



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

El decreto 1082 de 2015 "por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional "establece en el Artículo 2.2.1.1.6.1. *Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.*

OBJETO: Contratar en calidad de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en Bogotá distrito capital en la Cra 19 N° 49 – 20 en las instalaciones de la Universidad ECCI, para impartir Formación profesional integral del Centro de Tecnologías del Transporte del SENA Regional Distrito Capital, para la vigencia del año 2023.

El Centro de Tecnologías del Transporte - Regional Distrito Capital para el año 2023 proyecta la contratación en arrendamiento de un inmueble en la universidad ECCI ubicado en la carrera 19 N° 49 – 20 y otras sedes en el barrio Palermo, que cuenta con (14) catorce ambientes especializados, discriminados así: (7) siete talleres para el mantenimiento de motores - gasolina y/o diésel, transmisión de potencia, electricidad y electrónica automotriz, mantenimiento de motocicletas y seguridad vial y control de tránsito. También cuenta con (3) tres aulas de informática, (4) cuatro aulas básicas, una oficina, un almacén de motores y herramientas, como también un sitio de primeros auxilios; esto para un total de aproximadamente (757) setecientos cincuenta y siete metros cuadrados. Es de anotar que los talleres están dotados de motores, herramientas.

Es de anotar que en esta sede con respecto al año 2022, el número de ambientes de formación se aumenta en aproximadamente un 30%, pero en el segundo inmueble que tenemos en arrendamiento en la sede siete de agosto se disminuye en una cifra equivalente, lo cual quiere decir que en el global para el año 2023 no estamos incumpliendo la regla fiscal, que es no aumentar sino un 3%. El aumento total de las dos sedes representa un 1%.

El Centro de Tecnologías del Transporte durante los cuatro trimestres de 2023 y los requerimientos de instalaciones físicas para formar y certificar requiere de un espacio donde se desarrolle la formación con base en las metas y al realizar el comparativo contra el potencial de horas disponibles en las instalaciones del Complejo Cazuca, se observa que no hay ambientes de formación suficientes para atender adecuadamente todos los grupos de aprendices que tomarán formación entre el 30 de enero y el 21 de diciembre de 2023.

Por lo anterior El Centro de Tecnologías del Transporte requiere realizar Contratación Directa del arrendamiento en la Ciudad de Bogotá, con las características ya descritas, destinados para la instrucción de jóvenes aprendices integrales que ingresaran a la vida laboral. La cercanía de estos lugares al clúster del mantenimiento automotriz, nos permiten dar respuesta a un segmento del mercado que no podemos atender en el Complejo Cazuca y que por motivos de distancias sería imposible cubrir las dos horas de viaje a Soacha donde queda ubicada nuestra sede principal. Estos lugares ofrecen el cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas por la Entidad, garantizará así el desarrollo normal de los procesos de formación de los aprendices del Centro de Tecnologías del Transporte. Y Con el fin de garantizar el cumplimiento del estatuto de la Formación Profesional Integral del SENA y en concordancia con el Decreto 1082 de 2015 Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública, se establece en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. "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 compra y contratación pública". (Decreto 1510 de 2013, artículo 83).



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

METAS DE FORMACION PARA EL AÑO 2023 SENA CTT.

TITULADA		COMPLEMENTARIA	
Tecnologos presenciales	2.270	Presencial	24.885
Tecnologos virtuales	932	Virtual	20.480
Total	3.202	Total	
Operario	180	Bilinguismo virtual	6.400
Tecnico presencial	4.153	Bilinguismo presencial	1.320
Tecnico virtual	308	Total	7.720
Articulacion con la media	837	Total	53.085
Total	5.298		
Total titulada	8.680		
Total - total			61.765

PRESENTACIÓN DE CONTEXTO.

