
ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETO: El Arrendador se compromete a dar el uso y goce del área denominada como "Área de Inspección y Mantenimiento" dentro de la Terminal de Transportes de Sogamoso LTDA al Arrendatario.

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO EN COLOMBIA.

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 industrial, 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 a la Encuesta Anual de Servicios –EAS- del DANE para 2020 reportó los siguientes ingresos, de acuerdo a las variables encuestadas:

Tabla 3. Remuneración del personal ocupado, salarios, prestaciones y otros gastos del personal, según subsector de servicios (valores en billones de pesos)

Total nacional

2020

Subsector de servicios	Salarios	Prestaciones	Remuneraciones	Otros gastos de personal ¹	Total gastos de personal
Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	1,7	0,7	2,4	0,2	2,6
Correo y servicios de mensajería	0,4	0,2	0,6	0,1	0,6
Alojamiento	0,5	0,2	0,7	0,1	0,8
Actividades de servicios de comidas y bebidas	1,3	0,5	1,8	0,1	1,9
Actividades de edición	0,3	0,1	0,4	0,0	0,4
Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2
Actividades de programación, transmisión y/o difusión y actividades de agencias de noticias	0,4	0,2	0,6	0,0	0,6
Telecomunicaciones	2,3	1,1	3,3	0,3	3,6
Desarrollo de sistemas informáticos, consultoría informática y actividades relacionadas	4,1	1,6	5,8	0,3	6,0
Actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento	0,6	0,2	0,8	0,1	0,9
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,7	1,6	5,3	0,3	5,6
Publicidad	0,7	0,3	1,0	0,1	1,1
Actividades de agencias de viaje, operadores turísticos, servicios de reserva y servicios relacionados	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2
Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,6	5,3	17,9	0,6	18,5
Actividades administrativas y de apoyo a oficina y otras actividades de apoyo a las empresas, excepto call center	0,6	0,2	0,8	0,0	0,8
Actividades de centros de llamadas (call center)	2,9	1,1	4,0	0,2	4,2
Educación superior privada	3,6	1,8	5,4	0,2	5,6
Actividades de atención de la salud humana	7,6	3,6	11,2	0,5	11,7
Juegos de azar, actividades deportivas, recreativas y esparcimiento	0,7	0,3	1,0	0,1	1,1
Otras actividades de servicios	0,4	0,2	0,5	0,0	0,6

Fuente: DANE, Encuesta Anual de Servicios - EAS.

¹ Incluye auxilio de transporte, primas, bonificaciones o gratificaciones ocasionales en dinero, indemnizaciones por retiro voluntario, elementos de seguridad y dotaciones para el personal, aportes al sindicato y capacitación del personal, entre otros.

ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS, SEGUROS, ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y SERVICIOS A LAS EMPRESAS

Esta actividad económica presenta para el 2020 indicador de la siguiente manera:

Tabla 1. Número de empresas investigadas y variables principales, según subsector de servicios.

