ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

(DECRETO 1082 DE 2015)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad Empresarial procede efectuar el siguiente análisispara conocer el sector relacionado con el objeto del proceso de contratación desde la perspectivalegal, comercial, financiera, organización, técnica y de análisis de riesgo.

A. ASPECTOS GENERALES

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

El Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), en su calidad de establecimiento público de orden nacional, dotado de personería jurídica, patrimonio propio e independiente, y autonomía administrativa, se encuentra adscrito al Ministerio de Trabajo y, consecuentemente, está plenamente sujeto al ordenamiento jurídico público vigente. Su misión fundamental radica en la inversión para el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos, a través de la oferta y ejecución de la Formación Profesional Integral gratuita.

Esta labor es crucial para la incorporación y el desarrollo social, económico y tecnológico del país. Para materializar su visión estratégica de posicionarse como una organización de conocimiento para todos los colombianos, el SENA requiere innovar permanentemente en sus estrategias y metodologías de aprendizaje, manteniéndose en total sintonía con las tendencias tecnológicas, los cambios del mercado y las necesidades tanto del sector empresarial como de los trabajadores, con el objetivo de impactar positivamente la productividad, competitividad, equidad y desarrollo nacional.

Para el cabal cumplimiento de este objetivo misional y para coadyuvar a la materialización de su visión institucional, resulta indispensable para el SENA disponer de los bienes y servicios necesarios que garanticen el buen desarrollo de sus procesos. La función administrativa del Estado, tal como lo establece el artículo 209 de la Constitución Política, debe operar al servicio de los intereses generales, rigiéndose por los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, directrices que orientan toda la gestión contractual de la Entidad.

La contratación estatal que adelanta el SENA se rige por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, conformado por la Ley 80 de 1993, modificada por la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1474 de 2011, y reglamentada por el Decreto 1082 de 2015. Estas normas establecen las reglas y principios fundamentales para la selección de contratistas y la ejecución de contratos por parte de las entidades estatales.

En concordancia con el ordenamiento jurídico, específicamente el artículo 2.2.1.2.5.3 del Decreto 1082 de 2015, el SENA debe contar con un Manual de Contratación Administrativa. Este manual tiene la finalidad de establecer las políticas, principios, procedimientos y lineamientos que deben observarse en la totalidad de los procesos contractuales que adelante la Entidad.

Uno de los objetivos primordiales del proceso de gestión contractual del SENA es aplicar rigurosamente este Manual en todos los contratos estatales regidos por el Estatuto General de la Contratación, abarcando desde la identificación de la necesidad de adquirir un bien o servicio hasta el cierre definitivo del expediente contractual.

La misionalidad del SENA se concentra en la Formación Profesional Integral, buscando formar un "ciudadano útil y responsable, poseedor de valores morales éticos, culturales y ecológicos". En este contexto, los Centros de Formación Profesional Integral, definidos en el artículo 25 del Decreto 249 de 2004, son las dependencias responsables de la prestación de los servicios de formación, servicios tecnológicos, promoción del empresarismo, y normalización y evaluación de competencias laborales.

El Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad Empresarial de Girardot es una de estas unidades operativas fundamentales. Tras adelantar las actividades requeridas para la consecución de ambientes de formación idóneos, se ha identificado la necesidad ineludible de garantizar la formación durante la vigencia 2026 mediante la ubicación de una instalación adecuada en el Municipio de Girardot - Cundinamarca que pueda ser adquirida bajo

título de arrendamiento.

Esta necesidad surge en virtud de la insuficiencia de espacios disponibles de propiedad de la Entidad para la disposición de los ambientes de formación requeridos por el Centro. Al ser estos espacios necesarios para atender la misión esencial del SENA, y habiéndose suscrito contratos de arrendamiento con el mismo fin en vigencias anteriores, se concluye la necesidad perentoria de suscribir un contrato de arrendamiento para la vigencia 2026.

Específicamente, el Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad Empresarial de Girardot requiere contratar el arriendo de un bien inmueble que cumpla con las condiciones técnicas y de infraestructura exigidas por el SENA, según se detalla en el Documento de Informe de Necesidades y la certificación de selección del inmueble suscrita por el Subdirector del Centro.

El inmueble seleccionado, ubicado en la Calle 20 No. 10 – 49 del Municipio de Girardot – Cundinamarca, identificado mediante matrícula inmobiliaria No. 307-29179, es el idóneo para la operación de ambientes de formación durante la vigencia 2026, dada la limitación de infraestructura física administrativa propia del Centro para satisfacer la totalidad de la demanda formativa.