La producción de edificaciones no residenciales está estrechamente ligada con las expectativas que tienen los agentes sobre el desempeño de la economía. Es así como la demanda de estos espacios refleja las posibilidades de crecimiento que perciben las empresas de su actividad actual y futura. Por ejemplo, una expansión de la demanda genera presión en las labores administrativas de una organización comunicando la necesidad de crecimiento en espacios de oficinas. En igual sentido, la previsión de una demanda más robusta obliga a las empresas a pensar en ampliar su capacidad productiva y, por ende, en demandar mayor número de metros construidos para bodegas. La Bonanza económica que llegó a su término hacia 2016, debido a la caída del precio de las materias primas, nos heredó una fuerte expansión del mercado que se reflejó en una mayor producción de espacios para oficinas y bodegas. La producción de áreas comerciales no se quedó atrás al verse estimulada con la fuerte dinámica de consumo de los hogares y los flujos de inversión extranjera.¹

En ambos casos, este periodo de auge permitió un inventario de espacios con mejores condiciones y altas especificaciones. Han pasado tres años desde el desplome de los precios internacionales del petróleo, y muchas actividades de la economía han debido reinventarse para enfrentar este nuevo panorama. La economía como un todo ha mostrado gran resiliencia; se debe reconocer que todavía se goza del impulso que este sector le imprime, si bien ahora es sustancialmente menor. En esta circunstancia, el estudio del mercado de espacios no residenciales cobra especial importancia, pues permite advertir cuáles son los nuevos determinantes de este segmento. Es decir, cuáles son las especificaciones más importantes para quienes tienen interés en adquirir bodegas, en dónde se ubican los nuevos espacios para oficinas o cuál es el nivel de vacancia en espacios comerciales. Todas estas respuestas ayudan a entender mejor cómo se ha ajustado este mercado a las nuevas condiciones de la economía, y cómo se está preparando para lo que viene. Bogotá se prepara este año para formular su nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT), después de más de 12 años de vigencia del Decreto 190 de 2004, que recogió el primer ejercicio de este tipo. La segunda generación de los planes de ordenamiento se presenta entonces como una valiosa oportunidad para corregir las deficiencias observadas en el primer POT y proveer para la ciudad una hoja de ruta que le permita fortalecer los cimientos de una ciudad de calidad. En ese sentido, estudios como el que se presenta a continuación, donde se estudia la dinámica de la actividad edificadora no residencial, también constituye un importante insumo para planear la ciudad con la que soñamos todos. Por último, en esta ocasión desde Camacol Bogotá y Cundinamarca hemos querido sorprender gratamente a nuestros lectores con la presentación de un capítulo especial sobre sistemas constructivos, que

¹ <https://ww2.camacolcundinamarca.co/documentos/EstudiosEspecificos/estudio-Destino-No-Habitacionales.pdf>



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

pretende aportar a una lectura más completa de las necesidades del mercado a las empresas de la cadena de la construcción. Estamos seguros de que cumplirá su objetivo y será de gran utilidad para todos.

Martha Cecilia Moreno Mesa
Gerente de Camacol Bogotá y Cundinamarca.

CONTEXTO REAL SOBRE INMUEBLES BODEGAS.

Al encuestar a los empresarios sobre las necesidades de espacios para bodegas, se encontró que, en los próximos doce meses, ellos demandarán 165.487 metros cuadrados, ya sea para compra o para construcción, mientras que para alquiler la demanda será de 147.241. “Lo que significa que durante el segundo semestre de 2017 y el primero de 2018 las empresas dedicadas a desarrollar este tipo de proyectos tienen un reto muy interesante”, dijo la gerente de Camacol B&C, Martha Moreno Mesa.

Por otra parte, en el largo plazo (mayor a 12 meses) los planes de las empresas muestran que la demanda de estos espacios para almacenamiento será de 286.222 metros cuadrados.

“Estas cifras permiten proyectar que se mantiene el dinamismo de la actividad en cuanto a estos destinos, a pesar de que se trata de un segmento que es altamente dependiente del comportamiento económico del país. Esperamos que el segundo semestre del año y en 2019, la confianza de la inversión y los consumidores se recupere al punto que la edificación de bodegas pueda ser aún mayor de lo proyectado”, explicó la dirigente gremial.

Destacó que el 32% de las empresas que manifestaron tener planes de adquirir una bodega, señala que no desocuparía el espacio actual. “Esto nos permite ver el interés de las empresas en expandir su capacidad productiva”, agregó Moreno Mesa.

El estudio también indagó por la forma de tenencia de estos espacios. El 50% de las empresas que usan espacios de almacenamiento lo hacen en la modalidad de arrendamiento, el 40% son propietarios del inmueble y el 8% usan el leasing o el subarrendamiento para sus bodegas. Se destaca que el área promedio en alquiler ocupada actualmente por estas empresas (856 metros cuadrados) es casi tres veces menor al área de los espacios que son propios (2.314 metros cuadrados).