**Total nacional
2020**

Subsector de servicios	Número de empresas	Ingresos operacionales	Producción bruta	Consumo intermedio ¹	Valor agregado	Coefficiente técnico % ²
Valores en billones de pesos						
Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	448	11,9	11,8	5,7	6,2	48,0
Correo y servicios de mensajería	82	3,0	3,0	2,1	1,0	67,7
Alojamiento	715	2,0	2,0	1,2	0,8	61,3
Actividades de servicios de comidas y bebidas	460	6,6	6,5	4,2	2,4	63,9
Actividades de edición	119	1,1	1,1	0,6	0,6	49,8
Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión	41	0,6	0,5	0,3	0,2	65,3
Actividades de programación, transmisión y/o difusión y actividades de agencias de noticias	45	2,0	2,0	1,4	0,6	71,4
Telecomunicaciones	208	32,8	29,0	14,2	14,9	48,8
Desarrollo de sistemas informáticos, consultoría informática y actividades relacionadas	413	15,5	15,0	6,1	8,9	40,7
Actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento	333	5,1	5,0	2,2	2,8	43,8
Actividades profesionales, científicas y técnicas	713	12,1	11,9	4,8	7,2	39,9
Publicidad	146	2,4	2,4	1,0	1,4	43,3
Actividades de agencias de viaje, operadores turísticos, servicios de reserva y servicios relacionados	87	0,5	0,4	0,2	0,2	49,0
Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	973	23,0	23,0	2,5	20,5	10,8
Actividades administrativas y de apoyo a oficina y otras actividades de apoyo a las empresas, excepto call center	110	2,0	2,0	0,9	1,2	43,1
Actividades de centros de llamadas (call center)	71	7,2	7,2	1,5	5,7	21,3
Educación superior privada	165	10,4	10,4	2,7	7,8	25,5
Actividades de atención de la salud humana	1.129	41,6	41,2	29,2	11,9	71,0
Juegos de azar, actividades deportivas, recreativas y esparcimiento	212	4,8	4,8	3,1	1,6	65,5
Otras actividades de servicios	140	2,0	2,0	1,1	0,9	55,6

Fuente: DANE, Encuesta Anual de Servicios - EAS

¹ Consumo intermedio se refiere al valor de los bienes (excepto los de capital) y servicios mercantiles consumidos por la unidad productora de servicios durante el periodo de la encuesta para el desarrollo de sus operaciones.

² El coeficiente técnico insumo producto de las empresas de servicios investigadas, es la relación porcentual entre el consumo intermedio y la producción bruta, mide la proporción de bienes y servicios utilizados en la producción de los servicios en estudio.

Además de catalogarse como fuentes de ocupación de personal en el país, y que de acuerdo a la referida Encuesta Anual de Servicios para el año 2020 tuvo la siguiente variación por vinculación de personal:

Tabla 2. Personal ocupado por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
2020

Subsector de servicios	Total personal ocupado ¹	Personal permanente	Categoría de contratación			Total personal remunerado ¹
			Temporal directo	Temporal en misión ² Docente hora cátedra ³	Otro tipo de vinculación ⁴	
Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	69.472	49.086	18.188	-	2.198	69.345
Correo y servicios de mensajería	22.395	10.898	11.033	-	464	22.370
Alojamiento	33.337	23.021	8.553	-	1.762	32.656
Actividades de servicios de comidas y bebidas	84.464	50.756	30.782	-	2.926	84.228
Actividades de edición	8.812	6.987	1.361	-	454	8.729
Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión	6.235	3.939	2.004	-	292	6.219
Actividades de programación, transmisión y/o difusión y actividades de agencias de noticias	8.022	6.352	1.394	-	276	8.003
Telecomunicaciones	54.967	44.889	7.928	-	2.070	54.785
Desarrollo de sistemas informáticos, consultoría informática y actividades relacionadas	84.973	68.812	73.242	-	2.859	84.812
Actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento	19.333	14.802	3.811	-	719	19.212
Actividades profesionales, científicas y técnicas	102.602	64.035	35.174	-	3.392	102.283
Publicidad	31.208	9.949	19.882	-	1.377	31.166
Actividades de agencias de viaje, operadores turísticos, servicios de reserva y servicios relacionados	7.853	7.193	370	-	290	7.825
Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	828.733	148.126	289.434	387.857	3.314	828.174
Actividades administrativas y de apoyo a oficina y otras actividades de apoyo a las empresas, excepto call center	27.512	15.105	11.414	-	993	27.486
Actividades de centros de llamadas (call center)	162.663	105.310	52.296	-	5.063	162.642
Educación superior privada	89.002	33.453	48.472	3.739	3.338	88.995
Actividades de atención de la salud humana	265.934	185.456	69.818	-	10.656	264.725
Juegos de azar, actividades deportivas, recreativas y esparcimiento	40.334	32.678	5.954	-	1.702	40.147
Otras actividades de servicios	19.195	13.381	5.148	-	666	19.128

Fuente: DANE, Encuesta Anual de Servicios - EAS.

