



ESTUDIO DE SECTOR

OBJETO:

ARRENDAMIENTO INMUEBLES

SENA

CENTRO DE LA INNOVACIÓN LA AGROINDUSTRIA Y LA AVIACIÓN

RIONEGRO

2026

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



El Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, en cumplimiento de su misión de ofrecer formación profesional integral de calidad a los colombianos, requiere garantizar espacios adecuados, seguros y funcionales para el desarrollo de sus programas de capacitación. Actualmente, el Centro no dispone de la infraestructura suficiente para atender la demanda de aprendices ni para implementar en condiciones óptimas las actividades de formación programadas para la vigencia 2026.

Ante esta situación, se hace necesario adelantar el proceso contractual orientado al arrendamiento de un inmueble, que cumpla con las condiciones técnicas, locativas y de accesibilidad exigidas, de manera que se asegure la continuidad y calidad del servicio educativo. Este arrendamiento permitirá dar respuesta oportuna a las necesidades de cobertura, fortalecer la pertinencia de la oferta formativa y garantizar ambientes de aprendizaje que contribuyan al desarrollo social, económico y productivo de la región. Estos servicios se encuentran en los siguientes códigos UNSPSC:

Código	Descripción
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
80131501	Arrendamiento de residencias
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

En el clasificador de bienes y servicios los productos a entregar se clasifican entre los siguientes códigos:

CODIGO UNSPSC			
Segmento	Familia	Clase	Producto
80	8013	801315	80131502
Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de empresas y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

El **sector secundario de la economía** comprende las actividades relacionadas con la transformación industrial de materias primas y otros bienes intermedios, con el fin de obtener productos elaborados aptos para el consumo o para ser utilizados en nuevos procesos productivos.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



En 2025, este sector sigue siendo uno de los pilares del crecimiento económico en Colombia, con una participación cercana al **27 % del PIB nacional** según el DANE. Está integrado por dos grandes subsectores:

- **Industrial extractivo:** incluye la explotación minera, la extracción de petróleo y gas, así como actividades de canteras. Aunque continúa siendo una fuente importante de divisas, enfrenta retos asociados a la transición energética y a la implementación de políticas de sostenibilidad ambiental.
- **Industrial de transformación:** agrupa procesos como la agroindustria (envasado de legumbres, frutas y producción de derivados lácteos), la industria de bebidas (embotellado de refrescos, café y licores), la fabricación de textiles, confecciones, calzado, productos químicos, farmacéuticos, maquinaria, materiales de construcción y automotores.

Este sector se caracteriza por ser generador de **valor agregado, empleo formal y encadenamientos productivos**, ya que transforma materias primas provenientes del sector primario (agricultura, ganadería, pesca, silvicultura y minería) en bienes finales o insumos para otros sectores de la economía. En 2025, las políticas públicas han incentivado la **reindustrialización, la transición energética y la innovación tecnológica**, con el propósito de aumentar la productividad y la competitividad nacional.

Sector comercio según la actividad económica desarrollada (actualización 2025)

El **sector comercio**, que forma parte del sector terciario de la economía, constituye uno de los segmentos más dinámicos y con mayor aporte al crecimiento del PIB de servicios en Colombia. Abarca tanto el comercio al por mayor como al por menor, e integra actividades como grandes superficies, centros comerciales, cámaras de comercio, plazas de mercado, San Andresito, comercio electrónico y transacciones internacionales.

En 2025, este sector se ha transformado de manera significativa debido a la **digitalización del consumo, la expansión del comercio electrónico**, la adopción de **nuevos canales logísticos** y el fortalecimiento de los procesos de formalización empresarial. La demanda interna, en recuperación tras la desaceleración de 2024, impulsa la actividad comercial, especialmente en bienes de primera necesidad, tecnología, moda, alimentos procesados y productos para el hogar. Asimismo, el comercio exterior enfrenta desafíos asociados a la tasa de cambio, los tratados de libre comercio vigentes y las tensiones en los mercados internacionales, pero también oportunidades derivadas del fortalecimiento de las cadenas de suministro regionales y de la integración con mercados latinoamericanos.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



En conjunto, el sector comercio en 2025 continúa siendo uno de los principales motores de **empleo, consumo e inversión**, además de un conector estratégico entre la producción nacional y la demanda de los hogares y empresas.

PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

Adquisiciones planeadas

Volver al principio

Búsqueda de adquisiciones

Buscar:

en la TV 49 #39a-170

Código UNSPSC:

Agregar códigos UNSPSC

Modalidad de selección:

Agregar

Eliminar filtros

Adquisiciones planeadas

Adquisiciones planeadas (2)

Código UNSPSC	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección	Fecha estimada de presentación de ofertas	Duración del contrato	Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado	Valor estimado en la vigencia actual	Se requieren vigencias futuras	Estado de solicitud de vigencias futuras	Unidad de contratación	Ubicación
80131500	5_412 CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA TV 49 #39a-170 UNIREMINGTON SEDE RIONEGRO, COMO AMBIENTE DE APRENDIZAJE PARA IMPA(...)	Enero	Enero	345 Día(s)	Contratación directa (con ofertas)	Presupuesto de entidad nacional	597.556.560 COP	597.556.560 COP	No	NA	-	Antioquia

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



Adquisiciones planeadas

Volver al principio

Busqueda de adquisiciones

Buscar:

en la TV 49 #38a-170

Código UNSPSC:

Verificar códigos UNSPSC

Modalidad de selección:

Autosol

Eliminar filtros

Adquisiciones planeadas

Adquisiciones planeadas (2)

Código UNSPSC	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección	Fecha estimada de presentación de ofertas	Duración del contrato	Modalidad de selección	Fuente de los recursos	Valor total estimado	Valor estimado en la vigencia actual	Se requieren vigencias futuras	Estado de solicitud de vigencias futuras	Unidad de contratación	Ubicación
80131500	5_412 CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA TV 49 #38a-170 UNIREMINGTON SEDE RIONEGRO, COMO AMBIENTE DE APRENDIZAJE PARA IMPA (...)	Enero	Enero	345 Día(s)	Contratación directa (con ofertas)	Presupuesto de entidad nacional	597.556.560 COP	597.556.560 COP	No	NA	-	Antioquia

A. ASPECTOS GENERALES

1. Contexto Económico Colombia 2025

1.1 Análisis de datos

Colombia en 2025 se enfrenta a una coyuntura económica de recuperación moderada, caracterizada por un entorno internacional desafiante, decisiones de política doméstica críticas y presiones fiscales persistentes. Estos son los principales elementos que conforman el panorama macroeconómico del país:

Crecimiento económico y demanda interna

El crecimiento del Producto Interno Bruto se ha ubicado alrededor del 2,6 % a 3,0 % en 2025. Este desempeño está siendo impulsado principalmente por la demanda interna, especialmente por el consumo de los hogares. La inversión privada muestra señales de recuperación, aunque su avance continúa limitado por la incertidumbre política, las condiciones fiscales y las tasas de interés.

Inflación, tasas de interés y política monetaria

La inflación se ha reducido de manera progresiva desde sus niveles más altos y se proyecta que hacia finales de 2025 converja a la meta del Banco de la República (3 %). Las tasas de interés, aunque han comenzado a descender, se mantienen en niveles relativamente elevados y los ajustes hacia la baja serán graduales, con el fin de evitar presiones inflacionarias adicionales.

Situación fiscal, endeudamiento y financiación

El déficit fiscal estimado para 2025 continúa siendo un reto para el Gobierno, al ubicarse por encima de lo permitido por la regla fiscal. La deuda pública exige medidas de ajuste orientadas a mejorar el recaudo tributario y optimizar el gasto. En consecuencia, se han adoptado políticas para racionalizar el presupuesto y garantizar sostenibilidad financiera en el mediano plazo.

Sector externo y comercio internacional

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



El tipo de cambio ha mostrado presiones a la depreciación moderada, influido por factores externos y por los desbalances en la cuenta corriente. Las exportaciones tradicionales, como petróleo, minerales y café, enfrentan volatilidad en los precios internacionales. Al mismo tiempo, las remesas y la inversión extranjera directa se consolidan como fuentes esenciales de divisas y de financiamiento para la economía nacional.

Mercado laboral, pobreza y desigualdad

El empleo ha mostrado señales de mejoría, con una reducción en la tasa de desempleo en varias regiones, aunque la informalidad sigue siendo alta. Las remesas enviadas por colombianos en el exterior se han convertido en un soporte importante para los ingresos de los hogares. Persisten, sin embargo, marcadas brechas regionales y sociales que afectan el acceso a infraestructura, servicios y oportunidades productivas.

Riesgos y amenazas

El contexto económico colombiano en 2025 enfrenta riesgos tanto externos como internos. A nivel internacional, las tensiones geopolíticas y la volatilidad de los precios de materias primas representan amenazas a la estabilidad. En el plano interno, el deterioro fiscal, la presión sobre el gasto público, la inflación de alimentos y servicios, y la baja inversión privada son factores que podrían afectar la recuperación.

Perspectiva para lo que resta de 2025

Se proyecta una recuperación gradual de la economía, con consolidación del consumo privado, cierta mejora en la inversión y estabilización inflacionaria hacia el cierre del año. Las políticas monetaria y fiscal serán determinantes para sostener la estabilidad macroeconómica, reducir vulnerabilidades y favorecer condiciones más propicias para sectores estratégicos como vivienda, comercio, servicios, agroindustria y educación.