Entre los atributos que los demandantes de bodegas dan mayor importancia a la hora de elegirlos, se encontró que la alta resistencia del piso, la flexibilidad para modificar espacios interiores y los sistemas de seguridad, automatización, son los que tienen mayor relevancia.

Además, el estudio presenta información sobre la intención y disponibilidad de los empresarios para pagar por estos espacios, los tamaños buscados y el comportamiento del licenciamiento de este segmento.

Fuente: Camacol Bogotá - Cundinamarca

Aspectos Generales

El sector inmobiliario en Colombia es una de las grandes industrias del país, y sus cifras relevantes son impresionantes, pues además de generar miles de empleos, generan un valor agregado a la economía del país y son los responsables de la movilización y creación de vivienda y bienes de finca raíz indispensables para la sociedad.

Durante el 2021 se proyecta que la inversión inmobiliaria en Colombia, particularmente en vivienda, tenga un crecimiento del 4.1%; por lo que en este artículo te presentamos las principales tendencias del mercado inmobiliario y los líderes de este sector en el país.

¿Cómo está el sector inmobiliario en Colombia?



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

Según la Cámara Colombiana de Construcción, Camacol el 2019 fue uno de los años de mayor crecimiento económico y continuidad de programas de vivienda. De hecho, el 2019 finalizó con un récord histórico en ventas de casas en nuestro país y la asignación de subsidios de vivienda mostró un crecimiento de hasta el 100%.

¿Cuál fue el panorama a raíz del coronavirus?

En el 2020 el sector inmobiliario comenzó con un buen comportamiento y con perspectivas positivas. Sin embargo, debido a la crisis generada por la pandemia, surgieron situaciones como la dificultad de pago en cánones mensuales de arrendamiento tanto en vivienda como en propiedades comerciales, morosidad, devolución de locales comerciales y oficinas, entre otras.

Dado lo anterior, de acuerdo con un informe del Banco de la República, el año pasado se tomó la determinación de ofertar 200 mil nuevos subsidios para compra de vivienda: el 50% estaría destinado a familias con ingresos de hasta cuatro SMMLV que desearan adquirir una vivienda nueva de interés social, y el restante 50% para hogares de cualquier ingreso que desearan adquirir una vivienda no VIS con un precio máximo de COP 438 millones.

Las tasas de interés de colocación para créditos de adquisición de vivienda no VIS registraron una disminución desde septiembre de 2020, situándose por debajo de su promedio de los últimos diez años y “el crecimiento anual del acumulado de las ventas de viviendas nuevas para las tres ciudades principales (Bogotá, Medellín y Cali) registró una contracción desde abril de 2020”, dice el informe hecho para el Banco de la República.

A pesar de que los resultados no fueron los mismos del 2019, según el Índice de Confianza del Consumidor, realizado por Fedesarrollo en diciembre 2020, la disposición de los consumidores a adquirir un inmueble para vivienda aumentó en 2,6 pps, pasando de -9.3% en noviembre a -6.7% en el último mes del año.

Estas cifras evidencian la confianza que hay en el sector, gracias a factores como la valorización y la protección contra la inflación que representa la inversión inmobiliaria en Colombia.¹

Ahora bien, 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 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.

Frente al boletín del Dane;

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IIItrim22_produccion_y_gasto.pdf referencia;

“Producto Interno Bruto series encadenadas de volumen con año de referencia

1.1 PIB desde el enfoque de la producción



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

En el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021pr (ver tabla 1). 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 y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 8,1% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 36,9% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 7,0% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2022^{Pr}, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 9,4%. 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 y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 15,1% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 12,6% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,0% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto

estacional y calendario crece 1,6%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,5%.
- Construcción crece 2,8%.
- Explotación de minas y canteras crece 1,9%.

