



ESTUDIO DE SECTOR

OBJETO: 5_416 CONTRATAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO INSTALACIONES PARA LA REUBICACIÓN TEMPORAL DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DEL COMPLEJO TECNOLÓGICO MINERO AGROEMPRESARIAL

1. INTRODUCCIÓN:

Dando cumplimiento al Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, establece que las entidades deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva Legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, para el perfeccionamiento de su función se acoge al Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas. Este es un sistema de clasificación internacional que permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno. La versión implementada en Colombia es la UNSPSC, Decreto 1082 de 2015.

De acuerdo con lo anterior la clasificación para el proceso es con el siguiente código:

UNSPSC – Decreto 1082 de 2015						
ITEM	GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	DESCRIPCION
1	F- SERVICIOS	80	13	15	00	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Basados en lo anterior se desarrolla el presente estudio respetando los lineamientos establecidos en la GUIA DE ELABORACION DE ESTUDIOS DE SECTOR - GEES, establecido por COLOMBIA COMPRA EFICIENTE, y así dando cumplimiento a la ley.

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

2.1- De acuerdo con los lineamientos de demanda y oferta se procede a realizar el análisis de la oferta en el sector y en primera medida se procede a contextualizar que:

EL SECTOR INMOBILIARIO COLOMBIANO¹

¹ Fuente de consulta: http://www.larepublica.co/el-sector-inmobiliario-colombiano_32568



En la última década Colombia retoma el crecimiento de la economía y, como ha sido tradición, se produce importante valorización de la finca raíz.

Desde el punto de vista de las fuentes de recursos y entidades ejecutoras de la construcción de vivienda, el crecimiento urbano reciente está marcado por varios periodos a saber: el primero de los años 30 a 60, que comienza con el nacimiento del Banco Central Hipotecario BCH y del Instituto de Crédito Territorial, además con la participación de destacadas firmas urbanizadoras en las principales ciudades colombianas.

Posteriormente, en las décadas de los años 70 a 90, con la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, se moderniza la industria de la edificación, soportada en ahorro del público destinado al crédito hipotecario, a finales de la década de los 90.

La época actual podría decirse que nace con el desarrollo de la ley 388 de 1997 y con la asistencia social, que consiste en el subsidio a la demanda, donde los protagonistas son las Cajas de Compensación Familiar, las entidades fiduciarias, las instituciones bancarias, las empresas constructoras y las administraciones municipales.

Los estímulos y el subsidio a la demanda de vivienda para los menos favorecidos, ha tenido en los últimos años soporte en que la construcción ha sido utilizada por el gobierno nacional como instrumento de política económica y de equidad social. Así, Colombia ha tomado la senda del desarrollo, con importante disminución de la pobreza y una transformación del sector inmobiliario. Se destacan los programas recientes de subsidio a la tasa de financiación a compradores y la entrega este año de 100.000 unidades gratuitas a hogares que jamás hubieran tenido oportunidad de comprar vivienda.

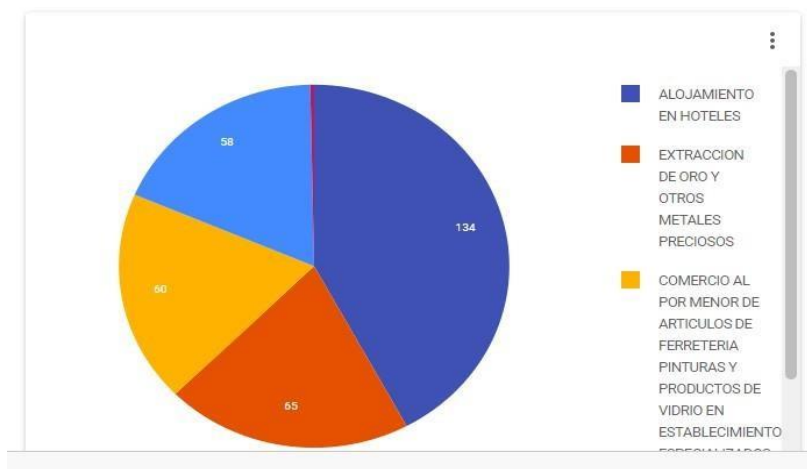
Colombia es un país de regiones y de ciudades, donde su futuro depende en gran medida del desarrollo de estas. A pesar de tener un sistema urbano diversificado, compuesto por 40 ciudades de más de 100.000 habitantes y diferentes polos de desarrollo, comparten problemas comunes, de viviendas de origen informal, escasez de suelo urbanizable y espacio público útil, de movilidad y el ya mencionado déficit de vivienda.