1.2 Aspectos Generales del Arrendamiento de Inmuebles en Colombia – 2025

El arrendamiento de inmuebles en Colombia constituye una de las actividades más relevantes dentro del sector terciario de la economía, al articular la oferta de espacios físicos para vivienda, comercio, oficinas, educación y otros usos especializados. En 2025, esta actividad se ve directamente influenciada por factores económicos como el crecimiento moderado del PIB (2,8%), la reducción gradual de la inflación (estimada en 3,8% al cierre del año) y la estabilidad relativa del

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. – PBX 57 604 5760000



tipo de cambio, que impacta tanto los costos de mantenimiento como la valorización de los bienes raíces.

La demanda de arrendamientos presenta una dinámica diferenciada según el uso del inmueble. En el segmento de vivienda, las preferencias se orientan hacia contratos más flexibles, con canon indexado a la inflación y regulado por la Ley 820 de 2003, ajustada a las condiciones del mercado actual. En el ámbito empresarial e institucional, se observa un mayor interés por arrendar inmuebles que cuenten con infraestructura adecuada para actividades productivas, educativas y tecnológicas, garantizando servicios como conectividad, accesibilidad, seguridad y eficiencia energética.

El arrendamiento institucional, como en el caso de entidades públicas, cobra especial importancia en 2025 debido a que permite dar respuesta inmediata a necesidades operativas y de prestación de servicios sin requerir inversiones iniciales en infraestructura propia. Esto resulta estratégico para organismos que, como el SENA, requieren espacios acondicionados para el desarrollo de programas de formación en regiones donde la infraestructura propia es limitada o insuficiente.

De igual forma, el sector inmobiliario en arrendamientos se encuentra marcado por tendencias como la digitalización de los procesos de oferta y gestión contractual, la implementación de seguros de arrendamiento más robustos, y la mayor exigencia en materia de sostenibilidad y certificaciones ambientales de los inmuebles. Estas dinámicas fortalecen la confianza entre arrendadores y arrendatarios, y consolidan el arrendamiento como un eje clave de la economía urbana y regional en Colombia.

1.3 Contexto Económico de Colombia 2025

Durante el año 2025, la economía colombiana transita por una fase de recuperación moderada tras los desafíos inflacionarios y de bajo crecimiento que se presentaron en 2023 y 2024. Las proyecciones del Producto Interno Bruto (PIB) apuntan a una expansión cercana al 2,8 %, impulsada principalmente por la consolidación de la demanda interna, el dinamismo del sector de la construcción y el repunte del consumo de los hogares.

En materia inflacionaria, se espera una reducción progresiva, con un cierre cercano al 3,8 %, lo que genera un escenario más favorable para el acceso al crédito y el desarrollo de proyectos de inversión, incluidos los relacionados con el mercado inmobiliario y el arrendamiento de inmuebles.

El tipo de cambio tenderá a estabilizarse alrededor de los 4.200 pesos por dólar, influenciado tanto por la política monetaria interna como por el contexto internacional. Este comportamiento contribuye a una mayor certidumbre en las decisiones de inversión y en la planeación financiera de las instituciones públicas y privadas.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



Asimismo, el país enfrenta retos asociados al déficit fiscal y al déficit en cuenta corriente, lo que obliga a fortalecer la inversión productiva, la eficiencia en el gasto público y la confianza empresarial. Pese a ello, sectores estratégicos como la construcción, el comercio y los servicios inmobiliarios muestran señales de resiliencia y recuperación.

En síntesis, el 2025 se proyecta como un año de consolidación económica, con condiciones más estables que favorecen la ejecución de proyectos institucionales, la ampliación de infraestructura y, de manera especial, la contratación de arrendamientos de inmuebles para atender necesidades educativas, empresariales y sociales.

1.4 Productos incluidos dentro del sector

El **arrendamiento de inmuebles** es una actividad económica mediante la cual se otorgan en uso y goce bienes raíces, ya sean habitacionales, comerciales, institucionales o industriales, a cambio de una renta pactada. Este sector constituye un componente fundamental del mercado inmobiliario, pues facilita el acceso a espacios para vivienda, educación, comercio y servicios, sin necesidad de adquirir la propiedad del bien.

1.4.1 Arrendamiento de inmuebles habitacionales

- 1.4.1.1 Casas: viviendas familiares de uno o varios pisos, generalmente ubicadas en barrios residenciales.
- 1.4.1.2 Apartamentos: unidades habitacionales en edificios, con acceso a zonas comunes.
- 1.4.1.3 Apartaestudios: espacios más pequeños, diseñados para una o dos personas, que integran área social, cocina y habitación.
- 1.4.1.4 Viviendas de interés social en arriendo: inmuebles destinados a familias de bajos ingresos, con precios regulados o subsidiados.
- 1.4.1.5 Viviendas amobladas o en arriendo temporal: inmuebles equipados para estancias cortas o de carácter transitorio, como apartahoteles o plataformas digitales (Airbnb).

1.4.2 Arrendamiento de inmuebles no habitacionales

- 1.4.2.1 Locales comerciales en centros comerciales y plazas de mercado: espacios diseñados para la venta de bienes y servicios al público.
- 1.4.2.2 Oficinas y espacios de coworking: áreas destinadas a actividades administrativas o profesionales, de uso individual o compartido.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



- 1.4.2.3 Bodegas y centros logísticos: inmuebles para almacenamiento, distribución y operación de cadenas de suministro.
- 1.4.2.4 Predios para actividades agroindustriales: terrenos e instalaciones destinadas a procesos productivos del sector agrícola y agroindustrial.

1.4.3 Arrendamiento institucional y corporativo

- 1.4.3.1 Inmuebles para instituciones educativas: espacios físicos destinados a la prestación de servicios educativos (ejemplo: SENA, colegios y universidades).
- 1.4.3.2 Espacios para entidades públicas y privadas: oficinas o sedes administrativas para la operación de instituciones del sector público o empresarial.
- 1.4.3.3 Centros de salud, clínicas y consultorios médicos: instalaciones que permiten la prestación de servicios médicos y hospitalarios.

1.4.4 Servicios complementarios asociados al arrendamiento

- 1.4.4.1 Administración de la propiedad: gestión integral del inmueble, incluyendo cobros y control de servicios.
- 1.4.4.2 Servicios de vigilancia y seguridad: esquemas de protección física o tecnológica para garantizar la seguridad del inmueble y sus ocupantes.
- 1.4.4.3 Mantenimiento de infraestructura: conservación y reparación de ascensores, redes eléctricas, hidráulicas y tanques de agua de reserva.
- 1.4.4.4 Servicios de conectividad y dotación básica: provisión de internet, telefonía y redes internas necesarias para el uso funcional del inmueble.

1.5 Gremios y asociaciones del sector de arrendamiento de inmuebles

1.5.1 Gremios y asociaciones

Son entidades que representan y regulan a los actores del mercado inmobiliario, aportando lineamientos y estadísticas sectoriales. Entre los más relevantes se encuentran:

- Fedelonjas (Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz).
- Camacol (Cámara Colombiana de la Construcción).
- Lonjas de Propiedad Raíz regionales.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



- Asobancaria, en relación con el financiamiento y regulación hipotecaria y de arrendamientos.

1.5.2 Perspectivas de crecimiento, inversión y ventas

1.5.2.1 Perspectivas de crecimiento

- **Demanda sostenida de arriendo residencial**

Aproximadamente el 40% de los hogares en Colombia vive en arriendo, con una concentración mayor en las principales ciudades. Esto refleja una fuerte tendencia urbana hacia el alquiler frente a la compra, especialmente en contextos de tasas de interés altas.

- **Alternativa frente a la compra de vivienda**

En periodos de crédito hipotecario costoso o de difícil acceso, el arriendo se fortalece como opción, en particular en segmentos de vivienda de interés social y de menor costo, donde además influyen programas de subsidios.

- **Modalidades alternativas de arrendamiento**

Se espera crecimiento en arriendos cortos y vacacionales, impulsados por el turismo, las plataformas digitales y la profesionalización del sector. También ganan terreno modelos como *build to rent* (viviendas construidas específicamente para renta).

- **Estabilidad en cánones**

Aunque la demanda es alta, los aumentos en los precios de arriendo tienden a moderarse debido a la competencia y al control de la inflación.

1.5.2.2 Inversión

- **Magnitud económica**

El mercado de arrendamiento en Colombia moviliza decenas de billones de pesos al año en segmentos residenciales y no residenciales. No obstante, persiste un alto nivel de informalidad en contratos, lo que representa riesgos para arrendadores e inquilinos.

- **Entorno favorable**

La reducción de tasas de interés y la moderación de la inflación generan un escenario

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



propicio para la inversión, ya que mejoran la capacidad de pago de los hogares y dinamizan el mercado inmobiliario.

▪ **Segmentos atractivos para invertir**

- Arriendos cortos y vacacionales.
- Vivienda de interés social y de escala media para renta.
- Viviendas construidas para arrendar (*build to rent*).
- Locales comerciales, bodegas y espacios logísticos vinculados al comercio y al e-commerce.

1.5.2.3 Ventas

▪ **Relación con la vivienda**

Cuando las ventas de vivienda disminuyen, el mercado de arrendamientos tiende a crecer, pues el alquiler se convierte en la opción más viable. A medida que bajan las tasas de interés, las ventas de vivienda nueva se reactivan, aunque con variaciones según los segmentos y regiones.

▪ **Expectativas**

Se prevé que las ventas de vivienda nueva aumenten en los próximos años gracias a condiciones financieras más favorables y a la demanda sostenida, lo que también impacta positivamente la valorización de los inmuebles destinados al arriendo.

