ANEXO No. 1

ANÁLISIS DEL SECTOR

FECHA DE ELABORACIÓN:	10/02/2023
DEPENDENCIA REQUIRENTE EN CONTRATACIÓN:	449222 – Centro Industrial y de energías Alternativas.
ORDENADORA DEL GASTO:	Linda De Jesús Tromp Villarreal – directora regional.
OBJETO:	Arrendar un bien inmueble destinado a Ambientes de Formación en las áreas de Cocina, Mesa y Bar, y Manipulación de Alimentos del Centro Industrial y de Energías Alternativas del SENA, Regional Guajira, ubicado en la calle 12 B No. 21 - 65, en el distrito especial, turístico y cultural de Riohacha.

En desarrollo de lo señalado en artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, cuando define que: "La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de Análisis de Riesgo", Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, Regional Guajira, elaboró el presente documento, en el que se plasma el análisis necesario para lograr satisfacer la necesidad de la Entidad que origina el proceso de contratación para establecer el contexto del Proceso de Contratación, identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes para el desarrollo del mismo, así como el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. De acuerdo con la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. OBJETO:

Arrendar un bien inmueble destinado a Ambientes de Formación en las áreas de Cocina, Mesa y Bar, y Manipulación de Alimentos del Centro Industrial y de Energías Alternativas del SENA, Regional Guajira, ubicado en la calle 12 B No. 21 - 65, en el distrito especial, turístico y cultural de Riohacha.

1.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC[1]:

En atención a la guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas V.14.080, los bienes a contratar tienen la siguiente clasificación:

[1] http://www.colombiacompra.gov.co/es/Clasificacion

UNSPSC – Decreto 1082 de 2015						
Ítem	**Grupo**	**Segmento**	**Familia**	**Clase**	**Producto**	**Descripción**
1	F	80	13	15	00	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

2.1. Aspectos Particulares:

La acción de arrendar es muy común en el sector inmobiliario, por lo tanto, puede presentarse que el propietario, ejecute las acciones del proceso de arrendamiento, o contrate a una agencia inmobiliaria que se encarga de realizar los trámites necesarios para el mercadeo y el arrendamiento, así como encargarse del mantenimiento del inmueble y su entrega y recibo a satisfacción del cliente.

El arrendamiento es la acción de canjear un bien por una cantidad de dinero, que generalmente se paga en efectivo, mediante unas mensualidades establecidas.

Este sistema es utilizado por propietarios de bienes inmuebles, que ofrecen la posibilidad de préstamo o arrendamiento, para otras personas, que necesitan dicho bien inmueble o bien raíz, para un objetivo determinado.

El arrendamiento es muy común, y participan en esta acción, el propietario, el arrendatario y el bien inmueble que es objeto de la transacción. Se rige por unas normas que responden a las expectativas del propietario sobre el inmueble. Se pactan ciertas condiciones económicas que permiten establecer una relación comercial, por la cual se paga un canon de arrendamiento, que corresponde al valor que se pacta inicialmente.

La oferta de arrendamiento puede hacerse directamente por parte del propietario del bien inmueble, o del agente o agencia inmobiliaria elegida para tal fin.

2.1.1. ARRENDAMIENTO:

En Derecho romano, la locación-conducción (locatio conductio) o arrendamiento es un contrato consensual oneroso en virtud del cual una persona denominada arrendador (locator) entrega temporalmente a otra persona llamada arrendatario (conductor) una cosa para su uso o una obra a cambio de una cantidad (merces). El provecho que uno u otro contratante puede obtener de ese respectivo entregar o recibir la cosa varía en función del tipo de arrendamiento, por lo que el pago de una cantidad puede ser a cargo de uno u otro contratante, dependiendo de quién sea el que obtenga un provecho especial de aquel contrato. Mientras el arrendador tiene a su disposición la acción locati para exigir la restitución de la cosa y otras posibles obligaciones del conductor, el arrendatario dispone de la acción conducti para exigir las obligaciones del arrendador.

2.1.2. ARRENDADOR:

Es arrendador el propietario del bien y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. Persona jurídica propietaria del bien que se alquila o arrienda**.**

2.1.3. ARRENDATARIO:

El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona física o jurídica que alquila un bien.

2.2. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR DE ARRENDAMIENTO EN COLOMBIA:

Colombia tiene la mayor tasa de arrendamiento de América Latina, el 36 % de las viviendas son arrendadas, mientras que el promedio latinoamericano es del 20 %, aunque según Federico Estrada García, gerente de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, esto no tiene nada que ver con el desarrollo o la calidad habitacional de una nación, ya que en países como Suiza y Alemania este indicador marca un 60 %.

El comprar una vivienda para arrendarla se ha convertido en una de las inversiones favoritas de los colombianos, este negocio representó en el primer trimestre del año 2022 $120,84 billones de pesos, es decir el 19,3 % de las inversiones de los hogares, inclusive más de lo que representaron los fondos de pensiones obligatorias que alcanzaron los $130 billones de pesos.

El gerente de La Lonja manifiesta que uno de los principales motores de este negocio en los últimos meses ha sido el subsidio a la tasa de interés de la vivienda nueva, “este subsidio ha sido un gran dinamizador del segmento medio, y muchas personas compraron allí por inversión, esa inversión dinamiza la actividad edificadora, y lo que hace es ampliar la base de ese stock en arrendamiento”.

Al respecto, Mauricio Cárdenas Santamaría, ministro de Hacienda y Crédito Público, indicó que “bajar la tasa de interés del 12 % anual al 7 % hace una enorme diferencia desde el punto de vista de la demanda de vivienda, se reduce drásticamente la cuota mensual y así mucha gente puede hacer la inversión más fácilmente”.

