ANEXO 1. ESTUDIO Y ANALISIS ECONÒMICO DEL SECTOR

OBJETO: "CONTRATAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE PARA UBICAR LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DE LOS PROGRAMAS TITULADOS Y/O COMPLEMENTARIOS QUE EL CENTRO DE PRODUCCIÓN Y TRANSFORMACIÓN AGROINDUSTRIAL DE LA ORINOQUÍA – REGIONAL VICHADA REQUIERE DICTAR EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSALÍA"

1. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

Código UNSPSC	Descripción
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades oedificaciones

2. ASPECTOS GENERALES

2.1 SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL

SECTOR ECONÓMICO
Sector terciario o de servicios

2.2 ANALISIS DEL MERCADO CONTEXTO INTERNACIONAL

El 2021 fue un año de reactivación económica a nivel global. El avance en los programas de vacunación, las menores restricciones sanitarias y de movilidad, las medidas de política contracíclica y la recuperación de los flujos comerciales impulsaron el crecimiento económico. Lo anterior tuvo lugar en un contexto de incremento en el precio de los commodities, disrupciones y cuellos de botella en las cadenas de suministro, transporte y logística, rebrotes del virus, y presiones al alza sobre la inflación por cuenta del repunte en la demanda y los costos de producción.

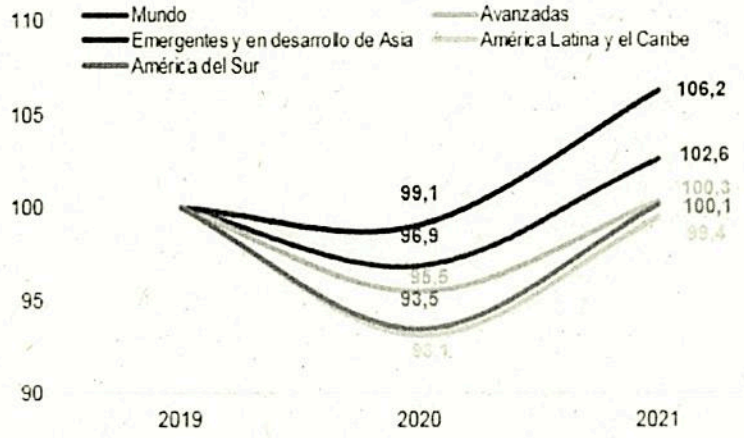
Por su parte, las perspectivas sobre el año 2022 indican que la economía mundial moderaría su ritmo de crecimiento. Unas condiciones financieras mucho más estrechas asociadas con el cambio en la postura de política monetaria en las economías avanzadas y emergentes, la persistencia de las disrupciones de oferta global y de la inflación, así como una alta incertidumbre generarían presiones a la baja sobre la actividad económica. Frente a este último aspecto, los riesgos de la escalada del conflicto entre Rusia y Ucrania, los efectos de las sanciones económicas desde y hacia Occidente, y el temor por una crisis energética podrían hacer que las condiciones externas se tornen mucho menos favorables.

Ante esta coyuntura, es importante analizar de qué forma algunas variables claves para el desempeño de la economía colombiana podrían verse afectadas. Por un lado, el crecimiento de los socios comerciales estaría sujeto a revisiones, al tiempo que el alza en los precios del petróleo y el carbón también tendrían implicaciones sobre el crecimiento de las exportaciones y los ingresos fiscales del país. Por otro lado, el peso colombiano podría verse fortalecido por unas expectativas favorables de los inversionistas extranjeros para con los países exportadores de commodities, pese a que el avance del conflicto y su efecto sobre las economías avanzadas podrían reducir el apetito por riesgo global y fortalecer el dólar.