EL SECTOR INMOBILIARIO EN LA REGIÓN DEL MAGDALENA MEDIO PUERTO BERRIO – ANTIOQUIA.

En el municipio de Puerto Berrio, los Servicios inmobiliarios, son solo es el 1% de la oferta. Es por esto que no se cuenta con suficientes opciones para llevar el objeto del contrato. Se confirma que las edificaciones en su gran mayoría están adecuadas para oferta hotelera y/o para el comercio al por menor y de alimentos. A través del portal web [datosabiertos.gov.co](https://www.datos.gov.co/d/wciv-q8d6/visualization) en su enlace: <https://www.datos.gov.co/d/wciv-q8d6/visualization>, datos estadísticos con fecha de última actualización del 12 de agosto de 2021. Por medio



de la gráfica 1 que a continuación se relaciona y que se complementa con el anexo N°1 en la cual seleccionamos varios sectores comerciales, pero se confirma que, Gráfica 1

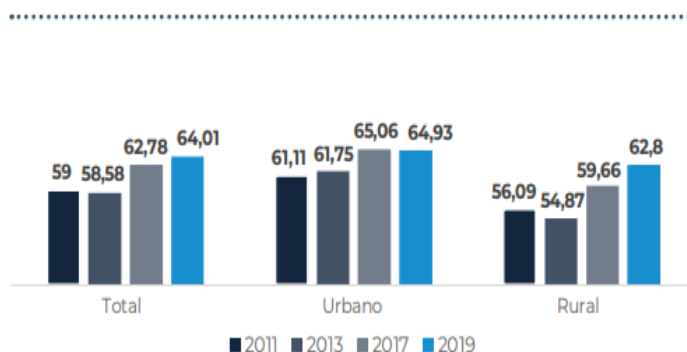


2.2- EL PERFIL SOCIOECONÓMICO DE LA SUBREGIÓN DE LA MAGDALENA MEDIO.

Encontramos que el municipio de Puerto Berrio, tiene una población total de 41.345 habitantes, que comparado con la densidad poblacional de las tres (3) subregiones de Antioquia, está entre los más poblados.

1.3- Gráfico 2. Comportamiento histórico Indicador de Calidad de Vida- ICV 2011 – 2019 en Magdalena Medio

Fuente: Encuesta Vida de Calidad.



ICV Comparada con el departamento, la región del Magdalena medio presenta un ICV aún



más bajo 69,2 64 respectivamente), cuya diferencia se da principalmente por mayores dificultades en términos de calidad de vivienda y capital físico, así como a menores niveles de capital humano y escolarización.

Ahora bien, se ha identificado en la zona que debido a los problemas de inflación que se viene incrementando en alza los últimos años, además debido a que la zona cuenta con gran población flotante. Debido a las grandes empresas del sector Comfenalco, Autopistas Rio Magdalena, Empresas Públicas de Medellín, Ecopetrol, varias del sector minero, entre otras, ha sido un factor esencial para que los habitantes busquen actividades económicas que permitan incrementar sus ingresos, por lo tanto, su calidad de vida, encontrando así en la adecuación de las viviendas para la modalidad de alojamiento informal y hotelería, como una alternativa eficaz. Reduciendo cada vez más la oferta de bienes

2.4- Para realizar la búsqueda de un espacio que se adecue a las calidades y cualidades para una efectiva prestación de los servicios, se descartan zonas con condiciones geográficas comunes en el área urbana, como son el uso del suelo y los factores de alto riesgo como son: Amenaza y Riesgo alto por inundación del río Magdalena. Amenaza y Riesgo alto por empozamiento de aguas lluvias entre otros.

