ANÁLISIS DEL SECTOR

El Centro de Gestión Administrativa del Servicio Nacional de Aprendizaje- SENA - Regional Distrito Capital, materializando los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la ley 80 de 1993, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y conforme a la Guía para la Elaboración de los Estudios del Sector establecida por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, procede a dejar constancia de la elaboración análisis del sector del proceso cuyo objeto es "Contratar en calidad de arrendamiento de una subsede para el Centro de Gestión Administrativa" así:

1. Aspectos Generales del mercado

La actividad económica sobre la cual recae el servicio objeto de la contratación a adelantar se encuentra enmarcada dentro del sector terciario de la economía o también llamado "sector servicios", dentro del cual se encuentran inmerso una gran rama de establecimientos financieros, seguros, **actividades inmobiliarias** y servicios a las empresas; adicionalmente este sector se caracteriza por no producir y/o transformar ninguna materia prima, ya que generan una serie de actividades.

Para el arrendamiento de bienes inmuebles, se observó que un gran porcentaje de los propietarios prefieren ofertarlo por medio de un intermediario, debido a que se sienten más seguros y respaldados en el negocio. No es muy frecuente que se oferten bienes para el arrendamiento de entidades estatales que cuenten con área administrativa con las adecuaciones contempladas para prestar los servicios misionales de la Entidad.

Por otra parte, el aumento del canon de arrendamiento debe regirse por el código civil y demás normas concordantes o por el acuerdo entre las partes.

En lo que respecta a la regulación normativa del contrato de arrendamiento de inmuebles, como el que pretende contratar el SENA Centro de Gestión Administrativa – Regional Distrito Capital, debe hacerse la diferenciación entre la normatividad civil y comercial que define y regula lo que se entiende por contrato de arrendamiento y la regulación dada por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y sus decretos reglamentarios que señalan el procedimiento a seguir para que las entidades suscriban este tipo de contratos

El Código Civil Colombiano (Ley 57 de 1887) en su artículo 1973, definió el contrato de arrendamiento como "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", y en su artículo 1974 señala que "Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, como uso de habitación y uso" y el Código de Comercio en sus artículos 518 y subsiguientes incluyó aspectos relacionados con el contrato de arrendamiento sin realizar una definición específica contraria a la ya citada.

La principal característica del contrato de arrendamiento es la conmutatividad en tanto ambas partes se obligan recíprocamente: el arrendado a conceder el uso y goce del bien arrendado, a entregarlo al arrendatario, a mantenerlo en el estado de servir para el fin propuesto y a librar al arrendatario de toda perturbación en el goce del bien. Por otra parte, el arrendatario se obliga a pagar el precio fijado en el

contrato como contraprestación por el uso y goce del bien arrendado, al gozar del mismo en los términos pactados, y a devolverlo a la terminación del contrato. La segunda gran característica de este contrato es la onerosidad que se fundamenta en la utilidad que el contrato reporta a las partes, la cual se ve reflejada en el provecho económico que recibe el arrendador y en la posibilidad de usar un inmueble ajeno que recibe el arrendatario.

Esta condición de onerosidad lleva implícito otro de los requisitos del contrato de arrendamiento, que es el establecimiento del canon. De acuerdo con el artículo 1976 del Código Civil, el precio podrá determinarse en los mismos modos que en el contrato de venta. En virtud de dicha norma, se entiende que el canon de arrendamiento debe ser determinado o determinable, ya sea por los contratantes o al arbitrio de un tercero puesto que opera la autonomía de la voluntad.

Por su parte, La ley 1150 de 2007 en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, en su Artículo 2.2.1.2.1.4.11. cita "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". Así mismo en su artículo 2.2.1.2.1.4.1. indica "Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener: 1. La causal que invoca para contratar directamente. 2. El objeto del contrato. 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista. 4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos".

1.1. Económico

El objeto de la contratación a adelantar se encuentra ubicado dentro del sector terciario de la economía; SECTOR SERVICIOS ya que incluye todas aquellas actividades que no producen un objeto tangible, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía.

Productos incluidos en el sector

De conformidad con el articulo 1542 del Código Civil establece tres tipos de arrendamientos. "El arrendamiento puede ser de cosas, o de obras o servicios".

Gremios y asociaciones que participan en el sector

Dentro de los gremios y asociaciones dedicadas a este sector económico se encuentran los siguientes: La Lonja de Colombia, Colombia Proptech, Acecolombia, FENALCO, .

Perspectivas de crecimiento, inversión y ventas[1]

[1] https://albertoalvarez.com/blog/como-es-el-comportamiento-de-los-inmuebles-en-colombia/

Para el tercer trimestre del año, la oferta de inmuebles en arriendo estuvo encabezada por ciudades como Medellín y Bogotá, agrupando un 60.8% del mercado. Este porcentaje se mantiene estable frente al mismo trimestre del año anterior.

Por otro lado, el mayor porcentaje de inmuebles ofertados lo tienen las bodegas en arriendo, las oficinas y los lotes con un 48.72%. También siguieron los apartamentos en arriendo con un 40.73% y las casas en arriendo con un 10.54%.



La mayor oferta se presentó en aquellos inmuebles que manejan un canon de arrendamiento entre 3 a 5 millones de pesos, seguido de los arriendos que están en un rango de 2 a 3 millones. Según estas cifras, no se presentaron cambios significativos con respecto al mismo periodo anterior

Variables económicas

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en su Boletín Técnico - Producto Interno Bruto - PIB con corte al tercer trimestre de 2022, este boletín técnico tiene como propósito presentar los principales cambios de corto plazo del producto interno bruto (PIB), indica:

En el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021pr. 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).

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-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

[p] preliminar

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

[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.

[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas, transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.

[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.

[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

[6]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.

