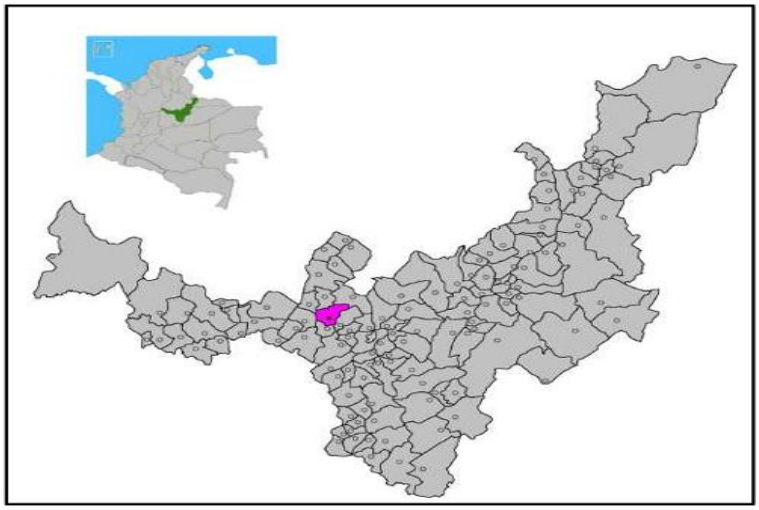
OBJETO DEL CONCEPTO	Concepto técnico para la **CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO ESPECIALIZADO EN HOTELERIA, TURISMO Y GASTRONOMIA DEL CENTRO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FORTALECIMIENTO EMPRESARIAL DEL SENA EN EL MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA - SENA REGIONAL BOYACÁ.**
FECHA DEL CONCEPTO 28/05/2026	GRUPO DE INFRAESTRUCTURA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL PREDIO

Ilustración 10. Localización Municipio Villa de Leyva en el Departamento de Boyacá



Fuente: Plan de Desarrollo Municipio de Villa de Leyva 2024-2027



REGIONAL – DEPARTAMENTO	REGIONAL BOYACÁ
MUNICIPIO	VILLA DE LEYVA
DIRECCIÓN	Carrera 8 No 15 A-36, Municipio de Villa de Leyva
CEDULA CATASTRAL	01-00-0146-0005-000
MATRICULA INMOBILIARIA	070-89168
PROPIETARIO ACTUAL	SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA
TITULACIÓN	ORDENANZA NÚMERO 006 DE 2015 (22 DE JUNIO DE 2015) por la cual se autoriza al Gobernador de Boyacá a ceder a título gratuito un bien inmueble del departamento de Boyacá a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje Sena. Según la Escritura Pública No. 1304, de fecha 29 de julio de 2015 de la Notaría Primera de la Ciudad de Tunja, resolución No 0133 de fecha 25 de enero de 2017
POSEE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO	Con los resultados de la consultoría, se tramita la Licencia de Construcción Resolución N° 014 (17 febrero de 2017) Por la cual se concede licencia urbanística para construcción en la modalidad de cerramiento, ampliación y reforzamiento estructural para el uso institucional en ambientes de formación en el centro especializado en hotelería, turismo y gastronomía Sena Villa de Leyva ubicado en la zona urbana- centro histórico del municipio de Villa de Leyva.
PREDIO URBANO, RURAL, EXPANSIÓN, SUB. URBANA	URBANO
ÁREA TERRENO M2	6.440 m²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ACTUAL EN M2	531 m²
AREA NUEVA A CONSTRUIR EN M2	CONSTRUIDA CUBIERTA: 2.400 m² ZONAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO: 4.040 m²
TIPO DE TOPOGRAFÍA	Topografía predominantemente plana en la totalidad de su extensión.
ACCESIBILIDAD AL PREDIO	El servicio de transporte intermunicipal está a cargo de cinco empresas autorizadas: Coomultransvilla, Los Muiscas, Flota Sugamuxi, Transportes Reina y Coflonorte. Estas facilitan la movilidad desde y hacia Villa de Leyva, en rutas y horarios establecidos para comodidad de habitantes y visitantes. Existe un terminal de transportes que además de servir como punto de encuentro para las rutas existentes, ofrece servicios complementarios que suplen diversas necesidades de pasajeros. Adicionalmente, existe un sistema formal de taxi.