1.5.2.4 Retos y riesgos

- Fluctuaciones en las tasas de interés, que afectan tanto la compra como el arrendamiento.
- Costos de mantenimiento y reparaciones, que pueden reducir los márgenes de retorno.
- Alta informalidad en los contratos, que genera inseguridad jurídica.
- Restricciones urbanísticas y dificultades en el acceso al crédito para construcción, que pueden retrasar proyectos destinados a arrendamiento.

1.6 Cadena de producción y distribución

1.6.1 Generación de la oferta (Producción del bien arrendable)

- **Propietarios e inversionistas:** Adquieren o desarrollan inmuebles (residenciales, comerciales, industriales o vacacionales) con fines de renta.
- **Constructores y desarrolladores inmobiliarios:** Entregan proyectos habitacionales, comerciales o logísticos que entran al mercado de arrendamiento.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



- **Entidades financieras y de crédito:** Facilitan la inversión a través de créditos hipotecarios o leasing habitacional que luego se destina al arriendo.

1.6.2 Intermediación y gestión (Transformación del bien en producto arrendable)

- **Agencias inmobiliarias y corredores:** Promocionan inmuebles, buscan inquilinos, elaboran contratos y administran la relación arrendador–arrendatario.
- **Plataformas digitales:** Portales como Finca Raíz, Metrocuadrado o AirBnB facilitan la difusión de la oferta, incluyendo arrendamientos residenciales, comerciales y turísticos.
- **Aseguradoras y afianzadoras:** Ofrecen pólizas de arrendamiento que cubren el riesgo de incumplimiento en el pago o daños al inmueble.

1.6.3 Distribución (Colocación en el mercado)

- **Contratación formal:** Involucra la firma de contratos escritos regulados por la Ley 820 de 2003 (para vivienda urbana) o el Código de Comercio (para locales).
- **Contratación informal:** Gran parte del mercado opera con acuerdos verbales, lo cual reduce garantías legales pero sigue siendo un canal de distribución significativo.
- **Segmentación del mercado:**
 - ✓ Residencial (viviendas VIS, estratos medios y altos).
 - ✓ Comercial (locales, oficinas, bodegas).
 - ✓ Industrial y logístico.
 - ✓ Turístico (alquileres vacacionales de corta estancia).

1.6.4 Consumo y retroalimentación

- **Arrendatarios:** Hogares, empresas o turistas que demandan los inmuebles.
- **Retroalimentación:** La experiencia del arrendatario (precio, condiciones, servicios) incide en la reputación del arrendador y en la valorización del inmueble.
- **Rotación del inventario:** Una vez finalizado un contrato, el inmueble retorna al ciclo y se redistribuye en el mercado.

1.6.5 Proveedores de servicios

Incluyen las personas y empresas que ponen a disposición los bienes inmuebles y servicios asociados, tales como:

- Propietarios y administradores de inmuebles.
- Empresas inmobiliarias y corredores de arrendamiento.
- Firmas de administración de propiedad horizontal.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



- Empresas de seguridad, mantenimiento, aseo y conectividad que complementan la operación de los inmuebles arrendados.

1.6.6 Clientes potenciales

Son los usuarios finales que demandan espacios bajo la modalidad de arrendamiento, tanto en el ámbito residencial como institucional:

- Hogares que buscan vivienda en arriendo.
- Comerciantes, emprendedores y empresarios que requieren locales, bodegas u oficinas.
- Entidades públicas y privadas que arriendan inmuebles para desarrollar sus actividades (por ejemplo, instituciones educativas como el SENA, entidades gubernamentales o centros de salud).

1.7 Variables económicas que pueden afectar el abastecimiento o los precios del sector – Riesgos para el sector de arrendamiento de inmuebles

El sector de arrendamiento de inmuebles en Colombia está sujeto a la influencia de diversas variables macroeconómicas que pueden impactar tanto la oferta como la demanda de bienes disponibles para arriendo, así como los precios de los cánones. Entre los principales factores se destacan:

- Inflación: un aumento sostenido en el nivel general de precios eleva los costos de mantenimiento, servicios públicos y administración de los inmuebles, lo que puede trasladarse al canon de arrendamiento.
- Tasas de interés: las decisiones del Banco de la República en materia de política monetaria afectan el costo del crédito hipotecario y la rentabilidad de invertir en bienes raíces, influyendo directamente en la disponibilidad de inmuebles para arrendar.
- Tipo de cambio: la devaluación del peso frente al dólar encarece insumos importados para la construcción y mantenimiento, lo que repercute en los precios de los arriendos, especialmente en el segmento corporativo.
- Crecimiento económico (PIB): una expansión moderada de la economía favorece la demanda de oficinas, locales comerciales y vivienda en arriendo; en contraste, una desaceleración reduce la capacidad de pago de los arrendatarios y aumenta la desocupación.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



- Desempleo y capacidad adquisitiva de los hogares: altos niveles de desempleo o caída del ingreso real limitan la posibilidad de acceder a contratos de arrendamiento, afectando la estabilidad del sector residencial.
- Política fiscal y tributaria: modificaciones en impuestos a la propiedad, gravámenes o beneficios fiscales pueden incentivar o desincentivar la inversión en inmuebles para arrendar.
- Oferta de vivienda y construcción: el ritmo de construcción de nuevos proyectos inmobiliarios condiciona la disponibilidad de espacios en arriendo, generando presiones sobre los precios cuando la oferta es insuficiente.

En conclusión, el sector de arrendamiento de inmuebles en 2025 enfrenta riesgos relacionados con la inflación, las tasas de interés, la dinámica del PIB y el mercado laboral, variables que pueden alterar tanto el nivel de precios como la estabilidad en la oferta y demanda del servicio.

2. Aspectos Técnicos

2.1 Condiciones Técnicas y tecnológicas del estado de innovación y desarrollo técnico para crecer

2.1.1 Digitalización y plataformas tecnológicas

- Portales inmobiliarios especializados (Finca Raíz, Metrocuadrado, Ciencuadras) que centralizan oferta y demanda.
- Aplicaciones móviles para búsqueda, filtros inteligentes, georreferenciación y comparación de precios en tiempo real.
- Plataformas de alquiler temporal (Airbnb, Booking, HomeAway) que abrieron un nuevo segmento de negocio.
- Gestión digital de contratos con firmas electrónicas, sistemas de validación de identidad y administración documental en línea.

2.1.2 Innovaciones en gestión y operación

- Proptechs (startups inmobiliarias) que ofrecen servicios como verificación de historial crediticio, garantías digitales y pagos en línea.
- Modelos de Big Data e inteligencia artificial para analizar tendencias de mercado, determinar precios de arrendamiento y predecir zonas de alta demanda.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



- Sistemas de CRM inmobiliario que permiten a inmobiliarias y agentes gestionar clientes, contratos y mantenimiento de forma más eficiente.

2.1.3 Infraestructura técnica para la oferta de inmuebles

- Construcciones inteligentes con domótica (control remoto de iluminación, temperatura, seguridad), lo que aumenta la valorización y atractivo en arriendo.
- Eficiencia energética y sostenibilidad, tendencia creciente en proyectos destinados al arrendamiento, especialmente en oficinas y vivienda nueva.
- Espacios flexibles y coworking, que han transformado el mercado de arrendamiento comercial.

2.1.4 Seguridad y confianza en el proceso

- Sistemas de pagos electrónicos y billeteras digitales, que reducen el manejo de efectivo y agilizan la relación arrendador–arrendatario.
- Blockchain como tendencia emergente para contratos inteligentes (smart contracts) que podrían dar mayor transparencia y reducir informalidad.
- Garantías digitales y aseguradoras en línea, que disminuyen riesgos de incumplimiento en el pago del arriendo.

2.1.5 Retos tecnológicos actuales

- Alta informalidad: gran parte del mercado aún opera con acuerdos verbales, limitando el impacto de las herramientas digitales.
- Brecha digital: pequeñas inmobiliarias o propietarios individuales aún no migran a plataformas tecnológicas.
- Regulación: el marco normativo no avanza al mismo ritmo que la innovación (ej. arriendos temporales en plataformas internacionales).

En conclusión, el sector de arrendamientos en Colombia avanza hacia la digitalización, la automatización de procesos y la integración de herramientas de análisis de datos. Para crecer de forma sostenida, se requiere más adopción tecnológica, mayor formalización del mercado y alineación normativa con la innovación digital.

2.2 Nuevos productos y oportunidades de mercado

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



En el sector de arrendamientos surgen nuevas oportunidades vinculadas con la formación técnica y tecnológica. Una de ellas es el desarrollo de aulas híbridas en arriendo, equipadas con conectividad, pantallas interactivas y software educativo que permiten combinar la formación presencial con la virtual, dirigidas a instituciones y empresas que requieren capacitación continua. También aparecen los laboratorios especializados en renta, como los de innovación, mecatrónica, diseño 3D, cocina industrial o biotecnología, que facilitan el acceso a equipos de alto costo sin necesidad de adquirirlos.

Otro producto innovador son los espacios de coworking educativo, ambientes colaborativos diseñados para talleres prácticos y proyectos conjuntos, con integración de salas de innovación y prototipado. Se suman los centros de formación móvil o itinerante, que consisten en módulos portátiles o contenedores acondicionados con equipos técnicos, ideales para llevar formación a zonas apartadas.

En el ámbito residencial se consolidan modelos de coliving académico, viviendas en arriendo que incluyen zonas de estudio, makerspaces y áreas de innovación digital, pensadas para estudiantes de programas técnicos y tecnológicos. De igual forma, las salas de simulación en arriendo, orientadas a sectores como la aviación, la salud, la energía o la agroindustria, ofrecen la posibilidad de realizar prácticas con equipos de software y hardware especializado bajo esquemas de pago por uso.

