ANALISIS DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, en el que se establece el deber de las entidades estatales de analizar el sector relativo del objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, y en atención a la guía emitida para la elaboración de estudios del sector (G-EES-02) por parte de Colombia Compra Eficiente, el Centro de Manufactura en Textil y Cuero de la Información de la Regional Distrito Capital, presenta a continuación el Estudio de Sector para adelantar un proceso de contratación directa: Actualmente el centro de formación no cuenta con la cantidad necesaria de ambientes necesarios para el desarrollo de sus actividades de formación.

Aspecto Regulatorio

a. Internacional.

Para el presente proceso de selección la contratación de contratación directa no se encuentra cobijada por los Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y el manual para el manejo de acuerdos comerciales en procesos de contratación de la Agencia de Colombia Compra Eficiente.

b. Legal

Dada la naturaleza del objeto del proceso (o la cuantía del mismo, según el caso), el presente proceso de selección el cual comprende las etapas precontractual, contractual y postcontractual, así como el contrato que llegue a celebrar se regirá por la ley Colombiana y en especial, por las normas contenidas en la Constitución Política de Colombia, en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1882 de 2018, Ley 2022 de 2020, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios, normas orgánicas del presupuesto, Estatuto Tributario, Ley 222 de 1995 y las demás normas concordantes con la materia, que rijan o lleguen a regir los aspectos del presente proceso de selección y en todo lo demás no regulado expresamente, se aplicarán las normas comerciales, civiles, y lo establecido en el pliego de condiciones.

Aspectos Generales

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones.

Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

División según la economía clásica

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

SECTORES ECONÓMICOS	DEFINICIÓN	ACTIVIDADES DEL SECTOR
SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.	Agropecuario, caza y pesca
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos subsectores: industrial extractivo e industrial de transformación: Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo. Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.	Sector minería, Sector construcción, Sector industria manufacturera Sector eléctrico, gas y vapor
SECTOR TERCIARIO O DESERVICIOS	Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.	Actividades de transportes, Actividades de comunicaciones, Actividades de comercio, restaurantes y hoteles

Para definir de manera uniforme el sector que atañe la presente contratación se indica que se pertenece al escenario económico de:

SECTOR ECONÓMICO
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS

En este orden de ideas se puede precisar que el Servicio de Arrendamiento de Infraestructura según la Clasificación de Actividades Económicas CIIU Revisión 4 adaptada para Colombia, pertenece al sector relativo o Código (5590) - Actividades inmobiliarias realizadas con Bienes Propios o Arrendados, además de otras tantas relacionadas de manera indirecta con el Servicio de Arrendamiento. Sin embargo, no se puede perder de vista que el Objeto Contractual se relaciona con el Arrendamiento de un Inmueble para alojamiento no habitacional sino educativo.

Conforme a la revista Portafolio según La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) explicó que los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar hasta un 9,28% y de acuerdo con la inflación causada en el 2024, según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003. “El mercado de los arriendos asciende a 27,12 billones de pesos anualmente y la mayoría de las viviendas en alquiler se concentran en los estratos 1, 2 y 3", agregó la presidente de Fedelonjas quien también recordó que “muchos propietarios apenas se están empezando a recuperar pues, aunque durante la pandemia rebajaron cánones, tuvieron que pagar sus obligaciones como créditos, impuestos y gastos habituales como impuestos y reparaciones”.

Así las cosas, los espacios para el Alquiler o Arrendamiento de Bienes Inmuebles en General se encuentran altamente impactados, entre otras por las tendencias macroeconómicas en precedencia demarcadas, situación que ha generado una readaptación del mercado a las necesidades de espacios decrecientes en este sector particularmente. En síntesis, a la primera reflexión que llega el Centro de Manufactura en Textil y Cuero del Servicio Nacional de Aprendizaje-SENA-Regional Distrito Capital, en el presente perfilamiento del Mercado es que el desempeño de este se ha vuelto más complejo y diverso. Razón por la cual los propietarios de los Bienes Inmuebles han debido ajustarse en sus operaciones y modelos de negocio en el Post COVID-19 para poder mantener el valor de sus activos y garantizar su flujo de caja.

Atendiendo los parámetros marcados en precedencia, el Centro de Manufactura en Textil y Cuero del Servicio Nacional de Aprendizaje-SENA-Regional Distrito Capital, en cumplimiento de los numerales 1 y 2 del Art. 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con la Circular No 3-2024-000229 “… Lineamentos Contratos de Arrendamiento vigencia 2025…” efectuó en el año 2024, la búsqueda de inmuebles a fin de atender la oferta de Formación Profesional Integral para la vigencia 2025, circunscribiéndose a los parámetros como la ubicación geográfica, valor del canon de arrendamiento, valor de servicios inherentes y asociados a la operación y administración de las edificaciones que se establecen como servicios a todo costo, cotejo de aspectos de infraestructura física, salud ocupacional, uso de suelo entre otras particularidades de cada predio, sin olvidar el especial análisis jurídico de los propietarios en las condiciones mediante las cuales el Centro de Manufactura en Textil y Cuero del Servicio Nacional de Aprendizaje-SENA- Regional Distrito Capital, opta por el arrendamiento de una edificación a todo costo y el proceso para su aprobación entre otros2 circunscribiéndose a la localidad de Chapinero - Bogotá D.C de la siguiente forma:



Mapa de Bogotá de localidades por estratos socio-económicos [Localidades: divisiones administrativas urbanas, con homogeneidad relativa desde el punto de vista geográfico, cultural, social y económico] (Fuente: Secretaría Distrital de Planeación (SDP), Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., Colombia)

Ámbito nacional

El **sector terciario de Colombia** es uno de los más desarrollados. De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), el sector terciario aloja más del 80 % de la fuerza laboral del país.

