Análisis del Sector

Se busca identificar el sector económico al que pertenece el bien o servicio destinado a satisfacer la necesidad planteada.

El reconocimiento de las actividades productivas es esencial para determinar la vocación económica de una región o país, es decir, su especialización y fortalezas. Por ejemplo, una economía con vocación agrícola concentra gran parte de su producción en este sector, empleando a un alto porcentaje de su población.

La actividad económica se define como el conjunto de operaciones realizadas por empresas o establecimientos, que combinan recursos como mano de obra, equipos, materias primas e insumos, con el fin de producir bienes o servicios homogéneos. Estas actividades se agrupan en sectores económicos, cada uno definido por procesos productivos comunes y diferenciados de otras agrupaciones.

Según la división clásica de sectores encontramos tres grandes sectores económicos de Colombia, que a su vez agrupan actividades especializadas e independientes. Estos tres son los siguientes:

Sector primario: El sector primario incluye la producción básica. También denominado sector agrícola, engloba aquellas actividades económicas que se relacionan con la obtención de bienes y productos que provienen directamente de la naturaleza. Es decir, se trata del producto "directo", que no ha obtenido ninguna conversión.

Sector secundario: El segundo de los sectores económicos de Colombia según la división clásica, es el sector secundario (industrial). La característica principal de este sector es que de él forman parte todos aquellos procedimientos industriales que tienen el objetivo de transformar las materias primas obtenidas del primer sector (agrícola). El producto final de estas transformaciones es aquel que ya se puede consumir. Dentro de este sector encontramos actividades económicas como: la minería, la construcción, las actividades textiles, etc.

El tercer sector económico es el de prestación de servicios incluye las actividades que tienen relación con este fin. Así, incluye las actividades que ofrecen/prestan algún tipo de servicio a la comunidad y a las empresas (es decir, a las personas en general).

Algunas de las actividades que encontramos en el sector terciario son: la medicina, la enseñanza, el comercio, el turismo, las telecomunicaciones, las finanzas, etc. Se trata de un sector importante para que la economía fluya. Así, resulta imprescindible su correcto funcionamiento para que los sectores económicos de Colombia ya mencionados resulten más productivos.

Los dos primeros sectores el primario y el secundario producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer y cuarto sector se consideran no productivo,

puesto que no produce bienes tangibles, pero sin embargo contribuye a la formación de ingreso nacional y del producto nacional.

Dada la naturaleza del objeto del contrato, el presente proceso se ubica dentro del sector terciario de la economía clásica.

Agremiaciones y asociaciones que participan en el sector:

En Cúcuta, Norte de Santander, aunque el sector inmobiliario es más local en comparación con grandes ciudades como Bogotá o Medellín, existen varias organizaciones y asociaciones que agrupan a profesionales y empresas del sector inmobiliario, incluidos aquellos dedicados a los arriendos. Algunas de las principales agremiaciones y asociaciones que operan en Cúcuta y la región son:

1. Lonja de Propiedad Raíz de Cúcuta (Lonja de Cúcuta): Lonja de Cúcuta es una de las principales asociaciones que agrupa a los profesionales y empresas inmobiliarias de la ciudad. Esta organización está enfocada en promover las mejores prácticas en la compra, venta y arrendamiento de propiedades, defendiendo los intereses de los agentes inmobiliarios, arrendadores y propietarios en la región.

2. Cámara de Comercio de Cúcuta (CCC): La Cámara de Comercio de Cúcuta es una de las entidades más relevantes en la región para el fomento del desarrollo empresarial, incluida la actividad inmobiliaria. Aunque no está enfocada exclusivamente en el sector inmobiliario, tiene programas de apoyo a los empresarios y profesionales de la región, incluyendo a los del sector de bienes raíces.