La modalidad contractual más idónea y legalmente viable para suplir esta necesidad es la suscripción de un contrato de arrendamiento con una persona jurídica que esté en plena capacidad de ejecutar el objeto contractual. Esta figura permite al SENA obtener el uso de un bien inmueble indispensable para la prestación del servicio público de formación.

La clasificación económica de esta actividad se enmarca en la Clasificación de Actividades Económicas CIIU Revisión 4 Adaptada para Colombia, concretamente bajo el código 6810: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados. Esta categoría incluye el alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles no residenciales, como instalaciones educativas, lo cual es coherente con el objeto contractual de adquirir espacios para ambientes de formación.

Aunque el mercado de bienes raíces no residenciales, particularmente el de oficinas, pueda estar impactado por tendencias macroeconómicas como la del coworking o la optimización del uso del espacio, la necesidad del SENA se fundamenta en requerimientos espaciales fijos y especializados para el desarrollo de la Formación Profesional Integral.

En consecuencia, la contratación del arriendo del inmueble en Girardot representa la mejor opción legal y técnica para asegurar la continuidad y la calidad del servicio público de formación que el SENA está obligado a prestar en cumplimiento de su objetivo misional, garantizando así la efectividad y la eficacia de la función administrativa en el desarrollo socioeconómico de la región y del país.

2. CLASIFICACIÓN UNSPSC.

El Objeto Contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificación UNSPSC

El objeto del presente contrato está cobijado en el Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC, cuya codificación del servicio y elementos requeridos se encuentran especificados hasta el tercer nivel de la siguiente manera:

Códigos	Descripción
80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

NOTA: La clasificación de los bienes es de carácter ilustrativo y de coordinación, a fin de establecer un lenguaje común entre la entidad, el oferente y el proceso contractual; No se constituye en un requisito habilitante, ni limitativo para la participación de oferentes.

3. OBJETO.

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT EN LA CALLE 20 NO. 10 - 49 CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DE GIRARDOT DE LA REGIONAL CUNDINAMARCA DEL SENA".

En el marco legal se analizan las leyes y normas que regulan la actividad en el ámbito nacional e Internacional. Como estos elementos ocupan una diversidad de áreas en cuanto a las actividades de las empresas, se hace necesario determinar por sectores específicos de actividad la normatividad que los rige.

El Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad Empresarial encuentra que la Contratación del servicio que regula la actividad requerida se encuentra bajo las normas legales vigentes y su comercialización deben contar con todos los permisos y licencias mínimas que generen bajo impacto a la contaminación global.

- Constitución Política de Colombia
- Código de Comercio (decreto 410 de 1971 – Leyes modificatorias y Decretos Reglamentarios).
- Código Civil Colombiano
- Estatuto General de la Contratación Pública (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 - Leyes modificatorias).
- Decreto 1082 de 2015 Sector Administrativo de Planeación Nacional
- Decreto 142 de 2023 Nivel Nacional
- Resolución 773 de 2021
- Resolución número 0012335 de 2012
- Decreto 1072 de 2015 Capitulo II
- LEY 1955 DEL 25 DE MAYO DE 2019, Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018- 2022. "Pacto Por Colombia, Pacto Por La Equidad".
- Decreto 1076 de 2015 "Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible a partir de la fecha de su expedición"
- Ley 55 de 1993 - Sobre el uso de productos químicos
- Artículo 7 Etiquetado y marcado
- Artículo 8 Fichas de datos de seguridad
- Artículo 9 Responsabilidad de los proveedores.
- Resolución 0312 de 2019 – Nuevos estándares mínimos del SG-SST "Por la cual se definen los estándares mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST".

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO EN COLOMBIA.

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

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

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

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

todas aquellas actividades de “compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos”.