En estas condiciones, puede decirse que ha crecido ampliamente la inversión en vivienda para arriendo, la mayoría de ellas compradas a crédito, ya que la rentabilidad es muy interesante, porque se calcula que, el retorno de la inversión en viviendas de estrato bajo es del 1 % y a medida que aumenta el estrato disminuye la rentabilidad, en estrato seis, por ejemplo, puede estimarse en un 0,4 %.

Es por esto que, en la actualidad, tres de cada diez viviendas nuevas son compradas para destinarlas al arrendamiento.

2.3. EL SERVICIO INMOBILIARIO:

Una ventaja que tiene el negocio de la vivienda para arrendamiento en Colombia es que "el servicio de arrendamientos y administración de inmuebles está muy desarrollado, pues los grandes compromisos que adquieren las inmobiliarias con los propietarios hacen que el sistema sea de gran valor", indicó el gerente de La Lonja. Dijo, además, que un propietario que utiliza a una agencia de arrendamientos como intermediaria coloca su inmueble más rápidamente porque hay muchas más posibilidades de promoción, cobra un canon adecuado y tiene su pago garantizado.

Pero para que este sistema sea más eficiente el gerente de La Lonja dijo que, aunque la Ley 820 de 2003 que regula el arrendamiento de vivienda urbana, impulsada y apoyada por el gremio inmobiliario, trajo grandes beneficios para el negocio del arrendamiento, "once años después, estamos convencidos que se deben hacer modificaciones, para que la vivienda en alquiler continúe fortaleciendo las políticas habitacionales del país. Tenemos que avanzar en acelerar la restitución del inmueble en arrendamiento porque son los procesos más largos de Latinoamérica y eso no es beneficioso ni atractivo para el inversionista".

2.4. EXPLORAR OTROS INVERSIONISTAS:

La Lonja sugirió también, que otros inversionistas deberían llegar al negocio, no solo porque es una inversión muy rentable para ellos sino porque esto le daría más dinámica a la construcción y permitiría que haya una mejor oferta, "lo más conveniente sería que inversionistas institucionales llegaran al negocio, unos fondos inmobiliarios de inversión, que llegan a centros comerciales, a grandes superficies y a edificios corporativos, ellos todavía se ven lejanos, pero digamos los fondos de pensiones y cesantías hoy en el mundo invierten en vivienda para alquiler, pero en Colombia eso no se da, yo creo que hacia allá tenderá el mercado", indicó su gerente.[2]

2.5. ASPECTOS LEGALES:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1863 del Código Civil colombiano se define como arrendamiento al "contrato en el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, 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"

Como obligaciones del arrendador, el artículo 1982 del Código de Comercio estipula que: "La entrega al arrendatario del bien, a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo al goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa en el artículo 1987 ibidem, si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución

---

2 http://www.elmundo.com/portal/noticias/economia/el_arrendamiento_es_un_buen_negocio.php#.VMgBdGiG8lI

proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado".

Por su parte, como obligaciones del arrendatario, el Código de Comercio en su artículo 1996 y subsiguientes, establece usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 ibidem establece como causales de expiración del contrato de arrendamientos de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia del juez en los casos previstos por la ley.

El Decreto 1082 de 2015 establece que 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 indicadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del Sistema de compra y contratación pública.

La Ley 675 de 2001 por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en donde se regulo los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes.

3. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y PRESUPUESTO OFICIAL:

Que para la vigencia 2023 de conformidad con lo relacionado en el anexo No. 7 de la Resolución 1-00001 del dos (2) de enero de 2023, en la cual se distribuyó el presupuesto para arrendamientos en la actual vigencia, se observa que para arrendar un bien inmueble destinado a Ambientes de Formación en las áreas de Cocina, Mesa y Bar, y Manipulación de Alimentos del Centro Industrial y de Energías Alternativas del SENA, Regional Guajira, ubicado en la calle 12 B No. 21 - 65, en el Distrito especial, turístico y cultural de Riohacha, en el departamento de La Guajira, fue aprobado un canon mensual por valor de ($7'773.164,00) Mda/Cte.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que el plazo de ejecución del contrato será de diez (10) meses y dieciséis (16) días, sin exceder en ningún caso del treinta y uno (31) de diciembre de 2023, se concluye que para el presente contrato de arriendo se requiere contar con recursos presupuestales del orden de ochenta y un millones ochocientos setenta y siete mil trescientos veintisiete pesos ($81'877.327,00) Md/Cte., en el que se incluye IVA en los casos que aplique.

Gravámenes Adicionales Departamentales y/o Municipales	Porcentaje
Retefuente Servicios	3,5 %
Estampilla Por-Universidad de la Guajira	1 %
Estampilla Pro-Desarrollo Departamental	2%
Estampilla Pro-Desarrollo Fronterizo	0,5 %
Estampilla Pro-Adulto Mayor	4 %
Estampilla Pro-Cultura	1,5 %
ICA	10*1000

3.1. ASPECTOS PRESUPUESTALES:

PRESUPUESTO		RUBRO	VALOR
Inversión	**x**	C-3603-1300-14-0-3603025-02	81’877.327,00
Funcionamiento			

Nro. de CDP	Fecha de CDP	Fecha de Vencimiento del CDP	Dependencia	Posición Catálogo de Gasto	Fuente	Valor en Letras	Valor en Números
2723	08/02/2023	31/12/2023	101000	C-3603-1300-14-0-3603025-02	Nación	Ochenta y un millones ochocientos setenta y siete mil trescientos veintisiete pesos	81’877.327,00

4. ESTUDIO DE LA OFERTA:

A continuación, y dentro del marco conceptual a plantear se describe la oferta departamental (departamento de La Guajira), incluyendo los aspectos que permiten caracterizar el mercado, tales como cuantificación de la oferta, principales oferentes en el mercado departamental y sus canales de distribución.