3. Inmobiliarias Locales: En Cúcuta existen muchas inmobiliarias que operan a nivel local, algunas de ellas pueden tener vínculos con asociaciones regionales o nacionales. Las inmobiliarias más grandes de la ciudad generalmente están involucradas en el mercado de arriendos tanto residenciales como comerciales, y suelen ofrecer servicios de intermediación, asesoría en contratos y gestión de propiedades.

Algunas inmobiliarias relevantes en la región son: Inmobiliaria Rentabien, Finca Raiz, Viviendas y valores S.A, Tonchala, estas inmobiliarias ofrecen tanto arrendamientos como compraventas y suelen ser las más cercanas a las necesidades de los arrendadores e inquilinos locales.

4. Otras iniciativas o grupos relacionados: Redes Sociales y Grupos en Línea: Además de las asociaciones formales, en Cúcuta existen varios grupos en redes sociales (por ejemplo, en Facebook o WhatsApp) donde arrendadores, inmobiliarias y personas interesadas en alquileres o ventas de propiedades suelen intercambiar información, compartir oportunidades de arrendamiento y resolver dudas sobre la legislación o el mercado local.

5. Eventos y Ferias Inmobiliarias Locales: En ocasiones se organizan ferias inmobiliarias, donde se presentan propiedades disponibles para arrendar o vender, y se realizan seminarios sobre las

mejores prácticas en arrendamientos. Estas ferias son un punto de encuentro ideal para arrendadores, inquilinos y profesionales del sector.

Si bien en Cúcuta el mercado inmobiliario tiene una estructura algo más pequeña comparado con otras ciudades del país, las asociaciones como la Lonja de Propiedad Raíz de Cúcuta, la Cámara de Comercio y las inmobiliarias locales son actores clave que ayudan a regular y promover el sector de arriendos, tanto para propiedades residenciales como comerciales. Además, estos grupos suelen ser un buen punto de referencia para resolver dudas o buscar apoyo legal en temas relacionados con el arrendamiento de inmuebles.

Perspectivas de crecimiento, inversiones y ventas:

El mercado inmobiliario en Cúcuta, Norte de Santander, ha mostrado una dinámica particular en los últimos años debido a su ubicación estratégica como ciudad fronteriza, lo que ha generado oportunidades tanto en el sector de arriendos como en ventas de bienes raíces.

1. **Perspectivas de Crecimiento del Sector Inmobiliario en Cúcuta**

a. Crecimiento impulsado por la situación fronteriza: Cúcuta ha sido históricamente una ciudad con un fuerte vínculo económico con Venezuela, dada su proximidad y los flujos migratorios. En los últimos años, la llegada masiva de venezolanos a Colombia ha tenido un impacto significativo en el mercado inmobiliario, especialmente en el sector de los arriendos, debido a la alta demanda de viviendas a precios más asequibles. Este fenómeno ha estimulado un crecimiento en el mercado de alquileres y ventas de propiedades, especialmente en zonas cercanas a la frontera.

b. Proyectos de infraestructura pública: El gobierno local y regional ha impulsado varios proyectos de infraestructura pública que están mejorando la conectividad y la calidad de vida en la ciudad, lo cual beneficia al mercado inmobiliario. Algunos de estos proyectos incluyen:

- Mejoras en la infraestructura vial y ampliación de la frontera comercial.
- Proyectos de urbanización y mejoras en servicios públicos.
- Ampliación del aeropuerto y de la zona comercial fronteriza, lo cual fortalece la competitividad y abre nuevas oportunidades de desarrollo inmobiliario en Cúcuta.
- Estas iniciativas ayudarán a fortalecer el atractivo de la ciudad tanto para inversionistas como para futuros residentes, lo que puede generar una mayor demanda de viviendas y una revalorización de los inmuebles en áreas clave.

c. Mercado de arriendos de viviendas y oficinas: El mercado de arriendos sigue siendo un sector clave en Cúcuta debido al flujo de migrantes y a la demanda interna, especialmente para el segmento de viviendas económicas y viviendas de tipo medio. Los alquileres en el sector comercial también están experimentando un ligero repunte, impulsados por la reactivación de las actividades comerciales y el retorno de pequeñas y medianas empresas, especialmente en el centro de la ciudad.

