) el tope máximo para incrementos de vivienda urbana según la Ley 820 de 2003, no el salario mínimo, y el Gobierno está atento a posibles desindexaciones mediante decretos, especialmente en vivienda social (VIS/VIP), buscando flexibilizar precios, aunque genera debate sobre su legalidad. La política inflacionaria general y el debate sobre si el Gobierno controlará precios, impactan indirectamente, junto a la obligatoriedad de notificación previa del arrendador y el debate sobre incrementos desproporcionados en propiedad horizontal, afectando a los casi 40% de colombianos que viven en arriendo.

19. ESTUDIO DE LA OFERTA

Después de que el área encargada realizará las solicitudes de cotización, se recibió respuesta positiva de cuatro entidades, por lo tanto los técnicos se desplazaron a cada una de ellas con el fin de verificar los espacios y condiciones adecuadas, de acuerdo al análisis realizado por los técnicos se considera que el espacio ofrecido por la UNIVERSIDAD LIBRE, cuenta con toda la infraestructura y adecuaciones necesarias de ambientes, apropiados para brindar una formación con calidad a los aprendices tanto del Centro de atención Agropecuario, como del centro de Diseño e Innovación Tecnológica Industrial.

Que el decreto 1082 en el CAPÍTULO 2, DISPOSICIONES ESPECIALES DEL SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PÚBLICA, SECCIÓN 1, MODALIDADES DE SELECCIÓN, SUBSECCIÓN 4, CONTRATACIÓN DIRECTA, en su Artículo 2.2.1.2.1.4.4., dispone que “La modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y en consecuencia, le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto “Cuando la totalidad del presupuesto de una Entidad Estatal hace parte del presupuesto de otra con ocasión de un convenio o contrato interadministrativo, el monto del presupuesto de la primera deberá deducirse del presupuesto de la segunda para determinar la capacidad contractual de las Entidades Estatales”.

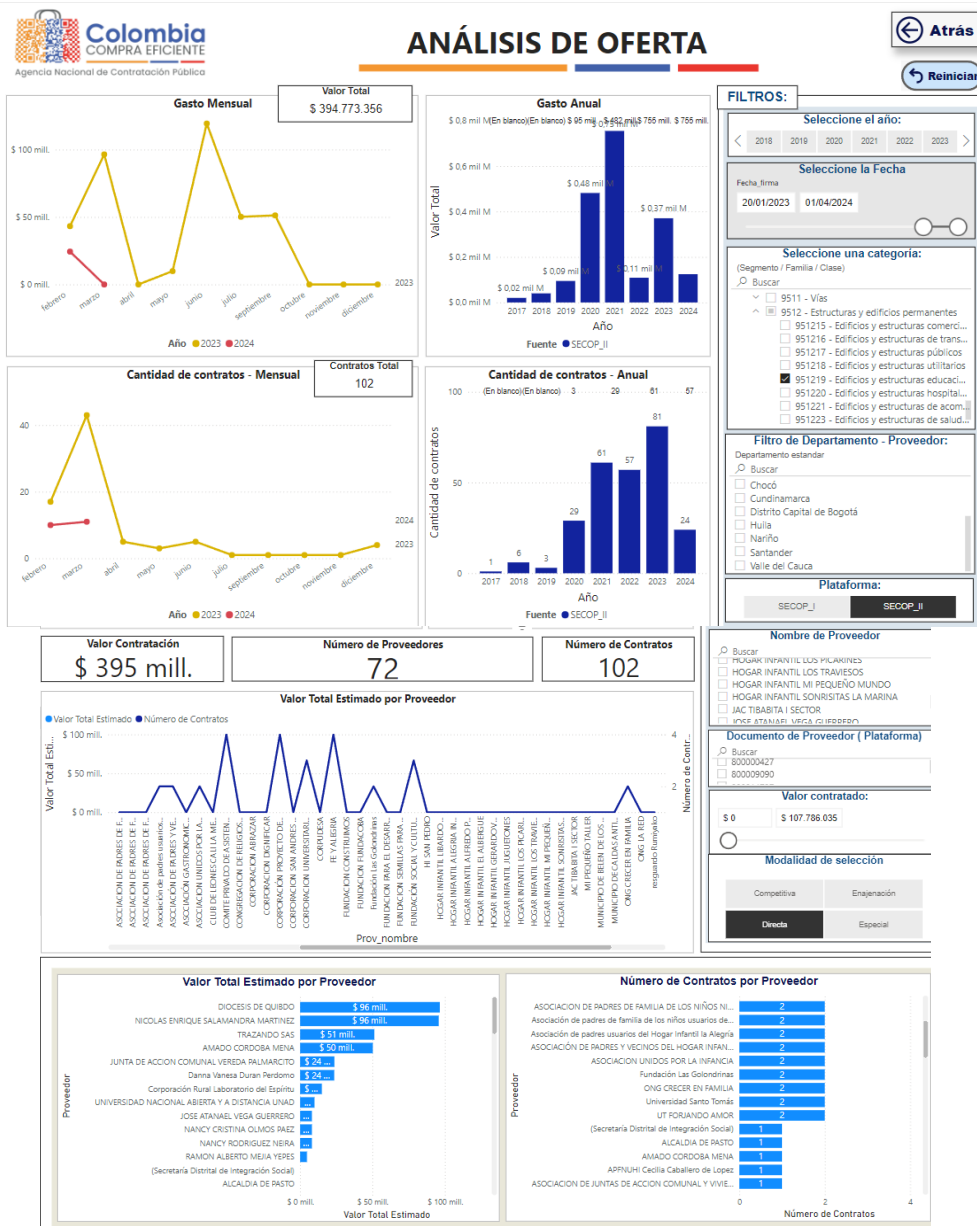
De conformidad con el numeral 4 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 y en atención al literal d del