El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

Boletín Técnico

Producto Interno Bruto (PIB)

III trimestre 2022^{Pr}

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Tercer trimestre 2022^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022 ^{Pr} - III / 2021 ^{Pr} -III	2022 ^{Pr} / 2021 ^{Pr}	2022 ^{Pr} - III / 2022 ^{Pr} -II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-1,0	-1,2
Explotación de minas y canteras	2,5	1,3	1,9
Industrias manufactureras	7,0	12,6	0,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,7	4,9	-0,4
Construcción	13,4	9,2	2,8
Comercio al por mayor y al por menor ³	8,1	15,1	0,9
Información y comunicaciones	14,0	17,6	1,5
Actividades financieras y de seguros	9,2	5,8	-0,2
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	7,9	10,0	1,6
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	2,9	6,1	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	36,9	37,0	7,5
Valor agregado bruto	6,6	9,2	0,9
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	10,8	11,9	3,1
Producto Interno Bruto	7,0	9,4	1,6

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Actividades inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2022^{Pr}, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021^{Pr}. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

**Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Tercer trimestre 2022^{Pr}**

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022 ^{Pr} - III / 2021 ^{Pr} -III	2022 ^{Pr} / 2021 ^{Pr}	2022 ^{Pr} - III / 2022 ^{Pr} -II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,4

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

^{Pr} preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

En el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto crece 22,6% a precios corrientes respecto al mismo periodo de 2021pr (ver tabla 19). Las actividades economicas que mas contribuyen a la dinamica del valor agregado son:

- Explotacion de minas y canteras crece 66,1% (contribuye 4,0 puntos porcentuales a la variacion anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; Reparacion de vehiculos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 20,1% (contribuye 4,0 puntos porcentuales a la variacion anual).
- Industrias manufactureras crece 22,9% (contribuye 3,1 puntos porcentuales a la variacion anual).

Durante el año corrido de 2022pr, respecto al mismo periodo del ano anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 24,9%. Esta variacion se explica principalmente por:

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparacion de vehiculos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 26,2% (contribuye 5,1 puntos porcentuales a la variacion anual).
- Explotacion de minas y canteras crece 74,2% (contribuye 4,2 puntos porcentuales a la variacion anual).
- Industrias manufactureras crece 29,6% (contribuye 3,8 puntos porcentuales a la variacion anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 2,7% a precios corrientes. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinamica:

- Construccion crece 5,4%.
- Actividades artisticas, de entretenimiento y recreacion y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores crece 5,2%.
- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 4,4%.



El empleo es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie Original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022 ^{Pr} - III / 2021 ^{Pr} -III	2022 ^{Pr} / 2021 ^{Pr}	2022 ^{Pr} - III / 2022 ^{Pr} -II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	32,5	36,5	1,2
Explotación de minas y canteras	66,1	74,2	1,8
Industrias manufactureras	22,9	29,6	1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ¹	20,9	20,4	4,4
Construcción	23,8	18,5	5,4
Comercio al por mayor y al por menor ²	20,1	26,2	3,2
Información y comunicaciones	12,2	14,0	1,8
Actividades financieras y de seguros	10,1	9,4	-2,1
Actividades inmobiliarias	5,8	5,3	1,7
Actividades profesionales, científicas y técnicas ³	15,5	16,8	3,0
Administración pública, defensa, educación y salud ⁴	9,6	11,8	-2,5
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁵	45,1	44,1	5,2
Valor agregado bruto	21,2	23,9	2,3
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	34,1	34,3	6,0
Producto Interno Bruto	22,6	24,9	2,7

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

^{Pr}preliminar

Respecto al valor agregado por actividad económica para el III trimestre de 2021 se evidencia una leve disminución en las actividades inmobiliarias con respecto al mismo periodo del año anterior.

- 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 Cra 19 # 49 – 20 en Bogotá barrio Palermo, identificado mediante matrícula inmobiliaria No. 05000079500, para impartir Formación y demás actividades conexas a los aprendices subsele del Centro de tecnologías del transporte, durante la vigencia 2023.

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 locales son 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.



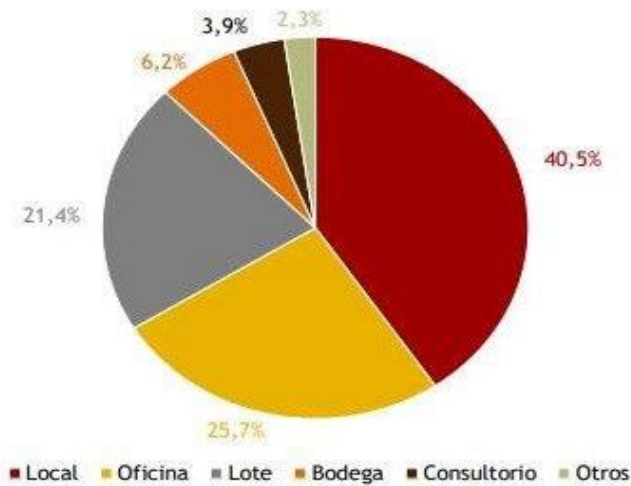
El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