2. Inversiones en el Sector Inmobiliario en Cúcuta

a. Inversión en el sector residencial: La inversión en la construcción de viviendas residenciales ha sido una tendencia clave en Cúcuta, con un enfoque particular en proyectos de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), que están orientados a los segmentos más bajos del mercado debido a la alta demanda de viviendas asequibles para la población migrante y los trabajadores de la región.

Los proyectos inmobiliarios residenciales están orientados a ofrecer condiciones de vida accesibles en barrios en expansión o urbanizaciones nuevas, en áreas como el sur de Cúcuta y sectores cercanos a la frontera.

b. Inversiones comerciales: El sector comercial está viendo un repunte, especialmente en las zonas más céntricas y comerciales de Cúcuta. La construcción de centros comerciales, oficinas y locales de comercio al por menor está siendo impulsada por la recuperación económica post-pandemia y el crecimiento del comercio internacional, especialmente relacionado con la frontera con Venezuela. Esto incluye: Nuevos centros comerciales y espacios comerciales de oficinas, inversiones en proyectos mixtos que combinan oficinas, comercio y vivienda, lo cual está atrayendo a inversores locales y extranjeros interesados en Cúcuta como un punto clave para el comercio binacional.

c. Atractivo para inversores colombianos y extranjeros: Cúcuta sigue siendo atractiva para inversionistas colombianos y extranjeros, especialmente aquellos interesados en aprovechar el contexto fronterizo para desarrollar proyectos inmobiliarios que sirvan tanto a la población Colombiana como a los migrantes venezolanos, así como a la creciente clase media local.

3. Ventas de Inmuebles en Cúcuta

a. Segmento residencial: El mercado de ventas de inmuebles en Cúcuta ha mostrado cierta estabilidad, con una preferencia por la compra de viviendas de interés social (VIS) y de tipos medios. Los precios siguen siendo relativamente bajos en comparación con ciudades más grandes, lo que presenta una oportunidad para la compra de vivienda, especialmente en barrios en expansión.

El mercado de viviendas nuevas y de segunda mano sigue siendo activo, y aunque la demanda ha sido moderada debido a la situación económica de la región, la compra de inmuebles para arrendar sigue siendo una estrategia rentable para muchos inversores.

b. Crecimiento en zonas periféricas: Con el aumento de la oferta de proyectos urbanísticos y nuevas urbanizaciones en las zonas periféricas de Cúcuta, las ventas de inmuebles en estas áreas han mostrado un crecimiento. Esto es particularmente atractivo para aquellos que buscan adquirir viviendas más asequibles en áreas con mejor calidad de vida y menor congestión.

c. Mercado comercial: El segmento comercial también ha mostrado crecimiento, especialmente en el ámbito fronterizo. Las ventas de locales comerciales y oficinas, tanto para uso propio como para alquiler, están siendo impulsadas por la reactivación de la economía y la creciente actividad comercial relacionada con la frontera.

Estudio de Mercado

Análisis de la Demanda: En observancia a los lineamientos dispuestos por la Agencia Nacional de la Contratación Pública- Colombia Compra Eficiente, la Entidad analizará los aspectos generales de contrataciones realizadas por otras entidades del sector, con objetos similares a los que se establece para la presente contratación.