Finalmente, los parques tecnológicos y hubs de innovación en renta integran aulas, laboratorios, coworking y espacios de networking, convirtiéndose en escenarios estratégicos para instituciones educativas, startups y proyectos de transferencia tecnológica.

2.3 Cambios tecnológicos

El sector de arrendamientos orientado a la formación técnica y tecnológica ha experimentado transformaciones impulsadas por la adopción de nuevas tecnologías. Uno de los principales cambios es la incorporación de plataformas digitales que permiten gestionar reservas, pagos y uso de espacios de manera ágil y transparente, lo que facilita el acceso a aulas, laboratorios y ambientes especializados bajo esquemas flexibles.

La conectividad de alta velocidad y las soluciones de internet de las cosas (IoT) han permitido que los espacios arrendados cuenten con sistemas inteligentes de iluminación, climatización y seguridad, mejorando la experiencia de uso y optimizando costos operativos. Al mismo tiempo, la digitalización de equipos de enseñanza mediante simuladores, realidad virtual y aumentada ha abierto la posibilidad de arrendar ambientes de aprendizaje inmersivos, altamente demandados por instituciones educativas y empresas.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



Otro cambio significativo es el auge de infraestructuras modulares y móviles, acondicionadas con tecnología de última generación y listas para ser trasladadas, lo que amplía el alcance de la formación hacia zonas rurales o de difícil acceso. También se consolidan los modelos híbridos, en los cuales los espacios físicos en arriendo se complementan con plataformas virtuales, asegurando continuidad en los procesos formativos.

Estos avances tecnológicos están reconfigurando el sector, generando mayor flexibilidad, eficiencia y acceso a recursos especializados, lo que contribuye al crecimiento de la educación técnica y tecnológica en el país.

2.4 Especificaciones de calidad

Las especificaciones de calidad para el arrendamiento de inmuebles con fines de impartir formación técnica y tecnológica deben garantizar condiciones óptimas de infraestructura, seguridad y adecuación pedagógica. Los espacios arrendados deben cumplir con normativas urbanísticas, sanitarias y de accesibilidad universal, asegurando el bienestar de aprendices, instructores y personal administrativo.

En cuanto a la infraestructura física, se requiere que los inmuebles cuenten con aulas, talleres y laboratorios con áreas suficientes para el número de estudiantes proyectados, así como con ventilación, iluminación natural y artificial adecuada, señalización clara y condiciones de seguridad estructural certificadas.

Desde el punto de vista tecnológico, es indispensable que los espacios dispongan de conectividad a internet de alta velocidad, redes internas cableadas e inalámbricas, capacidad eléctrica suficiente y puntos de acceso para equipos especializados, además de sistemas de respaldo energético cuando la naturaleza de la formación lo demande.

La seguridad es otro aspecto central: se exige que los inmuebles tengan salidas de emergencia, extintores, sistemas de alarma, equipos de detección de incendios, protocolos de evacuación y cumplimiento de la normatividad en salud y seguridad en el trabajo.

En materia de accesibilidad, deben garantizarse rampas, ascensores, baños adaptados y señalética incluyente para personas con discapacidad. Igualmente, los inmuebles deben permitir adecuaciones pedagógicas específicas, como aislamiento acústico en laboratorios de simulación, resistencia de pisos para maquinaria en talleres o sistemas de extracción de aire en ambientes industriales.

Finalmente, la calidad también se mide en términos de sostenibilidad: eficiencia energética, gestión de residuos, uso racional del agua y diseño ambientalmente responsable son características valoradas que contribuyen al desarrollo sostenible de la formación técnica y tecnológica.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



2.5 Condiciones específicas de entrega

Las condiciones específicas de entrega de los inmuebles arrendados para el desarrollo de formación técnica y tecnológica deben garantizar que los espacios se encuentren listos para su uso inmediato y en cumplimiento de los estándares exigidos por la normativa vigente. El inmueble debe entregarse en óptimas condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, con certificaciones que acrediten la estabilidad estructural, la instalación eléctrica, hidráulica y de telecomunicaciones.

Es indispensable que los ambientes de formación —aulas, laboratorios, talleres y zonas de práctica— estén adecuados según el objeto de la enseñanza, con pisos, muros, techos y acabados en buen estado, iluminación natural y artificial suficiente, ventilación adecuada y aislamiento acústico cuando sea requerido. Los espacios deben entregarse limpios, libres de escombros, humedad o filtraciones y con mobiliario básico, si este hace parte del contrato.

En cuanto a infraestructura tecnológica, los inmuebles deben disponer de la red eléctrica necesaria, con puntos de conexión suficientes, capacidad de carga certificada y, cuando corresponda, sistemas de respaldo energético. La conectividad a internet de alta velocidad y la infraestructura de cableado estructurado deben estar operativas al momento de la entrega.

La seguridad constituye un aspecto esencial. Por ello, el inmueble debe contar con señalización visible, salidas de emergencia habilitadas, extintores, sistemas de detección y alarma contra incendios, así como protocolos de evacuación claramente establecidos. Adicionalmente, la entrega debe contemplar las adecuaciones para garantizar accesibilidad universal, incluyendo rampas, ascensores y baños adaptados.

Finalmente, el arrendador deberá entregar el inmueble con la documentación al día, incluyendo licencias de uso, certificados de cumplimiento normativo, pólizas o seguros pactados y acta de entrega en la que se verifique el estado físico, técnico y funcional de las instalaciones.

2.6 Tiempos de entrega

Los tiempos de entrega de los inmuebles destinados al arrendamiento para impartir formación técnica y tecnológica deben garantizar la disponibilidad oportuna de los espacios, de manera que las actividades académicas no se vean afectadas. En este sentido, la entrega deberá realizarse en la fecha pactada contractualmente, previa verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas, de seguridad y de habitabilidad requeridas.

En caso de que el inmueble requiera adecuaciones físicas o tecnológicas, estas deberán estar finalizadas y certificadas antes de la entrega oficial, evitando retrasos en el inicio de la formación. Asimismo, el arrendador deberá prever un tiempo prudencial para la revisión conjunta con el

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



arrendatario, mediante un acta de entrega que permita constatar el estado del inmueble, el funcionamiento de las instalaciones y el cumplimiento de las condiciones estipuladas.

Cuando se trate de procesos de renovación, prórroga o continuidad en el arrendamiento, los tiempos de entrega deben garantizar la disponibilidad inmediata y sin interrupciones, asegurando la continuidad académica y administrativa.

En caso de presentarse retrasos por causas imputables al arrendador, este deberá informar con antelación y establecer un plan de contingencia que mitigue los impactos en la prestación del servicio educativo.

3. Aspectos regulatorios

En Colombia, el arrendamiento de inmuebles destinados a la formación técnica y tecnológica está sujeto a un marco regulatorio que combina disposiciones civiles, urbanísticas, de seguridad y de educación. En primer lugar, el Código Civil y la Ley 820 de 2003 establecen las normas generales en materia de arrendamiento de bienes inmuebles, regulando los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario.

Desde el punto de vista educativo, las instituciones que ofrecen formación técnica y tecnológica deben garantizar que los inmuebles arrendados cumplan con los lineamientos de calidad definidos por el Ministerio de Educación Nacional, así como con los estándares de seguridad y accesibilidad exigidos por la normatividad vigente para escenarios de enseñanza-aprendizaje.

En materia de infraestructura y seguridad, resulta obligatorio el cumplimiento de la Ley 400 de 1997 sobre normas de construcción sismo-resistente (NSR-10), la normatividad del Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP), el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), así como la normativa de salud y seguridad en el trabajo contemplada en el Decreto 1072 de 2015.

Adicionalmente, para garantizar la inclusión, los inmuebles deben cumplir con lo dispuesto en la Ley 1618 de 2013 sobre accesibilidad para personas con discapacidad, que obliga a contar con rampas, señalización, baños adaptados y condiciones de movilidad universal.

En el ámbito local, las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y los usos permitidos del suelo deben ser verificados previamente, a fin de asegurar que el inmueble pueda destinarse legalmente a actividades educativas.

Finalmente, los contratos de arrendamiento deben formalizarse por escrito, con cláusulas que contemplen el uso específico del inmueble, las responsabilidades de mantenimiento, las

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



condiciones de entrega y el cumplimiento de las normas regulatorias aplicables, garantizando seguridad jurídica tanto para el arrendador como para la entidad educativa.

3.1 Regulación aplicable al objeto del proceso a contratar

La regulación aplicable al objeto del presente proceso de contratación se enmarca en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en Colombia que regulan el arrendamiento de inmuebles y las condiciones para su destinación a actividades educativas. En primer lugar, el contrato se rige por las normas del Código Civil y la Ley 820 de 2003, que establecen los derechos y obligaciones de las partes en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Adicionalmente, se debe garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de infraestructura, seguridad y uso del suelo, incluyendo la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP), así como las disposiciones del Decreto 1072 de 2015 en materia de salud y seguridad en el trabajo.

En cuanto al ámbito educativo, los inmuebles arrendados deben cumplir con los lineamientos del Ministerio de Educación Nacional y demás normas que regulan la calidad de los ambientes de formación, garantizando condiciones de accesibilidad de acuerdo con la Ley 1618 de 2013 y la normatividad vigente en materia de inclusión.

Finalmente, el arrendamiento debe ajustarse a lo dispuesto en las normas locales sobre usos del suelo definidas en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), así como a las disposiciones establecidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública —Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios— en lo referente a los procesos de selección, ejecución y supervisión contractual.