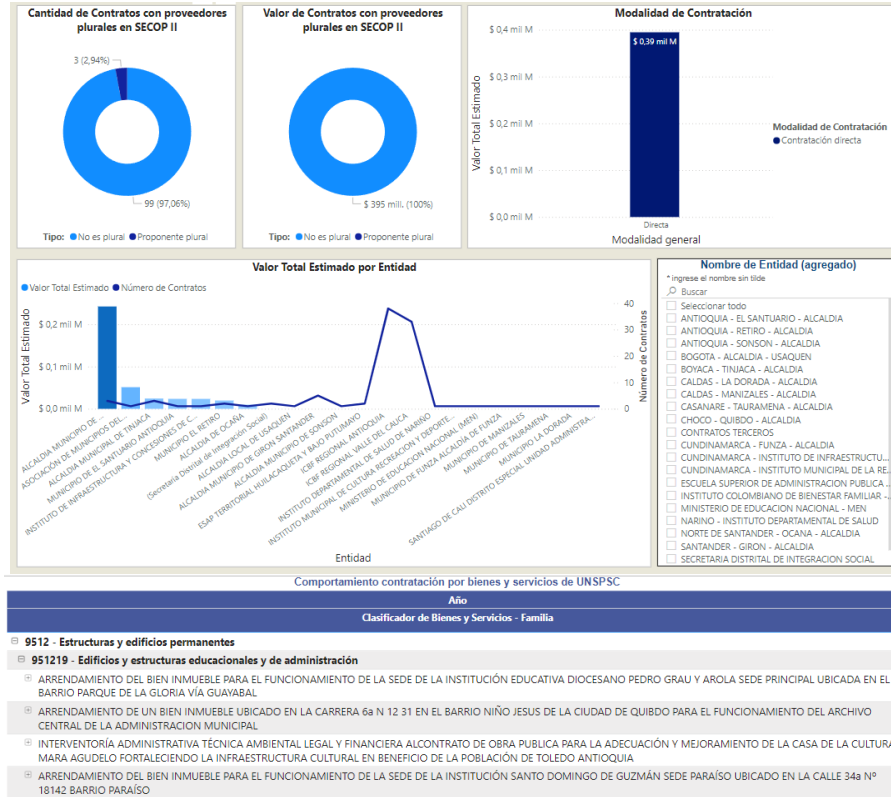
numeral 2 de la Circular 3-2013-000162 sobre los lineamientos para la elaboración de estudios previos y el numeral 1 de la Circular 3-2013-133, para establecer el valor estimado del contrato, se tuvo en cuenta la precotización recibida por parte de la Universidad Libre de Pereira.

El presupuesto disponible por la entidad para este proceso es de **CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL TRECIENTOS VEINTE PESOS (\$45.513.320)** mensual, para un total de **QUINIENTOS CATORCE MILLONES TRECIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE. (\$514.302.776,00)** incluido IVA.

