ANEXO Nº1. ESTUDIO Y ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

OBJETO: CONTRATAR EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO UN (1) INMUEBLE PARA USO EXCLUSIVO DEL SENA A FIN DE UBICAR LOS AMBIENTES DE FORMACIÓN DE LOS PROGRAMAS TITULADOS Y/O COMPLEMENTARIOS QUE LA REGIONAL VICHADA REQUIERE IMPARTIR EN EL MUNICIPIO DE CUMARIBO - VICHADA.

1. INTRODUCCIÓN:

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, donde se establece que es deber de las Entidades Estatales de realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de Análisis de Riesgo, la entidad realiza el presente análisis del sector de acuerdo con la GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR – G-EES -02, de Colombia Compra Eficiente, así:

2. CLASIFICACIÓN UNSPSC:

De conformidad con el numeral 2 del art. 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, la descripción del objeto contractual se enmarca en los siguientes códigos de clasificación de bienes y servicios.

Código UNSPSC	Descripción
80131500	Alquiler y arrendamientos de propiedades o edificaciones.

3. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.

Cumaribo, siendo el municipio más extenso de Colombia y ubicado en el corazón del Vichada, presenta un mercado de arrendamiento influido principalmente por su ubicación remota y su dependencia de actividades agropecuarias y forestales. Estas características marcan un acceso limitado a servicios e infraestructuras urbanas avanzadas, afectando tanto la disponibilidad de inmuebles como la calidad de estos.

Condiciones Económicas y Oferta de Servicios

La economía de Cumaribo se sustenta en actividades agrícolas y pecuarias, siendo también relevante la pesca y la explotación forestal. El municipio enfrenta limitaciones en cuanto a la oferta de bienes y servicios, lo que incrementa los costos de operación y hace

menos competitivos los precios de arrendamiento para espacios de formación. Debido a su extensión territorial y baja densidad poblacional, el acceso a servicios básicos como internet y transporte es restringido, lo cual puede ser un desafío para el desarrollo de ambientes de formación.

Oferta y Demanda de Inmuebles en Arrendamiento

La oferta de inmuebles en arrendamiento es baja, especialmente en sectores que cumplan con los requisitos para la formación. La inversión en infraestructura es limitada y, al ser un municipio con gran extensión rural, la mayoría de los inmuebles disponibles están en condiciones básicas. Esto genera dificultades para encontrar espacios adecuados sin necesidad de inversiones adicionales en adecuaciones.

Ubicación y Accesibilidad

Cumaribo es un municipio de difícil acceso, especialmente en temporadas de lluvia, debido a la falta de infraestructura vial pavimentada. La accesibilidad está concentrada en el área urbana, que cuenta con una limitada red de vías. En las zonas rurales, el transporte depende de caminos destapados y, en algunos casos, de medios fluviales, lo que complica la movilidad y puede afectar la asistencia regular a los ambientes de formación.

Características y Condiciones de los Inmuebles

Los inmuebles en Cumaribo suelen ser básicos, con pocas opciones que cumplan con los estándares requeridos para espacios de formación. Muchas propiedades requieren adecuaciones importantes para ser funcionales en términos de seguridad y servicios. La escasa inversión en mantenimiento agrava la calidad de los espacios disponibles.

Factores Legales y Consideraciones Regulatorias

El arrendamiento en Cumaribo está regulado bajo la normativa colombiana general y la legislación municipal. En ocasiones, el uso de suelo puede ser una limitante, ya que no todos los espacios están habilitados para actividades institucionales. Es importante considerar el cumplimiento de las normativas en temas de seguridad y adecuación de espacios.

Condiciones Climáticas y su Impacto en el Mercado Inmobiliario

Cumaribo se ve afectado por un clima extremo, con altas temperaturas y temporadas de lluvia que dificultan el mantenimiento de los inmuebles. Esto incrementa los costos de conservación y exige que los espacios estén adaptados para soportar estas condiciones, especialmente en actividades que requieren de una infraestructura continua y duradera.

Este análisis proporciona una visión integral de los aspectos generales del mercado de arrendamiento de inmuebles en el municipio de Cumaribo, subrayando la importancia de evaluar con detenimiento los escasos inmuebles disponibles que alcanzan a cumplir con las condiciones mínimas como ambientes de formación y de realizar un análisis costo-beneficio que tome en cuenta las condiciones estructurales, la accesibilidad y las normativas específicas del municipio.

4. JUSTIFICACIÓN PARA LA CONTRATACIÓN DIRECTA

Teniendo en cuenta las condiciones particulares del territorio, como su ubicación geográfica y características socioeconómicas, el SENA Regional Vichada ha realizado un análisis detallado del mercado inmobiliario en la región. Este estudio tiene como objetivo identificar las mejores opciones de arrendamiento para asegurar que los espacios arrendados cumplan con los requerimientos necesarios para funcionar como ambientes de formación en el municipio de Cumaribo, requeridos para ofrecer la formación profesional y tecnológica prevista por la Regional Vichada en la planeación indicativa para la vigencia 2025, ya que las instalaciones propias del SENA se encuentran ubicadas en la capital del Departamento, en el municipio de Puerto Carreño, y dadas las distancias extensas con los demás municipios no es posible que los aprendices se desplacen al centro de formación de manera cotidiana. Por esta razón, cada año se hace necesario contratar un inmueble en arrendamiento que permita el adecuado funcionamiento de estos espacios esenciales. La falta de estas áreas comprometería la capacidad de gestión de la entidad y afectaría la prestación de un servicio de formación integral a sus beneficiarios y a la comunidad en general.