En lo corrido del año 2022pr, 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:

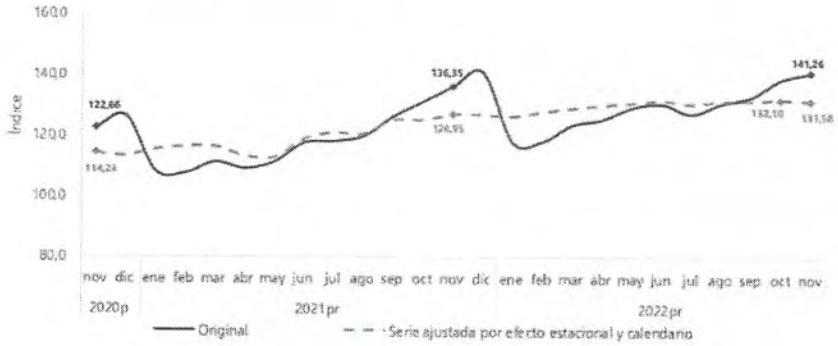
- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 15,1% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 12,6% (contribuye 1,6 puntos porcentuales 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%.

De igual forma el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE) Para el mes de noviembre de 2022 el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 141,26, lo que representó un crecimiento de 3,61% respecto al mes de noviembre de 2021 (136,35). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de noviembre de 2022, se ubicó en 131,58, lo que representó un crecimiento de 3,65% respecto al mes de noviembre de 2021 (126,95).

Gráfico 14. Índice de las actividades terciarias (base 2015)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2020p - 2022pr (noviembre)



Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[r]preliminar
[p]provisional

Gráfico 15. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2020p - 2022pr (noviembre)



Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[r]preliminar
[p]provisional

Variables económicas que pueden afectar el abastecimiento o los precios en el sector como inflación, variación del SMMLV y la tasa de cambio

Este sector se impacta por las variaciones que se presentan tales como la inflación, el aumento del SMMLV y la TRM

En Economía, se le llama inflación al incremento sostenido y generalizado del nivel de precios de bienes y servicios en un periodo determinado. Es bien conocido que un artículo que hace un año costaba $10.000 hoy puede costar $10.500 o más. Es el proceso contrario a la Deflación que consiste en la disminución de precios.

La existencia de inflación durante un periodo implica un aumento sostenido del precio de los bienes en general, lo cual afecta la capacidad adquisitiva de la población disminuyendo su capacidad de compra y por ende su calidad de vida. Para poder medir el aumento de los precios causado por la inflación, se crean diferentes índices que miden el crecimiento medio porcentual de la canasta de familiar ponderada en función de lo que se quiera medir. El índice más utilizado para medir la inflación es el índice de Precios al Consumidor comúnmente conocido como IPC, el cual indica porcentualmente la variación en el precio promedio de los bienes y servicios que adquiere un consumidor típico en dos periodos de tiempo, usando como referencia la canasta familiar.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en su Boletín Técnico - índice de precios al consumidor - IPC con corte a diciembre de 2022, indica que se registró una variación de 13,12% en comparación con diciembre de 2021. En el último año, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (27,81%), Restaurantes y hoteles (18,54%) y, por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (18,25%) se ubicaron por encima del promedio nacional (13,12%). Entre tanto, las divisiones Bienes y servicios diversos (13,09%), Transporte (11,59%), Prendas de vestir y calzado (11,22%), Salud (9,53%), Bebidas alcohólicas y tabaco (8,37%), Recreación y cultura (8,36%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,94%), Educación (5,98%) y, por último, Información y comunicación (0,25%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

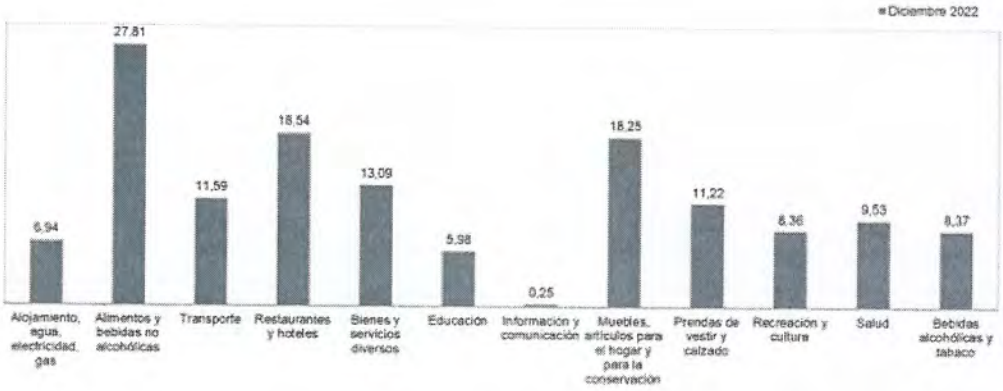
IPC	Diciembre			
	Variación Mensual		Variación Anual	
	2022	2021	2022	2021
IPC total	**1,26**	0,73	**13,12**	5,62

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar, las cuales en conjunto contribuyeron con 11,20 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación

El dato de inflación anual del 13,12%, la más alta de este siglo. Los alimentos y las bebidas no alcohólicas fueron las que más presionaron la variación de los últimos 12 meses con un incremento del 27,81%. Productos de la canasta básica como el arroz tuvieron un alza superior al 54%, el pan 30% y la carne de res un 20%. El impacto se ve reflejado en los bolsillos que cada vez aguantan menos. Ir de compras a supermercados o tiendas de barrio supone llevar menos productos de lo habitual, o cambiarlos por marcas más económicas o de menor calidad.

En la subida anual de precios, que estuvo por encima de las expectativas del mercado, los servicios públicos no fueron la excepción. El incremento del costo de la electricidad a nivel nacional fue del 22,40%, destacó el Dane

Variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por divisiones de gasto
Diciembre 2022



Fuente: DANE, IPC
Nota: el orden de los grupos responde a su ponderación dentro de la canasta del IPC (izq-der).

Técnico

La implementación de las tecnologías de la información y las comunicaciones a través del uso de la internet, ha cambiado la forma de muchos sectores, desde la comercialización de bienes y servicios, así como también las formas en acceder a los mismo, pues a la vuelta de un clic, el consumidor final podrá acceder al bien o servicio que requiera, así como al pago del mismo.

El sector inmobiliario, ha sido uno de los sectores que se ha unido a la utilización de medios electrónicos y digitales para la promoción, alquiler y venta de inmuebles, facilitando al consumidor final la capacidad de tener a la mano la disponibilidad de la información necesaria entorno a su decisión final.

