ANÁLISIS DEL SECTOR

1. OBJETO:

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 20 NO. 10 - 49 EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 307-29179, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DURANTE LA VIGENCIA 2022.

2. CLASIFICACIÓN UNSPSC.

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

UNSPSC – Decreto 1082 de 2015						
ITEM	**GRUPO**	**SEGMENTO**	**FAMILIA**	**CLASE**	**PRODUCTO**	**DESCRIPCIÓN**
1	[F] Servicios	[80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	[13] Servicios inmobiliarios	[15] Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	[02] Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 20 NO. 10-49 EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 307-29179, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DURANTE LA VIGENCIA 2022

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO EN COLOMBIA.

El arrendamiento de bienes inmuebles en Colombia es una actividad frecuente que genera grandes réditos para los propietarios de estos. Probablemente, ello obedece a que las personas confían en la estabilidad de la inversión en inmuebles, pero al mismo tiempo requieren que estos produzcan rendimientos para así sostener los costos propios (administración, impuestos prediales y contribución por valorización, entre otros). Este fenómeno ha despertado el interés de las entidades territoriales en gravar tales ingresos con el impuesto de industria y comercio. Si bien la jurisprudencia del Consejo de Estado ha sido clara y reiterativa en cuanto a que el arrendamiento de bienes inmuebles propios, independiente de si el titular de estos es una persona natural o jurídica, no es una actividad comercial y por ende no está gravada con el impuesto de industria y comercio, varias entidades territoriales (en especial el Distrito Capital de Bogotá) insisten en gravar tal actividad con el mencionado impuesto.

El propósito de este estudio es, por ende, analizar el precedente judicial que en tal sentido ha sido desarrollado por el Consejo de Estado al igual que presentar los argumentos que sostienen algunas entidades territoriales para no acatarlo, y brindar finalmente conclusiones que puedan servirle al contribuyente al respecto.

El arrendamiento de bienes inmuebles hace parte del sector servicios, los cuales según la Clasificación de Actividades Económicas CIIU Revisión 4 adaptada para Colombia, puede variar en diferentes modalidades tales como Alojamiento en hoteles (5511), alojamiento en apartahoteles (5512), alojamiento en centro vacacionales (5513), alojamiento rural (5514), otros tipos de alojamiento n.c.p. (5590), Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (6810), además de otras tantas relacionadas de manera indirecta con el servicio de alojamiento.

Sin embargo teniendo en cuenta que el objeto contractual se relaciona con el arriendo de un inmueble para alojamiento no habitacional sino educativo, es apropiada la clasificación última (6810) Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, que según el clasificador CIIU incluye entre otras

todas aquellas actividades de “compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e

incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos".

De esta manera de acuerdo al Informe Económico de Camacol referente a la Actividad Edificadora No Residencial en Colombia del 31 de diciembre de 2018, se reporta que "La construcción de edificaciones en el país se ha visto altamente impactada por la coyuntura macroeconómica, por lo que en los últimos 2 años ha permanecido en una fase de ajuste. Se espera que en 2019 el crecimiento del sector edificador llegue al 3.1% anual. Sin embargo, esta tasa de crecimiento podría llegar a ubicarse en 4.1% derivada del efecto positivo sobre la generación de valor agregado de las nuevas iniciativas en materia habitacional dispuestas por el Gobierno Nacional." Ahora bien, particularmente para el crecimiento asociado a edificaciones no residenciales, "desde el año 2010 se ha evidenciado una divergencia entre el stock de oficinas y el empleo en el sector financiero, por lo que no se garantiza que la absorción de espacios sea completa (Gráfico 1): Este fenómeno se explica debido a la re-ocupación por parte de los nuevos trabajadores de oficinas ya existentes, tendencia de coworking, la caída en el uso de metro cuadrado por trabajador, y al mejor uso del espacio por parte de las compañías."

