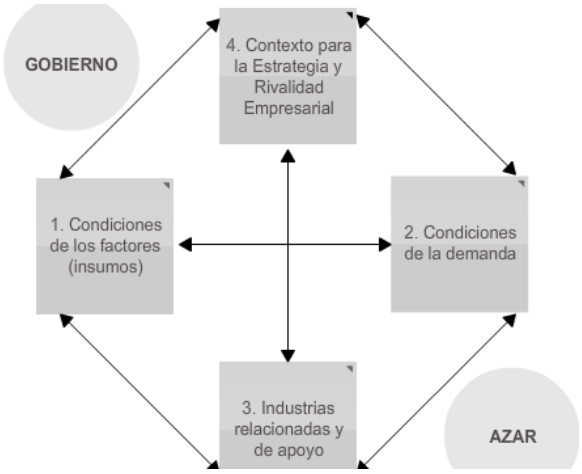
Estudio de riesgos del sector

De conformidad con lo indicado en el subnumeral 2 del numeral 4.1 Planeación Contractual de la resolución 276 del 20 de septiembre de 2019 de ENTerritorio, SesColombia se permite presentar el siguiente estudio de riesgos del sector, con base en el documento de Análisis del Sector suministrado por la entidad para la contratación cuyo objeto es: **CONTRATAR LA ELABORACION INSUMOS PARA EL DESARROLLO DE LA GESTIÓN PREDIAL DEL PROYECTO TRANSVERSAL DE LA MACARENA – DEPARTAMENTO DEL META, CONVENIO No.200925.**

En el desarrollo del presente análisis de riesgos del sector se busca entregar a la entidad una visión del mercado relacionado con el objeto mencionado y en particular analizar las fuentes de incertidumbre y sus principales efectos que inciden de forma común en quienes desarrollan su actividad económica como participantes del sector. Para este propósito este estudio se fundamenta en las herramientas de análisis estratégico que ofrece la literatura del campo gerencial, especialmente en la desarrollada por Michael Porter, autoridad globalmente reconocida en estrategia empresarial. El modelo de análisis de Porter se enfoca en identificar cómo se caracterizan las relaciones entre el vendedor y el comprador (Relación de oferta y demanda), el vendedor con sus proveedores y la accesibilidad a los recursos humanos, físicos y de infraestructura, así como industrias relacionadas o de apoyo, que requiere para desarrollar su negocio, las relaciones con los competidores y la posibilidad de nuevos competidores entrantes. El grado de incertidumbre del sector que configura el riesgo del mismo se refleja en características como la estabilidad de las empresas, la complejidad de cómo opera el sector, así como la diversidad y la rivalidad de quienes integran y participan en el sector. La siguiente gráfica esquematiza la base del análisis.



El sector cuyo estudio de riesgos se presente de conformidad con el respectivo análisis del sector es el de:

UNSPSC				
GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F. SERVICIOS	80 SERVICIOS DE GESTIÓN,	10 –	SERVICIOS DE	00.

	SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	SERVICIOS INMOBILIARIOS	ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA	
CODIGO: 80131800				

UNSPSC				
GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F. SERVICIOS	80 SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	10 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA	SERVICIO DE AVALUO DE INMUEBLES.
CODIGO: 80131802				

UNSPSC				
GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F. SERVICIOS	80 SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	10 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA	SERVICIOS DE LISTADO DE INMUEBLES.
CODIGO: 80131803				

Contexto para la Estrategia y Rivalidad Empresarial

El mercado de empresas que pueden atender la necesidad que se busca satisfacer en este proceso se puede calificar como un mercado desarrollado, que de acuerdo con el Estudio del Sector adelantado por la entidad, cuenta con canales de oferta que encuentran formalmente establecidos y cuentan con amplia extensión que permite brindar cobertura en el suministro de servicio a gran parte del territorio nacional.

El espectro de prestadores del servicio que se pretende contratar va desde personas naturales hasta empresas legalmente constituidas. No obstante lo anterior la capacidad de estas empresas de prestar el servicio que se pretende contratar depende de la planta de personal disponible y que cuenten con el conocimiento y la experticia para desarrollar las actividades de recopilación de la información para el desarrollo de gestión predial de conformidad con la normativa aplicable. Por tanto los bienes y el personal son los recursos que representan la fuente de ingresos y se encuentran expuestos continuamente a las diferentes clases de riesgos que se presentan en las zonas en las que se encuentran localizados los predios respecto de los cuales se prestan los servicios.

Por su naturaleza técnica las personas y empresas que ofrecen este tipo de servicio deben tener un amplio conocimiento en la materia. Este dominio técnico puede limitar en alguna medida las posibilidades de nuevos competidores entrantes al mercado. Los factores diferenciadores en este sector se focalizan en el conocimiento experto de la normativa aplicable para la realización del diagnóstico predial. Sin embargo la nutrida oferta del servicio objeto de estudio hace que se restrinja la posibilidad de incrementos de

precios, por tanto estas empresas deben buscar eficiencias en su estructura de costos, para garantizar el nivel de utilidades y el crecimiento de las mismas.

Condiciones de los Factores (Insumos)

Como ya se ha referido, las diferentes empresas que ofrecen los servicios del objeto contractual, deben contar con personal profesional idóneo, con conocimiento experto en la materia, no se evidencian marcas con autorizaciones exclusivas de los servicios que ofrecen. En general estas empresas requieren de los insumos y suministros que toda oficina de servicios administrativos utilizan, los cuales son de amplia oferta y disponibilidad, de las cuales no provienen fuerzas dominantes que afecten la oferta del servicio.

Industrias Relacionadas y de Apoyo

El sector analizado requiere de los servicios comunes de toda empresa como son los de oficina con sus respectivos insumos, servicios públicos como energía, agua y telecomunicaciones, de las cuales no se aprecia la presencia de fuerzas dominantes que afecten de manera apreciable la prestación del servicio.

Condiciones de la Demanda

Las empresas que hacen uso del sector en estudio, son de todo tipo, dando alcance a los diferentes sectores de la economía. La mayor relevancia la tienen las grandes empresas con grandes niveles de propiedades como bienes inmuebles, así como los tenedores de propiedades a nivel rural, que deban verificar la titularidad de dichos predios, en el marco de su gestión administrativa y legal.

En resumen las características del sector hacen que los posibles oferentes deban tener un conocimiento experto de los aspectos técnicos del servicio que ofrecen, la capacidad de visualizar los efectos de los cambios normativos en materia de gestión predial, así como la disponibilidad de personal con conocimiento técnico y debidamente autorizados para el ejercicio de la actividad.

En las condiciones actuales del sector los principales factores de riesgo e incertidumbre para este sector en Colombia se resumen así:

Riesgo	Impacto
Condiciones financieras de las empresas del sector	Estable pero con tendencia baja, en consonancia con el bajo ritmo de crecimiento de la economía en general.
Requisitos técnicos	Neutra. Normativa estable
Relaciones laborales	Dependencia de profesionales autorizados para la realización de los estudios de títulos.