Por otra parte, este sector ha implementado las ultimas normas que regulan el proceso de construcción con la implementación de técnicas y tecnologías que permitan la durabilidad, seguridad y resistencia de los inmuebles ante las inclemencias de las condiciones naturales que no pueden ser previsibles por el ser humano ni por las tecnologías diseñadas a la fecha para su detección.

Regulatorio

La ley no establece ninguna ritualidad para el contrato de arrendamiento, por lo que este puede celebrarse verbalmente o mediante documento escrito.

Para efectos probatorios lo recomendado es que el contrato de arrendamiento se haga siempre por escrito, para evitar conflictos entre arrendador y arrendatario por cuenta de intereses e interpretaciones subjetivas e interesadas.

La palabra tiene poco valor, así que todo debe constar por escrito, y cada uno, arrendatario y arrendador deben conservar una copia del contrato.

Frente a la normatividad en Colombia frente a arrendamiento se rige principalmente por lo establecido en el Código Civil y Código de Comercio, en lo correspondiente a Contratos de arrendamiento.

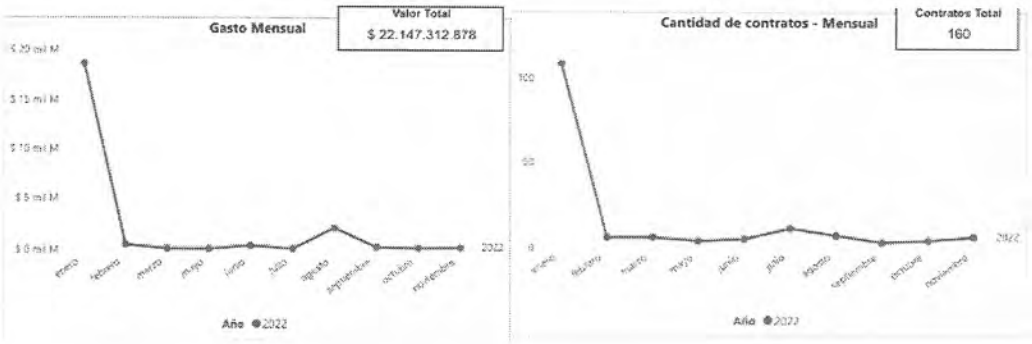
Así mismo lo indicado en la Ley 820 de 2003, dado que esta norma tiene como objeto fijar los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda urbana, y se dictan otras disposiciones para regular los contratos de arrendamiento. Se hace énfasis en la promoción de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social.

Así mismo las leyes que regulan la contratación estatal, con relación a contratos de arrendamiento esta: la Ley 80 de 1993: Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, este documento es de tipo Leyes y pertenece a Normatividad del Marco Legal de la Entidad y el Decreto 1082 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional..

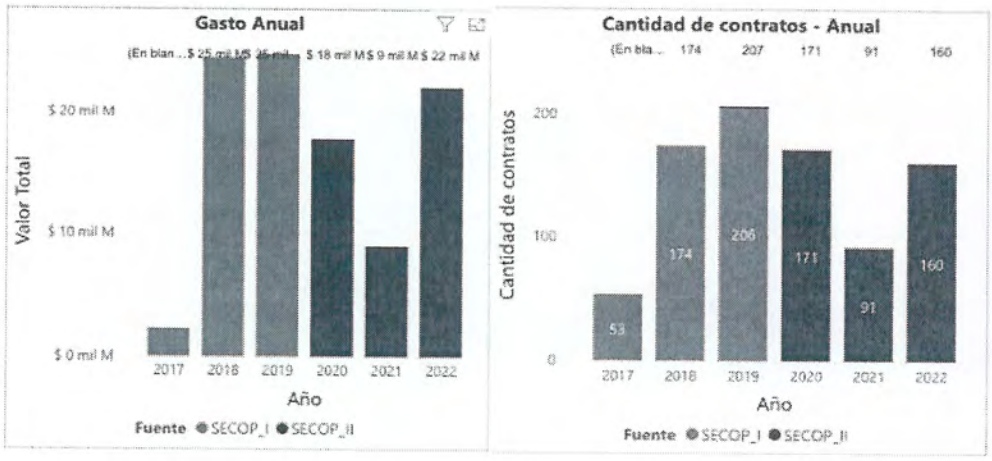
2. Comportamiento del gasto Histórico

Con el fin de realizar un estudio del gasto histórico de la entidad y teniendo en cuenta el servicio que se planea adquirir y con el fin de visualizar el estado actual del mercado colombiano. Se identificará información contenida en la herramienta de abastecimiento estratégico, publicado por Colombia compra eficiente, en la presente caracterización se tendrá en cuenta la Entidad SENA y el código de clasificación de bienes y servicios hasta el tercer nivel de la siguiente manera, 801315 y tomando las dos últimas vigencias 2021 y 2022 teniendo los siguientes resultados

Gasto Mensual, la sumatoria del gasto mensual que la entidad tuvo en la vigencia 2022 fue en total $22.147.312.878 con 160 contratos suscritos.



Gasto Anual, el comportamiento del gasto en las últimas seis (6) vigencias fue mayor en 2019 con 248 mil millones de pesos, con la suscripción de 206 contratos a través de la plataforma SECOP II, seguidos por los años 2018, 2022, 2020, 2021 y 2017. De igual forma desde 2020 los contratos fueron realizados en su totalidad por la plataforma del SECOP II.