El entorno competitivo de las personas naturales y jurídicas es el mercado, o el escenario donde desarrollan su actividad y en donde compiten entre ellas. Es un sistema dinámico en donde se juega la sostenibilidad de la empresa. El entorno competitivo de los bienes y/o servicios a adquirir se desarrolla en establecimientos comerciales (mayoristas y minoristas), entre otras.

El mercado departamental cuenta con proveedores de reconocida trayectoria, con capacidad de entregar en arriendo bienes inmuebles requeridos por la Regional Guajira del Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, con ocasión a la ejecución del contrato que se derive del presente proceso de contratación, a fin de efectuarse acorde con las necesidades institucionales.

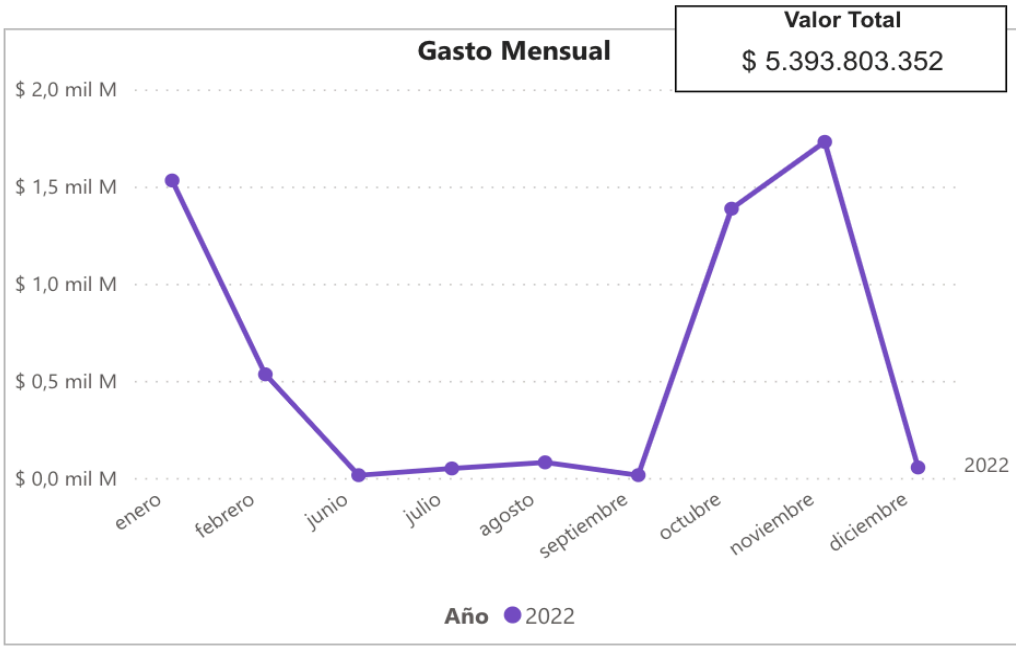
Además, todos cuentan con las herramientas y medios para la ejecución del contrato que se derive; es de anotar que verificado el sector económico a partir de la Clasificación

UNSPSC relacionados en el numeral 1.2. del presente documento, existe pluralidad, toda vez que hay varios oferentes que están en capacidad de ofertar este tipo de servicio consultada la Plataforma de Agencia Nacional para las Compras Públicas – Colombia Compra Eficiente enlace https://www.colombiacompra.gov.co/, "Herramientas de Análisis de la Oferta".

Vale la pena acotar que en cumplimiento del artículo 33 de la Ley 2069 de 2020 "… Por Medio de la Cual se Impulsa el Emprendimiento en Colombia…", que modificó el artículo 12 de la Ley 599 de 2000; mediante la precitada herramienta la Dirección de la Regional Guajira del Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA identificó las personas naturales o jurídicas, u otras formas de asociación en el departamento de La Guajira, que podrán ser potenciales proveedoras directas o indirectas para facilitar su participación dentro del presente proceso de contratación.

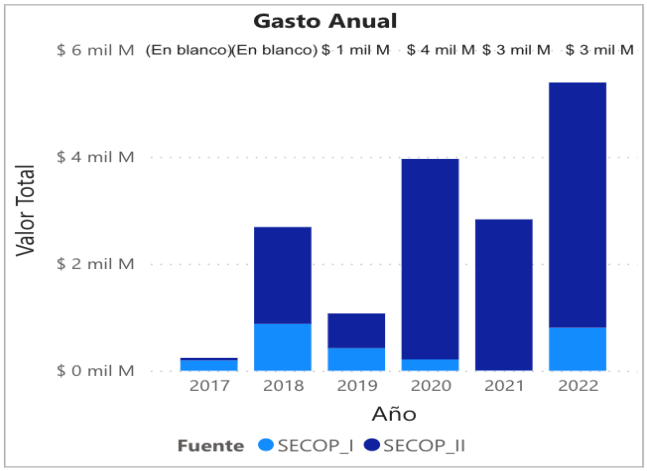
4.1. GASTO MENSUAL:

Muestra la sumatoria de todo el gasto por meses, para el periodo comprendido entre el tres (3) de enero y primero (1º) de diciembre de 2022, consumiéndose mensualmente hasta $1'531.287.968,00 Mda/Cte., para un total anual de $5'393.803.352,00 Mda/Cte., tal como se muestra a continuación:



4.2. GASTO ANUAL:

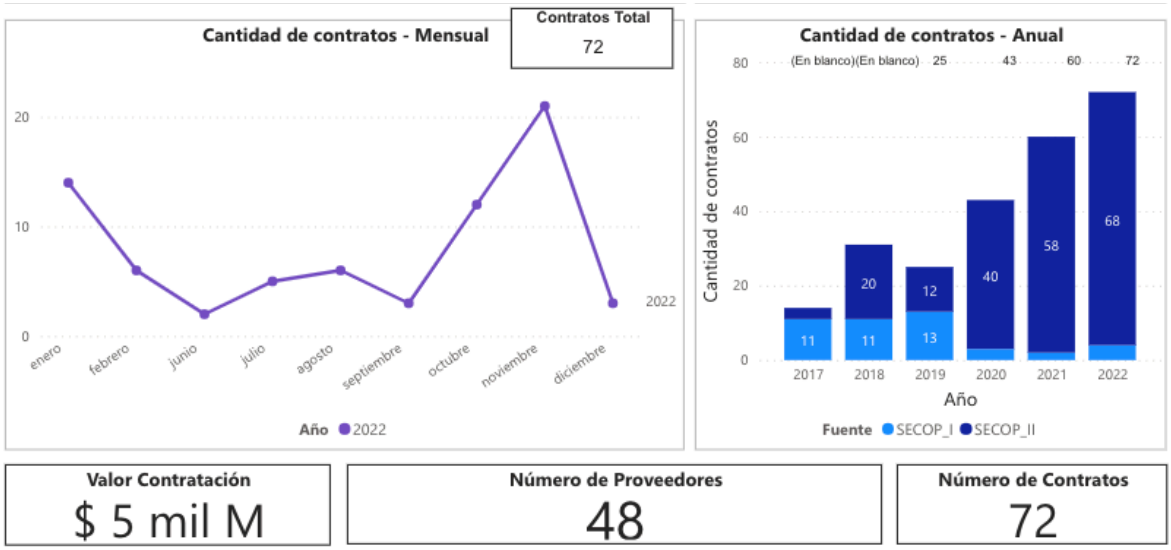
Muestra, como su nombre lo indica, el comportamiento del gasto total discriminado por años, tanto en la plataforma SECOP I, como en SECOP II.



4.3. CANTIDAD DE CONTRATOS SUSCRITOS:

Muestra el número de contratos anuales (2022), así como en cuál de las plataformas del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP I y II).

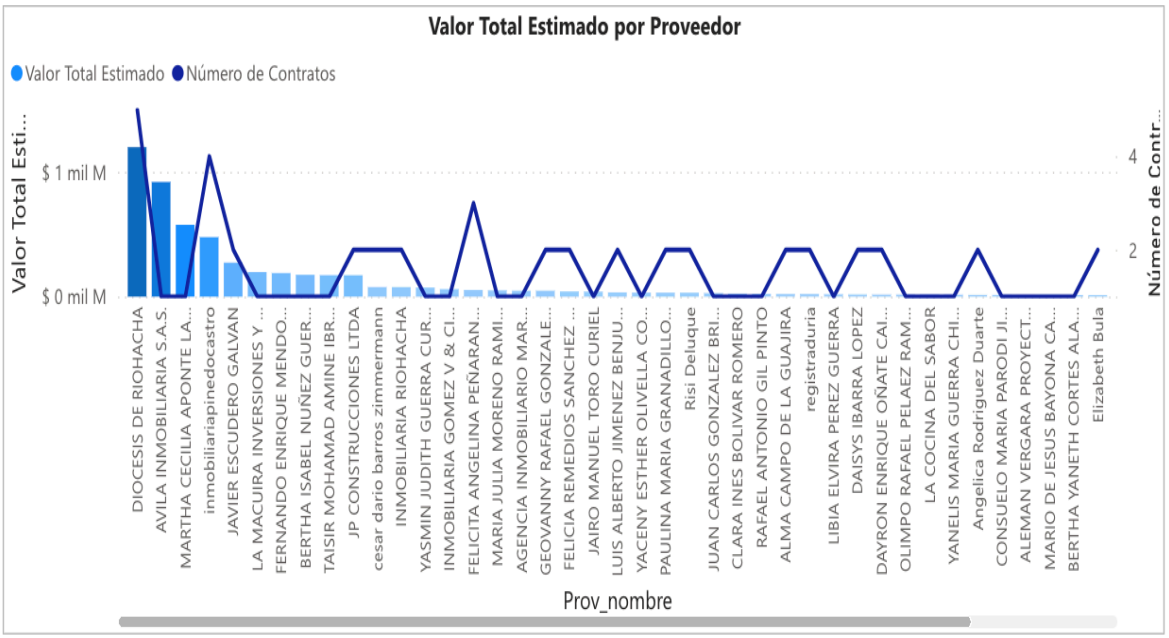
Así las cosas, conforme al análisis realizado, se observa que para el periodo comprendido del tres (3) de enero y primero (1º) de diciembre de 2022, se suscribieron un total de 72 contratos, con 48 proveedores.



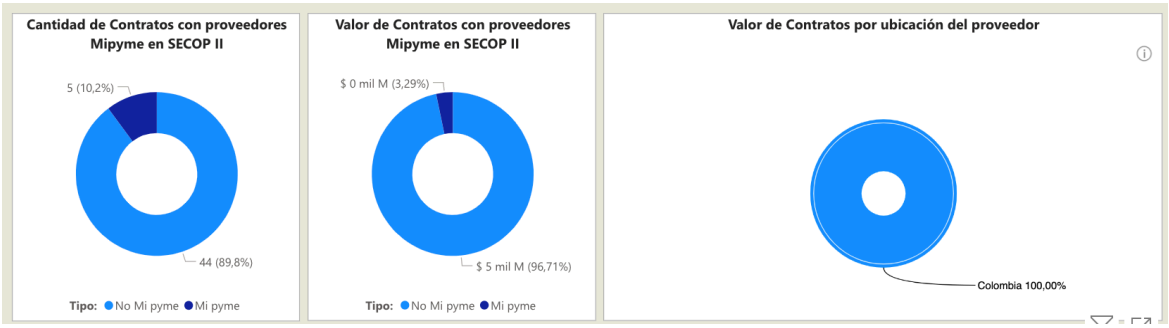
4.4. VALOR TOTAL ESTIMADO POR PROVEEDOR:

Muestra de manera descendente las categorías más relevantes en las que las entidades han concentrado sus gastos. Tienen un control de valores al lado izquierdo por si se desea hacer énfasis en algún rango de interés.