¹ Incluye personal permanente, personal temporal directo, temporal en misión en otras empresas (sólo para empresas de suministro de personal), propietarios, socios y familiares y personal aprendiz y pasantes. No se incluye el personal contratado a través de empresas de suministro de personal, debido a que este es un personal que corresponde a las empresas clasificadas en la división 78, en la categoría de contratación temporal en misión en otras empresas.

² Personal en misión aplica para las actividades de empleo, seguridad e investigación privada y servicios a edificios, corresponde a la división 78 Actividades de empleo de la CIU Rev.4 A. C.

³ Aplica para las actividades de Educación superior privada, Grupo 854 de la CIU Rev. 4 A. C. Incluye el personal docente y monitores que contratan las universidades mediante la modalidad hora cátedra. El número se obtiene mediante la conversión de las horas cátedra trabajadas por los docentes y monitores que laboran

2. REGULACIÓN JURÍDICA PARA EL ALOJAMIENTO Y AQLUILER DE VIVIENDAS.

- **Regulación de alojamiento en hoteles:**

El alojamiento en hoteles en Colombia tiene un marco jurídico dado a nivel legal desde la ley 300 de 1996 y la ley 1558 de 2012 "Por la cual se modifica la ley 300 de 1996 –Ley general del Turismo, la ley 1101 de 2006 y se dictan otras disposiciones".

En dicha normativa encontramos conceptos tales como:

Establecimientos hoteleros o de hospedaje: Se entiende por establecimiento hotelero o de hospedaje, el conjunto de bienes destinados por la persona natural o jurídica a prestar el servicio de alojamiento no permanente inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios básicos y/o complementarios o accesorios de alojamiento, mediante contrato de hospedaje. (Artículo 78)

Contrato de hospedaje. El contrato de hospedaje es un contrato de arrendamiento, de carácter comercial y de adhesión, que una empresa dedicada

a esta actividad celebra con el propósito principal de prestar alojamiento a otra persona denominada huésped, mediante el pago del precio respectivo día a día, por un plazo inferior a 30 días. (Artículo 79).

Habitaciones hoteleras como domicilio privado. *Para los efectos del artículo 44 de la Ley 23 de 1982 las habitaciones de los establecimientos hoteleros y de hospedajes que se alquilan con fines de alojamiento se asimilan a un domicilio privado. (Artículo 83)*

La agremiación hotelera en Colombia ha girado en torno a la Asociación Hotelera y Turística de Colombia identificada con la sigla COTELCO, quienes entre sus fines tienen el de fomentar el progreso de la industria hotelera, representar la industria hotelera ante las diferentes entidades públicas y privadas, entre otras tantas.

- **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 artículos 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 a 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 TERMINAL para arrendamientos:**

La Terminal de Transportes de Sogamoso LTDA por su parte tiene una regulación específica para el arrendamiento de bienes inmuebles, las cuales están dadas para esta vigencia en el Manual de Contratación en la que definen que la contratación de los arriendos se realizará a través de contratación directa:

“F. CONTRATACION DIRECTA: La modalidad de selección de contratación directa, solamente procede en los casos taxativamente señalados por la ley. Existen 9 causales:

(...)

7. Adquisición o arrendamiento de inmuebles. (...)”

Por otra parte, la Terminal de Transportes de Sogamoso LTDA, mediante resolución No. 065 de 2022, actualizó su Manual Operativo e incluyó la creación de un área de inspección y seguimiento:

“Artículo 21. Áreas de Inspección y Mantenimiento. La Terminal de Transportes de Sogamoso Ltda., deberá disponer de un espacio físico adecuado y un equipo interdisciplinario idóneo dentro de las instalaciones de la Terminal para prestar este servicio, ya sea a modo propio o a través de un operador privado idóneo seleccionado a través de modalidades contratación previstas en el Manual de Contratación y normas aplicables, con quien se podrá pactar fórmulas de cofinanciación o redención de mejoras para la mejora de la infraestructura física.