2.5- A continuación, se describe como se encontraba distribuido el espacio de la infraestructura propia del Complejo Tecnológico Minero Agroempresarial

INFRAESTRUCTUA ADMINISTRATIVA	Nro. ESPACIOS	TOTAL M2	OTRAS AREAS	Nro. ESPACIOS	TOTA LM2
Parqueaderos - zonas de descargue			Auditoria	1	182,51
Bodegas o espacios para almacén	1	41,34	Espacio para investigación		
Área de oficinas administrativas	7	259,77	Servicio Medico		
Baterías sanitarias administrativa	2	21,18	Agencia Pública de Empleo	1	13
Servicio médico administrativo			Otras áreas (indique cuales)	4	145,91
TOTAL	10	322,29	TOTAL	6	341,42

Por lo tanto, se requiere de un espacio que cumpla con los siguientes requisitos básicos:



- Inmueble exclusivo de uso comercial
- Tener todos los servicios de energía eléctrica, alcantarillado, alumbrado público, internet, recolección de basura
- Cumplir las normas técnico ambientales y de infraestructura que la normatividad legal aplicable les exige.
- Cumplir con las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo
- Ubicarse geográficamente en zona de fácil acceso.

2.6- REGULACIÓN NORMATIVA: Conforme a la normatividad para el contrato de arrendamiento comercial es mínima, pero en razón a la autonomía de la voluntad, las cláusulas contractuales en cuanto no sean abusivas, también son ley para las partes. También es claro que, al contratar con una entidad estatal, se deben acatar

Marco normativo:

Normas de Derecho Privado:	<ul style="list-style-type: none">- Código Civil Colombiano Art.1.492 y ss. Y Art.1973 a 1995- Código de Comercio Art. 515, a 533.
Normas de Derecho Público:	Decreto 397 2022 del Ministerio De Hacienda Y Crédito Público Ley 1150 de 2007 el literal i), numeral 4, artículo 2 Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11Circular SENA, No. 42 marzo 4 /2020 Resolución No. 1-2275 de 2022 Directriz presidencial N°08 de 2022

3. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO.

Para el presente estudio, se presenta información respecto al contrato de arrendamiento de los años inmediatamente anteriores.

No. contrato: CO1.PCCNTR.5915749

Objeto: 5_433 Contratar a título de arrendamiento instalaciones ubicadas en carrera 6 N°48 - 18/20 para uso de oficinas administrativas del Complejo Tecnológico Minero Agroempresarial.

Valor: 141.009.166

Modalidad de contratación: contratación directa



Nombre del contratista: JOSE MARIA PEREZ BEDOYA

Duración del contrato: 322Días

No de contrato: CO1.PCCNTR.4967514

Objeto: 5_495 Contratar a título de arrendamiento instalaciones para la reubicación temporal de oficinas administrativas del Complejo Tecnológico Minero Agroempresarial