3.1.1 Acuerdos Comerciales

Como lo define Colombia Compra Eficiente en su Manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación: “Los Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados entre Estados, que tienen como fin incrementar el intercambio de bienes, servicios y otorgar seguridad jurídica a las inversiones, a partir de obligaciones y derechos que se incorporan en los mismos, en diversas disciplinas, incluyendo la relacionada con las compras públicas. En los Capítulos de Compras Públicas de los Acuerdos Comerciales se establece el principio de no discriminación, el cual se materializa, entre otros, en el estándar de Trato Nacional para proveedores, bienes y servicios originarios de los países que son Partes firmantes de los respectivos Acuerdos. Así mismo, comprenden en sus Anexos la cobertura específica, es decir, los listados de Entidades Estatales, bienes y servicios que quedan cubiertos por el Capítulo y cuyas modalidades de contratación son regulados por Acuerdo Comercial aplicable”.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



En este contexto, en el marco de la globalización y la internacionalización de los mercados, el Decreto 1082 de 2015 (artículo 2.2.1.1.2.1.1) exige a las entidades públicas **la indicación de si la contratación respectiva se encuentra cobijada por un Acuerdo Internacional o un Tratado de Libre Comercio suscrito por el Estado Colombiano**, ya que se deben observar las obligaciones en ellos contenidas. (Si la cuantía del proceso lo somete al capítulo de compras públicas, Si la entidad estatal se encuentra incluida en la cobertura del capítulo de compras públicas, Si los bienes y servicios a contratar no se encuentran excluidos de la cobertura del capítulo de compras públicas).

Análisis de los Acuerdos Comerciales aplicables en el Proceso de Contratación						
Acuerdo Comercial		¿Vigente?	Entidad Estatal cubierta	Valor del Proceso de Contratación igual o superior al umbral del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
			Si/No	Si/No	Si/No	Si/No
Alianza Pacífico	Chile	SI	SI	NO	N/A	NO
	Perú		SI	NO	N/A	NO
	México		SI	NO	N/A	NO
Canadá		SI	SI	NO	N/A	NO
Chile		SI	SI	NO	N/A	NO
Corea		SI	SI	NO	N/A	NO
Costa Rica		SI	SI	NO	N/A	NO
Estados Unidos		SI	SI	NO	N/A	NO
Estados AELC		SI	SI	NO	N/A	NO
México		SI	SI	NO	N/A	NO

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



Triángulo Norte	El Salvador	SI	SI	N/A	N/A	NO
	Guatemala		SI	N/A	N/A	NO
	Honduras		NO	N/A	N/A	NO
Unión Europea		SI	SI	NO	N/A	NO
Israel		SI	SI	NO	N/A	NO
Reino Unido e Irlanda del Norte		SI	SI	NO	N/A	NO
Comunidad Andina*		SI	N/A	N/A	N/A	NO
*La Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN es aplicable a todos los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales del nivel nacional, <u>que tengan por objeto la prestación de servicios</u> , independientemente del valor del Proceso de Contratación.						

3.2 Regulación del mercado al proceso

La regulación aplicable al objeto del presente proceso de contratación se enmarca en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes en Colombia que regulan el arrendamiento de inmuebles y las condiciones para su destinación a actividades educativas. En primer lugar, el contrato se rige por las normas del Código Civil y la Ley 820 de 2003, que establecen los derechos y obligaciones de las partes en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Adicionalmente, se debe garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de infraestructura, seguridad y uso del suelo, incluyendo la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10), el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP), así como las disposiciones del Decreto 1072 de 2015 en materia de salud y seguridad en el trabajo.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



En cuanto al ámbito educativo, los inmuebles arrendados deben cumplir con los lineamientos del Ministerio de Educación Nacional y demás normas que regulan la calidad de los ambientes de formación, garantizando condiciones de accesibilidad de acuerdo con la Ley 1618 de 2013 y la normatividad vigente en materia de inclusión.

Finalmente, el arrendamiento debe ajustarse a lo dispuesto en las normas locales sobre usos del suelo definidas en los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), así como a las disposiciones establecidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública —Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios— en lo referente a los procesos de selección, ejecución y supervisión contractual.

3.3 Regulaciones ambientales y tributarias

En materia ambiental, los inmuebles arrendados deben cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley 99 de 1993 y las normas reglamentarias expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, así como por las autoridades ambientales regionales y locales. Estas disposiciones buscan garantizar la sostenibilidad de las edificaciones y su operación, incluyendo aspectos relacionados con la gestión de residuos sólidos, uso eficiente y ahorro de agua y energía, control de emisiones y vertimientos, así como el cumplimiento de los planes de ordenamiento territorial (POT) y normas urbanísticas vigentes. Asimismo, en procesos de adecuación o remodelación del inmueble, deben observarse las licencias ambientales, de construcción y las medidas de mitigación de impactos ambientales que resulten necesarias.

En el ámbito tributario, los contratos de arrendamiento se encuentran sujetos a las obligaciones fiscales previstas en la legislación colombiana. El canon de arrendamiento puede generar la obligación de practicar retención en la fuente de acuerdo con lo dispuesto por el Estatuto Tributario (Decreto 624 de 1989) y las resoluciones de la DIAN. Igualmente, dependiendo del uso y naturaleza del contrato, pueden aplicarse impuestos indirectos como el IVA sobre arrendamientos de bienes inmuebles comerciales, y el impuesto de industria y comercio (ICA) en la jurisdicción correspondiente. El arrendador deberá garantizar que el inmueble se encuentre al día en el pago de impuestos prediales, valorizaciones y demás gravámenes territoriales, requisito indispensable para la validez y continuidad del contrato.

De esta manera, el cumplimiento de las regulaciones ambientales y tributarias constituye una condición esencial en los procesos de arrendamiento, ya que asegura la legalidad del contrato, la sostenibilidad en la operación del inmueble y la correcta destinación de recursos públicos en el marco de la formación técnica y tecnológica.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



3.4 Normas Técnicas Colombianas

Las Normas Técnicas Colombianas, expedidas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC), establecen lineamientos de calidad, seguridad y funcionalidad que deben observarse en los inmuebles arrendados para actividades educativas, en especial cuando se trata de formación técnica y tecnológica.

En materia de infraestructura y construcción, se destacan las NTC relacionadas con la calidad de materiales, procesos constructivos y seguridad estructural, complementarias a la Norma Sismo Resistente (NSR-10). Estas normas incluyen especificaciones sobre concreto, acero, mampostería, instalaciones hidráulicas y sanitarias, entre otras.

En cuanto a instalaciones eléctricas y alumbrado, se deben cumplir las NTC asociadas al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) y al Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público (RETILAP), que garantizan seguridad eléctrica, eficiencia energética y condiciones de iluminación adecuadas para los ambientes de formación.

En el ámbito de la seguridad y salud en el trabajo, aplican normas técnicas relacionadas con señalización de seguridad (NTC 1461), equipos contra incendios, rutas de evacuación, salidas de emergencia y control de riesgos, que son obligatorias para proteger a estudiantes y personal en caso de eventualidades.

Respecto a accesibilidad e inclusión, las NTC correspondientes al diseño universal (como la NTC 6047) establecen parámetros para rampas, ascensores, baños accesibles y señalética inclusiva, garantizando que los inmuebles puedan ser utilizados por personas con discapacidad.

Finalmente, en lo referente a ambientes educativos, existen normas técnicas orientadas a la ergonomía del mobiliario escolar, la calidad del aire en espacios cerrados, el acondicionamiento acústico y la disposición de equipos tecnológicos, aspectos que impactan directamente la calidad de la formación.

En conclusión, las NTC aplicables actúan como un marco de referencia esencial para asegurar que los inmuebles arrendados no solo cumplan con la normatividad legal, sino que también garanticen condiciones de calidad, seguridad, accesibilidad y sostenibilidad en la prestación del servicio educativo.

3.4.1 Revisión de la obligatoriedad de aplicar Documentos Tipo en el proceso contractual

En el marco de la normatividad vigente en Colombia, es necesario revisar la obligatoriedad de aplicar los Documentos Tipo en el presente proceso contractual. De acuerdo con la Ley 1882 de 2018 y la

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



Ley 2022 de 2020, así como con las resoluciones y circulares expedidas por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el uso de Documentos Tipo es de carácter obligatorio en los procesos de selección relacionados con la contratación de obras públicas de infraestructura de transporte y, en algunos casos, para interventorías.

No obstante, para contratos de naturaleza diferente —como el arrendamiento de inmuebles destinados a la formación técnica y tecnológica— no existe actualmente una obligación legal de aplicar Documentos Tipo, dado que estos han sido diseñados para sectores específicos y aún no se han extendido a este tipo de objeto contractual.

En consecuencia, el análisis permite concluir que, para el presente proceso de arrendamiento, no es obligatorio el uso de Documentos Tipo. Sin embargo, la entidad contratante podrá tomar como referencia las buenas prácticas de estandarización y transparencia que inspiran dichos documentos, a fin de garantizar mayor claridad en los pliegos, condiciones objetivas de participación y eficiencia en la gestión contractual.