3. 1.1. Actividad económica global

4. En enero de 2022, el Fondo Monetario Internacional (FMI) estimó que el crecimiento económico mundial fue de 5,9% en 2021, sin cambios respecto al pronóstico realizado en octubre. Dentro de esta previsión, las economías avanzadas crecieron 5,0% y las economías emergentes y en desarrollo 6,5%. En la Gráfico 1 se puede observar que las trayectorias de crecimiento entre regiones han sido dispares desde el inicio de la pandemia, en tanto las economías emergentes y en desarrollo de Asia crecieron 6,2% frente a 2019, mientras las economías avanzadas y sudamericanas apenas pudieron recuperar sus niveles de Producto Interno Bruto (PIB) pre-pandemia.
Diversos factores explicaron la reactivación en la actividad económica global en 2021. Por un lado, las medidas de estímulo monetario y fiscal incentivaron el consumo privado y la inversión pública. Por otro lado, la reducción en el número de contagios de COVID-19, la menor mortalidad de la variante Ómicron y el avance en los programas de vacunación flexibilizaron las restricciones sanitarias y favorecieron la movilidad, reflejándose en unas perspectivas más favorables para los sectores de servicios y la inversión ante la disminución de los excesos de capacidad instalada. A causa de esto, los flujos comerciales y financieros entre países mostraron signos de recuperación, pese a algunos choques de oferta y periodos de volatilidad en los mercados internacionales.

Gráfico 1. Índice de PIB por regiones (2019 = 100)



Fuente: FMI – World Economic Outlook – Enero 2022

Finalmente, es importante resaltar que existen riesgos a la baja sobre el crecimiento económico mundial en 2022. Las brechas entre países respecto a las tasas de inmunización y el acceso a vacunas, así como las dificultades para convencer a ciertos segmentos de la población a vacunarse, hacen de la emergencia de nuevas variantes y el incremento en las cifras de contagios riesgos latentes sobre el devenir de las economías.

Del mismo modo, la evolución de las tensiones geopolíticas y del conflicto entre Rusia y Ucrania también representan riesgos a la baja sobre el crecimiento mundial. La posibilidad de un menor suministro de petróleo, gas y otros commodities estratégicos podría desencadenar una crisis energética y aumentar las presiones inflacionarias. A su vez, la implementación de distintas sanciones económicas de Occidente a Rusia, y las represalias que pueda tomar este último país, podrían representar un punto de inflexión en las relaciones comerciales y financieras entre países.

Cuadro 1. Pronósticos de crecimiento económico mundial

	Crecimiento económico			Diferencia WEO octubre	
	2021e	2022p	2023p	2022p	2023p
Economía Mundial	**5,9**	**4,4**	**3,8**	**-0,5**	**0,2**
Economías avanzadas	**5,0**	**3,9**	**2,6**	**-0,6**	**0,4**
Estados Unidos	5,7	4,0	2,6	-1,2	0,4
Zona del Euro	**5,2**	**3,9**	**2,5**	**-0,4**	**0,5**
Alemania	2,9	3,8	2,5	-0,8	0,9
Italia	6,5	3,8	2,2	-0,4	0,6
España	5,0	5,8	3,8	-0,6	1,2
Economías emergentes y en desarrollo	**6,5**	**4,8**	**4,7**	**-0,3**	**0,1**
China	8,1	4,8	5,2	-0,8	-0,1
India	9,0	9,0	7,1	0,5	0,5
América Latina y el Caribe	**6,8**	**2,4**	**2,6**	**-0,6**	**0,1**
Colombia	11	4,5	3,7	0,7	0,4
Brasil	4,7	0,3	1,6	-1,2	-0,4
Chile	11,7	1,9	1,9	-0,6	0,0
México	4,8	2,8	2,7	-1,2	0,5
Perú	13,3	2,8	3,0	-1,8	-1,5

Fuente: FMI – World Economic Outlook – Enero 2022

CONTEXTO NACIONAL:

El **producto interior bruto de** Colombia en el tercer trimestre de 2022 ha crecido un 1,6% respecto al trimestre anterior. Esta tasa es 3 décimas mayor que la del segundo trimestre de 2022, que fue del 1,3%.