CALIDAD DE LAS VÍAS	Dentro de la caracterización vial del municipio se reconoce una red de 181.2 km de carretera. De esta, 157 km corresponden a la red terciaria, la cual se encarga de conectar internamente los diferentes sectores del municipio, mientras que 24,2 km viales conectan el municipio con otras regiones como Arcabuco, Sáchica o Moniquirá, tomando así una categoría secundaria. Por otra parte, en el área urbana se presentan diferentes tipos de superficie como afirmado, piedra bola, piedra labor, carpeta asfáltica y pavimentos articulados. Gracias a estas diferencias, el estado de las vías es variado, encontrando las siguientes características: ● Vías con carpeta asfáltica: En estado regular, con actividades constantes de mantenimiento debido a su antigüedad. ● Vías en afirmado: En buen estado, pero con afectaciones recurrentes por temporada de lluvias y sequía. ● Vías en piedra bola y labor: En estado regular, con la mayor relevancia debido a las características del municipio. ● Vías adoquinadas: En buen estado.
SISTEMA ESTRUCTURAL	Las intervenciones que se hagan en inmuebles clasificados en las categorías de Reestructuración y Obra Nueva deben regirse específicamente por las siguientes normas: ● a. Alturas. La máxima altura permitida para los inmuebles y predios ubicados en el Área Urbana de Villa de Leyva es de 2 (dos) pisos; con la siguiente limitación: Para las crujías nuevas o existentes en caso de colindar con uno o varios inmuebles clasificados como Conservación Tipológica, Conservación Parcial o Conservación Especial, la altura máxima permitida no puede ser mayor a la altura de la construcción de conservación colindante más alta. ● e. Entrepisos. Se permite la construcción de entrepisos con una altura mínima libre de 2.50 m. y retiro de la fachada de 2.0 m. como mínimo. ● f. Tapias. No podrán ser escalonadas y su altura no será inferior a 2.0 m. ni mayor de 2.60 m. Todas las tapias deberán tener tejadillos sobre los muros y estar pañetadas. En caso de empatar con tapias antiguas continuarán con el mismo paramento y altura. Se podrá destacar la puerta de ingreso mediante la sobreelevación

	del tejadillo hasta 0.50 m. por encima de la tapia. ● g. Paramentos. Se prohíbe cualquier modificación a los paramentos antiguos predominantes. Las nuevas edificaciones deben mantener la línea de fachada del costado de manzana respectivo. ● h. Demolición. La demolición de una edificación, está sujeta al visto bueno previo de la Junta de Planeación Municipal y será negada cuando a juicio, el proyecto planteado en su reemplazo, afecte el carácter del tramo de calle o espacio público en que se ubica.
RIESGO:	La SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Municipio de Villa de Leyva, en desarrollo de la consultoría base y soporte del presente proyecto, ha certificado que el predio identificado con código catastral N° 01-00-0146-0005-000, y localizado en la carrera 8ª N° 15ª -36 del Municipio de Villa de Leyva, donde se albergará el proyecto: CENTRO ESPECIALIZADO EN HOTELERÍA, TURISMO Y GASTRONOMÍA EN VILLA DE LEYVA-BOYACÁ, no presenta ningún tipo de riesgo o amenaza, y no cuenta con afectaciones ni viales, ni ambientales según el plano M22 MAPA MUNICIPAL IDENTIFICACION DE RIESGOS Y AMENAZAS del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
REDES HIDROSANITARIAS	Entre los componentes Técnicos producto de la consultoría contratada que contiene los estudios y diseños del proyecto se encuentra documento técnico, planos y soportes del Diseño de las redes hidráulicas y sanitarios internas y externas requeridas para el proyecto.
ASPECTOS E IMPACTOS AMBIENTALES DEL PROYECTO	Teniendo en cuenta la connotación de un proyecto de construcción, la ejecución del proyecto deberá concebir la elaboración del documento Plan de Manejo Ambiental que como mínimo debe contener: 1. Descripción de las actividades a realizar para el desarrollo del proyecto. 2. Identifica, cuantifica y evalúa los impactos asociados a las actividades del proyecto. 3. Establecer las fichas de manejo ambiental, monitoreo, seguimiento y plan de contingencia con base a la normatividad vigente. Y el contratista adjudicatario, garantizará la implementación de las medidas preventivas, mitigadoras, correctoras o compensatorias diseñadas para gestionar