ANÁLISIS DE OFERTA



Dirección Regional Risaralda
Carrera 8 No, 26-79 Pereira. - PBX 57 601 5461500

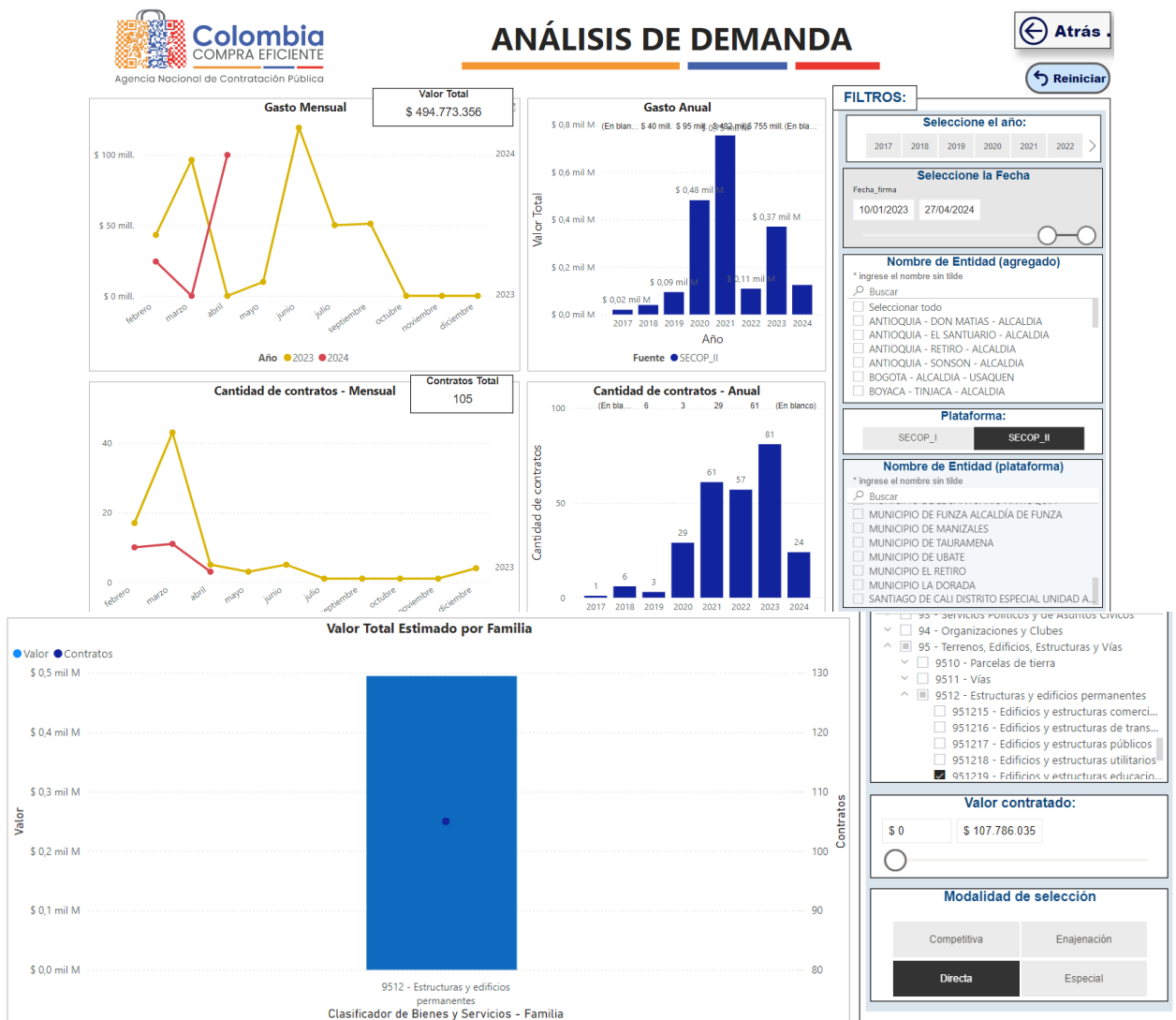


20. ESTUDIO DE LA DEMANDA

NÚMERO DE PROCESO - AÑO	TIPO DE PROCESO-MODALIDAD	ESTADO	ENTIDAD ESTATAL	OBJETO O DESCRIPCIÓN	DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO	PRECIO ESTIMADO TOTAL
CDO-RSR-DIR-138-2021	Contratación Directa	Adjudicado	Sena	Arrendamiento de instalaciones locativas en el inmueble identificado Uniminuto con Matrícula Inmobiliaria No.290-48379, para el funcionamiento de ambientes de formación, brindando atención presencial por competencias y aprendizaje por proyectos, en niveles de formación titulada y complementaria del Centro Atención Sector Agropecuario y el Centro de Comercio y Servicios del SENA Regional Risaralda en la vigencia 2021	Risaralda	56.688.198
CD-RSR-DIR-064-2023	Contratación Directa	Adjudicado	Sena	Arrendamiento de espacios físicos para prestar servicios de formación y cuidado de los bienes del SENA, con el fin de brindar la atención presencial por competencias y aprendizaje por proyectos, en los niveles de formación titulada y complementaria, necesarios para atender la población de los centros de formación del SENA Regional Risaralda en la vigencia 2023.	Risaralda	201.982.872
CD-RSR-DIR-001-2023	Contratación Directa	Adjudicado	Sena	Arrendamiento de espacios físicos dentro del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No 290-48379 Corporación Universitaria Minuto de Dios, para prestar servicios de formación y cuidado de los bienes del SENA, con el fin de brindar la atención presencial por competencias y aprendizaje por proyectos, en los niveles de formación titulada y complementaria, necesarios para atender la población del Centro de Atención Sector	Risaralda	295.119.998