La variación interanual del PIB ha sido del 7,1%, 55 décimas menor que la del segundo trimestre de 2022, cuando fue del 12,6%.

La cifra del PIB en el tercer trimestre de 2022 fue de 83.998 millones de euros, con lo que Colombia se situaba como la economía número 30 en el ranking de PIB trimestral de los 53 países que publicamos.

Colombia tiene un PIB Per cápita trimestral de 1.645 k euros, 322 euros mayor que el del mismo trimestre del año anterior, que fue de 1.323 euros.

Si ordenamos los países que publicamos en función de su PIB percápita trimestral, Colombia se encuentra en el puesto 50, por lo que sus habitantes tienen, según este parametro, un bajo nivel de riqueza en relación a los 53 países de los que publicamos este dato.

En esta página puedes ver la evolución del PIB en Colombia. Puedes ver el listado completo de los países de los que publicamos el PIB clicando en PIB y ver toda la información económica de Colombia en Economía de Colombia.



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

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 8,1% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 36,9% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 7,0% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 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)

3.2 ASPECTO LEGAL:

De acuerdo con los preceptos legales establecidos en la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, para satisfacer la necesidad y por tratarse de una Modalidadde Selección de Contratación Directa, se requiere de una sola oferta de acuerdo a los siguientes fundamentos jurídicos:

Ley 1150 de 2007, articulo 2, numeral 4, literal i) el arrendamiento o la adquisición de inmuebles.

Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Alquiler de bienes inmuebles: Las entidadesestatales 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 alquiler, análisis que deberá tener en cuenta los principios y

objetivos del sistema de compra y contratación pública".

En caso de contradicciones entre los Estudios previos, la Resolución de Justificación y laLey, primará lo establecido en la ley y demás normas relacionadas.

El arrendamiento de esta clase de inmuebles, que se desean adquirir a título de tenencia, se rige en Colombia por las disposiciones de Código Civil y Código de Comercio, enmarcándose en los acuerdos mercantiles, en donde su clausulado y obligaciones, se estipulan entre las partes con cierta libertad de negociar.

3.2 ESTUDIO DE LA OFERTA

Que dentro de la verificación de los bienes inmuebles se encuentra que la condición del bien inmueble cumple con las condiciones técnicas y de infraestructura física y condiciones mínimas de SST para el correcto funcionamiento del objeto misional del SENA en lo inherente a la verificación el cual se estableció dentro del formato del certificado de selección de inmueble de conformidad a la necesidad de la entidad.

El Centro de producción y Transformación Agroindustrial de la Orinoquia SENA Regional Vichada
no cuenta con la infraestructura física propia para impartir las formaciones tituladas y/o complementarias en el municipio de Santa Rosalía; Debido la dificultad de desplazamientos (largas distancias, carencia
de transporte público y conectividad) impiden prestar nuestros servicios a toda la comunidad del Vichada desde el centro de formación ubicado en la capital de Puerto Carreño.

Que por consiguiente y con el objeto de subsanar estas necesidades la Dirección Regional, en el
plan anual de adquisiciones para el año 2023, se proyectó la necesidad de tomar en arriendo un inmueble que cumpla con las especificaciones de infraestructura y técnicas de SST y ambientales requeridas y que
garanticen la seguridad de los beneficiarios, equipos, herramientas, materiales, elementos y documentos que se serán almacenados en este inmueble para la correcta prestación del servicio.

Una vez obtenida la oferta, los documentos inherentes a la misma fueron cargados a Plan de Acción
2023 y presentados al comité de arrendamiento regional a las diferentes áreas que lo integran: Sistemas, Departamento Administrativo y Financiero, Ambiental, Jurídica, Seguridad y Salud en el Trabajo, Formación y Planeación de la Dirección General, conceptuando que el inmueble CUMPLE con los parámetros exigidos por la entidad para la suscripción del contrato
de arrendamiento de acuerdo a los documentos aportados y a la disposición de los recursos asignados.