En el buscador de procesos de contratación del portal web de Colombia compra eficiente, se encuentra una gran cantidad de contratos suscritos por entidades estatales que son celebrados en las modalidades de contratación directa, entre ellos se encuentran:

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Cuantía
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-22-001-2024	ARRENDAMIENTO SEDE DIAN VILLAVICENCIO	1.203.048.000 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-88-002-2024	Contratar a título de arrendamiento los espacios del inmueble denominado edificio pacific tower	5.574.504.000 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-91-001-2024	Servicio de depósito en cajillas de seguridad para la Dirección Seccional de Aduanas de Bogotá.	81.000.000 COP
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL PACÍFICO	FGN-RP-CD-0002-2024	Contratar el arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 10 #4 - 12-16 de la nomenclatura urbana de Popayán - Cauca, con un área construida de 620 m2, matriculado en la Oficina de Registro de Ins	337.646.016 COP

DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-22-002-2024	ARRENDAMIENTO SEDE DIAN MITÚ	43.639.200 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-89-001-2024	ARRENDAMIENTO SEDE PAMPLONA	154.895.160 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-03-001-2024	Arrendamiento del piso 5° del inmueble ubicado en la Avenida Calle 26 No. 96 J - 90, del Edificio OPTIMUS, para el funcionamiento de la Dirección Seccional de Aduanas de Bogotá Aeropuerto El Dorado.	3.103.998.953 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-22-003-2024	ARRENDAMIENTO SEDE DIAN INIRIDA	105.792.000 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-22-004-2024	ARRENDAMIENTO SEDE DIAN SAN JOSE DEL GUAVIARE	142.800.000 COP
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES*	CD-46-001-2024	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE PUERTO ASIS	157.080.000 COP

Estudio de la oferta: Los valores de arriendo de oficinas en Cúcuta pueden variar dependiendo de la ubicación, el tipo de inmueble, y las características específicas de cada propiedad (tamaño, acabados, equipamiento, etc.).

A continuación se presenta un desglose basado en las tendencias actuales y datos de portales inmobiliarios, como Finca Raíz y otras fuentes locales que reflejan el comportamiento del mercado inmobiliario comercial en Cúcuta.

Valores de Arriendo de Oficinas en Cúcuta

Oficinas de tamaño pequeño (22 m² - 26 m²) en los barrios La Playa y El Contento, Cúcuta: Según Metrocuadrado, el portal líder de inmuebles, el precio promedio de arrendamiento mensual oscila entre $878,000 y $950,000 COP, con un costo por metro cuadrado que varía entre $38,269 y $39,000 COP. Estas oficinas suelen ser de tipo básico, sin mucho mobiliario o equipos adicionales, pero se encuentran en ubicaciones estratégicas dentro de zonas comerciales de alta demanda, lo que las hace ideales para empresas que buscan visibilidad y acceso a servicios comerciales clave.

Oficinas de tamaño pequeño (32 m² - 50 m²) en los barrios Sevilla y Aeropuerto, ubicados en la Comuna 6 en el norte de Cúcuta: Según datos de la inmobiliaria Viviendas y Valores S.A., el precio promedio de arrendamiento mensual en estas zonas periurbanas de la ciudad oscila entre $800,000 y $1,500,000 COP, con un costo por metro cuadrado que varía entre $25,000 y $30,000 COP. Ambas áreas forman parte de la Comuna 6, situada en la zona norte de Cúcuta, un sector que experimenta un crecimiento urbano constante. Este contexto geográfico, sumado a la accesibilidad de estas oficinas, las hace ideales para pequeñas empresas que buscan aprovechar las oportunidades comerciales en áreas en expansión, con buena conectividad y servicios básicos que contribuyen a su valor estratégico.

Oficinas de tamaño pequeño (32 m² - 62 m²) en los barrios Quinta Bosh y Colsag, Cúcuta: Según la información suministrada por Viviendas y Valores, S.A., el precio promedio de arrendamiento mensual en la zona centro-oriental de Cúcuta oscila entre $1,600,000 y $2,500,000 COP. El costo por metro cuadrado varía entre $40,000 y $42,000 COP. En el barrio Quinta Bosh, el arrendamiento de oficinas de 62 m² tiene un valor aproximado de $2,500,000 COP, mientras que en el barrio Colsag, con oficinas de 38 m², el arrendamiento se ubica en $1,600,000 COP. Estas oficinas se encuentran en una zona estratégica, ideal para empresas que buscan un espacio funcional, bien conectado y con acceso a los principales puntos de la ciudad y servicios comerciales.