De esta forma, el análisis de mercado busca identificar opciones que no solo cumplan con los requisitos estructurales y de ubicación, sino que también se adapten a los factores económicos y operativos específicos del SENA Vichada, permitiendo así una gestión eficaz y sostenible de sus servicios.

Dicho lo anterior, las principales justificaciones son las siguientes:

- **Escasez de Inmuebles Disponibles**: En mercados específicos como el del municipio en estudio, la oferta de inmuebles en arrendamiento es limitada, especialmente cuando se busca una ubicación estratégica o un inmueble en buenas

condiciones. Esta escasez justifica la necesidad de actuar rápidamente para asegurar la disponibilidad de un inmueble que cumpla con la necesidad de la entidad.

- **Cumplimiento de Plazos y Urgencia de Necesidades Institucionales**: La entidad puede necesitar un espacio adecuado de manera urgente para desarrollar sus funciones operativas. Un proceso de licitación puede tomar más tiempo del necesario, retrasando el inicio de actividades críticas, como los de la formación profesional, tecnológica y complementaria, afectándose la prestación del servicio de manera continua.

- **Normatividad Vigente para la Contratación Directa**: La ley permite la contratación directa en situaciones donde la oferta es reducida o donde el proceso competitivo podría no ser viable ni conveniente. Esto incluye la contratación de arrendamientos en zonas con oferta limitada, como es el caso del municipio en estudio.

5. ELECCIÓN DEL PROVEEDOR

- **Selección Basada en Criterios de Calidad y Adecuación a las Necesidades**: La entidad en un estudio de mercado realizado seleccionó el proveedor que mejor cumplía con los requerimientos de ubicación, espacio (área suficiente en m2), infraestructura y condiciones de mantenimiento. Como requisito importante se evaluó que el inmueble contara con servicios básicos, accesibilidad y características estructurales que garanticen la seguridad y el adecuado desarrollo de actividades.

- **Comparación de Propuestas Disponibles**: Aunque se trate de una contratación directa, se realizó una pequeña comparación de las opciones que el mercado local ofrece para asegurar que el proveedor elegido ofrezca una propuesta competitiva en términos de precio y condiciones resultado que se ve reflejado en el **ANEXO** - **ESTUDIO DE MERCADO**, el cual forma parte integral del presente estudio del sector.

- **Análisis en Términos de Eficiencia, Eficacia y Economía**
  - Eficiencia: La contratación directa permite reducir los tiempos del proceso, facilitando una gestión más rápida y efectiva del espacio requerido para las funciones de la entidad. Al evitar una licitación que puede extenderse en plazos, se optimizan los recursos humanos y económicos, reduciendo costos administrativos y tiempos de espera.
  - Eficacia: La selección directa de un inmueble adecuado garantiza que la entidad pueda disponer del espacio en un tiempo óptimo, logrando cumplir con sus objetivos operativos y de servicio al público sin retrasos. Además, contar con un inmueble en buenas condiciones asegura que el espacio será funcional y seguro para el desarrollo de las actividades.

- Economía: Al seleccionar un proveedor con condiciones favorables y establecer un contrato claro en términos de mantenimiento, reajuste de canon y duración, la entidad puede optimizar el uso de sus recursos. La economía se logra mediante la obtención de un inmueble con las condiciones necesarias sin incurrir en gastos adicionales por adecuaciones o mantenimientos imprevistos.

El análisis del sector permite concluir que la contratación directa de un inmueble en arrendamiento es una decisión sustentada en la escasa oferta local, la necesidad de eficiencia en tiempos y recursos, y la posibilidad de obtener un inmueble que cumpla con los requisitos institucionales. La selección de un proveedor confiable y el establecimiento de un contrato bien estructurado aseguran que la entidad cumpla con sus objetivos de manera eficiente, eficaz y económica.

- **Lugar de ejecución:** El lugar de ejecución del contrato será en Colombia, en el municipio de Cumaribo, departamento del Vichada.

- **Plazo de ejecución:** El plazo de ejecución será de 11.5 meses sin exceder el 31 de diciembre de 2025 y empezará a contarse a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución (registro presupuestal y aprobación de la garantía única).

  De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 y el artículo 2.2.1.2.1.2.1 del Decreto 1082 de aspecto técnico.

Firmado digitalmente por Fernando Barrero Caballero
Fecha: 2024.11.05 16:23:11 -05'00'

FERNANDO BARRERO CABALLERO
Subdirector de centro de Producción y Transformación Agroindustrial de la Orinoquia.

Proyectó: José Jhaiver Anzola – Coordinador de Formación Integral