En economía, el sector terciario es aquel que se encarga de las actividades de comercio, servicios y transporte.

A diferencia de los sectores primario y secundario, el sector terciario no se encarga de producir sino de ofrecer y distribuir productos. Por este motivo, se le conoce como el sector del servicio.

Recientemente, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en su Boletín Técnico - Encuesta Mensual de Servicios - EMS con corte a diciembre de 2024, obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo, reveló el valor agregado en la mayoría de los subsectores que hacen parte de este sector de la economía, en línea con lo observado en los últimos años.

De conformidad con la gráfica, En el tercer trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[pr]-III / 2023[pr]-III	2024[pr] / 2023[pr]	2024[pr]-III / 2024[pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,7	8,9	2,5
Explotación de minas y canteras	-7,1	-4,1	-2,1
Industrias manufactureras	-1,3	-2,8	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,0	2,7	-0,2
Construcción	4,1	2,4	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,0	0,2	0,3
Información y comunicaciones	0,8	-0,9	1,2
Actividades financieras y de seguros	4,4	0,9	1,5
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,5	0,2	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,1	4,2	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	14,1	9,8	3,6
Valor agregado bruto	**2,1**	**1,7**	**0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,3	0,7	0,2
Producto Interno Bruto	**2,0**	**1,6**	**0,2**

En noviembre de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con noviembre de 2023.

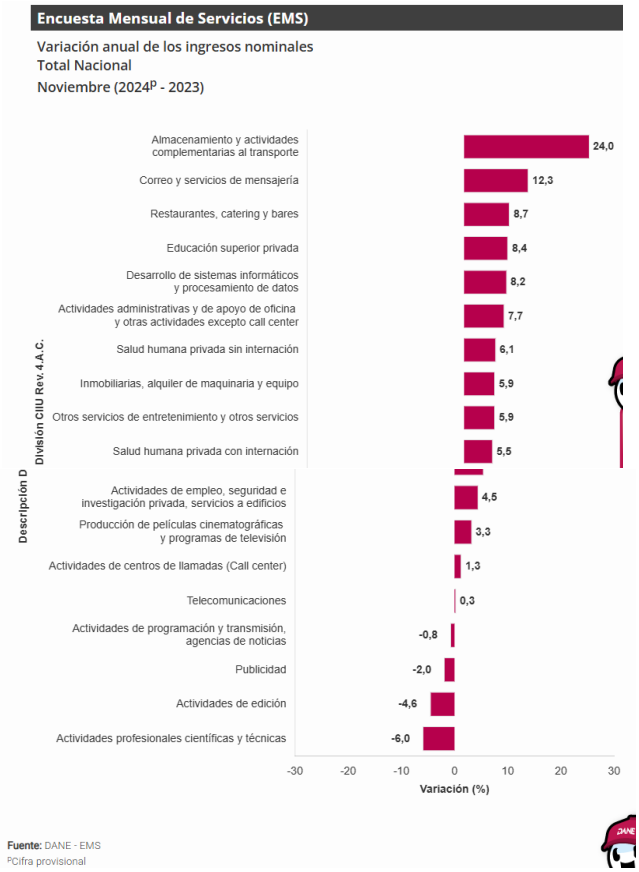


Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Noviembre 2024P / noviembre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	24,0	24,2	-0,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,3	12,8	-0,4
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,7	8,1	0,6
J	División 58	Actividades de edición	-4,6	-4,0	-1,7
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	3,3	-6,6	10,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-0,8	-1,8	0,0
J	División 61	Telecomunicaciones	0,3	0,4	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,2	5,2	2,8
LN	Sección L. División 68. Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,9	7,4	-1,6
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-6,0	-6,0	0,1
M	Clase 7310	Publicidad	-2,0	-1,9	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	4,5	4,9	-0,4
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	1,3	1,3	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,7	6,7	1,0
P	Grupo 854	Educación superior privada	8,4	9,3	-0,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,5	4,7	0,7
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,1	5,5	0,5
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	5,9	2,6	0,3

Fuente: DANE, EMS
P Cifra provisional

Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios

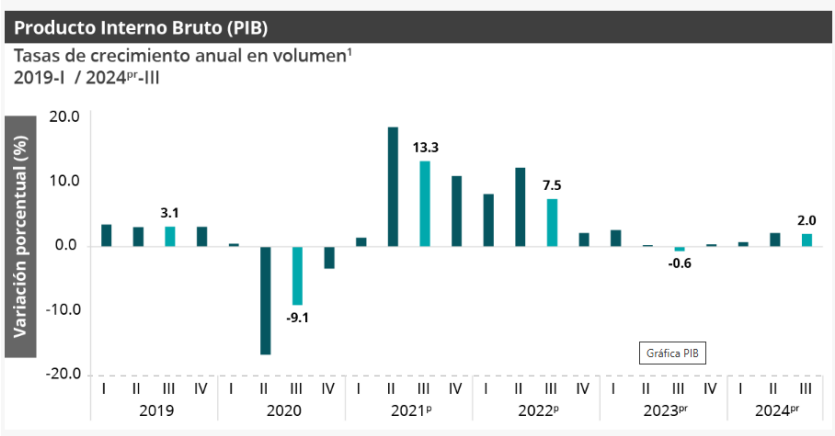
En el año móvil hasta noviembre de 2024, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, seis presentaron incremento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta noviembre de 2023.