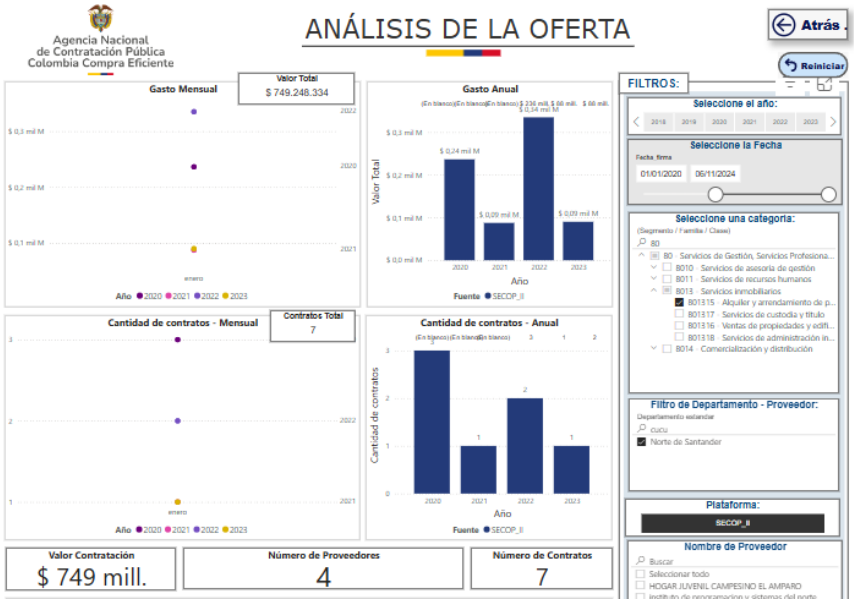
Factores que Influyen en los Precios de Arriendo de Oficinas

Ubicación: Las oficinas ubicadas en el centro de la ciudad o cerca de zonas comerciales tienen precios más altos debido a la mayor demanda de espacios accesibles para empresas que desean visibilidad y tráfico peatonal.

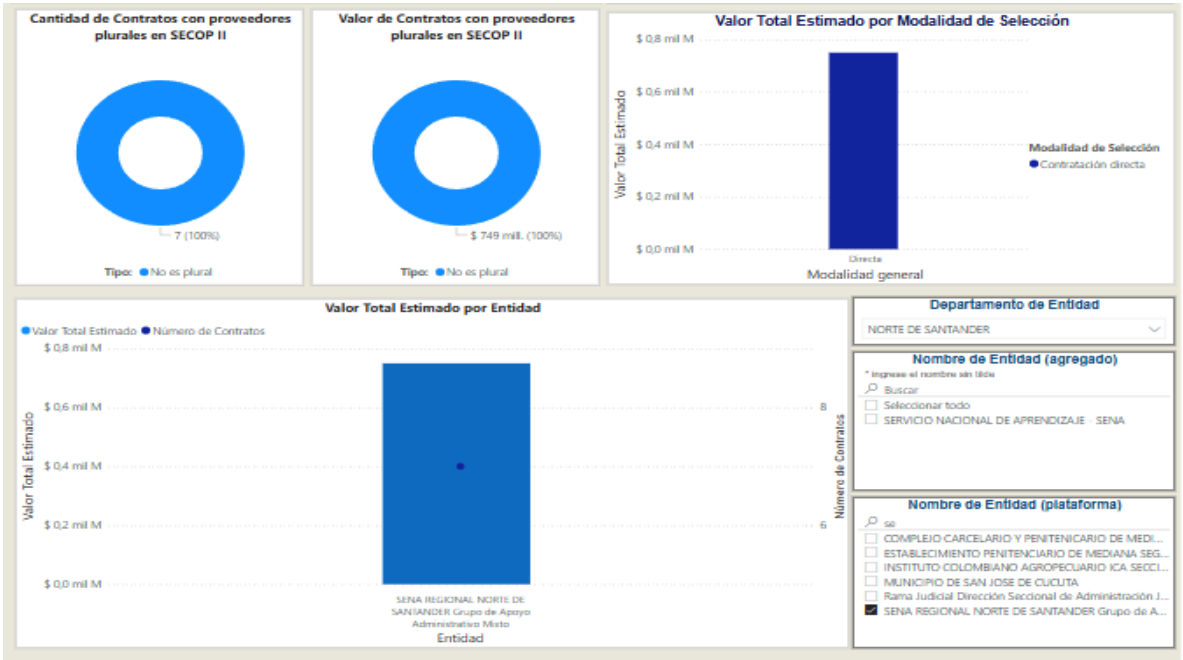
Tipo de Edificio y Acabados: Aquellos que tienen mejores acabados, sistemas de seguridad, parqueaderos y servicios adicionales (como ascensores, sistemas de aire acondicionado central, etc.) tienen precios más elevados. Son ideales para empresas medianas y grandes, los edificios que generalmente están ubicados en zonas menos demandadas o edificios más antiguos con menos servicios poseen unos costos más económicos.