Valor: 93.750.000

Modalidad del contrato: Contratación directa

Nombre del contratista: JOSE MARIA PEREZ BEDOYA

Duración del contrato: 225

4. ESTUDIO DE LA OFERTA

En primera medida se hace claridad a Identificación de proveedor para el arrendamiento de bien inmueble tanto para el traslado la operación del centro de formación profesional integral como la infraestructura para el espacio administrativo. Se procede en primera medida a agotar el requisito de procedibilidad, para dar cumplimiento a la Directiva Presidencial No 08 de 2022, con asunto “DIRECTRICES DE AUSTERIDAD HACIA UNA GASTO PÚBLICO EFICIENTE”, numeral 2.4, en las que menciona acciones tales como: “Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento con otra entidad pública. Igualmente, para disminuir los gastos por arrendamientos de áreas se avanzará en los planes de acción para la implementación de trabajo remoto, conforme a las directrices del Ministerio de Trabajo, el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones y el Departamento de la Función Pública, etc. Realizamos la solicitud a la Alcaldía Municipal, pero no se obtuvo respuesta favorable por parte de ente gubernamental, como se evidencia en el anexo No.1. Por consiguiente, se continua con el trámite ordinario. Se convoca a las instituciones educativas, se estudia las características y las condiciones de infraestructura de los inmuebles y la capacidad de instalación, Estas solo subsanan la necesidad para el centro de formación profesional integral. Por tanto, Se reciben tres propuestas para el arriendo de los ambientes del establecimiento educativo. Las cuales se revisan y se toma la más beneficiosa, para satisfacer la necesidad. En cuanto a la sede para el componente administrativo, se realiza nueva búsqueda ahora en posibles proveedores en primera medida se tienen en cuenta las condiciones geográficas y las características de metraje para la búsqueda. Recibimos (3) propuestas las cuales se revisan y se toma la más beneficiosa, para satisfacer la necesidad.

5. ESTUDIO DE MERCADO

5.1- Atendiendo los presupuestos de la ley 80 y los lineamientos para contratación



emitidos por Colombia Compra Eficiente, se seleccionaron (3) ofertas de posibles de arrendamientos para espacios y/o ambientes administrativos, los cuales se relacionan en el siguiente cuadro que contiene las fechas en los cuales fueron visitados:

Se reciben tres propuestas, Anexo N°2, se revisan y se concluye que:



Propuesta N°	Matricula inmobiliaria	Dirección	Canon	Área	Valor metro cuadrado
1	019-3557	Calle 52 Nro 4 26	\$15.100 .000	220	68.636
2	019-1028	Cra 2 entre calle 53-16	\$16.700.000	500	33.400
3	019-6016	Cra 6 N° 48- 18/20	\$ 13.531.625	380	35.609

OBSERVACIONES A LAS PROPUESTAS:

Propuesta dos (1): Se descarta el inmueble con matrícula inmobiliaria N°019-3557 correspondiente a la dirección Cra 6 N° 48-16

De igual forma que el anterior, de manera verbal y en la cotización excluyen cualquier pago de servicios públicos, cuenta con (6) espacios para oficinas, pero algunos son reducidos, de igual manera el ofertante unilateralmente se retiró de la oferta. El inmueble no se encuentra disponible debido a que el bien tiene suscrito contrato de arrendamiento vigente con una empresa comercial.

Propuesta uno (2): Se descarta el inmueble con Matrícula inmobiliaria No. 019-1028 correspondiente a la dirección Cra 2 entre calle 53-16

De forma verbal y en la cotización excluyen cualquier pago de servicios públicos que es requisito habilitante Se descartó, anteriormente operaba como hotel y las características de los espacios ofrecidos son muy reducidos y carentes de ventilación e iluminación, No se cuenta con suficientes baterías sanitarias y dichas instalaciones se encuentran ubicadas en un segundo y tercer piso, lo cual limita el acceso a las personas con movilidad reducida. También se consideraron algunos aspectos ambientales y de SST

Propuesta (3): Se continuo proceso con el inmueble con matrícula inmobiliaria N°019- 6016 correspondiente a la dirección Cra 6 N° 48- 18/20, Barrio el Hoyo.

Cumple con los requisitos del objeto del contrato como pago de servicios públicos y cuenta con espacios de con los requisitos de las necesidades que el inmueble requiere

Ahora bien, se realiza visita a todos los inmuebles cotizados y los resultados de verificación a cada uno de los predios fueron registrados en los formatos FORMATO TECNICO DE



VERIFICACION DE CONDICIONES FISICAS
INMUEBLES ARRENDAMIENTOS DAF, los cuales se adjuntan como Anexo 3

5.2- Ventajas Del Inmueble Seleccionado:

NECESIDAD DE LA ENTIDAD	CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE PROVEEDOR	
ITEMS	CUMPLE	CANTIDAD
Zonas de Recreo - Esparcimiento	X	2
Cafetería	X	2
Parqueaderos - zonas de descargue	X	2
Auditorio	X	1
Agencia Pública de Empleo	X	1
Área de oficinas administrativas Cantidad (7)	X	8
Baterías sanitarias administrativa	X	2