3.3 ESTUDIO DE MERCADO

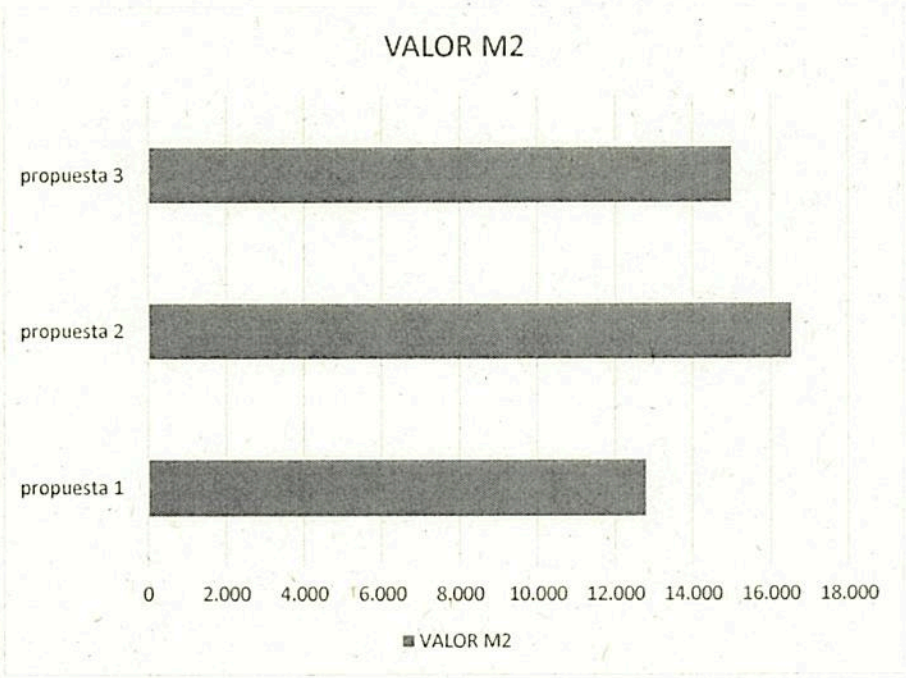
1. OBJETO:

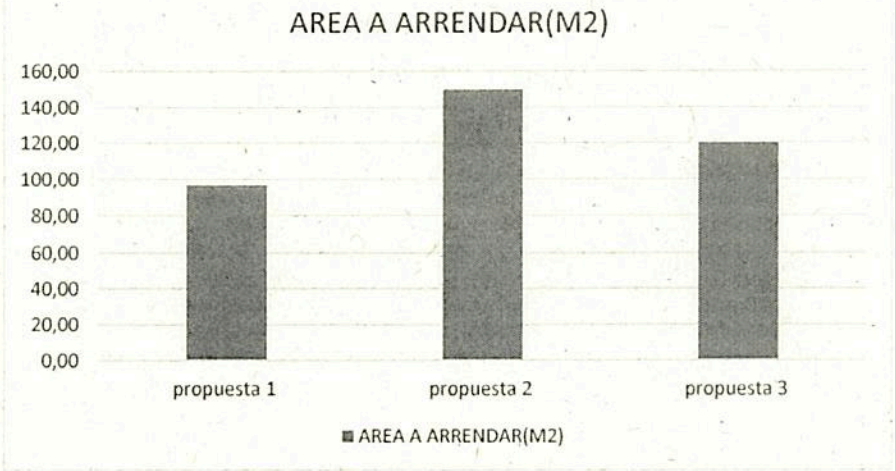
"CONTRATAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE PARA UBICAR LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DE LOS PROGRAMAS TITULADOS Y/O COMPLEMENTARIOS QUE EL CENTRO DE PRODUCCIÓN Y TRANSFORMACIÓN AGROINDUSTRIAL DE LA ORINOQUÍA – REGIONAL VICHADA REQUIERE DICTAR EN EL MUNICIPIO DE SANTA ROSALÍA"

2. ALCANCE DEL OBJETO

Los interesados allegan a la Regional impreso y/o vía correo electrónico la propuesta económica de los inmuebles a ofertar.