Gráfico 1.* Nuevas oficinas creadas (% de las existentes). Empleo en el sector financiero y stock de Oficinas (índice 2000=100) *2000-2019



Fuente: PGM Real Estate: Trends for 2018

Así las cosas, los espacios para el alquiler de oficinas de trabajo en general se encuentra altamente impactado por la tendencia macroeconómica, situación que viene generando una readaptación del mercado a las necesidades de espacios decrecientes en el sector financiero particularmente. En este sentido, el informe concluye *"En síntesis, la reflexión del informe es que el desempeño del mercado de bienes raíces se ha vuelto más complejo y diverso ya que los movimientos de valor cada vez son más influenciados por eventos macro y por una serie de fundamentales, que varían en diversas dimensiones, como lo son: sectores, regiones y mercados quelo componen.*

3.1. Análisis del Producto Interno Bruto – PIB para el cierre de la vigencia 2020.

En el mes de diciembre de 2020, el IPC registró una variación de 1,61% en comparación con diciembre de 2019



Fuente: DANE- Elaboro: SENA

Tal y como puede evidenciarse en la gráfica anterior, durante los últimos seis años, el Producto Interno Bruto presentó una desaceleración continua, pasando de una tasa de crecimiento del 6,77% en el 2015 al

1,61% en el 20203

Sin embargo, en lo corrido del año el PIB de Colombia cayó 6,8% en 2020, con respecto al año 2019, mientras que para el cuarto trimestre presento un crecimiento del -3.6% una cifra que se refleja a causa de las afectaciones de la pandemia y de los confinamientos y de las restricciones en las diferentes actividades económica del país.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores ymotocicletas;
- Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 15,1% (contribuye -3,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Construcción decrece 27,7% (contribuye -1,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Explotación de minas y canteras decrece 15,7% (contribuye -1,0 puntosporcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2020pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, decrece 3,6% respecto al mismo periodo de 2019p (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Construcción decrece 27,7% (contribuye -1,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 6,6% (contribuye -1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Explotación de minas y canteras decrece 19,3% (contribuye -1,1 puntosporcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie corregida de efecto estacional y calendario crece 6,0%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comidacrece 17,8%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades deservicios;
- Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores crece7,7%.
- Industrias manufactureras crece 7,3%

Producto Interno Bruto (PIB)

IV trimestre 2020 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2014-I-2020[pr]-IV



Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[p]preliminar
[p]provisional

3.2 Sector de Servicios.

Las cuentas nacionales trimestrales constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados macroeconómicos. Para tal efecto, las cuentas trimestrales se soportan en los estándares internacionales de medición económica definidos por la Organización de Naciones Unidas y el Fondo Monetario Internacional.

Este boletín técnico tiene como propósito presentar los principales cambios de corto plazo del Producto Interno Bruto (PIB). Estas cifras son utilizadas ampliamente por analistas, políticos, prensa, la comunidad empresarial y el público en general, para la toma de decisiones. El documento consta de dos capítulos; el primero, contiene los resultados de las series encadenadas de volumen con año de referencia 2015 del PIB trimestral desde los enfoques de la producción y gasto e incluye los resultados del valor agregado bruto. El segundo, presenta el comportamiento del PIB a precios corrientes desde los enfoques de la producción y el gasto.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) implementó con el cambio del año base de las cuentas nacionales al año 2015, una mejora en su política general de difusión de datos coyunturales, ofreciendo a los usuarios series originales y corregidas de efectos estacionales y de calendario. La razón principal para este cambio es la implementación del calendario colombiano en sus prácticas habituales de ajuste estacional.

Dado que el ajuste estacional es un proceso estadístico adicional a la compilación de las series originales, las recomendaciones internacionales sugieren fomentar la trasparencia de dicho procedimiento por medio de documentación clara. El DANE ha diseñado un procedimiento estandarizado y conjuntamente publicará una descripción detallada de las especificaciones para cada una de las series.

3.3 Subsector de servicios Inmobiliarios

Para el año 2020pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2019p[5]

- En el cuarto trimestre de 2020pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2019p
- Para la serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10):

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2020pr – Año total

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2020pr / 2019p	2020pr - IV / 2019p -IV	2020pr - IV / 2020pr - III
Actividades inmobiliarias	1,9	1,8	0,5

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
pr preliminar
p provisional
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Respecto al valor agregado por actividad económica para el IV trimestre de 2020 se evidencia una leve disminución en las actividades inmobiliarias con respecto al mismo periodo del año anterior.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2020pr– Año total

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2020pr / 2019pr	2020pr - IV / 2019pr - IV	2020pr - IV / 2020pr - III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,8	3,4	1,3
Explotación de minas y canteras	-15,7	-19,3	-1,6
Industrias manufactureras	-7,7	-0,2	7,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	-2,6	-0,9	3,4
Construcción	-27,7	-27,7	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-15,1	-6,6	17,8
Información y comunicaciones	-2,7	-3,9	-1,0
Actividades financieras y de seguros	2,1	2,9	0,0
Actividades inmobiliarias	1,9	1,8	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-4,1	-2,5	3,2
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,0	3,3	4,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	-11,7	-7,3	7,7
Valor agregado bruto	**-6,9**	**-3,7**	**6,1**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	-6,1	-3,0	6,1
Producto Interno Bruto	**-6,8**	**-3,6**	**6,0**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

3.4. SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL.

SECTOR ECONÓMICO
Sector Terciario o de Servicios

3.5. ESTUDIO DE LA OFERTA.

Identificación de proveedores en el mercado local.