Tamaño y Distribución: Las oficinas de mayor tamaño (más de 100 m²) suelen tener un precio de arriendo más alto debido a la capacidad que ofrecen para albergar más empleados y/o departamentos.

El Centro de Formación CEDRUM - SENA Regional Norte de Santander, para adelantar el respectivo estudio, efectuó las consultas pertinentes en la siguiente página web: Portal Colombia compra eficiente SECOP II (www.colombiacompra.gov.co). A través del modelo estratégico de oferta y demanda de Colombia compra eficiente.



Lo anterior, con el objetivo de tomar como referencia las personas naturales o empresas que participan activamente en procesos de contratación, con similar objeto o que pertenece a los grupos de clasificación UNSPSC 80131500 bajo el código modalidad de selección, presupuesto asignado, plazo y lugar de ejecución.



En este proceso podemos ver los contratos de la vigencia 2020-2024, de acuerdo con la clasificación en la que atañe.

Estudio del Mercado

Costos históricos: Se realizó consulta de información en las bases de datos relacionados con contratos celebrados por el Sena en el año anterior encontrando que se ha venido suscribiendo contrato para atender esta necesidad con la Corporación Universitaria REMINTONG así:

Descripción	Valor Mensual
Contrato Actual CO1.PCCNTR.5774676 de 2024	$ 32.991.000
Contrato CD-NDS-0002-2023	$ 25.500.000

El valor del canon de arrendamiento para el contrato a ejecutar en la vigencia 2025 se estableció en atención al numeral 4 del lineamiento de arriendo 2025 el cual expresa: El valor asignar del canon de arrendamiento en la vigencia 2025 no puede superar los supuestos macroeconómicos definidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, es decir, el 3% del valor del canon mensual ejecutado por inmueble en el año 2024 y dentro este debe estar incluido el pago de los servicios públicos, conectividad, servicio vigilancia, fumigación y lavado de tanques de almacenamiento de agua de consumo humano.

Con base en lo anterior, se determina que el valor a reconocer para la vigencia 2025 es de **$34.000.000**, resultado de incrementar un 3% al valor mensual cancelado en el contrato actual ($32.991.000 x 3% = $33.980.730), el cual se aproximó a **$34.000.000** con la aprobación de la Dirección Administrativa y Financiera, resultando un valor total por los 11 meses de **$374.000.000**.

Dada en San José de Cúcuta, a los 14 de enero de 2025.

Firmado digitalmente por Freddy Abelardo Calderon Orduz
Fecha: 2025.01.15 15:13:24 -05'00'

Freddy Abelardo Calderon Orduz
Subdirector (E)
Centro de Formación Para el Desarrollo Rural y Minero.