Gráfico 19: Composición oferta de inmuebles no residenciales en Colombia



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

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 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:



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

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 para contratar el arrendamiento de un bien inmueble:

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:



El empleo es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

Valor Total Estimado de Contratación

\$ 1 mil M

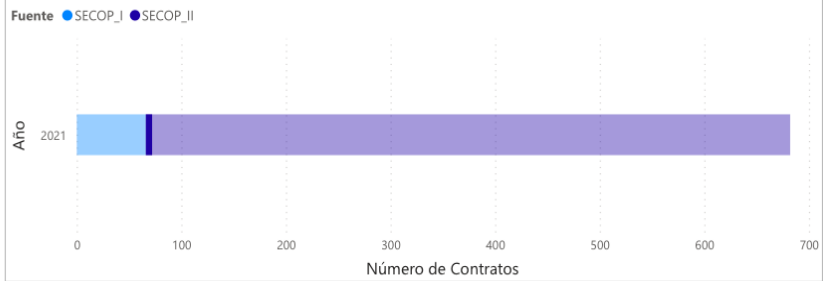
Número de Contratos

6

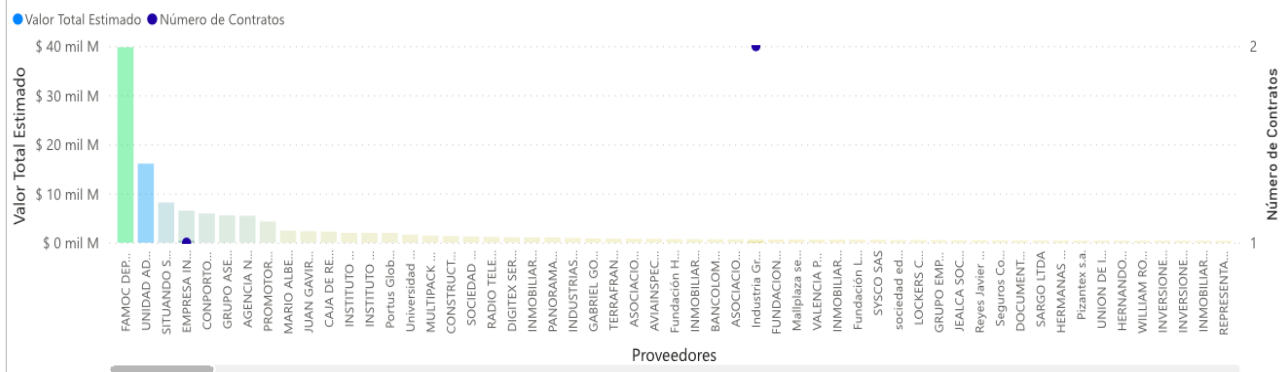
Número de Proveedores

5

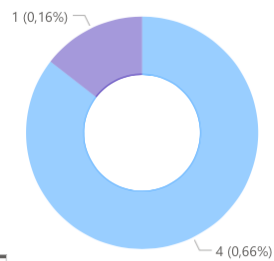
Contratos por Plataforma



Valor Total Estimado por Proveedor



Proveedores MiPyme en SECOP II*



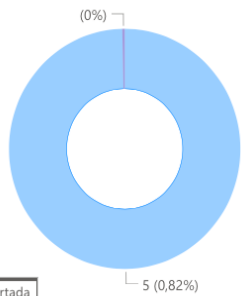
*Información reportada únicamente en la plataforma SECOP II