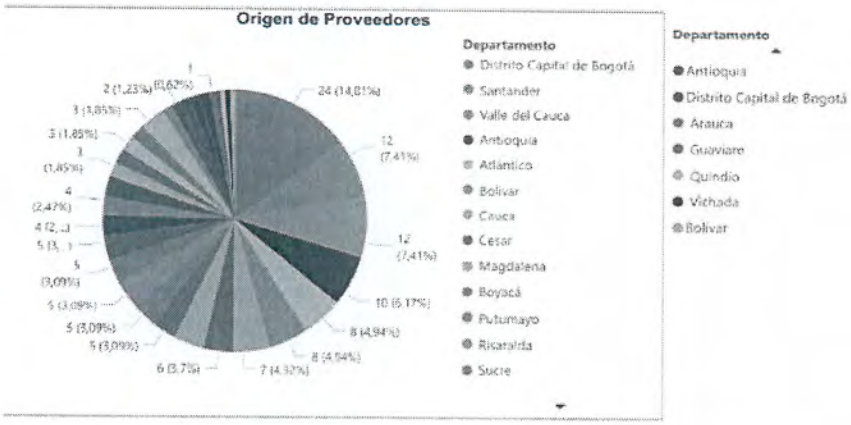


De conformidad con la información referente a los proveedores, encontramos que la empresa UPARSISTEMAS SAS fue quien más contratos suscribió con un total de tres (03) contratos; sin embargo, el proveedor que tuvo más participación en el gasto de la entidad fue UNIMINUTO con un valor de $1.147.848.960

Así mismo, la herramienta de abastecimiento estratégico, publicado por Colombia compra eficiente establece que el departamento donde se concentró el gasto de la entidad en un mayor porcentaje fue "Distrito Capital". con un porcentaje del 43.15%



Los proveedores en un 100% son de origen nacional y en un porcentaje de 14.81% son de Distrito Capital



Los procesos de contratación se han realizado por tres de las modalidades de contratación siendo contratación directa la más representativa, continuando con las diferentes modalidades de contratación competitiva se evidencia que la más representativa ha sido Mínima Cuantía, seguida por Selección abreviada de menor cuantía.



De igual forma la información consultada en el SECOP II permite ver los procesos de contratación con objetos similares al del presente proceso, adelantados por el SENA, evidenciando con esa muestra la demanda del servicio y las condiciones en las cuales se contrataron.

Procesos anteriores SENA

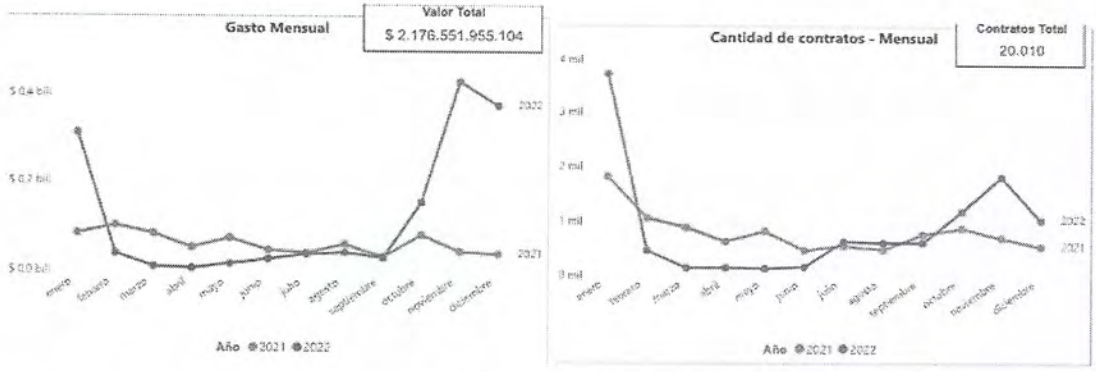
AÑO	2022	2022	2021	2021
NUMERO	CD-CMC-0042-2022	CD-RDC-0432-2022	CD-ANT-00002-2021	CD-ARRENDAMIENTO-MGN-0005-2021
ENTIDAD	Sena Regional Cundinamarca	Sena Regional Distrito Capital	Sena Regional Antioquia	Sena Regional Magdalena

MODALIDAD SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa
PROVEEDORES QUE SE PRESENTARON	UNIMINUTO	C.I. ALLIANCE S.A.	AUTODICOL SAS	GRUPO EDUCATIVO CBN LIMITADA
NOMBRE/RAZÓN SOCIAL CONTRATISTA	UNIMINUTO	C.I. ALLIANCE S.A.	AUTODICOL SAS	GRUPO EDUCATIVO CBN LIMITADA
OBJETO CONTRACTUAL	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la transversal 5 no. 5g-65 en el municipio de Soacha (Cundinamarca), identificado mediante matrícula inmobiliaria no. 051-98798, para uso de los ambientes de formación del centro industrial y de desarrollo empresarial de Soacha durante la vigencia 2022.	Contratar un (1) espació físico en calidad de arrendamiento conformado por ambientes de formación y espacios para apoyo a la gestión con el fin de asegurar el cumplimiento de las metas establecidas de formación profesional integral para los aprendices del Centro de Servicios Financieros.	Adquirir a título de arrendamiento espacios del inmueble ubicado en la calle 31 N 44A-50 barrio perpetuo socorro identificado con matrícula inmobiliaria 001-157752, en el municipio de Medellín para la innovación, el desarrollo de habilidades y entrenamiento en world skills, cowork, empleo y cocreación..	Contratar en calidad de arrendamiento un (1) inmueble para ser utilizado como ambientes formación para desarrollar los programas académicos de cocina – gastronomía, que ofrece el Centro de Logística y Promoción Ecoturística del Magdalena SENA Regional Magdalena, vigencia 2021.
VALOR DE LOS CONTRATOS/FORMA DE PAGO	$1.147.848.960,00 Pagos mensuales	$1.153.333.200, Pagos mensuales	$647.360.000.oo Pagos mensuales	$ 126.910.000.oo Pagos mensuales
TIEMPO DE EJECUCIÓN	337 días	4 meses	340 días	147 días.
GARANTÍAS EXIGIDAS	- Cumplimiento del contrato	- Cumplimiento del contrato - Pago de salarios - Calidad del servicio - Calidad y correcto funcionamiento de los bienes - Responsabilidad civil extracontractual	- Ninguna	- Ninguna