Dicho espacio deberá ser implementado y habilitado bajo las Normas Técnicas Nacionales emitidas por la Agencia Nacional de Seguridad Vial – ANSV y otras disposiciones legales vigentes para la inspección preventiva que permita verificar el cumplimiento del estado de los vehículos antes de ser despachos y en los cuales se hará una inspección de alistamiento por una sola vez al día, de acuerdo al Instructivo de alistamiento que hace parte de este Manual, con el fin de darle cumplimiento a las normas y dar seguridad y confianza tanto al usuario como a la empresa transportadora.

Para lo anterior se hace necesario implementar la estructura, el software y los equipos correspondientes para llevar a cabo estas actividades. Es responsabilidad de la terminal y/o del Operador, ejecutar las acciones necesarias conforme al Instructivo de alistamiento, presentando informes semanales tanto a la terminal de transportes como a las empresas de transporte.

La asunción de los costos de inspección correrá por cuenta de los vehículos revisados a través de pago efectuado directamente por el conductor, propietario del vehículo de la empresa de transportes vinculada a la Terminal, y se fijarán mediante resolución por parte de la Terminal de Transporte de Sogamoso, con precios concertados entre los responsables del pago, sin perjuicio de que pueda ser revisado luego de seleccionado el operador privado contratado para ello (Si a ello hubiere lugar). La resolución se expedirá con la determinación de un precio o costo expresado en proporción de salarios mínimos legales mensuales vigentes.”

Conforme al cual las Áreas de Inspección podían ser entregadas en arriendo como modalidad permitida por la norma, entre ellas la modalidad de contratación directa para los arriendos.

- **Regulación general para arrendamientos:**

La Ley 80 de 1993, artículo 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 lo 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."

3. ESTUDIO DE LA OFERTA:

3.1. Identificación de proveedores en el mercado local.

Del análisis previo realizado, y de los formatos GIL-F-23,24,25,26,27 y 28 ya diligenciados junto con las aprobaciones dadas por la Dirección administrativa y Financiera de la Dirección General 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 bien inmueble denominado la Colonia ubicado en la vereda San Benito del municipio de Sibaté, identificado con el código catastral N° 25 740 00 00 0005 0614 000, la cual se venía utilizando bajo la figura de Comodato por parte de la Dirección Regional Cundinamarca del SENA, para impartir enseñanza a los aprendices del Centro Industrial y de Desarrollo Empresarial de Soacha -CIDE-.

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

La TERMINAL DE TRANSPORTES DE SOGAMOSO LTDA ha suscrito con los siguientes arrendatarios contratos de arriendo y que a la fecha se encuentran vigentes:

NUMERO	NOMBRE DE TERCERO
1	PESLAC PROCESADORA DE LACTEOS SAS
2	DAVIVIENDA S.A.
3	AUTOBOY S.A.
4	ASOCIACION PARA LA ORGANIZACION Y EL DES
5	JER S.A.

6	COFLONORTE
7	COFLONORTE OFICINA
8	COOFLOTAX
9	COOTRANSBOL LTDA
10	COPETRAN
11	COOTRACERO LTDA.
12	COOTRACERO LTDA.
13	FLOTA SUGAMUXI
14	COOPERAT. TRANSPORT. EL CONDOR LTDA.
15	EL RAPIDO DUITAMA LTDA
16	AURORA LARA PENAGOS
17	TOFANSY RODRIGUEZ ANA MILENA
18	RODRIGUEZ CASTIBLANCO MARIA DE JESUS
19	CALLEJAS GERMAN
20	LOPEZ PEDRAZA LIBIA MIREYA
21	DE ESPAÑOL MERY SOFIA
22	CLAUDIA PATRICIA REYES CARDOZO
23	MEDINA DE PRECIADO ISAURO
24	MEDINA DE PRECIADO ISAURO
25	JERONIMO RODRIGUEZ CELY
26	RODRIGUEZ MARIA BELEN
27	LOPEZ VARGAS SERGIO
28	ASOCIACION DE EMPRESARIOS DE TRANSPORTE