ESTUDIO DE MERCADO			
POPUESTA	1	2	3
BARRIO	El CENTRO	EL CENTRO	EL CENTRO
DIRECCION	CALLE 6 N°7-41	CALLE 9 N°050-080	calle 4 # 8- 25
MATRICULA INMOBILIARIA	540-5472	540-9600	540-11523
NOMBRE ARRENDADOR	LUZ MEIRA FIGUEROA	MIREYA FIGUEROA PARADA	JOSE ABEL BENITO RODRIGUEZ
NIT O CEDULA DEL ARRENDADOR	47.425.843	30.939.285	3.075.798
PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL	LUZ MEIRA FIGUEROA	MIREYA FIGUEROA PARADA	JOSE ABEL BENITO RODRIGUEZ
AREA DEL INMUEBLE (M2)	97.02 m2	150 M2	120M2
VALOR TOTAL MENSUAL DEL ARRENDAMIENTO	$2.000.000	$2.600.000	$2.400.000
INCLUYE VALOR SERVICIOS PUBLICOS SI/NO	SI	NO	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIOS DE ENERGIA SI/NO	SI	SI	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIO DE AGUA POTABLE SI/NO	SI	SI	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIO DE VIGILANCIA ¿CUAL?	NO	NO	SI
EL PREDIO CUENTA CON SERVICIO DE ASEO SI/NO	SI	SI	SI
VALOR METRO CUADRADO SIN SERVICIOS	$12.780	$16.533	$14.985
CANTIDAD UNIDADES SANITARIAS CON LAS QUE CUENTA EL PREDIO	1	1	2
EL CANON DEL ARRENDAMIENTO INCLYE IVA SI/NO	SI	SI	SI
VALOR TOTAL CANON ARRENDAMIENTO + SERVICIOS +IVA.	$2.000.000	$2.600.000	2.400.0000


VALOR M2
propuesta 3
propuesta 2
propuesta 1
0
2.000
4.000
6.000
8.000
10.000
12.000
14.000
16.000
18.000
VALOR M2


AREA A ARRENDAR(M2)
160,00
140,00
120,00
100,00
80,00
60,00
40,00
20,00
0,00
propuesta 1
propuesta 2
propuesta 3
AREA A ARRENDAR(M2)

ASPECTOS IMPORTANTES: En ejercicio de la gestión realizada por la Regional Vichada se evidencia lo siguiente:

- Que los inmuebles ofrecidos en el municipio de Santa Rosalía- Vichada no son arrendados por m2, puesto que se da un precio general mensual por el inmueble donde se incluye tanto área construida como área sin construir, se ocupen o no los espacios, se cobra un valor general por el predio debido a políticas de los Proveedores; por lo tanto, lo que se realiza desde la regional Vichada con el fin de estimar un promedio en el valor por m2 y poder realizar un comparativo de precios y así escoger el inmueble más favorable en todos los aspectos; es dividir el valor total del inmueble sobre el área total del terreno a arrendar y así obtener el valor por metro m2 a fin de seleccionar la opción más viable para lograr suplir las necesidades de la regional.
- Que en el estudio de mercado se toman todas las propuestas allegadas al centro y se contemplan las variantes ofertadas en cada una de ellas, a fin de patentizar las ventajas y desventajas de cada inmueble ofertado, de esta forma se evidencia que los inmuebles ofertados en las propuestas N.º 1 pese a ser la del valor menor en m2 no cuenta con un área suficiente para satisfacer la necesidad de la regional, que la propuesta N°2 pese a ser el inmueble con mayor espacio físico para satisfacer la necesidad del centro de formación, es la oferta de mayor valor respecto al valor del m2 y que la oferta N°3 pese a no ser la oferta de menor valor ni la de mayor área tiene la capacidad suficiente para satisfacer la necesidad de la regional y su valor del m2 es un valor acorde.
- Que luego de comparadas cada una de las propuestas se realizaron dos diagramas a fin de patentizar los aspectos más relevantes a tener en cuenta por parte de la entidad para suplir las necesidades del centro.
- Que en base al estudio de mercado realizado por el centro de formación se concluye que el inmueble más viable para tomar en calidad de arrendamiento para impartir formación en el municipio de santa Rosalía es el ofertado mediante la propuesta Nº 3.