De esta manera de acuerdo con el Informe Económico de Camacol referente a la Actividad Edificadora No Residencial en Colombia del 31 de diciembre de 2018, se reporta que “La construcción de edificaciones en el país se ha visto altamente impactada por la coyuntura macroeconómica, por lo que en los últimos 2 años ha permanecido en una fase de ajuste. Se espera que en 2019 el crecimiento del sector edificador llegue al 3.1% anual. Sin embargo, esta tasa de crecimiento podría llegar a ubicarse en 4.1% derivada del efecto positivo sobre la generación de valor agregado de las nuevas iniciativas en materia habitacional dispuetas por el Gobierno Nacional.” Ahora bien, particularmente para el

crecimiento asociado a edificaciones no residenciales, “desde el año 2010 se ha evidenciado una divergencia entre el stock de oficinas y el empleo en el sector financiero, por lo que no se garantiza que la absorción de espacios sea completa (Gráfico 1): Este fenómeno se explica debido a la re-ocupación por parte de los nuevos trabajadores de oficinas ya existentes, tendencia de coworking, la caída en el uso de metro cuadrado por trabajador, y al mejor uso del espacio por parte de las compañías.”

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

3.1. PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

El mercado inmobiliario colombiano está en plena transformación, impulsado por la recuperación económica prevista para 2025, la reducción de la inflación y la expectativa de tasas de interés más bajas.

Según el análisis de CBRE Group Inc, empresa líder en consultoría y servicios inmobiliarios, esta recuperación favorecerá el dinamismo del sector, con un repunte significativo en la demanda de oficinas y espacios industriales.

Lyman Daniels, presidente de CBRE para México, Colombia y Costa Rica, destaca las proyecciones de crecimiento y las tendencias que marcarán el rumbo del sector inmobiliario en Colombia y Latinoamérica en los próximos años.

Proyecciones del mercado inmobiliario en Colombia Las proyecciones para 2025-2027 reflejan una disminución en las tasas de vacancia en todos los segmentos inmobiliarios.

Se estima que el sector de oficinas tendrá una disponibilidad inferior al 9 %, mientras que el sector industrial se ubicará por debajo del 8 %, reflejando un aumento en la demanda.

Después de cuatro años en los que el mercado industrial y logístico lideró el crecimiento del sector, el mercado de oficinas comenzará a repuntar, gracias a un renovado interés de los inversionistas. Este cambio impulsará nuevos desarrollos y equilibrará la oferta y demanda en ambos segmentos.

Las principales ciudades del país, especialmente Bogotá, continuarán siendo los destinos más atractivos para la inversión inmobiliaria.

En los próximos dos años, se espera el lanzamiento de nuevos proyectos de oficinas premium, con especificaciones diferenciadas, ubicados en los distritos centrales de negocios. Esta tendencia responde al interés de los inversionistas en activos de alta calidad y ubicación estratégica, lo que generará un aumento en la demanda y en los precios del mercado de oficinas.

Colombia en el contexto inmobiliario latinoamericano
El mercado inmobiliario en Colombia ha evolucionado significativamente en los últimos años, especialmente en la demanda de oficinas, espacios industriales y logísticos.

De acuerdo con los datos más recientes: Medellín se posicionó como la segunda ciudad con la menor tasa de vacancia en Latinoamérica, con un 5,3 % al cierre de 2024, solo superada por Montevideo.

https://www.valoraanalitik.com/perspectivas-mercado-inmobiliario-colombia/

3.2. INCREMENTO DEL ARRIENDO EN COLOMBIA PARA EL 2025

El DANE reportó que la variación anual del índice de precios al consumidor (IPC) del 2024 fue de 5,20 %, con esta cifra se puede fijar el incremento de los cánones de arrendamiento de vivienda urbana.

El artículo 20 de la Ley 820 del 2003 ordena que cada 12 meses de ejecución del contrato el arrendador puede incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al incremento del IPC del año anterior.

El precio mensual del arrendamiento no puede exceder el 1 % del valor comercial del inmueble o de la parte dada en arriendo y la estimación comercial no podrá exceder el equivalente a dos veces el avalúo catastral vigente.

No todos los arriendos se incrementan en enero, revise su contrato y cuando cumpla los 12 meses de la última renovación o prórroga es la fecha de reajuste.

Tampoco aplica incremento para contratos de vivienda firmados antes de julio 10 del 2003 o en caso de alquiler de inmuebles para uso comercial. En usos como locales, bodegas, consultorios y oficinas el incremento deberá acordarse entre las partes.

Recomendaciones de Fedelonjas

Más de $ 27 billones son generados por arriendos de inmuebles de uso residencial, 40,3 % de los hogares vive en arriendo, es decir, 7 millones de familias, mientras que 39 % de los hogares son propietarios, explicó Mario Ramírez, presidente de Fedelonjas.

El gremio listó los aspectos más relevantes del incremento para que tenga en cuenta:

El incremento es aplicable solo al momento de la renovación o prórroga del contrato de arrendamiento y siempre con previa comunicación por escrito por parte del arrendador.