Clasificación ● No mi pyme ● Mi pyme

Origen y Valor de Contratos de Proveedores



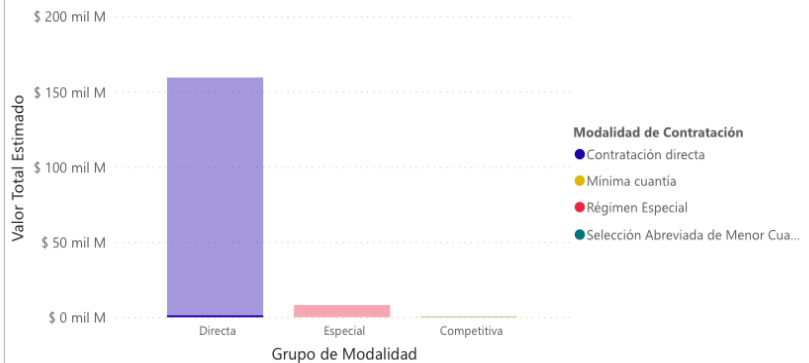
Proveedores Plurales en SECOP II*



*Información reportada únicamente en la plataforma SECOP II

Clasificación ● No ● Si

Modalidad de Contratación



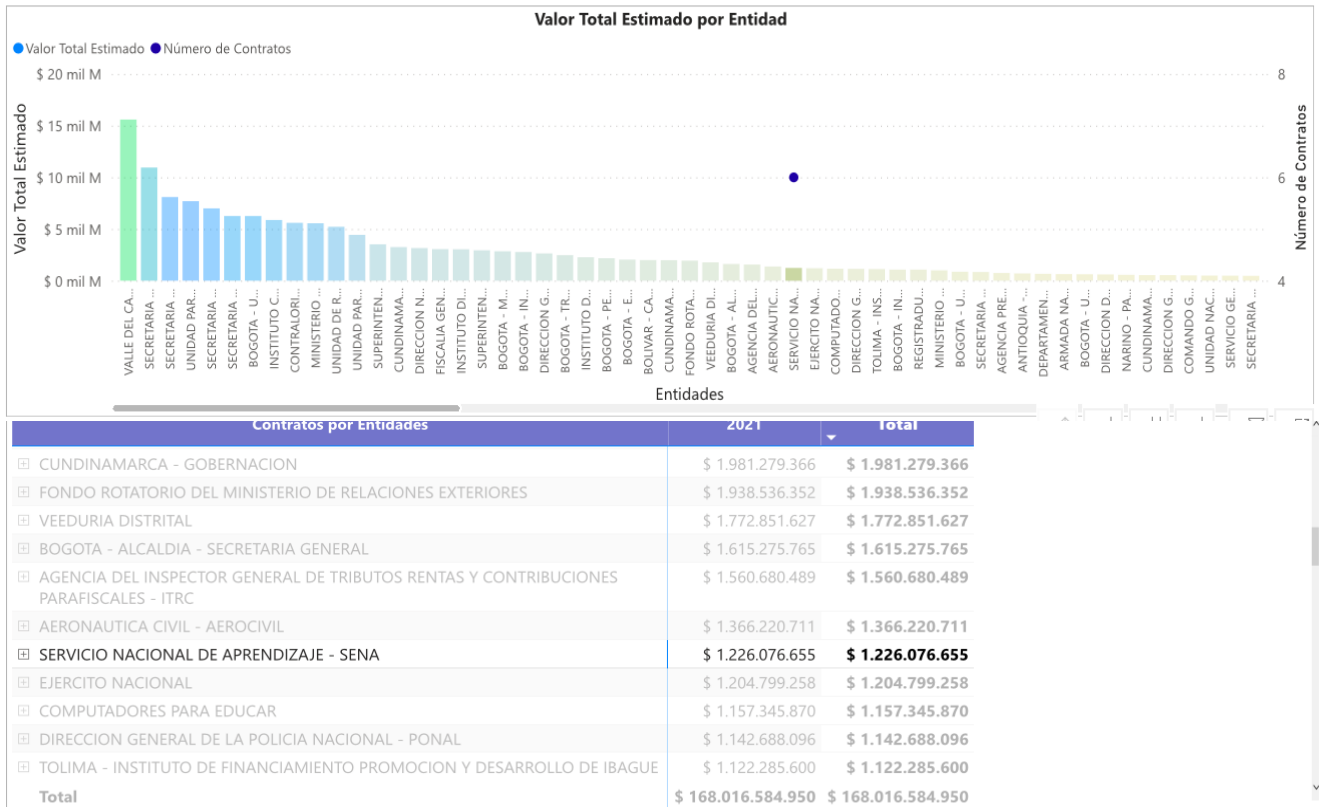
Modalidad de Contratación

- Contratación directa
- Mínima cuantía
- Régimen Especial
- Selección Abreviada de Menor Cua...



CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO



De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

Se observa un crecimiento en la celebración de este tipo de contratos, principalmente bajo la modalidad de contratación de Contratación Directa; en los últimos 5 años, por un valor total de \$1mil millones de pesos, con un total de 6 contratos y un número de 5 proveedores de esta clase de servicios. Del total de la naturaleza jurídica de los proveedores, solo el 0,16 % son MIPYMES.