ESTUDIO DE LA DEMANDA

De acuerdo a la demanda de los bienes y servicios dentro de los cuales se encuentran ARRIENDOS, se realizó un estudio de verificación en el portal de Colombia Compra Eficiente sobre contrataciones llevadas a cabo por el Sena Regional Vichada, para determinar tiempo, valor, forma de pago, objeto y modalidad de contratación, con el fin de establecer un modelo a seguir concreto y apartado de cualquier tipo de ambigüedad, razón por la cual, asimilándose al rubro de "Adquisiciones de Bienes y Servicios" , ha optado por el presente estudio:

Análisis del comportamiento de las adquisiciones anteriores del bien o servicio.						
Entidad y numero de proceso	Modalidad de selección del contratista	Objeto del contrato	Valor del contrato	Plazo del contrato	Oferentes que han participado en los procesos de selección y contratista.	Condiciones y forma de pago
SENA REGIONAL VICHADA CONTRATO RV-CD-086-2022	Proceso de Contratación directa	Contratar en calidad de arrendamiento un inmueble para ubicar los ambientes de formación de los programas titulados y/o complementarios que el centro de producción y transformación agroindustrial de la Orinoquía – Regional Vichada requiere dictar en el municipio de Santa Rosalía.	18.700.000	Hasta el 31 de diciembre de 2022	LUZ MEIRA FIGUEROA PARADA	CANON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL 1.700.000

- CARACTERÍSTICAS DEL BIEN INMUEBLE:
  - ***Propietario**: JOSE ABEL BENITO RODRIGUEZ*
  - ***Ubicación**: Santa Rosalía Vichada.*
  - ***Dirección**:* Calle 4 # 8-25 Barrio el centro.
  - ***Servicios Públicos**: Energía, Acueducto y aseo*
  - ***Otros servicios**: Internet y vigilancia.*
  - ***Matrícula Inmobiliaria:** 540 – 11523*
  - ***Valor del canon:*** Dos millones cuatrocientos mil pesos M/CTE ($2.400.000)

El bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 540 – 11523 propiedad de JOSE ABEL BENITO RODRIGUEZ cumple con las especificaciones técnicas requeridaspor la entidad.

Por lo anterior, al no existir alternativas de compra o construcción a corto plazo de un inmueble, la mejor opción legal con que se cuenta para suplir en este momento la necesidadexpuesta es mediante la suscripción de un contrato de Arrendamiento de bien Inmueble, que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, conforme a las especificaciones que se indican posteriormente en este documento.

Para realizar la presente contratación la Regional Vichada cuenta con el Certificado de Disponibilidad presupuestal CDP No. 1823 del 16 de enero de 2023, rubro C-3603-1300-14-0-3603025-02 ADQUISICIÓN DE BIENES Y SERVICIOS - SERVICIO DE FORMACIÓN PROFESIONAL INTEGRAL - MEJORAMIENTO DEL SERVICIO DE FORMACIÓN PROFESIONAL DEL SENA NACIONAL.

23-01-2023

OSCAR EDUARDO DAZA JOAQUI
Subdirector de Centro con funciones de director regional

Proyectó: Yenni Pidiache – Líder área infraestructura.

VºBº. Jenny Liliana Castillo Mongui– Coordinadora académica.

Revisó: Cesar Ramírez– Abogado de contratación.