La notificación del aumento del valor del canon y la fecha en que se empezará a aplicar se debe hacer por escrito y a través de correo postal autorizado o a través del canal de notificaciones dispuesto en el contrato.

El arrendador es libre de aplicar el porcentaje en que incrementa el canon o de abstenerse de hacerlo respetando los topes previstos.

El arrendatario en caso de incumplimiento de lo dispuesto en la norma puede acudir a los entes de control de cada municipio para solicitar el ajuste de su canon de arrendamiento, lo cual puede llegar a implicar sanciones económicas para el arrendador.

La notificación del aumento debe incluir la fecha en que se empezará a aplicar.

No haga contratos verbales, siempre deben hacerse contratos por escrito, para evitar confusiones o abusos en el futuro.

Histórico de incrementos en los últimos años

Año	Incremento autorizado de arriendo
2020	3,8%
2021	1,61%
2022	5,62%
2023	13,62%
2024	9,28%
2025	5,20%

https://www.ambitojuridico.com/noticias/general/financiero-cambiario-y-seguros/incremento-maximo-de-arriendos-en-2025-sera-del-520

3.3. SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL.

SECTOR ECONÓMICO
Sector Terciario o de Servicios

3.4. ESTUDIO DE LA OFERTA.

Identificación de proveedores en el mercado local.

Del análisis previo realizado, no se encontró otros posibles ambientes de formación que cumplan con las características requeridas, por lo tanto, conforme a Certificado de Selección del inmueble suscrito por el subdirector(a) del centro de Formación, será el inmueble ubicado en la en la carrera 20 No. 10 – 67 del Municipio de Girardot – Cundinamarca, identificado mediante matrícula inmobiliaria No. 307- 22327, para impartir Formación y demás actividades conexas a los aprendices subsede del Centro De La Tecnología Del Diseño Y La Productividad Empresarial durante la vigencia 2026.

Con el estudio realizado por la Regional Cundinamarca del Sena se ha identificado que en su mayoría las oficinas o locales son comercializados o arrendados por intermedio de

inmobiliarias o de personas naturales que tienen bienes inmuebles, de esta manera la entidad ha realizado la indagación en el mercado con personas naturales e inmobiliarias en el Departamento siendo pocas las ofertas recibidas de inmuebles que cuenten con las condiciones que requiera la entidad.

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

Por lo anterior se puede evidenciar que en la Ciudad no es fácil ubicar ambientes de formación que cuentan con las instalaciones mínimas que requiere el Centro de la Tecnología del Diseño y la Productividad Empresarial de Girardot para el funcionamiento, sin embargo, se cuenta con la información recibida por parte de COSTRUCTORA ENERGIA G.A.S EN C.A. con Nit 830146830-5 quien presenta cotización con fecha 22 de septiembre de 2025 y a su vez esta cumple con todos los requisitos técnicos y se identifica la siguiente información:

Valor Canon de Arrendamiento Mensual sin IVA	Valor IVA	Incluye Administración (si o no)	Valor canon de Arrendamiento Mensual sin IVA	No. mese	Valor Total Contrato
$15.000.666	$2.850.127	NO	$17.850.793	11,5	$205.284.120

Cabe resaltar que esta Subsede a funcionado durante los últimos años en este municipio y en la dirección mencionada en la propuesta, logrando de esta manera que el centro cuente con un punto reconocido ante la población que allí acude diariamente.

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

- Ubicación: Girardot – Cundinamarca
- Uso: Debe tener un uso de alto impacto para actividades educativas
- Servicios: alcantarillado, acueducto, energía, teléfono e internet
- Estado: Bueno
- Transporte público: acceso a las principales vías
- Pisos: Distribución en uno o dos pisos y zonas verdes
- Baños: Mínimo una batería de baño para damas y otra para caballeros
- Seguridad: elementos en puertas y ventanas
- Salones: para talleres industriales de Panadería y Confección y bodegaje

3.5. ESTUDIO DE LA DEMANDA.

La Dirección Regional Cundinamarca del SENA durante la vigencia 2022,2023,2024 y 2025 ha realizado procesos de contratación con un objeto relacionado.