<table>
<tr><td></td><td>los impactos ambientales negativos del proyecto asegurando la viabilidad ambiental durante la construcción.</td></tr>
<tr><td colspan="2">PROGRAMA ARQUITECTÓNICO</td></tr>
<tr><td>DISTRIBUCIÓN:</td><td>Como resultado de la Consultoría, se tiene como programa arquitectónico:
● (1) Bloque de formación que comprende Aulas y ambientes polivalentes, Biblioteca y área para enfermería, con sus servicios y las circulaciones
● (1) Bloque de áreas de simulación especializadas en dos (2) niveles, el nivel 1 para gastronomía (cocina, panadería, repostería, barismo y restaurante) y el nivel 2 para hotelería y spa (habitaciones, suites, lobby, peluquería, manicura, masajes lavandería y servicios, todo lo anterior con sus servicios y las circulaciones.
● Construcción Auditorio – Aula Múltiple
● Restauración de infraestructura existente para el uso de áreas administrativas (Coordinación y apoyos de la subsede, sala de juntas, agencia de empleo, sala de emprendimiento, archivo y almacén), aulas de formación (Contabilidad – Mercadeo. Administración, Tics, Bilingüismo, Gestión Hotelera, Guianza, Eventos Información Turística, Bilingüismo) Circulaciones
● Construcción de áreas para urbanismo (Zonas verdes, Espacio Público, Rampas) y accesos (Portería y parqueaderos)</td></tr>
<tr><td colspan="2">AVALÚO</td></tr>
<tr><td>AVALÚO COMERCIAL</td><td>Se cuenta en el archivo del expediente del proyecto con los registros del avaluó comercial realizado en el mes de noviembre del año 2016 que se anexa a este documento, que define el valor del predio en CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ($5.559.858,00).</td></tr>
<tr><td>COSTOS DE MANTENIMIENTO</td><td>
<table>
<tr><td rowspan="3">LISTA DE COSTOS DE MANTENIMIENTO OPERACIÓN</td><td>VALOR OPERATIVIDAD 1 AÑO</td><td>$ 2.589.430.300,63</td><td>VALOR OPERATIVIDAD 4 AÑO</td><td>$ 3.348.774.696,12</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Ejemplo (enlistar los gastos de la plantilla: Aseo; Vigilancia; Cafetería)</td><td>VALOR OPERATIVIDAD 2 AÑO</td><td>$ 2.821.184.312,54</td><td>VALOR OPERATIVIDAD 5 AÑO</td><td>$ 3.648.490.031,42</td></tr>
<tr><td>VALOR OPERATIVIDAD 3 AÑO</td><td>$ 3.073.680.308,51</td><td>VALOR $ TOTAL OPERATIVIDAD</td><td>$ 15.481.559.649,21</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

IMPUESTOS PREDIAL VALORIZACIÓN	Desde el momento en que se legaliza la cesión del Lote, el Servicio Nacional de Aprendizaje, SENA, como titular del inmueble viene realizando los pagos ante la Secretaría de Hacienda del Municipio de Villa de Leyva por los conceptos de Impuesto predial, se anexan en la solicitud los soportes de pago para la presente vigencia.
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	La SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Municipio de Villa de Leyva, en desarrollo de la consultoría base y soporte del presente proyecto, ha certificado que el predio identificado con código catastral N° 01-00-0146-0005-000, y localizado en la carrera 8ª N° 15ª-36 del Municipio de Villa de Leyva, donde se albergará el proyecto: CENTRO ESPECIALIZADO EN HOTELERÍA, TURISMO Y GASTRONOMÍA EN VILLA DE LEYVA-BOYACÁ, cuenta con excelente calidad en la infraestructura aledaña al sector por contar con vías públicas de acceso al predio en excelente estado, por contar con disponibilidad de Servicios Públicos domiciliarios como acueducto, energía eléctrica y próximamente gas y por estar localizado en uno de los sectores más representativos y con buena seguridad de la zona urbana del Municipio de Villa de Leyva.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

A continuación, se presentan las imágenes digitales del proyecto en diferentes perspectivas, sobre el área de localización para identificar las diferentes estructuras a construir.