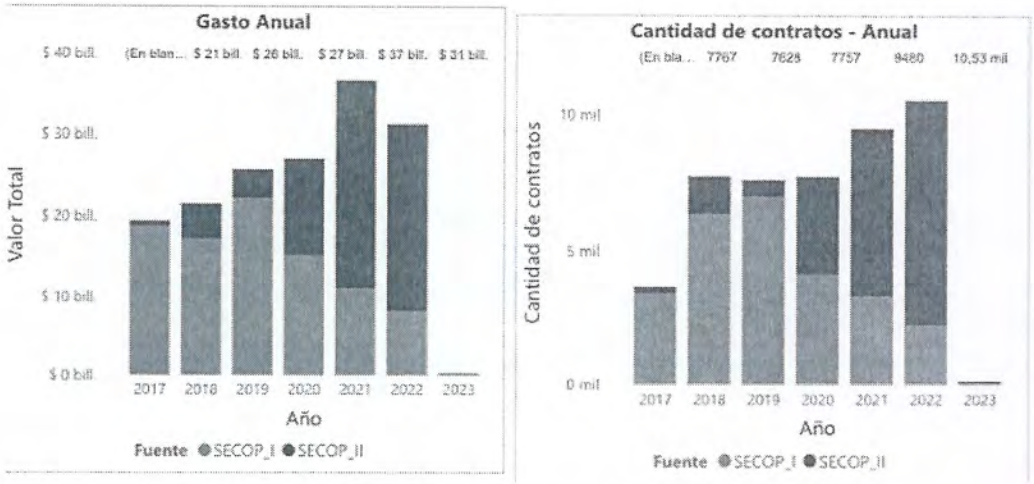
De igual forma se realiza un estudio del gasto histórico de otras entidades y teniendo en cuenta el servicio que se planea adquirir y con el fin de visualizar el estado actual del mercado colombiano. Se identificará información contenida en la herramienta de abastecimiento estratégico, publicado por Colombia compra eficiente, en la presente caracterización se tendrán en cuenta todas las entidades que contratan a través de SECOP I, SECOP

II y el código de clasificación de bienes y servicios hasta el tercer nivel de la siguiente manera: 80131502, y tomando las dos últimas vigencias 2021 y 2022 teniendo los siguientes resultados

En el Gasto Mensual de las entidades, la sumatoria en las vigencias 2021 y 2022 fue en total $2.176.551.955.104 con 20.010 contratos suscritos.



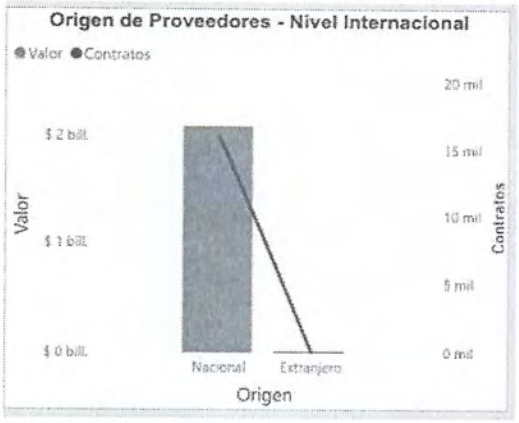
En el gasto Anual y la cantidad de contratos se evidencia que la vigencia donde se tuvo mayor participación fue en el 2022 y la menor participación fue en año 2017; sin embargo,



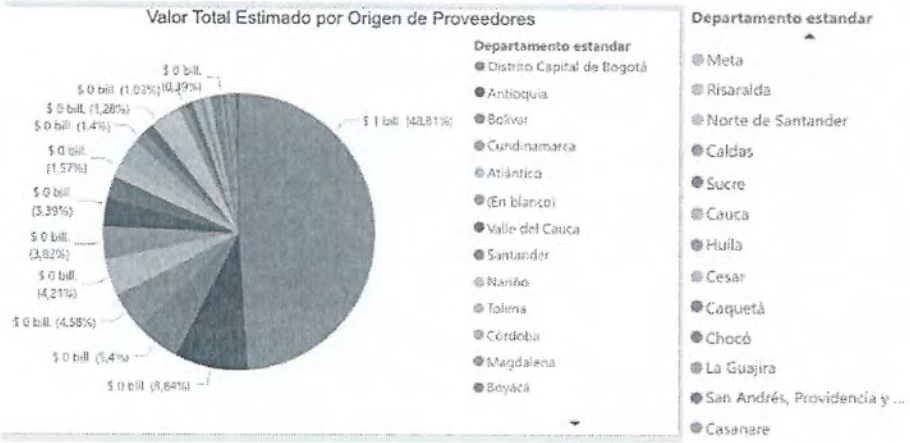
Se evidencia que el mayor gasto fue en el 2022 con un valor de $1.453.874.886 y una participación del 66.80%.

Año	2021			2022			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	9480	$ 722.677.037.218	33,20%	10530	$ 1.453.874.917.886	66,80%	20010	$ 2.176.551.955.104	100,00%
Total	9480	$ 722.677.037.218	33,20%	10530	$ 1.453.874.917.886	66,80%	20010	$ 2.176.551.955.104	100,00%

Igualmente, de la información encontrada podemos concluir que el mayor número de contratos fue suscrito por proveedores de orden nacional, pero también existen en un menor número proveedores de origen extranjero,



Así mismo, el valor total estimado por origen de los proveedores donde se tuvo un gasto representativo mayor a $1 biil (48.81%) son Distrito Capital de Bogotá y los proveedores que prestan estos servicios con un 16.82% de participación son de Antioquia seguido por Distrito Capital con una diferencia de solo 0.66%.

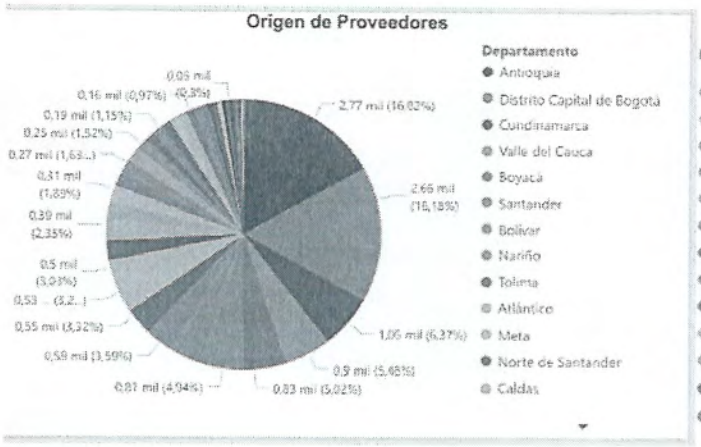


Departamento estandar

- Putumayo
- Quindío
- Arauca
- Amazonas
- Vichada
- Guaviare
- Vaupés
- Alemania
- Guainía
- Mexico
- Australia
- Brasil
- Canada