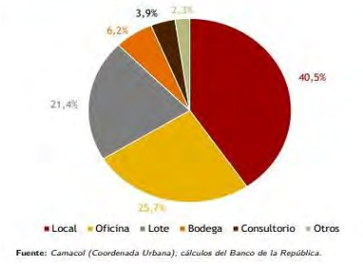
Del análisis previo realizado, no se encontró otros posibles ambientes de formación que cumplan con las características requeridas, por lo tanto, conforme a Certificado de Selección del inmueble suscrito por el subdirector(a) del centro de Formación, será el inmueble ubicado en la en la carrera 20 No. 10 – 67 del Municipio de Girardot – Cundinamarca, identificado mediante matrícula inmobiliaria No. 307-22327, para impartir Formación y demás actividades conexas a los aprendices subsede del Centro De La Tecnología Del Diseño Y La Productividad Empresarial durante la vigencia 2022.

PARTICULARIDADES DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTO DE CONSTRUCCIONES NO RESIDENCIALES

En esta sección se presenta un análisis de las dinámicas de la demanda, la oferta y los precios de los inmuebles no residenciales en Colombia, se observa que los localesson los más representativos, seguidos de las oficinas y los lotes. Los menos representativos son las bodegas, los consultorios y otros inmuebles

Los otros inmuebles incluyen habitaciones, parqueaderos, inmuebles industriales, inmuebles institucionales, inmuebles de servicios e inmuebles comerciales.

Gráfico 19: Composición oferta de inmuebles no residenciales en Colombia



Fuente: Camacol (Coordenada Urbana); cálculos del Banco de la República.

Con el estudio realizado por la Regional Cundinamarca del Sena se ha identificado que en su mayoría las oficinas o locales son comercializados o arrendados por intermedio de inmobiliarias o de personas naturales que tienen bienes inmuebles, de esta manera la entidad ha realizado la indagación en el mercado con personas naturales e inmobiliarias en el Departamento siendo pocas las ofertas recibidas de inmuebles que cuenten con las condiciones que requiera la entidad.

Adicionalmente la entidad ha realizado la consulta mediante las diferentes herramientas tecnológicas (internet) que le permiten identificar el servicio de arrendamiento de oficinas como son: página https://www.metrocuadrado.com/oficina- edificio-de-oficinas/arriendo/girardot/, donde se han diligenciado los campos mínimos queridos de área objeto solicitado por la entidad, sin embargo, indica que: "No tenemos inmuebles que coincidan con su búsqueda"

Por lo anterior se puede evidenciar que en la Ciudad no es fácil ubicar ambientes de formación que cuentan con las instalaciones mínimas que requiere el Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad Empresarial de Girardot para el funcionamiento, sin embargo, se cuenta con la información recibida por parte de GOMEZ ARGUELLO S. EN C. con Nit 830146830 quien presenta cotización con fecha 22 de octubre de 2021 y a su vez esta cumple con todos los requisitos técnicos y se identifica la siguiente información:

Valor canon de arrendamiento Mensual sin IVA	Valor IVA	incluye administración (si o no)	Valor total canon de arrendamiento mensual	No. meses	Valor total Contrato
$12.936.000,00	$2.457.840,00	No	$15.393.840,00	11.5	$177.029.160,00

Adicionalmente, estos espacios se encuentran acondicionados con todos los requerimientos técnicos necesarios para el funcionamiento de los ambientes de formación, como son:

- Ubicación: Girardot – Cundinamarca
- Son 490 M2 de áreas libres y se distribuirán los espacios de acuerdo al requerimiento
- Dos (2) baños, (1 Hombres y 1 Mujeres).
- Internet acorde con solicitud.
- Monitoreo de alarma.
- Servicio de agua con tanques de reserva.
- Servicio de gas natural.
- Aire acondicionado.
- Instalaciones eléctricas donde se requiera.

REGULACIÓN JURÍDICA PARA EL ALOJAMIENTO Y AQLUILER.