Tabla 5. Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Diciembre 2023 - noviembre 2024ᵖ / diciembre 2022 - noviembre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total[p]	Salarios[pp]
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	8,8	0,1	11,5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,9	-5,6	9,4
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	6,3	0,4	11,0
J	División 58	Actividades de edición	-2,3	-7,8	8,8
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-8,4	0,9	10,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-0,1	-2,4	7,5
J	División 61	Telecomunicaciones	-1,7	-6,0	8,9
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,0	-0,4	8,7
LN	Sección L. División 68, Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,1	2,9	7,6
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-1,7	-5,3	10,7
M	Clase 7310	Publicidad	4,2	-0,3	14,9
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,3	-6,8	14,3
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-4,1	-9,0	8,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	6,8	0,7	11,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,2	-2,6	9,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	11,2	0,5	8,2
Q	División 86, excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8,4	-0,5	10,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	7,4	-1,0	9,9

Fuente: DANE, EMS

En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023pr



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

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 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 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual)

En lo corrido del año 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 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 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2023 - 2024 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2023	2024	2023	2024
IPC total	9,28	**5,20**	0,45	**0,46**

Fuente: DANE, IPC

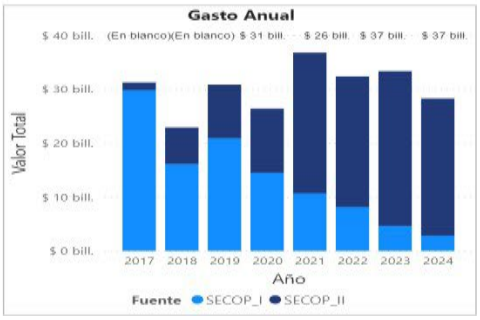
En el mes de septiembre de 2024, el IPC registró una variación de 0,24% en comparación con agosto de 2024, cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,24%): Educación (1,93%), Restaurantes y hoteles (0,49%), Salud (0,29%) y por último, Transporte (0,24%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,18%), Prendas de vestir y calzado (0,11%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,11%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,07%), Bienes y servicios diversos (0,03%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,02%), Información y comunicación (0,02%) y por último, Recreación y cultura (-0,26%).

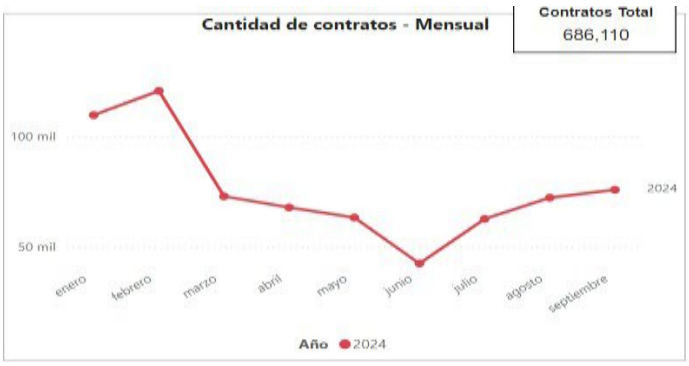
ANÁLISIS DE LA OFERTA

En el sector de arrendamiento de inmuebles existe un amplio número de personas naturales, empresas del régimen común y simplificado, cuyo objeto social se relaciona directamente con el objeto contractual que se está adelantando mediante el presente proceso; del análisis realizado se evidencia que en el Sector existen varios oferentes que brindan los bienes relacionados y con los que se puede adelantar un mayor poder de negociación, se generaliza que estos actúan como competidores presentes en el mercado, con lo que se logrará obtener precios más bajos y condiciones más favorables para la entidad.

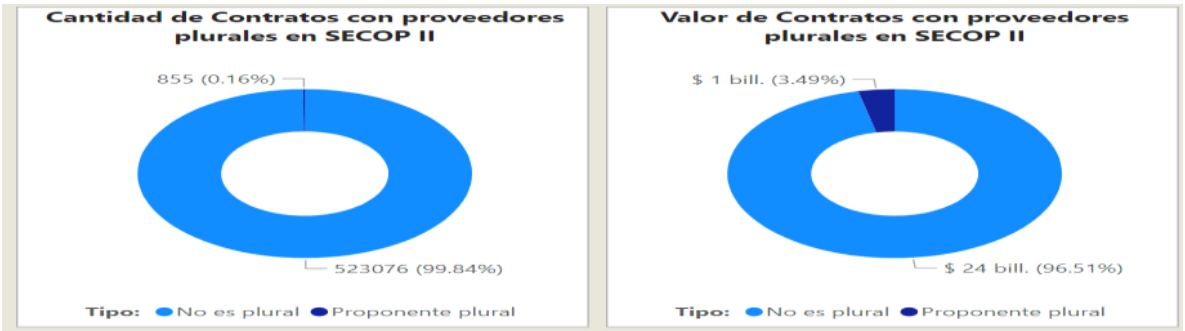
A nivel nacional, se tiene el siguiente análisis de la oferta para la clase 80131500, las cuales se encuentran conforme a la herramienta dispuesta por Colombia Compra Eficiente:











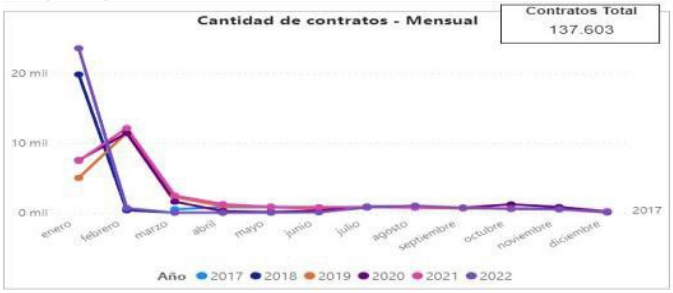
Año	2018			2019			2020		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8011 - Servicios de recursos humanos	61460	$ 4.489.239.884.785	8,34%	78519	$ 3.745.662.583.512	6,95%	95633	$ 3.284.872.598.617	6,10%
8010 - Servicios de asesoria de gestion	13002	$ 2.211.468.706.220	4,11%	12412	$ 3.078.567.517.986	5,72%	11748	$ 2.337.246.763.744	4,34%
8016 - Servicios de administracion de empresas	12081	$ 611.065.480.967	1,13%	10522	$ 863.466.428.151	1,60%	9040	$ 2.325.620.812.087	4,32%
8013 - Servicios inmobiliarios	1341	$ 868.540.068.961	1,61%	1311	$ 535.323.429.661	0,99%	1371	$ 429.727.748.861	0,80%
8012 - Servicios legales	4809	$ 242.248.402.937	0,45%	5193	$ 430.985.988.157	0,80%	4318	$ 254.806.731.398	0,47%
8014 - Comercializacion y distribucion	714	$ 163.948.407.102	0,30%	787	$ 273.345.986.415	0,51%	535	$ 194.215.969.684	0,36%
8015 - Politica comercial y servicios	141	$ 13.374.668.781	0,02%	93	$ 20.895.492.912	0,04%	96	$ 74.347.333.003	0,14%
Total	**93548**	**$ 8.599.885.619.752**	**15,97%**	**108837**	**$ 8.948.247.426.794**	**16,61%**	**122741**	**$ 8.900.837.957.393**	**16,53%**

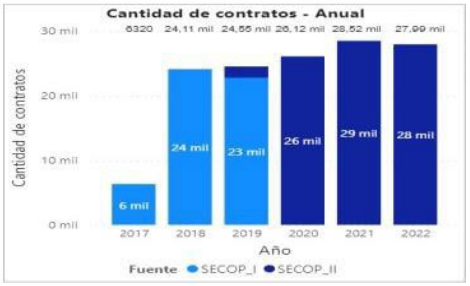
Año	2021			2022			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8011 - Servicios de recursos humanos	103121	$ 4.526.013.724.253	8,40%	99544	$ 4.046.321.093.736	7,51%	**466764**	**$ 21.818.719.097.688**	**40,51%**
8010 - Servicios de asesoria de gestion	11792	$ 6.888.599.883.836	12,79%	8482	$ 2.339.258.484.016	4,34%	**64277**	**$ 19.754.857.440.831**	**36,68%**
8016 - Servicios de administracion de empresas	10139	$ 763.057.763.199	1,42%	9745	$ 545.939.483.963	1,01%	**57284**	**$ 5.992.048.917.406**	**11,13%**
8013 - Servicios inmobiliarios	1677	$ 530.198.572.634	0,98%	1670	$ 578.177.992.265	1,07%	**8156**	**$ 3.114.033.666.645**	**5,78%**
8012 - Servicios legales	4935	$ 335.346.310.314	0,62%	4313	$ 300.186.263.183	0,56%	**25846**	**$ 1.843.874.065.938**	**3,42%**
8014 - Comercializacion y distribucion	802	$ 192.763.545.180	0,36%	677	$ 201.011.923.317	0,37%	**4019**	**$ 1.181.894.739.016**	**2,19%**
8015 - Politica comercial y servicios	103	$ 5.361.718.955	0,01%	63	$ 12.425.387.647	0,02%	**563**	**$ 154.672.479.002**	**0,29%**
Total	**132569**	**$ 13.241.341.518.371**	**24,58%**	**124494**	**$ 8.023.320.628.126**	**14,90%**	**626909**	**$ 53.860.100.406.527**	**100,00%**