Departamento estandar

- Corea del Sur
- Ecuador
- España
- Estados Unidos
- G Estados Unidos
- Perú



Departamento

- Cauca
- Huila
- Sucre
- Córdoba
- Magdalena
- Risaralda
- Cesar
- Putumayo
- Chocó
- Quindío
- Casanare
- Caquetá
- La Guajira

Departamento

- Arauca
- Distrito Capital de Bogotá
- San Andrés, Providencia y ...
- (En blanco)
- Vichada
- Guaviare
- Antioquia
- Amazonas
- Vaupés
- Santander
- Guainía
- Risaralda Risaralda
- BADEN-WURTTEMBERG

Departamento

- Casanare
- Cundinamarca
- Valle del Cauca
- Atlántico
- Caldas
- Huila
- Bolívar
- Norte de Santander
- Tolima
- Boyacá
- Sucre
- Manitoba
- São Paulo

Departamento

- South Australia
- California
- Distrito Federal
- England
- Florida
- New Jersey
- New York
- Nuevo León
- Pennsylvania
- Virginia
- Washington
- Araucanía
- Catalunya (Cataluña)

Departamento

- El Oro
- Lima
- Seoul Teugbyeolsi [Seoul-...
- Shiselweni
- Cauca
- La Guajira

Podemos evidenciar que la empresa FAMOC DEPANEL SAS fue el proveedor que mayor participación en el gasto tuvo con $ 193.564.718.108, pero el proveedor que suscribió mayor número de contratos fue ARAUJO SEGOVIA & BADRAN LTDA con 16 contratos.



La contratación se ha realizado por las diferentes modalidades de contratación, siendo la más representativa la modalidad de contratación directa, seguida por Régimen Especial y continuando con las modalidades de contratación competitiva Mínima cuantía, Selección abreviada de menor cuantía, Selección abreviada subasta inversa , Licitación pública.



De igual forma la información consultada en el SECOP II se revisaron los procesos de contratación con objetos similares al del presente proceso, adelantados por otras Entidades Estatales, evidenciando con esa muestra la demanda del servicio y las condiciones en las cuales se contrataron.

Procesos otras entidades

AÑO	2022	2022	2021	2021
NUMERO	CD-SED-311-2022 (SECOP II)	CD-ARR-291-2022 (SECOP II)	4143.010.32.1324-2021 (SECOP II)	4143.010.32.1316-2021 (SECOP II)

ENTIDAD	Gobernación del Caldas	Secretaria Distrital de la Mujer	Secretaria de educación de Cali	Secretaria de educación de Cali
MODALIDAD SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	Contratación directa.	Contratación directa.	Contratación directa.	Contratación directa.
PROVEEDORES QUE SE PRESENTARON	PARROQUIA DE SAN FELIX	TRANSANORTE	MARGARITA EDY BUITRAGO MARTINEZ	SANSILVESTRE GROUP
NOMBRE/RAZON SOCIAL CONTRATISTA	PARROQUIA DE SAN FELIX	TRANSANORTE	MARGARITA EDY BUITRAGO MARTINEZ	SANSILVESTRE GROUP
OBJETO CONTRACTUAL	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la carrera 5 con calle 12 corregimiento de San Félix municipio de Salamina, para el funcionamiento del establecimiento educativo denominado INSTITUTO SAN FELIX, sede principal	Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble para la operación del modelo de atención: Casa de Igualdad de Oportunidades para las mujeres en la localidad de LOS MÁRTIRES.	Arrendamiento bien inmueble con ambientes escolares, ubicado en carrera 24 # 12 A- 37, barrio Junín, comuna 9 Santiago de Cali. Descrito en E.P. 2070 dE 09/07/1999, Notaría 2 Círculo Cali, matrícula inmobiliaria 370-328. Con destino a la atención de la comunidad educativa de la IEO Eva Riascos Plata sede Alfonso Barberena por intervención en la sede por adecuaciones asociadas al mejoramiento de la Infraestructura Física de las Sedes Educativas Oficiales del Distrito Ficha EBI BP-26003095, 2021	Arrendamiento bien inmueble ubicado en la Carrera 24 # 6 A-24, barrio Alameda, comuna 9 de Santiago de Cali. Descrito en la escritura pública No. 3636 de 13/11/2013, Notaria 6 del Circulo de Cali, matrícula inmobiliaria 370-629648. Con destino a la atención de la comunidad educativa de la IETC Villa del Sur sede Principal por la intervención de la infraestructura de su sede por obras del Plan Nacional de Infraestructura Educativa -PNIE – Ficha EBI BP-26003095, Vigencia 2021.
VALOR DE LOS CONTRATOS/FORMA DE PAGO	$ 29.596.768.oo Mensuales	$ 55.542.088.oo Único pago	$ 37.128.000 Dos pagos	$ 88.923.076 Dos pagos
TIEMPO DE EJECUCION	11 meses	359 días	Dos meses y 23 días	Dos meses y 24 días
GARANTÍAS EXIGIDAS	Ninguna.	- Ninguna	Ninguna	- Ninguna

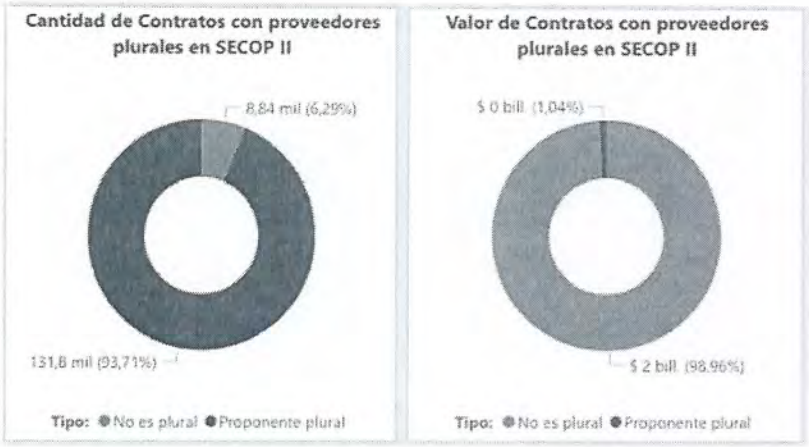
3. **Estudio de la oferta**

De acuerdo con los datos presentados por Fedelonjas, en el país están inscritos por lo menos 35.000 empresas que cumplen funciones inmobiliarias, pero menos de 7.500 se dedican efectivamente a esta actividad y de ellas no más de 3.500 lo hacen permanentemente.