- Regulación Actividades inmobiliarias de alquiler:

El arrendamiento se considera como un título que deviene de un derecho real toda vez que define la relación jurídica que tiene una persona frente a un bien que para el presente análisis será uno inmueble, en lo que se conoce como el derecho de uso o habitación los cuales han sido descritos por el código civil así:

Artículo 870: CONCEPTO DE LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION: "(..)

Si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llama derecho de habitación".

Sin embargo, en lo que concierne al arrendamiento como título que genera obligaciones frente a los derechos de habitación entre particulares y que por aplicación del artículo 13 de la ley 80 de 1993 puede traslaparse a los contratos estatales, encontramos la siguiente regulación en materia civil:

ARTICULO 1973. DEFINICION DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

Encontramos una serie de articulados posteriores al 1973 del código civil que regulan muchos aspectos relacionados con el arrendamiento de cosas, entre ellas la determinación del precio, la entrega de la cosa arrendada, las obligaciones del arrendador, obligaciones del arrendatario, expiración de los arriendos entre

otras, que por ser disposición especial en materia de contratación de arrendamiento regularán el conjunto de derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento de los bienes inmuebles del SENA con particulares.

En materia comercial encontramos algunas regulaciones específicas en materia de arrendamientos, las cuales grosso modo indicaremos, ya que por aplicación del artículo 13 de la ley 80 de 1993 y a falta de regulación expresa en materia de arrendamiento entre una Entidad Pública y un particular le son aplicables al contrato público, entre ellas citamos:

ARTÍCULO 20: ACTOS, OPERACIONES Y EMPRESAS MERCANTILES - CONCEPTO. Son mercantiles para todos los efectos legales:

(…)

2) La adquisición a título oneroso de bienes muebles con destino a arrendarlos; el arrendamiento de los mismos; el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos, y el subarrendamiento de los mismos;
(…)

4) La adquisición o enajenación, a título oneroso, de establecimientos de comercio, y la prenda, arrendamiento, administración y demás operaciones análogas relacionadas con los mismos;

De igual manera el arrendamiento de los establecimientos comerciales encuentra especial relevancia en los artículos 516 en adelante definiendo las reglas específicas sobre las cuales dichos contratos se basarán, tales como el derecho a renovación, el desahucio, subarriendo, cesión entre otras. Sin embargo, para efectos de aclarar, no se aplicará en materia pública la renovación automática ni derecho de renovación del contrato de arrendamiento toda vez que ésta constituiría una prórroga automática de contratos, que en materia de contratación pública se encuentra proscrita ya que ello constituiría una violación a los principios de selección objetiva establecida en el Estatuto General de la Contratación.

Encontramos otro tipo de regulación sobre arrendamiento en la ley 820 de 2003, específicamente en el tema de arrendamiento de vivienda urbana.

- **Regulación SENA para arrendamientos:**

El SENA por su parte tiene una regulación específica para el arrendamiento de bienes inmuebles, las cuales están dadas para esta vigencia en la circular 140 de 2105 emitida por la Dirección Administrativa y Financiera, en la que definen los lineamientos a aplicar, entre ellos la competencia para suscribir contratos, dejándola en cabeza del Director Regional.

De igual manera desde dicha Dirección se dan lineamientos a través de flujograma de procesos las cuales se encuentran anexas al presente documento.

- **Regulación para contratar el arrendamiento de un bien inmueble:**

La Ley 80 de 1993, articulo 32, define el contrato estatal como todo acto jurídico generador de obligaciones que celebren las entidades estatales, previstos en el Derecho Privado o en disposiciones especiales o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad.

El artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, establece la obligación de selección objetiva, bajo el criterio del ofrecimiento más favorable a la entidad, de acuerdo con los fines perseguidos con la contratación, sin tener en consideración factores de afecto o de interés, y en general, cualquier clase de motivación subjetiva.

La Ley 1150 de 2007 en su artículo 2° establece las modalidades de selección del contratista, señalando entre ellas, en el numeral 4° la modalidad de Contratación Directa, dentro del cual, prevé los casos en que resulta procedente la misma. Tal es el evento del arrendamiento y adquisición de bienes inmuebles.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, consagra: "Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para to cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el Inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.".

En el evento de estarse en presencia de alguna de las anteriores causales, la Entidad Contratante deberá justificar mediante la expedición de un Acto Administrativo los fundamentos facticos y jurídicos que sustenta la modalidad de Contratación Directa a la luz de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, cuyo tenor literal reza:

"La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1) La causal que se invoca para contratar directamente.
2) El objeto del contrato.
3) El presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirán al contratista.
4) El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos."