5. ANÁLISIS DE MERCADO

Estudio de Mercado: Se realizó el siguiente estudio de mercado para fundamentar el precio del valor del metro cuadrado de arrendamiento:

Teniendo en cuenta que el área entregada en arrendamiento corresponde a 144 Mts², y que conforme al estudio de mercado realizado en el cual se recibieron 5 cotizaciones para determinar el valor promedio del canon de arrendamiento mensual se obtuvo el siguiente valor:

Objeto	Área Mts ²	Tiempo	Canon Mensual Cotización No. 1 (Incluido IVA e impuestos)	Canon Mensual Cotización No. 2 (Incluido IVA e impuestos)	Canon Mensual Cotización No. 3 (Incluido IVA e impuestos)	Canon Mensual Cotización No. 4 (Incluido IVA e impuestos)	Canon Mensual Cotización No. 5 (Incluido IVA e impuestos)
El Arrendador se compromete a dar el uso y goce del área denominada como "Área de Inspección y Mantenimiento" dentro de la Terminal de Transportes de Sogamoso LTDA al Arrendatario.	144	120 Meses	\$2.600.000	\$3.000.000	\$2.800.000	\$2.900.000	\$2.700.000

Justificación del precio: Teniendo en cuenta que se trata de un área de la Terminal de Transportes de Sogamoso LTDA que se entrega a un tercero para el uso y el goce de la misma, se establece que el criterio más favorable para la entidad, es el de seleccionar el valor más alto, pues implica una mayor retribución al contratante. En ese sentido se establece como valor del canon de arrendamiento en TRES MILLONES DE PESOS MENSUALES M/CTE. (\$3.000.000) Incluido IVA.

De igual manera revisado el histórico de contratos se toma una muestra de Diez (10) y se pudo establecer que para el arrendamiento de bienes inmuebles el valor promedio del arrendamiento de metro cuadrado es de \$29.201 pesos por Metro Cuadrado con Infraestructura Construida y con la Totalidad de Servicios Públicos, pues de los contratos suscritos se evidencia lo siguiente:

Descripción	Mts2	Canon mensual (Incluido IVA e impuestos)	Valor Mts2
Contrato con Peslac	40	\$1.456.800	\$36.420
Contrato con Coflonorte	52,04	\$1.389.500	\$26.701
Contrato con Copetran	22,08	\$538.100	\$24.365
Contrato con Cootracer LTDA	53,24	\$ 1.007.200	\$18.913
Contrato con Flota Sugamuxi	52,24	\$701.800	\$13.435
Contrato con Rápido Duitama	103,94	\$2.158.400	\$20.766
Contrato con German Callejas	21	\$544.100	\$26.829
Contrato con Libia Mireya López P.	25	\$1.042.200	\$41.688
Contrato con Mery Sofia de Español	25	\$1.068.300	\$42.732
Contrato con Claudia Patricia Reyes	25	\$1.004.100	\$40.164

Por lo anterior, el valor del estudio de mercado resulta más favorable para la entidad, pues la media arrojada corresponde a infraestructura construida con servicios públicos y terminada a obra blanca.

6. GARANTÍAS EXIGIBLES

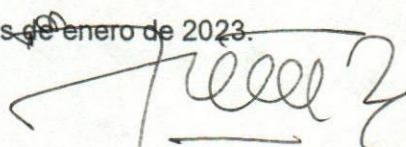
De acuerdo a la matriz de análisis de riesgos la Entidad solicitará las siguientes garantías:

Póliza única que ampare lo siguiente:

COBERTURA EXIGIBLE	CUANTÍA	VIGENCIA
NA	NA	NA

Dado a los 26 días del mes de enero de 2023.

Firma,



FREDY LEONARDO ROJAS VARGAS
GERENTE
TERMINAL DE TRANSPORTES DE SOGAMOSO LTDA

**TERMINAL**
de Transportes de Sogamoso LTDA
GERENTE