La creciente competencia ha llevado a que las principales firmas inmobiliarias del país estén avanzando en planes de transformación, inversión y capacitación para aprovechar las oportunidades afuera. De hecho, en los últimos dos últimos años 153 inmobiliarias locales obtuvieran el reconocimiento como Especialista Internacionales Certificados en la Negociación de Propiedades, que les permite asesorar inversionistas extranjeros en sus negocios de compra y renta en Colombia.

Posteriormente se utilizó la herramienta de abastecimiento estratégico, publicado por Colombia compra eficiente, en la presente caracterización se tendrá en cuenta las plataformas del SECOP I y SECOP II, todos los departamentos del país, el código general de clasificación de bienes y servicios hasta el tercer nivel de la siguiente manera, que identifica el objeto a contratar 80131500, tomando las dos últimas vigencias 2021 y 2022 se obtuvo como resultado lo siguiente:

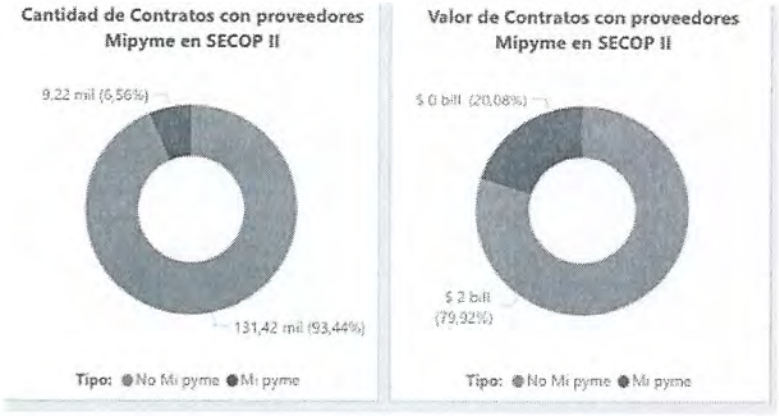
Hay más de 10.95 mil proveedores que pueden prestar este servicio, de los cuales el 6.29% han sido proveedores plurales y han tenido una participación del 1.04% en el gasto anual de las vigencias 2021 y 2022 en el SECOP II



Como se indicó en el análisis de la demanda la contratación se ha realizado por las diferentes modalidades, dando inicio con SECOP II en donde la modalidad de Contratación directa fue la más representativa, con un valor aproximado de $1.9 bill.



Así mismo dando cumplimiento a lo indicado en el numeral 1 del artículo 12 de la ley 590 de 2000, modificada por el artículo 33 de la Ley 2069 de 2020 y consultado el modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente - Análisis de la oferta – la cantidad de contratos suscritos con proveedores Mipyme en el SECOP II de conformidad a la clasificación de bienes y servicios objeto del presente estudio, corresponde a el 6.56%, con una participación del 20.08% en el valor total del gasto en las vigencias 2021 y 2022



4. Estudio del Mercado

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el numeral 4 del artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, El Centro de Gestión Administrativa Regional Distrito Capital, El Centro de Gestión Administrativa Regional Distrito Capital, realizo las siguientes actividades:

Se verificó la capacidad instalada del Centro de Formación y su proyección de cupos pasan y cupos nuevos, de acuerdo con las metas establecidas desde el Grupo de Gestión Estratégica y Administrativa, por lo cual se requiere contar con una sede en calidad de arriendo, es así como se inició con la consecución de la información y diligenciamiento de los formatos electrónicos establecidos en el Plan de Acción 2023:

- Formato Formación Profesional.
- Formato Técnico Verificación de Condiciones Físicas y Financieras de Posibles Inmuebles a Tomar en Arriendo
- Formato Oficina de Sistemas
- Informe de Inspección SST y requisitos ambientales para solicitud de sede en arrendamiento.

Posteriormente se realiza contacto con instituciones y/o propietarios de inmuebles que puedan ser arrendados con la finalidad de atender fichas que pasan y los cupos nuevos que se generen trimestralmente para la vigencia 2023, obteniendo la siguiente información:

N°	No Matricula Inmobiliaria	Dirección	Observación / Fecha Visita
1	50C- 639873	Instituto Colombiano de Aprendizaje INCAP SAS Chapinero - Calle 64 No. 13-84	Se realizó verificación telefónicamente y no cuenta con la disponibilidad de ambientes requeridos
2	050N00620120	Predio- Colegio María Mazzarello Av. Cra. 7 No. 173-64	Se realizó verificación de condiciones presentadas vía correo electrónico. Por costo y ubicación no es viable su arrendamiento.
3	50C1413491	RH LTDA - Comercializadora Internacional Carrera 9 No. 17 - 69	5/12/2022, Con la visita realizada se verifica que no cumple con varios factores de SST.
4	50C-1487104	INESCO Carrera 13 # 42-19	11/11/2022, la visita genera concepto favorable en cada uno de los criterios establecidos.