Así mismo, de conformidad con el concepto No. 2638 de enero 29 de 2018, expedido por el Grupo de Conceptos Jurídicos y Producción Normativa de la Dirección General del SENA, se precisó lo siguiente respecto al contrato de arrendamiento:

“Para la doctrina "…el arrendamiento es el contrato en virtud del cual una de las partes se obliga a proporcionarle a la otra el uso y goce de una cosa, durante cierto tiempo, y ésta a pagar, como contraprestación, un precio determinado…"19-Subraya la Sala-
, figura en la cual se tipifican, sin duda, los contratos que se analizan, según se desprende del clausulado relacionado con el objeto y las obligaciones que fueron arriba expuestas.

De ahí que es obligación del arrendador entregar el bien al arrendatario, mantenerlo en estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y librarlo de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (art. 1982 del C.C.); y dentro de las obligaciones que emanan del contrato para el arrendatario, se encuentran las de usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato (art. 1996 del C.C.); velar por la conservación de la cosa arrendada (art. art. 1997 ibidem); realizar las reparaciones locativas (art. 1998 ejusdem); pagar el precio o renta convenido (arts. 2000 y ss. ídem); y restituir la cosa a la terminación del contrato (art. 2005 y ss. C.C.).(Cursiva fuera de texto).

De igual manera, la sentencia precitada sobre la prohibición de arrendar bienes por parte de las entidades públicas, en el punto 6.2 de las consideraciones de la sala nos dice

“… La naturaleza jurídica del inmueble objeto del contrato de arrendamiento… Como puede apreciarse, dependiendo de la naturaleza jurídica del inmueble objeto del contrato materia de este proceso, se predica respecto del mismo unas características que inciden en la posibilidad de negociación o entrega a cualquier título en el tráfico jurídico; si es un bien de uso público, no es jurídicamente viable que sea entregado para el uso y goce exclusivo de un particular, so pena de transgredir el orden jurídico imperativo al transferir u otorgar derechos con esa proyección y connotación sobre un bien de disfrute colectivo; en cambio, si su naturaleza es fiscal es posible sobre el mismo un acto de disposición jurídica con el aludido alcance (vender, arrendar, permutar, etc.), siempre y cuando se cumplan las normas legales que regulan esa actividad. (negrilla fuera de texto). // La Sala concluye que el inmueble que constituye el objeto del arrendamiento, en el caso concreto, es un bien de uso público, toda vez que, por tratarse de una porción de terreno afectado a un parque público, esto el Simón Bolívar, está definido como tal en la normatividad vigente; su uso y goce, por consiguiente, pertenecen a la comunidad en general y está sometido a reglas constitucionales, legales y reglamentarias para su uso y administración”.

De conformidad con lo expuesto, no es que esté prohibida la celebración de contratos de arrendamiento de sus bienes por parte de las entidades públicas, lo importante es aclarar que se trate de bienes fiscales y no de uso público

Así las cosas, bajo esta modalidad contractual, el SENA da el uso y goce de un espacio que comprende bien fiscal a un particular, el cual se ve obligado a desarrollar allí actividades de cafetería, es decir la venta de productos de cafetería a los usuarios, empleados, visitantes, contratistas, entre otros.

En este orden de ideas, se entra a analizar la regulación del precio en el contrato de arrendamiento.

DEL PRECIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El precio es uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, en la medida que de acuerdo con el código civil, el mencionado contrato se define como un acuerdo en el que "las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado" [1]

Puntualmente, respecto al precio de arrendamiento de cosas –entiéndase bienes muebles o inmuebles- el artículo 1975 estableció que éste puede consistir "ya sea en dinero; ya sea en frutos de la cosa arrendada [2]", de manera que limito el precio solo a una de estas dos opciones. De manera que dentro del régimen jurídico del contrato de arrendamiento no es viable que el canon sea cancelado en especie, diferente a los frutos de la cosa arrendada.

ATIPICIDAD DEL CONTRATO – AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD.

No obstante lo estudiado hasta ahora, se pone de presente que las entidades estatales también cuenta con autonomía de voluntad en la estructuración de acuerdos contractuales de conformidad con el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, de acuerdo con el cual, las entidades podrán celebrar todo tipo de contratos permitidos en la ley y la autonomía de la voluntad que se requieran para el cumplimiento de los fines estatales, para lo cual, es de resaltar que el artículo 13 de la misma, dispone que a los contratos estatales se aplicarán las reglas establecidas en la Ley 80 de 1993 y a falta de regulación en ésta, las disposiciones comerciales y civiles.