DOCUMENTACIÓN ANALIZADA

La Regional Boyacá aportó los documentos necesarios por medio de CPE No. 15-9-2026-010137, para realizar los análisis pertinentes y para la emisión del presente concepto técnico según la plantilla GIL-PL-001, vigente y aplicable para Formulación De Proyectos De Infraestructura Construcciones Nuevas Y/O Ampliaciones por parte del SENA.

CONCEPTO TÉCNICO

De acuerdo con los parámetros establecidos en la GIL-PL-001 Plantilla Para Formulación De Proyectos De Infraestructura Construcciones Nuevas y/o Ampliaciones, el Grupo de Infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera presenta a continuación las consideraciones y conclusiones del presente concepto técnico según información remitida por la Regional Boyacá.

1. PROPIEDAD Y CONDICIÓN JURÍDICA DEL BIEN

El predio es de propiedad del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, condición que se encuentra soportada mediante la Ordenanza No. 006 del 22 de junio de 2015, por medio de la cual se autorizó la cesión gratuita del inmueble a favor de la Entidad, formalizada posteriormente mediante Escritura Pública No.

1304 del 29 de julio de 2015 de la Notaría Primera de Tunja y demás actos administrativos asociados.

De la revisión de la documentación aportada se evidencia que el inmueble se encuentra plenamente identificado jurídica y catastralmente, sin requerir procesos adicionales de adquisición, cesión o saneamiento predial para el desarrollo de la iniciativa, constituyéndose en un activo institucional disponible para la ejecución del proyecto.

Así mismo, se verificó la existencia de antecedentes urbanísticos asociados al proyecto, destacándose la Licencia de Construcción otorgada mediante Resolución No. 014 del 17 de febrero de 2017, expedida para la construcción, ampliación y reforzamiento estructural de ambientes de formación destinados al Centro Especializado en Hotelería, Turismo y Gastronomía de Villa de Leyva, producto de los estudios y diseños desarrollados en el marco del Contrato de Consultoría No. 2140964 adelantado por FONADE.

En consecuencia, desde el punto de vista predial y jurídico, el inmueble presenta condiciones favorables para el desarrollo del proyecto, sin perjuicio de las verificaciones y actualizaciones que deban adelantarse respecto de la vigencia de los permisos, licencias y demás instrumentos urbanísticos requeridos para la futura ejecución de las obras.

2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y ESTADO DEL BIEN

Se verificó que el predio objeto del presente análisis corresponde a un inmueble de propiedad del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, ubicado en la zona urbana del municipio de Villa de Leyva, identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 070-89168 y cédula catastral No. 01-00-0146-0005-000, con un área aproximada de 6.440 m². El inmueble presenta condiciones favorables para el desarrollo del proyecto, considerando su topografía predominantemente plana, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, adecuada accesibilidad vial y localización estratégica dentro del perímetro urbano del municipio.

Así mismo, se evidenció que el predio cuenta con antecedentes de planificación y desarrollo técnico relevantes, derivados de la ejecución del Contrato de Consultoría No. 2140964 suscrito por FONADE, cuyo objeto correspondió a la elaboración de los estudios y diseños técnicos para la construcción de ambientes de formación del Centro Especializado en Hotelería, Turismo y Gastronomía de Villa de Leyva, culminado durante la vigencia 2017. Como resultado de dicha consultoría, se obtuvo la Licencia de Construcción Resolución No. 014 del 17 de febrero de 2017, para la modalidad de cerramiento, ampliación y reforzamiento estructural para uso institucional.

No obstante, considerando el tiempo transcurrido desde la elaboración de los estudios y diseños y la expedición de la licencia urbanística, se considera

necesario adelantar una revisión integral de las condiciones técnicas y normativas del proyecto, con el fin de validar su vigencia y pertinencia frente a las condiciones actuales.

3. PERTINENCIA INSTITUCIONAL Y ESTRATÉGICA

La iniciativa se encuentra plenamente alineada con la misión institucional del SENA y con los objetivos estratégicos orientados al fortalecimiento de la infraestructura para la formación profesional integral en sectores con alto impacto económico y social para el departamento de Boyacá.