3.4.2 Identificación de riesgos en el proceso de contratación

Categoría de riesgo	Descripción del riesgo	Probabilidad	Impacto	Medidas de mitigación
Jurídico – Normativo	Incumplimiento de normas urbanísticas, de uso del suelo o educativas.	Media	Alto	Verificar licencias, POT y normatividad aplicable antes de la firma del contrato.
Técnico – Infraestructura	Inmueble no cumple con condiciones estructurales, de seguridad o accesibilidad.	Media	Alto	Realizar visitas técnicas, exigir certificados y actas de entrega detalladas.
Financiero	Incremento en el canon de arrendamiento o en costos no previstos (servicios, impuestos).	Media	Medio	Definir cláusulas claras sobre reajustes y responsabilidades de pagos adicionales.
Cumplimiento	Retrasos en la entrega del inmueble o en adecuaciones necesarias.	Alta	Alto	Establecer cronogramas, penalidades y mecanismos de supervisión contractual.
Ambiental	El inmueble genera impactos ambientales (vertimientos, residuos, ruido).	Baja	Medio	Exigir cumplimiento de normatividad ambiental y certificaciones de sostenibilidad.
Operativo – Continuidad	Interrupción del servicio educativo por fallas en servicios públicos o infraestructura.	Media	Alto	Incluir cláusulas de mantenimiento preventivo y verificación de planes de contingencia.
Reputacional	Afectación a la imagen institucional por fallas en condiciones del inmueble.	Media	Medio	Supervisar condiciones periódicamente y comunicar planes de mejora.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



4. Otros aspectos

4.1 Regulación ambiental

La regulación ambiental en Colombia, en el marco del arrendamiento de inmuebles para la formación técnica y tecnológica, tiene como propósito garantizar que las actividades desarrolladas en dichos espacios se realicen bajo criterios de sostenibilidad y respeto al entorno.

El marco normativo está encabezado por la Ley 99 de 1993, que crea el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y organiza el Sistema Nacional Ambiental (SINA). Esta ley establece que toda actividad que pueda generar impacto sobre los recursos naturales debe estar sujeta a medidas de prevención, control y compensación.

En lo referente a edificaciones y su operación, resulta aplicable la normatividad sobre eficiencia energética y uso racional del agua, incluyendo el Código de Construcción Sostenible y las regulaciones sobre construcción ecoeficiente. Asimismo, los inmuebles deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la gestión integral de residuos sólidos (Decreto 1077 de 2015) y, cuando corresponda, con las normas sobre vertimientos y emisiones atmosféricas expedidas por el Ministerio de Ambiente.

Durante los procesos de adecuación, remodelación o construcción de mejoras en los inmuebles arrendados, pueden requerirse licencias ambientales o permisos específicos de las autoridades ambientales regionales, especialmente cuando las intervenciones se realizan sobre bienes de interés cultural, áreas de protección o ecosistemas sensibles.

De igual forma, la normativa promueve la accesibilidad y eficiencia ambiental en el diseño de los espacios, con el fin de reducir la huella ecológica de la operación educativa, por lo tanto, el cumplimiento de la regulación ambiental en los procesos de arrendamiento no solo es un requisito legal, sino también un factor clave para garantizar la sostenibilidad de las actividades educativas y la responsabilidad social de las instituciones que imparten formación técnica y tecnológica.

4.2 Criterios ambientales y energéticos

Los criterios ambientales y energéticos para este tipo de inmuebles buscan garantizar sostenibilidad, eficiencia en el uso de recursos y condiciones adecuadas para la enseñanza.

En primer lugar, se debe priorizar la eficiencia energética, asegurando instalaciones eléctricas certificadas bajo el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), iluminación LED de bajo consumo, sistemas de climatización eficientes y, en lo posible, la incorporación de energías renovables como paneles solares o sistemas de respaldo limpio. La edificación debe contar con medición y control de consumo energético que permita un uso responsable y eficiente.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



Desde la perspectiva ambiental, es indispensable implementar medidas de gestión integral de residuos sólidos, garantizando puntos de recolección diferenciada y convenios con prestadores autorizados. También se exige el cumplimiento de normas sobre uso racional y eficiente del agua, con dispositivos ahorradores, sistemas de recolección de aguas lluvias y protocolos de mantenimiento de redes hidráulicas.

Los inmuebles deben contar con condiciones que mitiguen el impacto ambiental local, como control de ruidos, ventilación natural en la medida de lo posible, y materiales ecoeficientes en sus acabados. Igualmente, se valoran certificaciones o estándares de construcción sostenible, tales como LEED o EDGE, que evidencian compromiso ambiental.

En el marco de la formación técnica y tecnológica, resulta fundamental que los ambientes de aprendizaje en arrendamiento promuevan un entorno saludable y sostenible, con aire de calidad, iluminación adecuada y diseño bioclimático que favorezca el bienestar de estudiantes y docentes. Estos criterios, además de responder a la normativa ambiental y energética vigente en Colombia, contribuyen al desarrollo sostenible y fortalecen la responsabilidad social de las entidades educativas.

4.3 Criterios de Seguridad y Salud en el Trabajo

Los inmuebles arrendados para la prestación de servicios de formación técnica y tecnológica deben garantizar condiciones seguras, saludables y en cumplimiento con la normativa vigente en Seguridad y Salud en el Trabajo.

Se requiere que las instalaciones cumplan con el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) y demás disposiciones que aseguren la estabilidad estructural y la protección de ocupantes. Además, los espacios deben contar con señalización de seguridad visible, rutas de evacuación demarcadas, sistemas contra incendios (extintores, detectores de humo, alarmas, hidrantes) y salidas de emergencia de fácil acceso.

En cuanto a las condiciones de salubridad, el inmueble debe disponer de ventilación e iluminación adecuadas, instalaciones sanitarias en cantidad suficiente, suministro continuo de agua potable, control de plagas y cumplimiento de normas de higiene.

Es fundamental que la infraestructura sea accesible y libre de barreras arquitectónicas, garantizando el derecho a la inclusión de personas con discapacidad, conforme a la Ley 1618 de 2013 y demás disposiciones de accesibilidad.

El arrendador debe facilitar los certificados de cumplimiento de normas técnicas y de seguridad vigentes (como RETIE para instalaciones eléctricas y RETILAP para iluminación), así como mantener al día los programas de mantenimiento preventivo y correctivo en equipos, ascensores, sistemas eléctricos e hidráulicos.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



Por otro lado, los ambientes de aprendizaje deben adaptarse a las condiciones ergonómicas necesarias para prevenir riesgos laborales, asegurando mobiliario adecuado, control de ruido y temperatura, y medidas de protección en laboratorios o talleres especializados.

Estos criterios permiten garantizar que la formación se desarrolle en un entorno seguro, saludable y en condiciones que protejan la vida y la integridad de estudiantes, docentes y personal administrativo.

B. ESTUDIO DE LA OFERTA – COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

El Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA es un establecimiento público del orden nacional con personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, adscrito al Ministerio del Trabajo. Tiene a su cargo la función estatal de invertir en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos, ofreciendo y ejecutando programas de formación profesional integral que facilitan la incorporación y el desarrollo de las personas en actividades productivas. Su misión, definida en la Ley 119 de 1994, se orienta a contribuir al progreso social, económico y tecnológico del país mediante la formación gratuita de millones de colombianos en programas técnicos, tecnológicos y complementarios.

Esta oferta educativa fortalece la competitividad del sector productivo y aporta al posicionamiento del país en un mercado globalizado cada vez más exigente.

De conformidad con el artículo 25 del Decreto 249 de 2004, los Centros de Formación del SENA son responsables de prestar los servicios de formación profesional integral, los servicios tecnológicos, la promoción del emprendimiento, la normalización y la evaluación de competencias laborales, en articulación con cadenas productivas, sectores económicos y en interacción con entidades públicas y privadas. A su vez, el artículo 27 del mismo Decreto establece que las Subdirecciones de Centro deben planear, programar y ejecutar estos procesos, incluyendo la administración y ejecución de la contratación. Asimismo, la Resolución 1378 de 2018 recuerda que todos los servidores públicos de la institución son responsables de vigilar y salvaguardar los bienes y recursos asignados, asegurando su uso racional conforme a los fines institucionales.

En este contexto, el SENA continúa acudiendo en 2025 a contratos de arrendamiento de inmuebles como una estrategia clave para garantizar la cobertura y pertinencia de la formación en todo el territorio nacional. Las principales razones son:

El arrendamiento responde a las limitaciones de infraestructura, ya que en varias regiones no se dispone de sedes propias suficientes para cubrir la creciente demanda. Además, otorga flexibilidad en la expansión, permitiendo adaptar la oferta de programas según las dinámicas locales sin recurrir a construcciones permanentes.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. – PBX 57 604 5760000



También representa una optimización de recursos, pues evita grandes inversiones en construcción y mantenimiento, permitiendo concentrar esfuerzos en la calidad de la enseñanza y en el fortalecimiento de programas académicos y tecnológicos.

Asimismo, facilita la elección de ubicaciones estratégicas, cercanas a estudiantes, comunidades y empresas, lo que incrementa la accesibilidad y la pertinencia de la formación. Finalmente, los arrendamientos permiten una rápida implementación de nuevos proyectos de capacitación, reduciendo los tiempos de apertura de sedes y posibilitando que la formación llegue con agilidad a zonas prioritarias para el desarrollo regional.

En suma, el arrendamiento de inmuebles continúa siendo en 2025 una herramienta indispensable para que el SENA cumpla con su misión de ofrecer formación pertinente, inclusiva y de calidad, alineada con las demandas del sector productivo y con los retos del país en innovación, productividad y desarrollo sostenible.

Para realizar el estudio de la oferta se verifica que no existe un Acuerdo Marco de Precios para este servicio que se pretende adquirir. Adicionalmente hay que determinar:

- ¿Qué servicio voy a requerir?
- ¿Por qué requiero el servicio?
- ¿Quién suministra los servicios?
- Cuál es la dinámica de producción, distribución y prestación de los servicios?