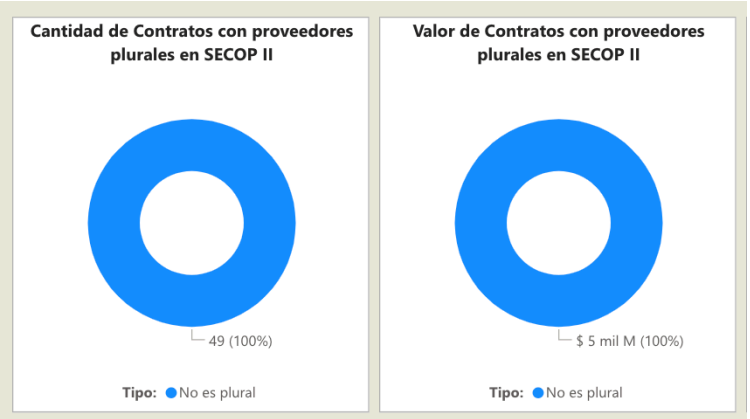
Permite observar además el valor total adjudicado a cada proveedor, así como el porcentaje al que corresponde y la modalidad a través de la cual se adelantó el proceso de selección.



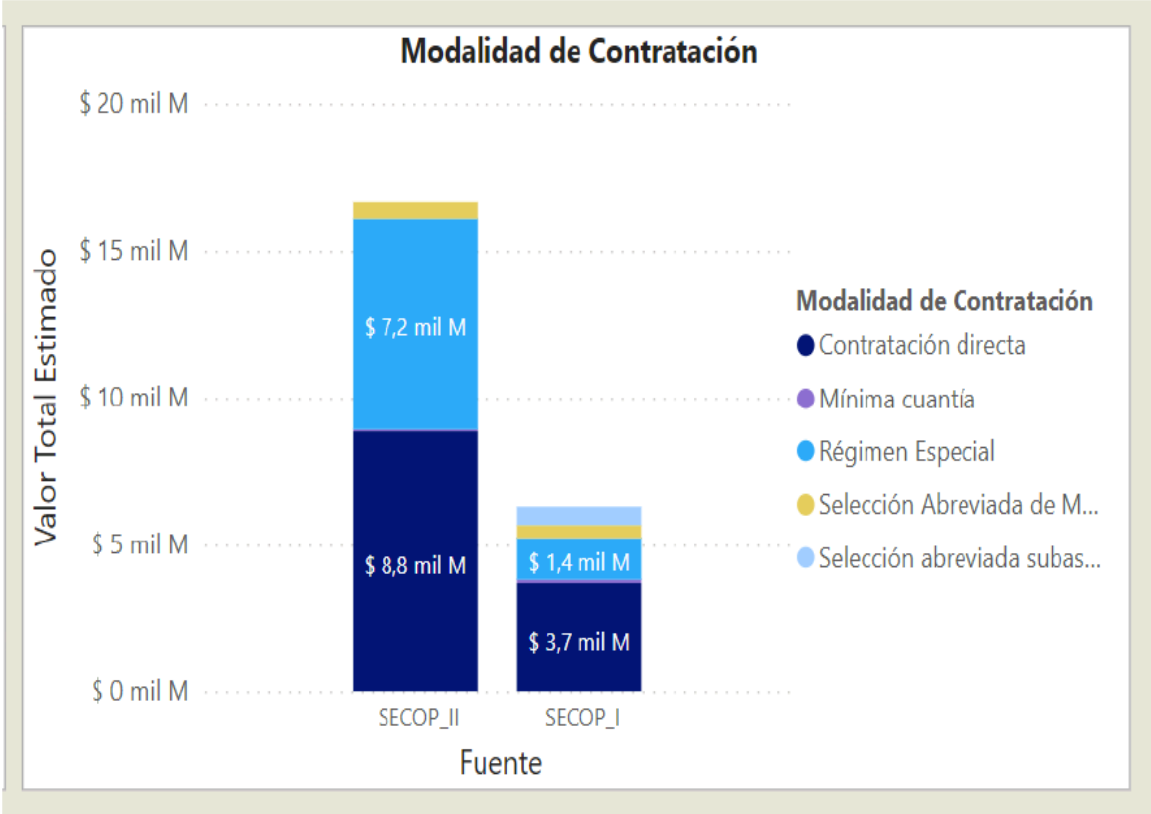
Así las cosas, se concluye que contratos con Mipyme corresponden a 89,71 %, y con no Mipyme 10 %, y valor total de los contratos con Proveedores Mipyme equivalen al 3,29 %, y con no Mipyme el 96,71 %, correspondiendo el 100 % a Proveedores Colombianos, tal como se detalla a continuación:



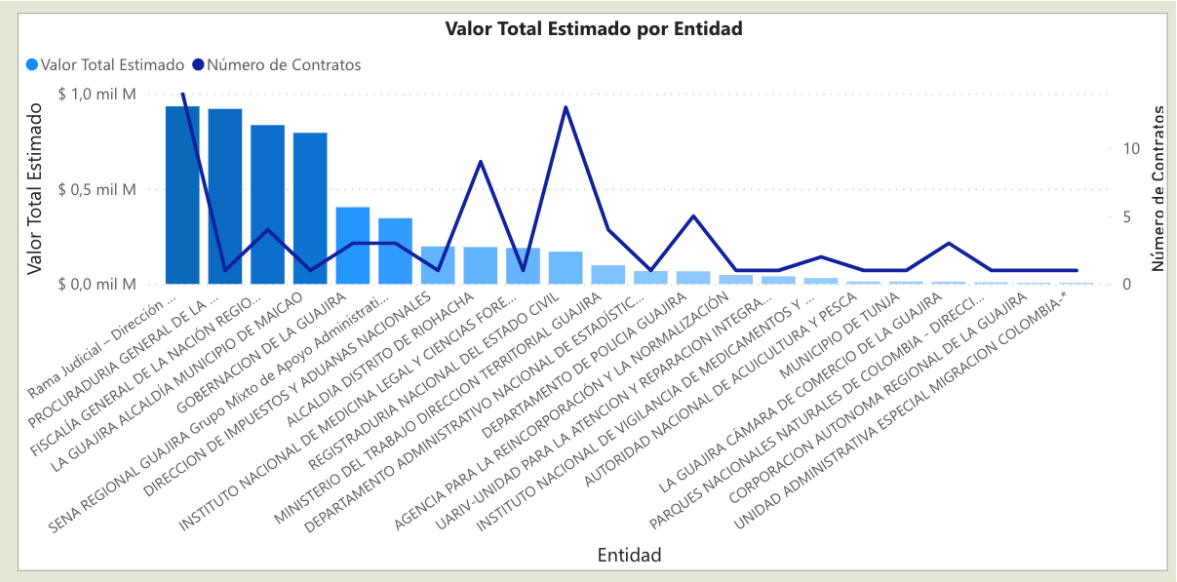
De este 100 % de Proveedores Colombianos, el 100 % correspondió a proponente no plural, tal como se observa a continuación:



A continuación, se puede ver el comportamiento de la modalidad de selección más usada (Contratación Directa), en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP I y II), tal como se observa en la siguiente gráfica:



Finalmente, se puede ver el valor estimado comprometido por las Entidades con domicilio en el departamento de La Guajira un total de 22 Entidades, ocupando el primer lugar la Rama Judicial. Los valores comprometidos corresponden a $993’616.618.000,00 Mda/Cte., respectivamente, tal como se observa en la siguiente gráfica:



4.5. PROVEEDORES:

Actualmente, en el departamento de La Guajira existen aproximadamente 9 Proveedores que pueden estar aptos para participar en el presente proceso de selección, entre los que se pueden mencionar los siguientes:

- Agencia Inmobiliario Mar Caribe S. A. S.
- Alberto José Duran.
- Alemán Vergara Proyectos Inmobiliarios S. A. S.
- Alma Campo de La Guajira
- Angelica Rodríguez Duarte.
- Ávila Inmobiliaria S. A. S.
- Bertha Isabel Núñez Guerrero.
- Bertha Yaneth Cortes Alarcón.
- Caja de Compensación Familiar de La Guajira.

5. ESTUDIO DE LA DEMANDA:

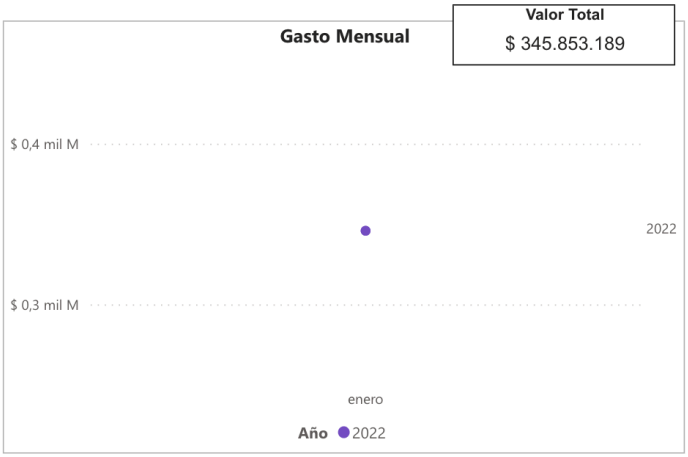
A continuación, y dentro del marco conceptual a plantear se describe la demanda departamental (departamento de La Guajira), del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, incluyendo los aspectos que permiten caracterizar la demanda de esta Entidad.

Se observará el proceso de caracterización cuyo objetivo es entender la necesidad, realizando además un análisis de gasto de la entidad. Acorde a esto, el propósito de la herramienta de Análisis de Demanda es poder conocer cuál ha sido el gasto durante la vigencia 2022 y dentro de las plataformas del Sistema Electrónico de Contratación Pública de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente (SECOP I, SECOP II y TVEC), en qué categorías se ha gastado, a qué proveedores se le ha comprado,

de dónde son y bajo qué modalidades de selección se ha contratado. Así, la Regional Guajira del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, tendrá un panorama amplio y completo del gasto. Toda la información ha sido extraída consultada la Plataforma de Agencia Nacional para las Compras Públicas – Colombia Compra Eficiente link https://www.colombiacompra.gov.co/, "Herramientas de Análisis de la Demanda".

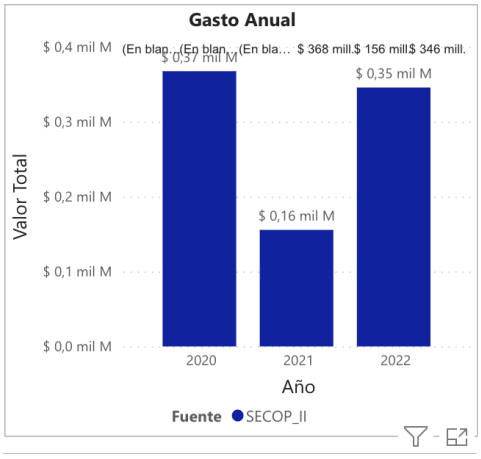
5.1. GASTO MENSUAL:

Muestra la sumatoria de todo el gasto por meses, para el periodo comprendido entre el primero (1º) de enero y el treinta (30) de diciembre de 2022, consumiéndose mensualmente total de $345'853.189,00 Mda/Cte.