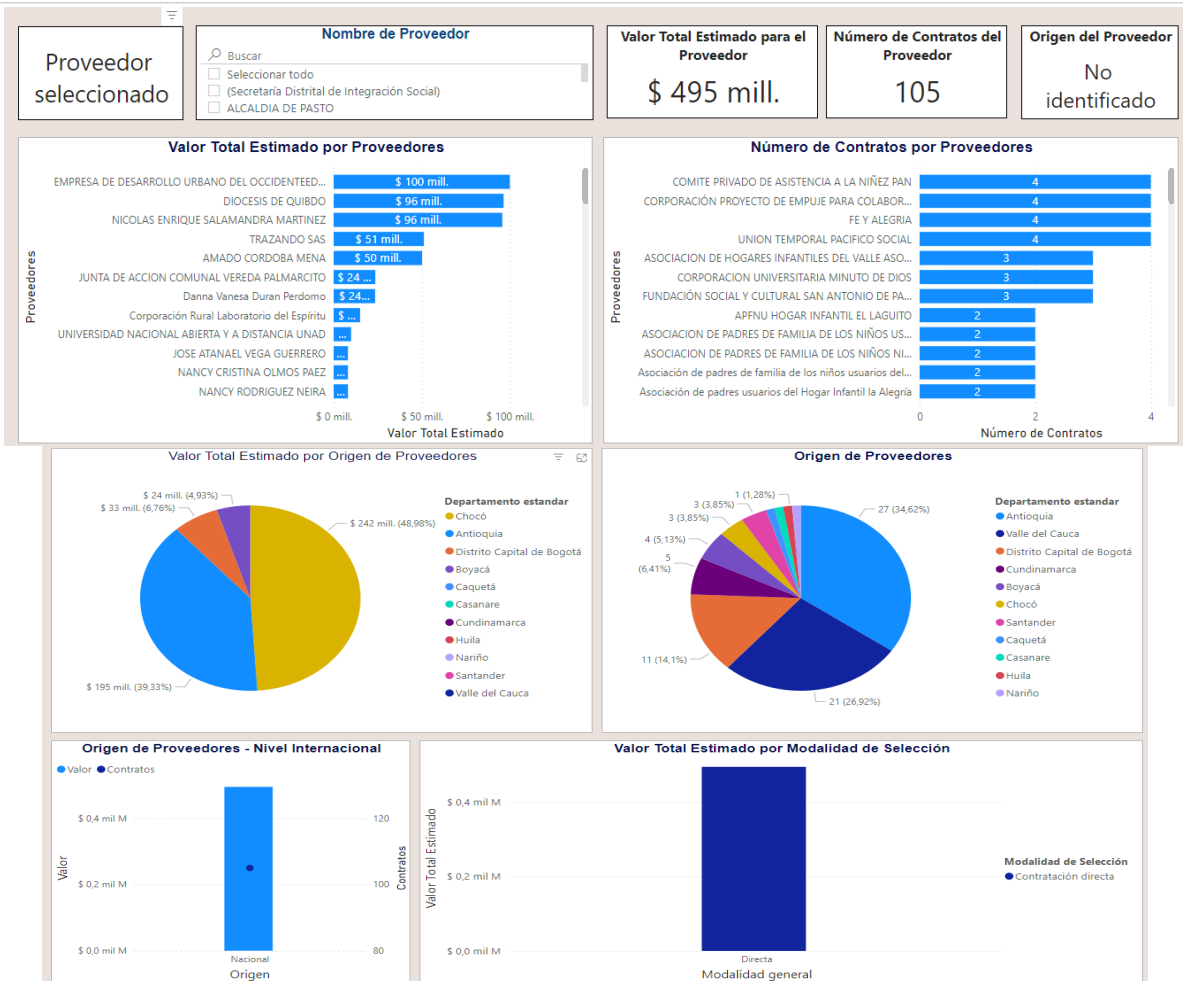


				Agropecuario del SENA Regional Risaralda en la vigencia 2023.		
CO1.PCCNT R.6563711 DE 2024	Contratación Directa	Adjudicado	Sena	Arrendamiento de espacios físicos para prestar servicios de formación y cuidado de los bienes del SENA, con el fin de brindar la atención presencial por competencias y aprendizaje por proyectos, en los niveles de formación titulada y complementaria, necesarios para atender la población de los Centros de Formación del SENA Regional Risaralda en la vigencia 2024	Risaralda	206.716.667
CO1.PCCNT R.7299803 de 2025	Contratación Directa	Adjudicado	Sena	Arrendamiento de espacios físicos para prestar servicios de formación y cuidado de los bienes del SENA, con el fin de brindar la atención presencial por competencias y aprendizaje por proyectos, en los niveles de formación titulada y complementaria, necesarios para atender la población de los Centros de Formación del SENA Regional Risaralda en la vigencia 2025.	Risaralda	\$ 458.048.833





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC									
Año	2023			2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
de administración									
CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN POR ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS PARA LA ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA DONMATÍAS SEDE 1A SEDE 1B Y SEDE LUIS LÓPEZ DE MESA				1	\$ 100.000.000	20,21%	1	\$ 100.000.000	20,21%
ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA DIOCESANO PEDRO GRAU Y AROLA SEDE PRINCIPAL UBICADA EN EL BARRIO PARQUE DE LA GLORIA VÍA GUAYABAL	1	\$ 96.471.429	19,50%				1	\$ 96.471.429	19,50%