Siendo así, el artículo 40 de Ley 80 de 1993, dispone:

Artículo 40o.- Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que, de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza.

Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración.

En los contratos de empréstito o cualquier otra forma de financiación de organismos multilaterales, podrán incluirse las previsiones y particularidades contempladas en los reglamentos de tales entidades, que no sean contrarias a la Constitución o a la ley. (…) "(Negrita fuera de texto original)

En efecto, las entidades estatales podrán celebrar todos los contratos a que se refiere el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales o los derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad[3]y podrán incluirse las modalidades, condiciones, y en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración [4]

En este orden de ideas las entidades pueden estructurar todo tipo de acuerdos contractuales siempre y cuando no sean contrarios a la norma".

3.6. ESTUDIO DE LA DEMANDA.

La Dirección Regional Cundinamarca del SENA durante las vigencias2021 ha realizado procesos de contratación con un objeto relacionado.

CONTRATO	MODALIDAD	ENTIDAD	CENTRO	OBJETO	VALOR
No. Sibaté 2021	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO LA COLONIA, UBICADO EN EL KM 2 EN LA VEREDA SAN BENITO DEL MUNICIPIO DE SIBATÉ IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 051-3642, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO INDUSTRIAL Y DESARROLLO EMPRESARIAL DE SOACHA PARA LA VIGENCIA 2021	$394.360.589
No. Girardot 2021	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 NO. 10-67 EN EL	$247.401.000

		APRENDIZAJE (SENA)		MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 307-22327, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DURANTE LA VIGENCIA 2021	
No. Ubaté 2021	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4 A NO. 14 A-06 EN EL MUNICIPIO DE UBATÉ (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 172-24651, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE DESARROLLO AGROEMPRESARIAL DURANTE LA VIGENCIA 2021	$ 58.531.932

3.7. ANÁLISIS DE MERCADO.

Con el estudio realizado por el Sena se ha identificado que en su mayoría las oficinas o locales son comercializados o arrendados por intermedio de inmobiliarias o de personas naturales que tienen bienes inmuebles, de esta manera la entidad ha realizado la indagación en el mercado con personas naturales e inmobiliarias en el Departamento siendo pocas las ofertas recibidas de inmuebles que cuenten con las condiciones que requiera la entidad. Adicionalmente la entidad ha realizado la consulta mediante las diferentes herramientas tecnológicas (internet) que le permiten identificar el servicio de arrendamiento de oficinas como son: página https://www.metrocuadrado.com/oficina-edificio-de-oficinas/arriendo/girardot/, diligenciado los campos mínimos queridos de área objeto solicitado por la entidad, sin embargo, indica que: “No tenemos inmuebles que coincidan con su búsqueda”

Se recibe propuesta de arrendamiento por parte de GOMEZ ARGUELLO S. EN C. en calidad de arrendadores del inmueble ubicado en la carrera 20 No. 10 - 49 en el municipio de Girardot (Cundinamarca), así:

REFERENCIA: OFRECIMIENTO DE INMUEBLE PARA ARRENDAMIENTO PRIMER PISO CALLE 20 No. 10-49 BARRIO SUCRE GIRARDOT

Respetado señor:

Amablemente nos permitimos presentar oferta para colocar en arrendamiento el primer piso de edificio ubicado en calle 20 No. 10-49 Girardot.

Descripción del Inmueble: Son 490 M2 de áreas libres y se distribuirán los espacios de acuerdo al requerimiento.
Dos (2) baños, (1 Hombres y 1 Mujeres).

SERVICIOS

. Internet acorde con solicitud.
. Monitoreo de alarma.
. Servicio de agua con tanques dereserva.
. Servicio de gas natural.
. Aire acondicionado.
. Instalaciones eléctricas donde se requiera.

VALOR DE LA OFERTA

Doce millones novecientos treinta y seis mil m/cte ($12.936.000,oo) MAS IVA

Servicios incluidos de agua, monitoreo de alarma 24 horas, gas natural e internet.

Quedo atento a sus observaciones y comentarios,

Cordialmente,

ALFONSO GOMEZ ARGUELLO
Representante Legal
GOMEZ ARGUELLO S en C.
Teléfono 3102114616

JIMMY GONZALO MALDONADO NOVOA
Director Regional

Vo.Bo. Wilson Triana Bolaños
Cargo: Coordinador Administrativo Grupo Mixto

Proyectó: Luz Amparo Villamizar Meza
Cargo: Abogada Despacho Regional