El alcance definido para el proyecto contempla la construcción de un complejo especializado destinado a atender las redes de conocimiento asociadas a hotelería, turismo, gastronomía y servicios complementarios, mediante la construcción de ambientes de formación, áreas de simulación especializadas, auditorio, aulas múltiples, zonas administrativas, espacios de emprendimiento y áreas de urbanismo requeridas para el adecuado funcionamiento de la subsede. Dicha infraestructura responde a las necesidades de formación identificadas para la región y se articula con la vocación turística y de servicios del municipio de Villa de Leyva, permitiendo fortalecer la oferta institucional y ampliar la cobertura de los servicios de formación profesional integral del SENA.

4. VIABILIDAD TÉCNICA Y DE USO

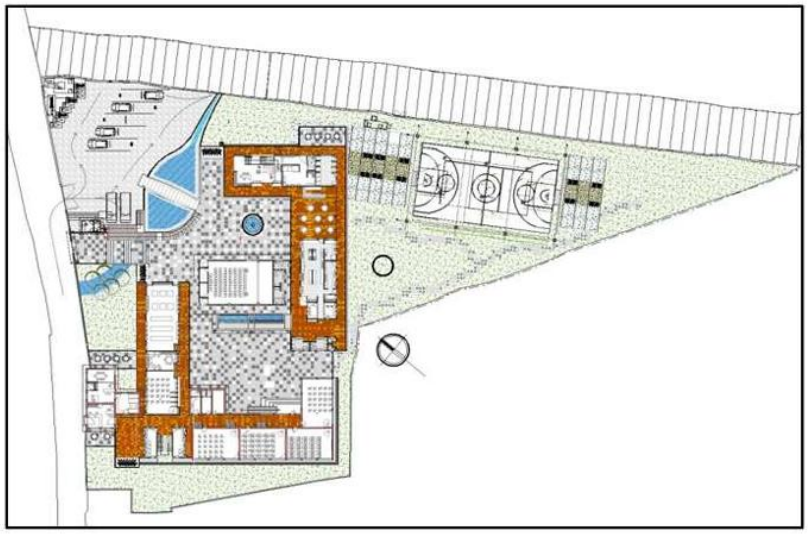
Desde la perspectiva técnica, el proyecto cuenta con un importante nivel de madurez, soportado en los estudios y diseños desarrollados en el marco del Contrato de Consultoría No. 2140964 adelantado por FONADE, dentro de los cuales se incluyen levantamiento topográfico, estudio de suelos, diseño arquitectónico, urbanismo, diseño y reforzamiento estructural, diseños hidrosanitarios, diseños eléctricos, red de gas, red contra incendios e informe bioclimático, entre otros componentes técnicos requeridos para una infraestructura de esta naturaleza.

De igual forma, el proyecto dispone de una propuesta arquitectónica definida que contempla la construcción de un bloque de formación académica, un bloque de simulación especializada para gastronomía, hotelería y spa, auditorio, áreas administrativas, restauración de infraestructura existente y obras de urbanismo y accesibilidad, configurando una solución integral acorde con los requerimientos funcionales del centro de formación.

Sin embargo, teniendo en cuenta que los componentes técnicos fueron elaborados en el año 2017, el Grupo de Infraestructura considera indispensable adelantar una actualización integral de los estudios y diseños existentes, incluyendo la revisión arquitectónica, estructural, hidrosanitaria, eléctrica, red contra incendios, urbanismo, bioclimática, presupuestos, análisis de precios unitarios, especificaciones técnicas, licencias, permisos y demás componentes

asociados, con el fin de verificar su vigencia, garantizar el cumplimiento de la normatividad actualmente aplicable y asegurar la adecuada definición técnica de la futura contratación.

Ilustración 18. Implantación del proyecto



Fuente: Consultoría FONADE año 2017

5. RESPALDO INSTITUCIONAL Y SOSTENIBILIDAD

La documentación analizada evidencia un respaldo institucional sólido para la materialización del proyecto, reflejado en la existencia de estudios y diseños contratados por la Dirección General a través de FONADE, la obtención de licencia urbanística, la titularidad institucional del predio y la reciente actualización presupuestal adelantada por el Centro de Gestión Administrativa y Fortalecimiento Empresarial – CEGAFE.

Como parte de este ejercicio, se realizó la homologación y actualización de costos de acuerdo con la Resolución No. 033 de 2026 “Por medio de la cual se actualiza y se fija la lista de precios unitarios de obra pública y de consultoría en el Departamento de Boyacá”, complementada con estudios de mercado para aquellas actividades no contempladas en dicha resolución.