Análisis del mercado de oferta	Identificación de proveedores
¿Qué insumo o servicio voy a requerir? El Centro de la Innovación, la Agroindustria y la Aviación del SENA Regional Antioquia, requiere contratar a título de arrendamiento, inmuebles con sede en el municipio de rionegro, como ambiente de aprendizaje para impartir formación técnica y tecnológica a los aprendices del Sena	Entre los proveedores que ofrecen estos servicios se encuentran:
¿Por qué requiero insumos o servicios?	

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



El SENA cumple un papel fundamental no solo como entidad líder en la formación profesional integral, sino también como motor de empleabilidad, emprendimiento y equidad en Colombia. Su labor trasciende lo educativo, al aportar al desarrollo social, económico y productivo del país mediante la preparación de talento humano pertinente y de calidad, que responde a los desafíos del entorno.

En el marco del Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026, el SENA, a través de sus Centros de Formación Profesional Integral, garantiza la prestación de servicios de formación, la transferencia tecnológica, el impulso al emprendimiento, la normalización y evaluación de competencias laborales, en articulación con cadenas productivas y sectores económicos, y en interacción con entidades públicas y privadas, como lo señala el artículo 25 del Decreto 249 de 2004.

En este sentido, los Centros de Formación son las unidades operativas que ejecutan los planes y metas institucionales a partir de la oferta definida en su Plan de Acción, en respuesta a las necesidades del entorno productivo y social. Cada año, la cobertura y la demanda de formación aumentan significativamente, lo que hace necesario asegurar la capacidad operativa mediante espacios y ambientes suficientes y adecuados para el desarrollo de los programas.

Particularmente, el Centro de la Innovación, la Agroindustria y la Aviación se caracteriza por ser multisectorial y atender todos los sectores de la economía. Actualmente extiende su cobertura a los 23 municipios del Oriente Antioqueño, desarrollando programas y servicios como SENA Emprende Rural (SER), Articulación con la Educación Media (ASEM), atención a población vulnerable, semilleros de investigación, unidad de emprendimiento, agencia pública de empleo, certificación de competencias laborales, Tecnoparque, Laboratorio de Biotecnología y Laboratorio de Servicios Tecnológicos, entre otros.



Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



<p>Sin embargo, con la capacidad instalada actual — distribuida en cinco sedes y 42 ambientes de formación (14 aulas convencionales y 28 talleres) — el Centro no alcanza a cubrir la demanda proyectada. A ello se suma la continuidad de grupos de formación de la vigencia 2023 hacia 2024, lo que incrementa aún más la presión sobre los ambientes disponibles.</p> <p>Por esta razón, resulta indispensable recurrir al arrendamiento de inmuebles adicionales, que permitan ampliar la capacidad instalada y garantizar la prestación efectiva de los servicios de formación técnica y tecnológica. Este mecanismo no solo asegura el cumplimiento de las metas institucionales, sino que contribuye a mantener la calidad y pertinencia de la formación, en coherencia con los retos de productividad, competitividad e inclusión social del país.</p> <p>¿Quién suministra los servicios o insumos?</p> <p>En el país se encuentran empresas que están en disposición de prestar el servicio de arrendamiento de inmuebles para ser utilizados como ambiente de aprendizaje para impartir formación técnica y tecnológica a los aprendices del Sena, dado que éste no cuenta con la capacidad instalada suficiente para continuar brindando formación profesional a los colombianos.</p> <p>¿Cuál es la dinámica de prestación de los servicios?</p> <p>Para la prestación de servicios se realiza un proceso contractual que inicia con un estudio de mercado para definir el presupuesto</p>	
---	--

Análisis de la oferta

Para soportar la oferta del presente estudio de sector se realiza un análisis del comportamiento de algunos oferentes que han participado en procesos similares utilizando la plataforma Secop en Datos Abiertos obteniendo estadísticas de Secop I y Secop II lo que indica que en el oriente antioqueño existen empresas con experiencia y que cumplen los requisitos para prestar el presente servicio.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



I) Relevancia de la categorización de las compras

Árbol de categorías



Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



ii) Cubo del gasto

CUBO DEL GASTO - ARRENDAMIENTO INMUEBLES												URLProceso
Nombre Entidad Contratante	Proveedor		Contrato		Tiempo ejecución		Gasto				Contratación Directa	
	Proveedor Adjudicado	Localización	Objeto del Contrato	Modalidad de Contratación	ID Contrato	Fecha inicio contrato	Fecha fin contrato	Hasta 100 SMMLV	De 101 a 1000 SMMLV	Más de 1000 SMMLV		
SENA REGIONAL DISTRITO CAPITAL Grupo Administrativo Intercentros CEET	CENTRAL DE REPARACION DIESEL SAS	Colombia, Bogotá, Bogotá	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en Bogotá Distrito Capital en el barrio siete de agosto el cual cuenta con talleres especialización en inyección diésel con tecnología bosh Delphi y hartridge para apoyar la formación titulada en el cumplimiento de las metas propuestas para las ofertas formativas correspondientes al centro de tecnologías del transporte vigencia 2023	Contratación Directa (con ofertas)	CO1.PCCNTR.46 84874	03/01/2023	12/21/2023				406,850,000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetailIndex?noticeUID=CO1.NTC.4044443&sfFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SENA REGIONAL HUILA Grupo Administrativo CADP	MARLENY CERON TOLEDO	Colombia, Huila, Garzón	ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO LAS INSTALACIONES DESTINADAS PARA CAFETERIA EN LAS SEDES DEL CENTRO AGROEMPRESARIAL Y DESARROLLO PECUARIO DEL SENA REGIONAL HUILA	Contratación directa	CO1.PCCNTR.13 68853	02/14/2020	12/28/2020				6,767,870	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetailIndex?noticeUID=CO1.NTC.1105023&sfFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SENA REGIONAL CESAR Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	UPARSISTEMAS SAS	Colombia, Cesar	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE DESTINADO PARA EL ALMACENAMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL ARCHIVO CENTRAL DEL DESPACHO Y DE LOS CENTROS DE FORMACIÓN DEL SENA REGIONAL CESAR	No Definido	CO1.PCCNTR.44 68213	01/25/2023	12/31/2023	71,500,167			10,450,000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/index?contentLanguage=es-CO&Page=login&Country=
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA REGIONAL CÓRDOBA	FUNDACION PROFESIONALES Y EMPRENDEDORES SOCIALES	Colombia, Córdoba	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO EL ESPACIO FÍSICO UBICADO EN LAS SEDES Y SUBSEDES DEL CENTRO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO DEL SENA REGIONAL CÓRDOBA DESTINADO PARA EL AREA DE CAFETERIA	Contratación directa	CO1.PCCNTR.13 20663	01/31/2020	12/30/2020				280,500,000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetailIndex?noticeUID=CO1.NTC.1071846&sfFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

CUBO DEL GASTO - ARRENDAMIENTO INMUEBLES												URL Proceso
Nombre Entidad Contratante	Proveedor		Contrato		Tiempo ejecución		Gasto			Contratación Directa		
	Proveedor Adjudicado	Localización	Objeto del Contrato	Modalidad de Contratación	ID Contrato	Fecha inicio contrato	Fecha fin contrato	Hasta 100 SMMLV	De 101 a 1000 SMMLV		Más de 1000 SMMLV	
SENA REGIONAL RISARALDA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	CORPORACION INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS	Colombia, Risaralda, Pereira	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	Contratación directa	CO1.PCCNTR.51 57481	06/29/2023	12/31/2023				119,850,000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetailIndex?noticeUID=CO1.NTC.4654908&sfFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SENA REGIONAL ANTIOQUIA Grupo Administrativo CIAA	CARLOS MARIO ALVAREZ	Colombia, Antioquia, Rionegro	59503373 PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE CARÁCTER TEMPORAL PARA APOYAR LOS PROCESOS SOPORTE LEGAL JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO DE LA COORDINACIÓN DEL GRUPO DE APOYO ADMINISTRATIVO ASI COMO LAS ACTIVIDADES QUE DERIVEN DE LOS CONVENIOS Y SUPERVISIÓN DE ARRENDAMIENTOS DEL CENTRO EN LA VIGENCIA 2023	Contratación directa	CO1.PCCNTR.44 43940	01/20/2023	12/30/2023				123,231,300	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetailIndex?noticeUID=CO1.NTC.3803838&sfFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SENA REGIONAL CASANARE Grupo Administrativo Mixto	NANCY ESPERANZA MUÑOZ GUERRERO	Colombia, Casanare, Yopal	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE ÁREA 279 M2 UBICADO EN EL CENTRO AGROINDUSTRIAL Y FORTALECIMIENTO EMPRESARIAL DE CASANARE UBICADO EN LA CARRERA 19 NO 36 68 DEL MUNICIPIO DE YOPAL PARA PRESTAR EL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERIA A LOS APRENDICES FUNCIONARIOS Y CONTRATISTAS DE LA ENTIDAD	Contratación directa	CO1.PCCNTR.46 52734	02/23/2023	12/31/2023				59,150,000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetailIndex?noticeUID=CO1.NTC.4031705&sfFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SENA REGIONAL RISARALDA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	ESTER LUCIA PEREZ	Colombia, Risaralda, Pereira	Arrendamiento de local destinado al servicio de fotocopidora reducciones ampliaciones y venta de papelería básica dentro de las instalaciones del Centro de Diseño e Innovación Tecnológica Industrial del SENA Regional Risaralda ubicada en Calle 26 Transversal 7 Barrio Santa Isabel de la ciudad de Dosquebradas	Contratación directa	CO1.PCCNTR.141 2658	02/27/2020	12/31/2020				620,400,000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetailIndex?noticeUID=CO1.NTC.1136340&sfFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