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

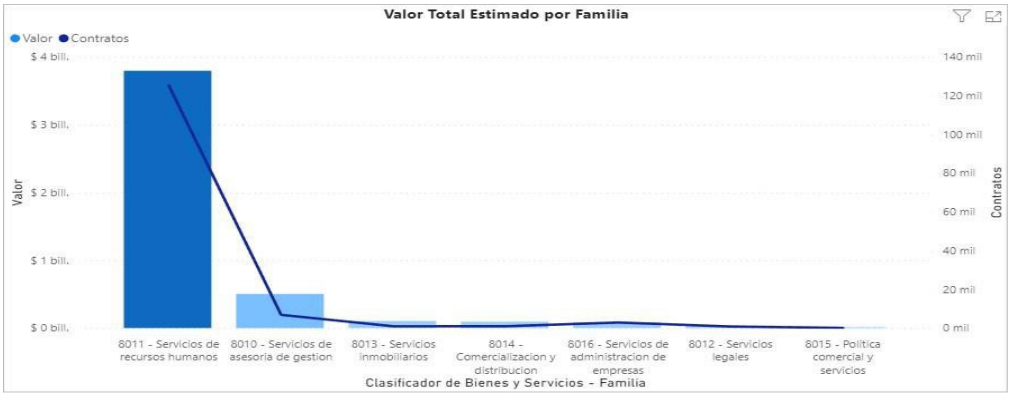
Dentro de las herramientas dispuestas por Colombia compra eficiente, para la elaboración de estudios del sector, se obtiene información relevante para el análisis de la demanda a nivel nacional y departamental en el SENA en los años 2018,2019,2020, 2021 y 2022:

A nivel Nacional en el SENA, se tienen los siguientes resultados para el clasificador de bienes y servicios en la clase 80131500









ANTERIORES CONTRATACIONES DEL SENA

El SENA ha realizado previamente el arrendamiento de bienes inmuebles. A continuación, se presenta una relación histórica de las contrataciones realizadas en esta materia por parte de la entidad:

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Cuantía	Estado
SENA REGIONAL GUAVIARE	ARRENDAMIENTO ESPACIO CAFETERIA Y RESTAURANTE	ARRENDAMIENTO ESPACIO CAFETERIA Y RESTAURANTE	Presentación de oferta	2/12/2022 2:43 PM *(UTC -5 horas)*	Sin documento	Publicado
SENA REGIONAL TOLIMA 1	CD-TLM-CIC-509-2022	ARRENDAMIENTO ESPACIO FOTOCOPIADORA Y PAPELERIA	Presentación de oferta	30/11/2022 11:18 AM *(UTC -5 horas)*	645.415 COP	Proceso adjudicado y celebrado
SENA REGIONAL VALLE Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	CD-VLL-0016-2022	Arrendamiento Sede Corporación Universal de los Andes - CEAI	Presentación de oferta	25/11/2022 11:36 AM *(UTC -5 horas)*	96.687.500 COP	Proceso adjudicado y celebrado
SENA REGIONAL DISTRITO CAPITAL Grupode Apoyo Administrativo Mixto CSF	RDC-CSF-PRECOTIZACION-013	Servicio integral de espacios adecuados fuera del centro de formación y el personal idóneo parala realización de actividades del PABA	Presentación de oferta	16/11/2022 6:03 PM *(UTC -5 horas)*	Sin documento	Proceso en evaluación y observaciones

Demanda de arrendamiento en otras Entidades ANÁLISIS DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

NIVEL ENTIDAD	NOMBRE DE LA ENTIDAD	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	OBJETO A CONTRATAR	TIPO DE CONTRATO	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	NUMERO DEL CONTRATO	NUMERO DE PROCESO	VALOR CONTRATO	NOM RAZ SOCIAL CONTRATISTA	URL CONTRATO
NACIONAL	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO PARA LA PROSPERIDAD SOCIAL	CONTRATACION DIRECTA	LA ARRENDADORA ENTREGA A LA ENTIDAD ARRENDATARIA Y ESTA RECIBE EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, EN LA CARRERA 7 NO 27-24, CON UN ÁREADE 11.168,55 MTS 2, QUE CORRESPONDEN A LOS PISOS DEL 1 AL 19 Y DEMÁS USOS CONEXOS DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDOEN EL ANEXO 1 QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL PRESENTE CONTRATO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE GRUPOS DE LOS GRUPOS DE TRABAJO DE PROSPERIDAD SOCIAL	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE S	9/08/2021 7:51:57 AM ((UTC-05:00) BOGOTÁ, LIMA, QUITO)	1268 DE 2021	CO1.PCCNTR.2039816	$ 22.239.951.559	FAMOC DEPANEL S.A.S.	HTTPS://COMMUNITY.SECOP.GOV.CO/PUBLIC/TENDERING/OPPORTUNITYDETAIL/INDEX?NOTICEUID=CO1.NTC.1593470&ISFROMPUBLICAREA=TRUE&ISMODAL=TRUE&ASPOPUPVIEW=TRUE
			ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 85 D NO. 46F-65 TORRE 3, COMPLEJO LOGÍSTICO SAN CAYETANO DE LA CIUDADDE BOGOTÁ IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50 C-1335351 EL CUAL COMPRENDE LA TORRE 3 LOS PISOS DEL 1 AL 5, LOS LOCALES1 AL 8 Y LAS BODEGAS 22, 23 Y 24 CINCUENTA PARQUEADEROS Y OCHENTA Y CUATRO BICI PARQUEADEROS PARA SU USO EXCLUSIVO, ASÍ COMO LA SOLUCIÓN INTEGRAL COMPUESTA POR PUESTOS DE TRABAJO CON CABLEADO ESTRUCTURADO, ADECUACION ES ELÉCTRICAS, CENTRO DE CABLEADO,								
NACIONAL	UARIV-UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS	CONTRATACION DIRECTA		CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE S	1/06/2021 12:45:34 PM ((UTC-05:00) BOGOTÁ, LIMA, QUITO)	1320 DE 2021	PROCESO UARIV-CD-2021-860033419	$ 7.403.829.024	FAMOC DEPANEL S.A.S.	HTTPS://COMMUNITY.SECOP.GOV.CO/PUBLIC/TENDERING/OPPORTUNITYDETAIL/INDEX?NOTICEUID=CO1.NTC.2007849&ISFROMPUBLICAREA=TRUE&ISMODAL=TRUE&ASPOPUPVIEW=TRUE