Producto de esta actualización, se estableció un valor estimado para la ejecución de la obra de $11.772.209.840 y un valor estimado de interventoría de $824.054.688, para un costo total proyectado de construcción e interventoría de $12.596.264.528,80, cifras que constituyen una referencia técnica actualizada para la planeación y estructuración financiera de la iniciativa.

6. COHERENCIA CON PLANES Y POLÍTICAS PÚBLICAS

El proyecto es coherente con las estrategias institucionales del SENA orientadas al fortalecimiento de la infraestructura física para la formación profesional integral, la ampliación de cobertura y el cierre de brechas territoriales mediante la generación de espacios adecuados para el aprendizaje, la innovación y el emprendimiento.

La propuesta también se articula con los instrumentos de planeación territorial vigentes y con los objetivos de desarrollo regional orientados a la formación del talento humano, el fortalecimiento empresarial y la consolidación de infraestructura pública para el desarrollo sostenible.

7. COMPONENTE SST

El formato GIL-F-032, corresponde Formato Validación de criterios y condiciones de cumplimiento legal a Requisitos de Seguridad y Salud en el Trabajo - Arrendamiento de Bienes Inmuebles, condición que no aplica para este proyecto.

Se cuenta con la Matriz de seguridad y salud en el trabajo del Centro Administrativo y de Fortalecimiento Empresarial y cada una de sus sedes, sin embargo, para la ejecución del proyecto, (nueva subsede) la interventoría adjudicataria deberá efectuar el control y seguimiento ajustadas a las Normas de Seguridad y Salud en el trabajo establecidas y normadas para la materia.

CONCEPTO TÉCNICO FINAL

Una vez revisada la documentación aportada por la Regional Boyacá, los antecedentes técnicos derivados del Contrato de Consultoría No. 2140964 adelantado por FONADE, la Licencia de Construcción Resolución No. 014 del 17 de febrero de 2017, la información predial, urbanística, presupuestal y de formulación disponible, así como el análisis efectuado por el Grupo de Infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera, se concluye que el proyecto denominado **"Construcción del Centro Especializado en Hotelería, Turismo y Gastronomía del Centro de Gestión Administrativa y Fortalecimiento Empresarial – CEGAFE del SENA Regional Boyacá, en el municipio de Villa de Leyva"**, presenta condiciones favorables desde el punto de vista técnico para continuar su proceso de estructuración y desarrollo.

No obstante, considerando que los estudios, diseños y demás componentes técnicos que soportan la iniciativa fueron elaborados y aprobados durante la vigencia 2017, el Grupo de Infraestructura considera necesario adelantar previamente una actualización integral de la consultoría, incluyendo la revisión y validación de los diseños arquitectónicos, estructurales, hidrosanitarios,

eléctricos, red contra incendios, urbanismo, componentes bioclimáticos, especificaciones técnicas, presupuestos, análisis de precios unitarios, cronogramas, licencias, permisos y demás requisitos normativos aplicables, con el fin de garantizar la vigencia técnica de la información, la adecuada estimación de los recursos requeridos y el cumplimiento de las condiciones regulatorias actualmente exigibles tanto en materia de construcción como los relacionados con permisos ambientales.

En consecuencia, el Grupo de Infraestructura de la Dirección Administrativa y Financiera emite **CONCEPTO TÉCNICO FAVORABLE CON OBSERVACIONES**, condicionado a la actualización integral de los estudios y diseños elaborados en el marco de la consultoría desarrollada por FONADE en 2017 y a la validación de los componentes técnicos, normativos, presupuestales y de sostenibilidad que soportarán la futura ejecución del proyecto.

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
DIRECCIÓN GENERAL

Realizó: *Rodrigo Ovalle Fontanilla - Contratista Grupo de Infraestructura DAF*
Revisó*: Miguel Ángel Barrera - Despacho DAF Grupo de Infraestructura*
Revisó jurídicamente*: Angie Fabiana Aranda Hurtado- Abogada Grupo de Inmuebles e Intangibles*

Vo.Bo: *Laura Cecilia Camargo Vargas - Coordinadora Grupo de Infraestructura DAF*
Vo.Bo validación jurídica: *Adriana Garzón Cruz – Coordinadora Grupo de Inmuebles e Intangibles*