CUBO DEL GASTO - ARRENDAMIENTO INMUEBLES												URLProceso
Nombre Entidad Contratante	Proveedor		Contrato		Tiempo ejecución		Gasto					
	Proveedor Adjudicado	Localización	Objeto del Contrato	Modalidad de Contratación	ID Contrato	Fecha inicio contrato	Fecha fin contrato	Hasta 100 SMMLV	De 101 a 1000 SMMLV	Más de 1000 SMMLV	Contratación Directa	
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA REGIONAL SAN ANDRÉS	CASTRO PEÑA CONSULTORES	Colombia, San Andrés, Providencia y Santa Catalina	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN ARRENDAMIENTO DE UN AMBIENTE DE FORMACION PARA EL DESARROLLO DE LOS CURSOS DE FORMACION COMPLEMENTARIA EN ALTURAS	Contratación directa	CO1.PCCNTR.263 7276	07/03/2021	12/18/2021					https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2070875&FromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SENA REGIONAL SANTANDER Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	LIZETH JOHANNA SANABRIA MEJIA	Colombia, Santander, Bucaramanga	Entregar a título de arrendamiento un espacio para la prestación del servicio de fotocopiado y papelería ubicado el Centro Industrial del Diseño y la manufactura del SENA Regional Santander para la vigencia 2020	Contratación Directa (con ofertas)	CO1.PCCNTR.138 8977	02/20/2020	12/20/2020					https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1115453&FromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SENA REGIONAL ANTIOQUIA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	DISTRIBUIDORA JORGE MARIO URIBE G SA	Colombia, Antioquia, Medellín	5540 Contratar a título de arrendamiento la Bodega No 97 de la zona franca de Rionegro para impartir procesos de formación del área de industria	Contratación directa	CO1.PCCNTR.245 5580	04/26/2021	12/31/2021					https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1930018&FromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SENA REGIONAL ANTIOQUIA Centro de la Innovación, la Agroindustria y la Aviación	CORPORACIÓN UNIVERSITARIA UNREINGTON	Colombia, Antioquia, Rionegro	5_366 contratar a título de arrendamiento del inmueble ubicado en la tv 49 #39a-170 Unreington sede Rionegro, como ambiente de aprendizaje para impartir formación técnica y tecnológica a los aprendices del Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación del SENA.	Contratación directa	CO1.PCCNTR. 4511245 de 2023	31/01/2023	30/12/2023					

CUBO DEL GASTO - ARRENDAMIENTO INMUEBLES												URLProceso
Nombre Entidad Contratante	Proveedor		Contrato			Tiempo ejecución		Gasto				
	Proveedor Adjudicado	Localización	Objeto del Contrato	Modalidad de Contratacion	ID Contrato	Fecha inicio contrato	Fecha fin contrato	Hasta 100 SMMLV	De 101 a 1000 SMMLV	Más de 1000 SMMLV	Contratación Directa	
SENA REGIONAL ANTIOQUIA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	CORPORACION UNIVERSITARIA REMINGTON	Medellin	5_366 CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA TV 49 #39a-170 UNREINGTON SEDE RIONEGRO, COMO AMBIENTE DE APRENDIZAJE PARA IMPARTIR FORMACIÓN TÉCNICA Y TECNOLÓGICA A LOS APRENDICES DEL CENTRO DE LA INNOVACIÓN LA AGROINDUSTRIA Y LA AVIACIÓN DEL SENA.	Contratación directa	CO1.PCCNTR.451 1245 de 2023	31/01/2023	30/12/2023		\$ 528.000.000,00			https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3874240
SENA REGIONAL ANTIOQUIA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	CORPORACION UNIVERSITARIA REMINGTON	Medellin	5_435 CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA TV 49 #39a-170 UNREINGTON SEDE RIONEGRO, COMO AMBIENTE DE APRENDIZAJE PARA IMPARTIR FORMACIÓN TÉCNICA Y TECNOLÓGICA A LOS APRENDICES DEL CENTRO DE LA INNOVACIÓN LA AGROINDUSTRIA Y LA AVIACIÓN DEL SENA.	Contratación directa	CO1.PCCNTR.590 0955 de 2024	8/02/2024	30/12/2024		\$ 544.838.400,00			https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5603920
SENA REGIONAL ANTIOQUIA Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	CORPORACION UNIVERSITARIA REMINGTON	Medellin	Contratar a título de arrendamiento del inmueble ubicado en la TV 49 #39a-170 Unreington sede Rionegro, como ambiente de aprendizaje para impartir formación técnica y tecnológica a los aprendices del Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación del SENA	Contratación directa	CO1.PCCNTR.744 5521 de 2025	13/02/2025	31/12/2025		\$ 571.575.840,00			https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7577425

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



II) Principales y potenciales proveedores

A continuación se detallan principales y potenciales proveedores que podrían prestar el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo para mantenimiento de equipos:

Principales y potenciales proveedores		
Proveedor	Ciudad/Municipio	Link proceso
AUTODICOL SAS	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1680322&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1073332&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
ORNUA SAS	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4116679&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
ROBERTO ENRIQUE BLANCO SALCEDO	Colombia, Antioquia, Apartadó	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1971477&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
JULIO CESAR SAENZ CASTILLO	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2964642&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CARLOS MARIO ALVAREZ	Colombia, Antioquia, Rionegro	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3809838&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
INSTITUCION EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR DEL MAGDALENA MEDIO	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4704286&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
FUNDACIÓN DIOCESANA FUNADPAS	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1973439&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
SEGURCOL	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3868209&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
DISTRIBUIDORA JORGE MARIO URIBE G SA	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1074304&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
INSTITUTO ASYS	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2219220&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
JHON JAIRO DELGADO CARMONA	Colombia, Antioquia, Apartadó	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1838004&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CENSA SAS	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1073082&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CORPORACIÓN INTERACTUAR	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2608457&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CORPORACION UNIVERSITARIA UNIREMINGTONDE COLOMBIA	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4060270&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
YORLEIDY'S LOPEZ ROJO	Colombia, Antioquia, Medellín	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1726552&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



iii) Histórico de precios

Valores históricos precio de compra e Inflación		
Año	Presupuesto	%
	Asignado	Inflación
2018	\$ 521.092.018	4,31%
2019	\$ 447.412.112	3,24%
2020	\$ 367.562.040	3,53%
2021	\$ 229.865.801	2,53%
2022	\$ 437.286.824	3,50%
2023	\$ 531.538.013	13,12%
2024	\$ 554.928.000	8,50%
2025	\$ 554.255.360	5,10%



Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
 Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



La contratación de un inmueble en arrendamiento se constituye como una necesidad institucional para el SENA, dado que la capacidad instalada actual no resulta suficiente para atender la creciente demanda de formación técnica y tecnológica. Esta medida permitirá garantizar ambientes adecuados de aprendizaje, asegurar la continuidad y calidad del servicio educativo, y dar cumplimiento a los objetivos misionales de ampliar la cobertura, fortalecer la pertinencia de la oferta y aportar de manera efectiva al desarrollo social, económico y productivo de la región y del país.

Elaboró: Marta González Velilla

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000



REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Banco de la República; BBVA Research; Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE); Banco Mundial; Bancolombia. *Informes y Proyecciones Macroeconómicas de Colombia 2025*. Bogotá: diversas entidades económicas y financieras, 2025.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2025). *Boletín técnico: Índice de precios del arrendamiento de vivienda e inmuebles en Colombia*. Bogotá, Colombia.

Banco de la República. (2025). *Informe de política monetaria y su impacto en el sector inmobiliario y de arrendamiento*. Bogotá, Colombia.

Camacol. (2025). *Informe de coyuntura inmobiliaria: arrendamiento y mercado de inmuebles en Colombia 2025*. Bogotá, Colombia.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. (2025). *Indicadores de arrendamiento y mercado inmobiliario en Colombia 2025*. Bogotá D.C.: DANE. Recuperado de <https://www.dane.gov.co>

Asobancaria. (2025). *Informe de vivienda y mercado inmobiliario en Colombia 2025*. Bogotá D.C.: Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia.

Banco de la República. (2025). *Informe de inflación y proyecciones macroeconómicas 2025*. Bogotá D.C.: Banco de la República.

Congreso de la República de Colombia. Ley 119 de 1994. Por la cual se reestructura el Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA.

Congreso de la República de Colombia. Ley 80 de 1993. Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Congreso de la República de Colombia. Ley 1150 de 2007. Medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993.

Congreso de la República de Colombia. Ley 1882 de 2018. Normas en materia de contratación estatal.

Presidencia de la República de Colombia. Decreto 249 de 2004. Por el cual se organiza el Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA.

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. – PBX 57 604 5760000



Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA. Resolución 1378 de 2018. Responsabilidades en la administración y uso racional de bienes y valores institucionales.

Departamento Nacional de Planeación – DNP. Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026.

Colombia Compra Eficiente. Documentos Tipo de Contratación Estatal (actualización 2022–2025).

ICONTEC. Normas Técnicas Colombianas (NTC vigentes al 2025).

Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. SECOP I y II. Procesos contractuales del SENA relacionados con arrendamientos.

Corporación Universitaria Remington – Uniremington. Contratos de arrendamiento con el SENA (consultados en SECOP, 2023–2025).

Regional Antioquia/Centro de la Innovación la Agroindustria y la Aviación
Dirección Carrera 48 No.49-62, Rionegro. - PBX 57 604 5760000