NACIONAL	POLICIA NACIONAL	CONTRATACION DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES UNIDADES DELA POLICÍA NACIONAL	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	28/09/2021 8:17:35 PM ((UTC-05:00) BOGOTÁ, LIMA, QUITO)	06-1-10134-21	PN DIRAF CD 236 2021	$ 2.433.448.644	PROVALOR PROYECTOS CON VALOR S.A.S.	HTTPS://COMMUNITY.SECOP.GOV.CO/PUBLIC/TENDERING/OPPORTUNITYDETAIL/INDEX?NOTICEUID=CO1.NTC.2231629&ISFROMPUBLICAREA=TRUE&ISMODAL=TRUE&ASPOPUPVIEW=TRUE

ANÁLISIS DEL SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE-SENA

NIVEL ENTIDAD	NOMBRE DE LA ENTIDAD	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	OBJETO POR CONTRATAR	TIPO DE CONTRATO	FECHA DE FIRMA DEL CONTRATO	NUMERO DEL CONTRATO	NUMERO DE PROCESO	VALOR CONTRATO	NOM RAZ SOCIAL CONTRATISTA	URL CONTRATO
NACIONAL	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA	CONTRATACION DIRECTA	CONTRATAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO DE UNA SUBSEDE PARA EL CENTRO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE LA REGIONAL DISTRITO CAPITAL PARA IMPARTIR FORMACIÓN PROFESIONAL INTEGRAL PARA LOS PROGRAMAS	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	2/07/2021 5:46:28 PM ((UTC-05:00) BOGOTÁ, LIMA, QUITO)	CO1.PCCNTR.2628365	CD-RDC-00382-01 DE 2021	$ 599.683.008	INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES INESCO LTDA	HTTPS://COMMUNITY.SECOP.GOV.CO/PUBLIC/TENDERING/OPPORTUNITYDETAIL/INDEX?NOTICEUID=CO1.NTC.2063603&ISFROMPUBLICAREA=TRUE&ISMODAL=TRUE&ASPOPUPVIEW=TRUE
NACIONAL	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA	CONTRATACION DIRECTA	CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AMBIENTES DE FORMACIÓN A TODO COSTO PARA IMPARTIR PROCESOS FORMATIVOS PARA EL CENTRO DE SERVICIOS DE SALUD, INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 56C N 51-90 SAN BENITO, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. NRO: 01N-5012836 Y 01N-5012849	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	16/09/2021 7:33:59 PM ((UTC-05:00) BOGOTÁ, LIMA, QUITO)	CO1.PCCNTR.2850699	CD-ANT-00332-2021	$ 123.013.702	UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA COLOMBIA	HTTPS://COMMUNITY.SECOP.GOV.CO/PUBLIC/TENDERING/OPPORTUNITYDETAIL/INDEX?NOTICEUID=CO1.NTC.2248186&ISFROMPUBLICAREA=TRUE&ISMODAL=TRUE&ASPOPUPVIEW=TRUE
NACIONAL	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA	CONTRATACION DIRECTA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADOLA COLONIA, UBICADO EN EL KM 2 EN LA VEREDA SAN BENITO DEL	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	22/04/2021 7:42:30 PM ((UTC-05:00) BOGOTÁ, LIMA, QUITO)	CO1.PCCNTR.2456513	CA-CMC-0003-2021	$ 394.360.589	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA	HTTPS://COMMUNITY.SECOP.GOV.CO/PUBLIC/TENDERING/OPPORTUNITYDETAIL/INDEX?NOTICEUID=CO1.NTC.2231629&ISFROMPUBLICAREA=TRU

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO/ PRESUPUESTO OFICIAL

Para el cumplimiento de su misión, el Centro de formación en Manufactura en Textil y Cuero brinda Formación Integral los programas de titulada y/o complementaria asociados a la Red de conocimiento: en Comercio y Ventas, Cuero, Calzado y Marroquinería, Informática, Diseño y Desarrollo de Software, Logística y Gestión de la Producción, Textil, Confección, Diseño y Moda, y cuenta con infraestructura propia en el Complejo sur y en comodato en Chuniza.