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 6a N 12 31 EN EL BARRIO NIÑO JESUS DE LA CIUDAD DE QUIBDO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO	1	\$ 95.700.000	19,34%				1	\$ 95.700.000	19,34%
Total	81	\$ 370.392.356	74,86%	24	\$ 124.381.000	25,14%	105	\$ 494.773.356	100,00%



21. ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

En cumplimiento de lo establecido por el Decreto 1082 de 2015 y en concordancia con el Manual para identificar y cobertura de los riesgos en los Procesos de Contratación publicado en la página de Colombia Compra Eficiente, la entidad elaboró el respectivo análisis teniendo en cuenta:

1. Establecer el contexto en el cual se adelanta el proceso de contratación.
2. Identificar y clasificar los Riesgos del Proceso de Contratación
3. Evaluar y calificar los riesgos
4. Asignar y tratar los riesgos
5. Monitorear y revisar la gestión de los riesgos.



En el anexo Matriz de Riesgo, se plasma la Tipificación, Estimación y Asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación definida por el SENA. La presentación de las ofertas implica de la aceptación por parte del proponente de la distribución de riesgos previsibles establecidos.

Ver anexo matriz de riesgos

Se expide en Dosquebradas, el 17 de enero de 2026

HERNANDO ALONSO POSADA LOPERA
Director Regional (E)

Proyectó: María Yeceny Garzón Valencia-Apoyo Gestión Contractual *yeceny*

Revisión Legal: Tomas Alfredo Londoño – Profesional 02

Revisó componente técnico: Juan Miguel Guzman – Arquitecto *Juan el heron*