COMPARACION ENTRE LAS DIFERENTES OPCIONES A ARRENDAR

Se contactaron tres entidades cuyo objeto comercial es la mecánica automotriz, dichos establecimientos argumentan el valor estimado de lo que costaría un arrendamiento con las características solicitadas.



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

	Dirección / nombre	Numero de metros cuadrados	Número de ambientes	Valor arrendamiento	Valor metro cuadrado	Características	Fecha de visita
1	Calle 63ª # 28 - 17	400 Mts Cuadrados.	4 talleres 4 aulas básicas 2 aulas de informática. Total: 10 ambientes	\$ 32.000.000	\$ 80.000	Exclusiva para el SENA en tres jornadas	Enero 2023
2	Calle 63ª # 28 -31	370 Mts cuadrados	4 talleres 4 aulas básicas 2 aulas de informática Total: 10 ambientes	\$ 29.600.000	\$ 80.000	Exclusiva para el SENA en tres jornadas	Enero 2023
3	Universidad ECCI. Cra 19 # 49 – 20. Matricula inmobiliaria 050C79500	757 Mts cuadrados	7 talleres 4 aulas básicas 3 de informática. Total, ambientes 14	\$ 55.315.036	\$ 73.071	Exclusiva para el SENA en 5 talleres y en dos talleres horario diurno.	Enero del 2023

	IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.	Carrera 19 # 49 - 20		Calle 63ª # 28 - 17		Calle 63ª # 28 -31	
		SI /NO	NÚMERO	SI /NO	NÚMERO	SI /NO	NÚMERO
1	Parqueaderos	NO		NO		NO	N/A
2	Número de	SI	30	SI	30	SI	30



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

	aprendices						
	por ambiente						
3	Internet y/o con cableado estructurado categoría 6 o superior o cobertura inalámbrica	SI		SI		SI	
4	Oficinas parte administrativa	SI	1	SI	2	SI	2
5	Zonas de recreo	NO		NO		NO	
6	Baterías sanitarias aprendices	SI	4	SI	4	SI	4
7	Baterías sanitarias administrativa	SI	1	SI	1	SI	1
8	Auditorios	NO		NO		NO	
9	Laboratorios	NO		NO		NO	
	Servicios públicos	SI		SI		SI	
	Bibliotecas	NO	1	NO		SI	
	Gimnasio	NO		NO		NO	
	Otros	NO		NO		NO	
	Número de ambientes	SI	11	SI	10	SI	10

2.3 Estudio de la oferta:

El Centro de Tecnologías del Transporte realizó cotizaciones con las siguientes empresas

1. RECTICAR Dirección del inmueble que ofrece Calle 63 a No. 28-17
2. RECTICAR Dirección del inmueble que ofrece Calle 63 a No. 28-31
3. CR DIESEL Dirección del inmueble que ofrece Calle 28 a No. 63C-48

2.3 CALCULO DEL METRO CUADRADO

De acuerdo con la información anteriormente mencionada se enuncia el promedio del valor del metro cuadrado de las tres opciones, siendo el más favorable el de la Universidad ECCI por \$ 73.071 por metro cuadrado, IVA INCLUIDO, así como todos los gastos y costos en que incurra el contratista para la legalización y cumplimiento del contrato, pago de los impuestos y descuentos de ley a que haya lugar.



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CENTRO DE TECNOLOGIAS DEL TRANSPORTE 9213

ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

2.4 CONCLUSIONES:

- Es conveniente estimar el valor del estudio actual en el cálculo del valor promedio del metro cuadrado, el cual es \$ 73.071 por metro cuadrado, IVA INCLUIDO, dado a que es un punto de equilibrio y equitativo con los datos obtenidos por cada uno de los posibles proveedores y ofertados en el estudio anterior.
- El valor del presupuesto oficial, destinado para este proceso de selección es de QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL TRESCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE (COP\$ 553.150.360) incluido IVA y demás gastos e impuestos o contribuciones a que haya lugar y que deba incurrir el contratista para el cumplimiento del contrato.

AUTORIZA:

WILLIAM DARIO RIAÑO BARÓN
Subdirector Centro de Tecnologías del Transporte

Elaboro: Alfredo Casas Niño.