- Suple la necesidad de brindar las garantías a los funcionarios y la comunidad en general, usuarios en general.
- Cuenta con una ubicación privilegiada, cercana a el parque principal del municipio y en un barrio tradicional con condiciones de seguridad muy favorables.
- Cumple con todos los requisitos de Tecnologías De La Información Y Las Comunicaciones-TIC Ambientales y de Seguridad y Salud en el Trabajo – SST

5.3- Análisis de precio:

Se consulta y revisa el Instrumento de Agregación de Demanda para la adquisición de



bienes y servicios, Se determinará el valor del contrato a ejecutaren la estimación de precios teniendo en los diferentes parámetros presentados y descritos de conformidad con lo normado.

PROPUESTA CASA 1	PROPUESTA CASA 2	PROPUESTA CASA 3	PROMEDIO
VALOR COTIZACIÓN AMBIENTE	VALOR COTIZACIÓN AMBIENTE	VALOR COTIZACIÓN AMBIENTE	VALOR UNITARIO PROMEDIO
\$ 15.100.000	\$ 16.700.000	\$ 13.531.625	\$ 15.110.541

5.4- Registro fotográfico







6. CONCLUSIONES

Modalidad de Contratación

Del análisis de los procesos de selección relacionados, se evidencia que en el 100% la modalidad de selección por la cual se realiza este tipo de contratación es Contratación Directa, la cual está regulada por (Literal i) numeral 4°, artículo 2°, Ley 1150 de 2007; y por el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles del Decreto 1082 de 2015 el cual prevé la modalidad de contratación Directa para Arrendamientos.

Plazo del contrato: Once (11) meses y diez (10) días

Lugar de ejecución del contrato: Municipio de Puerto Berrio – Antioquia

Parágrafo: Para todos los efectos contractuales se tendrán como domicilio la ciudad Puerto Berrío ANTIOQUIA



Plan de pagos del contrato:

El plan de pagos correspondiente será estructurado en plataforma SECOP II.

Experiencia Para el caso específico de arrendamiento

La experiencia exigida al proveedor no es un ítem relevante para tener en cuenta en las contrataciones, ya que puede ser la primera vez que oferte un bien inmueble y si cumple con todos los requisitos de contratación, es factible de realizar el contrato.

Garantía Exigidas Dentro del análisis de los procesos de selección

Se identifica que no exigen garantías de ninguna índole, dado que, en el relacionamiento de la matriz de riesgos de cada proceso, no se encuentran riesgos asociados al contratista para la constitución de pólizas. Aunque se podría exigir la póliza de cumplimiento. Lo anteriormente mencionado, se rige y regula mediante el Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.5. y 2.2.1.2.1.5.4.

El SENA – Regional Antioquia definió el presupuesto oficial para el eventual proceso de contratación que tiene como objetivo, “Arrendar bien inmueble para la planta administrativa del SENA Complejo Tecnológico Minero Agroempresarial, contando con un presupuesto oficial según para el presente proceso de selección es de (\$155,613,687) incluido el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), cuando a ello hubiere lugar y demás impuestos, tasas, contribuciones de carácter nacional y/o municipal de carácter legal, costos directos e indirectos. Para el cual se pagará cánones mensuales

Valor canon mensual:

TRECE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS ML (\$13.531.625)

- a) El proceso de contratación deberá permitir que se satisfagan las necesidades establecidas en los estudios previos.
- b) La modalidad de contratación también debe permitir la participación en el control y evaluación del servicio y la información deberá ser consolidada por el organismo.
- c) La duración y el término del contrato serán los estimados por las partes o hasta cuando el organismo considere la necesidad de la prestación del servicio.

FERNANDO CANO GOMEZ
Subdirector CTMAE

Revisó: JUAN CARLO SOSORIO GÓMEZ - PROFESIONAL G-02