Durante los meses de agosto-septiembre, se realizaron visitas a los posibles inmuebles para arrendamiento, de manera preliminar se visitó:

- Palermo: ubicada en la Cll44 # 14-60
- Calle 80: Dg79C # 71b-77
- Unigermana Cra: 14 # 63 -87
-

OPCION PALERMO

El Inmueble denominado Palermo ubicado en la Cll 44 # 14-60 en la localidad de Teusaquillo, es un edificio de área total aproximada de 1840M2 con 10 ambientes para formación que requieren adecuaciones básicas con áreas comprendidas entre 40 y 45 m2. Cuenta con parqueadero para 12 vehículos, bodega, oficinas y baterías de baño en cada piso.









Oferta Económica

- Bivalo Inmobiliaria – Bienes y Valores S.A.S Nit. 860,061,894-9, en calidad de administradora del inmueble ubicado en la Calle 44 # 14 – 60/64, se permite presentar la siguiente oferta económica para un periodo de 3.5 meses para la vigencia 2021, prorrogables por periodos de once meses:

- Valor canon arrendamiento espacio físico	$16,000,000
- Valor dotación y servicios adicionales	$34,000,000
Subtotal	$50,000,000
IVA	$ 9,500,000
TOTAL	$59,500,000

SON CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.CTE. MENSUALES.

Nota 4: La suma de Cincuenta y nueve millones quinientos mil pesos M.CTE ($59,500,000) será cancelada mensualmente dentro de los (5) primeros días del mes previa presentación de la factura respectiva en las oficinas de BIVALO INMOBILIARIA S.A.S. Calle 76 # 16 – 22 o por los medios electrónicos habilitados para tal fin.

Espacio Físico Disponible

- 10 Salones área mayor a 40 m2 con capacidad para 30 aprendices.
- 1 Local.
- 1 auditorio.
- 2 oficinas con baño privado.
- 4 salones área menor a 40 m2.
- 1 zona de cafetería en 2do. Nivel.
- 1 Cocina.
- 2 baterías de baño dobles.
- 1 parqueadero en semisótano para (12) vehículos.
- Terrazas.

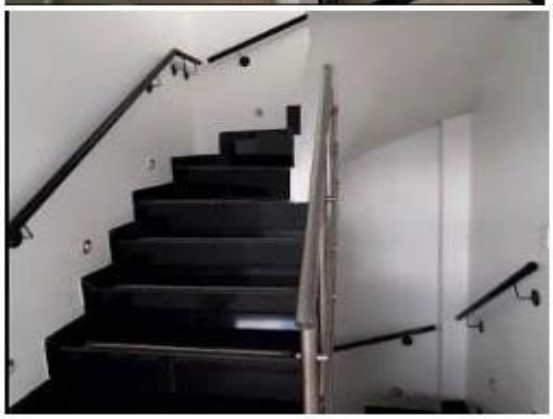
Nota 1: En el Edificio existe un ascensor que NO esta en funcionamiento y no se habilitará para el desarrollo de esta negociación.

Nota 2: Los daños ocasionados al inmueble por los usuarios de la institución, serán completa responsabilidad del SENA.

OPCION CALLE 80

La alternativa de arrendamiento Calle 80 no presentó propuesta económica, puesto que requería hacer modificaciones al inmueble para adaptarse a las condiciones necesarias por el SENA, y tampoco asumir la dotación y los servicios adicionales como vigilancia, aseo y cafetería y servicios públicos contratados a todo costo.



OPCION INCAP S.A.S.

El inmueble Incap S.A.S. ubicado en la Cra 14 # 63 -87 en la localidad de chapinero cuenta con ambientes para formación con las condiciones necesarias para las necesidades del centro de formación de acuerdo con los requerimientos que establece la Educación para el Trabajo actualmente el inmueble cuenta con seis plantas y una amplia terraza; cada uno de los pisos están dotados como ambientes de aprendizaje regulares y salas TI, que cuenta con área amplias, ventilación y luz natural. La terraza se encuentra adecuada para que los administrativos, formadores y aprendices, puedan hacer uso de estos espacios, cuenta como valor agregado con restaurante y cafetería para que la comunidad educativa en general pueda hacer uso de este, el cual cuenta con precios adecuados para la comunidad. Cuenta con espacios de formación regulares, las se cuentan equipadas con 35 sillas (cada espacio) tipo universitarias, mesa y tablero, contando con espacios amplios los cuales permiten tener distanciamiento social en el aula. También incluye salas de sistemas (salas TI) que cuentan con el mobiliario 30 sillas (cada espacio), mesones para la instalación de equipos de cómputo, cumpliendo así con toda la cometida para servicio eléctrico e internet.

El espacio cuenta con oficinas dotadas, y las podrán ser adecuadas de acuerdo con la necesidad de los administrativos del centro de formación, sala de enfermería y espacios que en caso de requerirse se adecuarán como sala de formadores, asimismo, cuenta con espacio de biblioteca el cual podrán hacer uso del espacio con su respetivo mobiliario para almacenamiento de libros y demás requerido por la institución y el espacio para que los aprendices, administrativos y formadores cuenten con el espacio de lectura e investigación.