CONTRATO	MODALIDAD	ENTIDAD	CENTRO	OBJETO	VALOR
No. CO1.PCCNTR.3327835-2022	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 20 NO. 10 - 67 EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 307-22327, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD	$458.379.075

				EMPRESARIAL DURANTE LA VIGENCIA 2022.	
No. CO1.PCCNTR.3328837-2022	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 20 NO. 10 - 49 EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 307-29179, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DURANTE LA VIGENCIA 2022.	$174.463.520
No. CO1.PCCNTR.3507502-2022	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL KILÓMETRO 2 VÍA SIBATÉ EN EL MUNICIPIO DE SIBATÉ (CUNDINAMARCA), IDENTIFICADO MEDIANTE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 051-3642, PARA USO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO INDUSTRIAL Y DE DESARROLLO EMPRESARIAL DE SOACHA DURANTE LA VIGENCIA 2022.	$559.462.258
No. CO1.PCCNTR.4447877-2023	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT EN LA CALLE 20 NO. 10 - 67 CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DE GIRARDOT DE LA REGIONAL CUNDINAMARCA DEL SENA.	$472.130.453
No. CO1.PCCNTR.4448243	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT EN LA CALLE 20 NO. 10 - 49 CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DE GIRARDOT DE LA REGIONAL CUNDINAMARCA DEL SENA	$182.340.033
No. CO1.PCCNTR.4457273-2023	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SIBATÉ EN KILÓMETRO 2 VÍA SIBATÉ CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO INDUSTRIAL Y DE DESARROLLO EMPRESARIAL DE SOACHA DE LA REGIONAL	$576.242.000

				CUNDINAMARCA DEL SENA.	
No. CO1.PCCNTR.4594728-2023	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE UBATÉ EN LA CARRERA 4A NO. 14A-06 CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE DESARROLLO AGROEMPRESARIAL DE CHIA DE LA REGIONAL CUNDINAMARCA DEL SENA.	$98.528.144
No. CO1.PCCNTR.4606969-2023	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SOACHA EN LA TRANSVERSAL 5 NO. 5G-65 CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO INDUSTRIAL Y DE DESARROLLO EMPRESARIAL DE SOACHA DE LA REGIONAL CUNDINAMARCA DEL SENA	$1.104.026.112
CO1.PCCNTR.5775496	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT EN LA CALLE 20 NO. 10 - 67 CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DE GIRARDOT DE LA REGIONAL CUNDINAMARCA DEL SENA	$496.209.095,5
CO1.PCCNTR.5784373	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT EN LA CALLE 20 NO. 10 - 49 CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DE GIRARDOT DE LA REGIONAL CUNDINAMARCA DEL SENA	$91.639.381
CO1.PCCNTR.7379001	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA)	REGIONAL CUNDINAMARCA	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT EN LA CALLE 20 NO. 10 - 67 Y EL PRIMER PISO DE LA CALLE 20 NO. 10 - 49, CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DEL CENTRO DE LA TECNOLOGÍA DEL DISEÑO Y LA PRODUCTIVIDAD EMPRESARIAL DE GIRARDOT.	$708.483.928

3.6. ANÁLISIS DE MERCADO.

Teniendo en cuenta el histórico de precios de los contratos suscritos en las últimas vigencias, el valor mensual del canon ha incrementado de acuerdo con las aprobaciones hechas por la Dirección Administrativa y Financiera, que en todo caso ha sido aproximadamente el 3%. No obstante, para la presente vigencia, se están requiriendo condiciones diferentes a las contratadas en vigencias anteriores y dadas las modificaciones de dichos requerimientos, para la presente vigencia ascendió con respecto al valor de la vigencia anterior.

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

Se recibe propuesta de arrendamiento por parte de COSTRUCTORA ENERGIA G.A.S EN C.A. en calidad de arrendadores del inmueble ubicado en la Calle 20 No. 10-67 en el municipio de Girardot (Cundinamarca), así:

VALORDELAOFERTA:

$15.000.666 más IVA ($2.850.127)

TOTAL ($17.850.793) Diecisiete Millones Ochocientos Cincuenta Mil Setecientos Noventa y Tres Pesos

Quedo atento a sus observaciones y comentarios,

De antemano muchas gracias.

Cordialmente,



ALFONZOGOMEZARGUELLO
Representante Legal
GOMEZ ARGUELLO S en C
Teléfono:3102114616

Dada en Girardot a los 14 días del mes de noviembre de 2025.



LUIS JAVIER PRADA PAEZ
Subdirector (E) de Centro



Proyectó: Jhonathan Abril Vanegas
Cargo: Contratista – Profesional de Planeación