5.2. GASTO ANUAL:

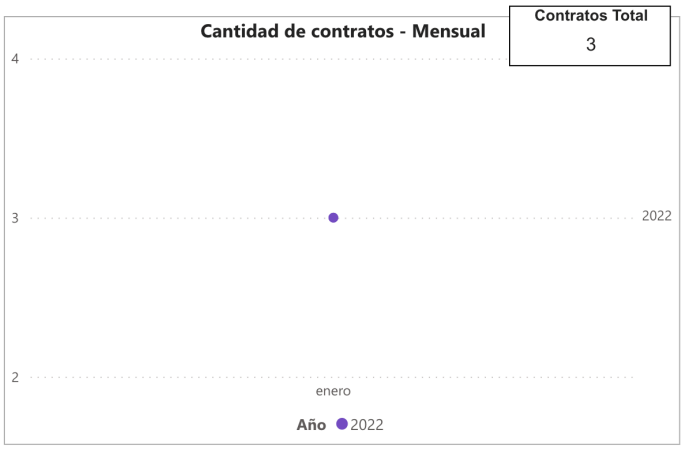
Muestra, como su nombre lo indica, el comportamiento del gasto total discriminado por año, en la plataforma SECOP II.

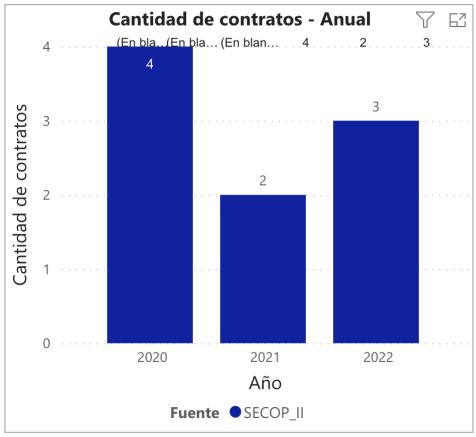


5.3. CANTIDAD DE CONTRATOS SUSCRITOS:

Muestra el número de contratos anuales (2022), transados a través de la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II).

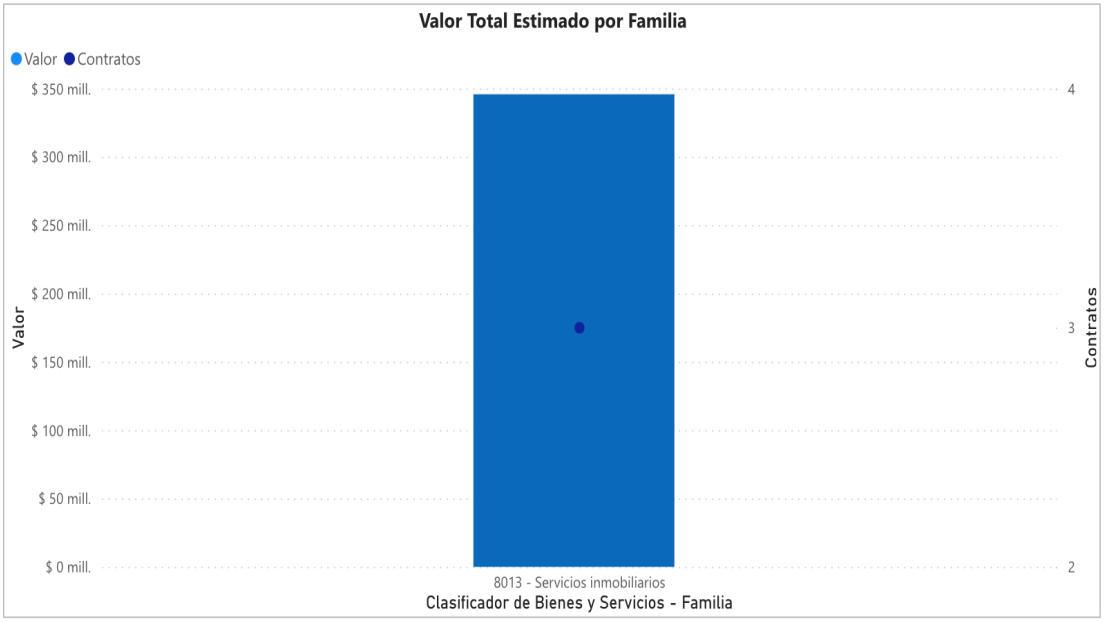
Así las cosas, conforme al análisis de la demanda realizado, se observa que para el periodo comprendido entre el primero (1º) de enero y el treinta (30) de diciembre de 2022, se suscribieron un total de 3 contratos, tal como se evidencia a continuación:



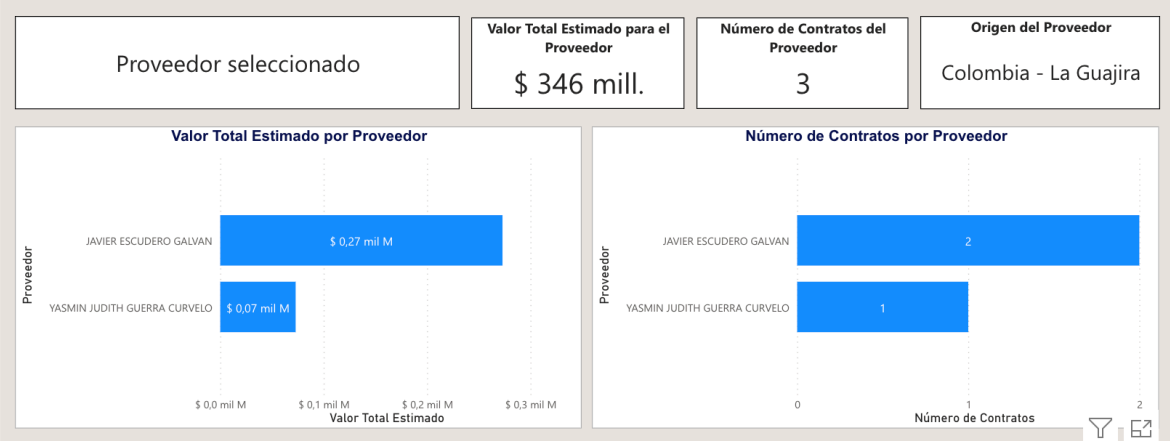


5.4. VALOR TOTAL ESTIMADO POR FAMILIA:

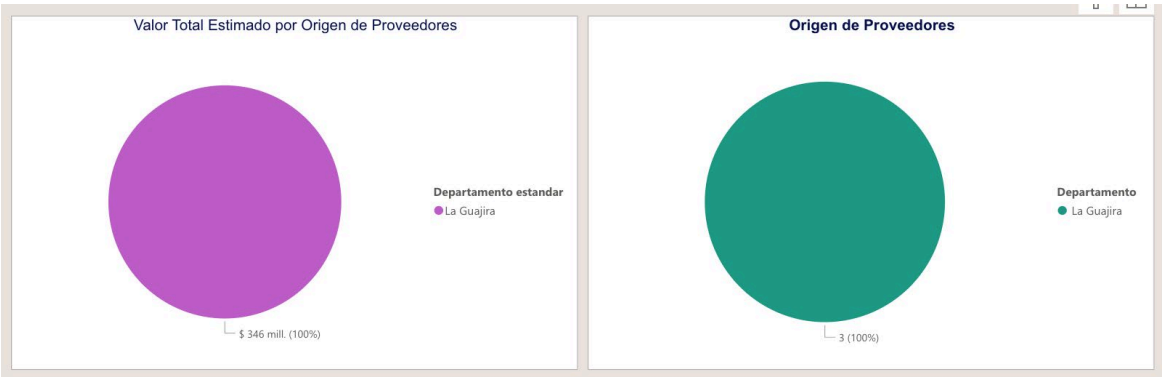
Muestra mediante un diagrama de Pareto, que ordena de manera descendente las categorías más relevantes en las que la entidad has concentrado sus gastos, teniendo en cuenta los códigos UNSPSC -por familia-. Tienen un control de valores al lado izquierdo por si se desea hacer énfasis en algún rango de interés.



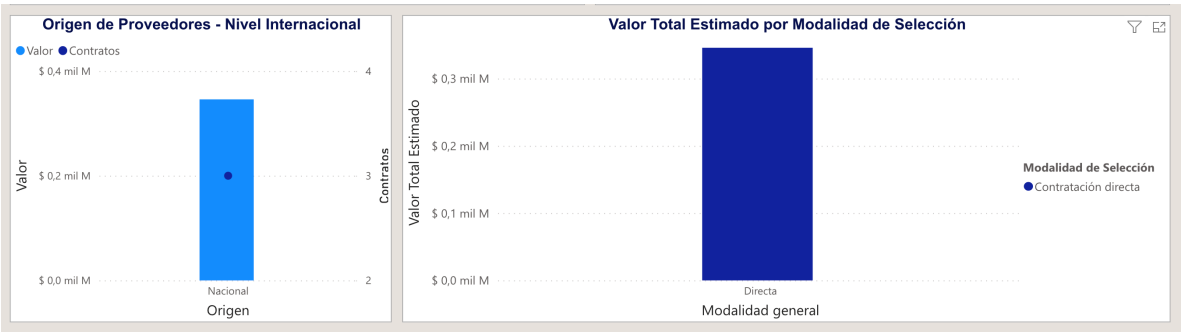
Así las cosas, se concluye que se ha celebrado un total de 3 contratos, con los proveedores que se relacionan en la gráfica, con los valores que se discriminan en la gráfica del "Valor Total Estimado por Proveedor", tal como se detalla a continuación:



En cuanto al origen de los Proveedores, se concluye que el 100 % de los Proveedores son colombianos, tal como se observa a continuación:



Finalmente, se puede ver el comportamiento de la modalidad de selección más usadas (Contratación Directa), en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II), tal como se observa en la siguiente gráfica:



Para el presente contrato se tuvo como referente el siguiente contrato histórico celebrado por la Dirección de la Regional Guajira del Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA:

No. y Año	Contratista	Objeto del Contrato	Plazo	Valor del Contrato y Forma de Pago	Modalidad de Selección
CO1.PCCNTR. 3526161 2022	Javier Escudero Galván	Arrendar un bien inmueble destinado a Ambientes de Formación en las áreas de Cocina, Mesa y Bar, y Manipulación de Alimentos, del Centro Industrial y de Energías Alternativas del SENA, Regional Guajira, ubicado en la calle 12 B No. 21 65, en el distrito especial, turístico y cultural de Riohacha, en el departamento de La Guajira.	Once (11) meses (16) días.	$85’504.815,00 Pago por mensualidad vencida de $7’773.165,00 Mda/Cte.	Contratación Directa

Firmado digitalmente por LINDA DE JESÚS TROMP VILLARREAL

LINDA DE JESÚS TROMP VILLARREAL
Directora Regional

VoBo.
Carlos Robles Palomino
Subdirector CIEA
Componente Técnico

VoBo.
Jesús Navarro Medina
Abogado de Contratación y Convenios
Componente Jurídico

VoBo.
Miguel Fonseca García
Abogado Grupo Mixto de Apoyo Administrativo
Componente Jurídico

VoBo.
Janya Pérez Suárez
Coordinadora Grupo Mixto de Apoyo Administrativo

VoBo.
Leidys López Mejía
Profesional HySI Regional

Proyectó: Comité Estructurador.