Con las respectivas visitas se realiza el siguiente estudio de mercado:

Comparativo de mercado arrendamiento 2023 de acuerdo a cotizaciones CGA						
No	Nombre Institución	Valor arrendamiento mensual	Valor arrendamiento Total	Area total mt2 (incluyendo ambientes, oficinas y baterías de baño)	Valor por metro cuadrado	Observaciones
1	Instituto Colombiano de Aprendizaje INCAP SAS Chapinero	$ 65.757.639	$ 657.576.390	1.276,50	$ 51.514	Al realizar el contacto telefónico con la asesora jurídica y contractual, manifiesta que a pesar de que el inmueble cumple con los requerimientos ya no cuenta con disponibilidad para atender la demanda del Centro de Formación.
2	Predio- Colegio María Mazzarello	$ 149.547.500	$ 1.495.475.000	3.780,00	$ 39.563	El inmueble se encuentra lejano al centro de Bogotá, donde esta la sede principal del Centro de Formación y es de difícil tránsito para la mayoría de nuestros aprendices que viven en las localidades de Bosa, Ciudad Bolívar, Tunjuelito, San Cristóbal y el municipio de Soacha; así mismo no está cercano a una troncal de Transmilenio y el acceso se dificultaría, pues sería a través de alimentadores. Adicionalmente, el canon de arrendamiento es mayor en comparación a las cotizaciones realizadas y el área total en Mt2 es inferior.
3	RH LTDA - COMERCIALIZADOR A INTERNACIONAL	$ 130.900.000	$ 1.374.450.000	1.739	$ 75.273,15	De acuerdo con la visita realizada por el apoyo SST, el inmueble presenta concepto desfavorable para el adecuado desarrollo de la Formación Profesional Integral y se identifica que el canon de arrendamiento es mayor en comparación a las cotizaciones realizadas y el Area total en Mt2 es inferior.
4	INESCO	$ 115.053.262	$ 1.208.059.251	4.131,00	$ 27.851,19	El inmueble cumple con los requisitos y adicionalmente, se identifica que es el inmueble que tiene el menor valor de canon de arrendamiento mensual al igual que por valor por Mt2 de los disponibles para contratar. Actualmente, la propiedad se encuentra contratada como subsede

De acuerdo con la anterior, el inmueble INESCO ubicado en la carrera 13 N° 42-19, se le aplica los criterios establecidos desde la Dirección Administrativa y Financiera desde los aspectos de Seguridad y Salud en el Trabajo, ambientales, jurídicos y de sistemas. En cada una de las variables verificadas se concluye que el inmueble cumple.

Se visita el inmueble presentado por RH LTDA - COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL, verificado cada una de las variables establecidas por la Dirección Administrativa y Financiera conforme al Plan de Acción 2023, donde el aspecto de Seguridad y Salud en el Trabajo no cumple, ya que no presente certificación de mantenimientos, fumigación, cuenta con señalización parcial al interior de la infraestructura.

Se realiza telefónicamente, contacto con el asesor jurídico y contractual del Instituto Colombiano de Aprendizaje INCAP SAS, donde se puede validar el cumplimiento de las condiciones establecidas para el arrendamiento, pero no cuenta con la disponibilidad de ambientes de formación requeridos por el Centro de Formación.

Se realiza contacto con el inmueble Colegio María Mazzarello ubicado en la Carrera 7 N° 173-64, se valida los costos del canon mensual, pero por la ubicación se dificultad el acceso a la población que atiende el Centro de Formación.

El Subdirector del Centro de Formación de acuerdo con la información analizada en cada una de las visitas a los inmuebles y al estudio de mercado, propone y recomienda continuar con el arrendamiento del Inmueble denominado INESCO identificado con la Matricula Inmobiliaria No 50C-1487104, por las razones que se exponen a continuación:

El inmueble cumple con la normatividad SST, con la normatividad ambiental, con los parámetros jurídicos y de infraestructura de sistemas; adicionalmente la relación de metros cuadrados versus costo es la cotización más favorable, con un valor de 27.851 mt2.

La ubicación del inmueble permite un fácil acceso a los aprendices, a través de la red de trasporte público masivo con sus diferentes componentes, tiene acceso a las principales vías de la ciudad y es una zona con amplia oferta de servicios.

Este inmueble es conocido por el Centro de Formación ya que se ha contado con el arrendamiento en varias vigencias, con una prestación optima del servicio contratado.

Adicionalmente en este inmueble se puede programar fichas del nivel tecnólogo ya que se cuenta con registros calificados, lo cual garantiza la ejecución de las metas establecidas para el Centro de Formación, a la fecha se tiene estimado por la Dirección General una meta para el nivel tecnólogo de 17.273 cupos de los cuales 7.740 serán cupos nuevos y 9.533 aprendices que continuarán con su proceso de formación

La cotización presentada para el arrendamiento de INESCO es la siguiente:

DESCRIPCIÓN DE AMBIENTES	No. AMBIENTES	COSTO ALQUILER MENSUAL POR AMBIENTE	TOTAL, MENSUAL
Aulas Tic´s, Ambientes Especializados, INTERNET DEDICADO 300 MEGAS SIMETRICO	25	$3.428.360	$85.709.000
Enfermeria aprendices	1	$1.336.210	$1.356.210
Oficinas Administrativas	4	$2.711.563	$10.846.252
		TOTAL, ALQUILER MES	$97.911.462

SON: NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MCTE.

El alquiler de los ambientes de aprendizaje, incluye: uso de áreas de descanso, áreas de estudio, conectividad internet dedicado fibra óptica, servicio de cafetería, servicios sanitarios, servicios de vigilancia y seguridad, mantenimiento y aseo general, costo de servicios públicos.

Teniendo en cuenta lo anterior, y de acuerdo al análisis realizado, y acorde con el plazo de ejecución establecido el cual es diez (10) meses y diecisiete días (17), el presupuesto oficial para la presente contratación es **MIL TREINTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS ($1.034.597.775.oo) M/CTE,**

Con base en los antecedentes y la información que hacen parte integral en el presente análisis del sector, se puede inferir que en el mercado y específicamente en el sector al cual se hace referencia, existe un amplio mercado con proveedores que pueden realizar el arrendamiento de inmuebles, pero el cumplimiento de los requisitos de la entidad y quien brinda un mejor beneficio a la entidad están dados por el INSTITUTO DE ESTUDIOS COMERCIALES LTDA INESCO LTDA.

WAINE ANTONY TRIANA ALBIS
SUBDIRECTOR CENTRO DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Reviso: Oscar Danilo Cantor Parraga – Coordinador Grupo de Apoyo Intercentros
Centro de Gestión Administrativa y Centro de Tecnologías para la Construcción y la Madera
Proyectó: Comité estructurador