Especificaciones	Valor unitario	Valor Iva	Unidades	Total
Salas Regulares	$ 1.945.054	$ 369.560	3	$ 6.943.843
Salas TI	$ 2.739.875	$ 520.576	5	$ 16.302.256
Oficinas	$ 285.543	$ 54.253	1	$ 339.796
Servicios logísticos Bioseguridad	$ 2.121.864	$ 403.154	1	$ 2.525.018
Servicios logísticos	$ 1.733.844	$ 329.430	2	$ 4.126.549
Servicios de aseo	$ 1.733.844	$ 329.430	2	$ 4.126.549
			Valor Mensual	$ 28.877.320
			IVA	$ 5.486.691
			Valor Total Mensual	$ 34.364.011
			Valor total	$ 359.676.646

El inmueble cumple con las condiciones de Seguridad y Salud en el trabajo, Medio Ambientales y de Infraestructura establecidos en la normatividad vigente. Cuenta con 2 espacios convencionales, 5 espacios Tics, 1 espacios para taller de patronaje, equipadas con computadores, sillas tipo universitarias, mesa y tablero, y con espacios amplios los cuales permiten tener distanciamiento social requeridos para el desarrollo de los programas de formación. Además, de espacios dotados para oficinas de SENNOVA, Emprendimiento y Certificación de Competencias Laborales, Sala de Instructores, Ambientes de bienestar, Cafetería, Atención primaria. Se dispone de Un apoyo logístico, Dos turnos de servicios generales, Servicios logístico de Bioseguridad, Servicio de vigilancia. Áreas comunes: Zona de cafetería, Baños, Escalera, Hall y Ascensor y los servicios públicos (agua, luz, internet). Por lo anterior, la opción Incap S.A.S. cumple con las condiciones requeridas en relación con calidad y costo, y se presenta con la documentación ajustada a lo solicitado

ANALISIS DEL VALOR POR METRO CUADRADO

ANALISIS DEL VALOR POR METRO CUADRADO		
	PALERMO	**INCAP S.A.S.**
VALOR MENSUAL	$ 59.500.000,00	$ 34.364.011,00
AREA METROS CUADRADOS	1.840,00	2.136,97
VALOR METRO CUADRADO	**$ 32.336,96**	**$ 16.080,72**

SELECCIÓN DEL INMUEBLE A CONTRATAR

Acorde al análisis de la información previamente relacionada, y de acuerdo con el estudio de mercado realizado por el ordenador del gasto, acorde a la ley 80 y los lineamientos para contratación emitidos por Colombia Compra Eficiente, la subdirectora del Centro de Formación decide escoger el edificio ubicado en la carrera 14 No. 63 – 87 edificio INCAP S.A.S. identificado con las Matrículas Inmobiliarias 50C-1692837 por las razones que se exponen a continuación:

- El inmueble cumple a satisfacción con los requerimientos para atender la demanda del proyecto de formación.

- Las vías y los sistemas de transporte son adecuados y no representan altos costos ni inconvenientes para su acceso.

- La capacidad de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble es suficiente.

- El inmueble se encuentra ubicado cerca del centro de formación lo que permite realizar un mejor control de las actividades de la sede, suministrar materiales de formación, atención administrativa y de bienestar de manera más ágil. Al igual que permite ofrecer a nuestros aprendices servicios como el de cafetería y parqueadero.

- El inmueble tiene un valor por metro cuadrado menor al de los otros inmuebles que presentaron ofertas

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente, la entidad determinó que de acuerdo con el estudio realizado el inmueble cumple con las condiciones tanto de infraestructura como documental necesarias para la prestación del servicio que la entidad requiere es el ofertado por la empresa **INSTITUTO COLOMBIANO DE APRENDIZAJE INCAP S.A.S ubicado en la Carrera 14 No. 63 – 87.**

SERVICIO DE ALQUILER DE ESPACIOS	
AMBIENTES	**CANTIDAD**
Salas Regulares	3
Salas TI	5
Oficinas	1
Servicios logísticos de Bioseguridad	1
Servicios logísticos	2
Servicios de aseo	2

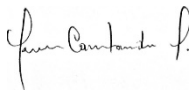
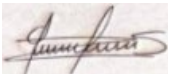
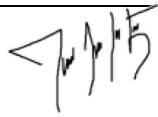
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El valor estimado del contrato es **TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS PESOS M/CTE (COP $359.676.646),** , incluido impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, costos directos e indirectos.

Serán por cuenta del CONTRATISTA todos los gastos, impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales derivados de la celebración, ejecución y liquidación del contrato, así como el valor de la prima de la garantía única y sus modificaciones.

NOTA: El presupuesto asignado a esta contratación comprende todos los costos que se puedan generar. Por lo tanto, el proponente deberá proyectar todos los costos directos e indirectos en que pudiera incurrir durante la ejecución del contrato

Dado en Bogotá D.C. el mes de enero de 2025.

	NOMBRE	CARGO/DEPENDENCIA	FIRMA
Aprobó	Claudia Janet Gómez Larrota	Subdirectora (E)	
Vo. Bo.	Mariluz Rincón Prieto	Coordinadora Formación Profesional	
Revisó	Yessica Paola Castañeda Jaramillo	Abogada de Centro	
Proyectó	Ginna Silva	Apoyo Compras y Contratación	
Solicitante y Vo. Bo.	Guillermo Adrián Linares	Coordinador Académico	
Solicitante y Vo. Bo.	Fabio Alonso Camacho Sapuy	Coordinador Académico	