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 Vichada, un municipio con una economía en crecimiento dentro del Vichada, posee un mercado de arrendamiento caracterizado por su escasa oferta de inmuebles debido a la limitada inversión en infraestructura. Su economía, centrada en la agricultura y el comercio local, se ve reflejada en una demanda de inmuebles de bajo costo y en condiciones básicas.

Condiciones Económicas y Oferta de Servicios

La economía de Cumaribo es predominantemente agrícola, con un énfasis en la ganadería. La oferta de servicios en el municipio es limitada, afectando los costos de arrendamiento y las oportunidades de operación para actividades educativas o de formación. La dependencia de las condiciones del mercado nacional, como la inflación, también impacta el poder adquisitivo local.

Oferta y Demanda de Inmuebles en Arrendamiento

La disponibilidad de inmuebles en arrendamiento en Cumaribo es escasa, casi nula y muchos de los espacios están en condiciones rudimentarias, especialmente en las zonas rurales. Existe una alta demanda de inmuebles en buenas condiciones, pero la oferta es limitada y poco desarrollada, lo cual incrementa los precios para espacios adecuados que cumpla con condiciones mínimas para la formación que ofrece la entidad, en vigencias

pasadas se ha tratado de mejorar estos espacios a través de entidades que faciliten espacios, pero ha sido difícil.

Ubicación y Accesibilidad

Cumaribo presenta una accesibilidad limitada, con vías en su mayoría sin pavimentar y difícil tránsito en temporada de lluvias. Los inmuebles que podrían usarse para actividades de formación están concentrados en áreas urbanas, como el caso de las instituciones educativas y es complejo lograr hacer articulación, dado a que tiene actividades extracurriculares que hacen que los espacios esté todo el día ocupado. La accesibilidad es un factor crucial para asegurar la asistencia de los usuarios en estos espacios de formación, de hecho, hay años en que las lluvias hacen difícil la movilidad para que los aprendices puedan acceder a sus ambientes de aprendizaje.

Características y Condiciones de los Inmuebles

En este municipio, los inmuebles suelen tener condiciones rudimentarias debido a la baja inversión en infraestructura. Las propiedades disponibles en arrendamiento suelen carecer de adecuaciones para actividades educativas, lo cual representa un desafío adicional en cuanto a la preparación y adaptación de los espacios, pese a lo anterior la oferta con la que se cuenta es de excelente infraestructura para temas de formación profesional.

Factores Legales y Consideraciones Regulatorias

Los contratos de arrendamiento en Cumaribo siguen la normativa colombiana, aunque el uso del suelo y los permisos para actividades institucionales pueden ser más flexibles. Sin embargo, se deben revisar los requisitos específicos que puedan aplicar en términos de infraestructura y cumplimiento de normas de seguridad, dado a que hay inmuebles que no cuentan con la documentación al día.

Condiciones Climáticas y su Impacto en el Mercado Inmobiliario

El clima en la Cumaribo- Vichada es extremo, con altas temperaturas y temporadas de lluvias que aceleran el deterioro de los inmuebles. Estos factores representan un reto, ya que incrementan los costos de adecuación y mantenimiento necesarios para mantener los espacios en condiciones óptimas.

Este análisis proporciona una visión integral de los aspectos generales del mercado de arrendamiento de inmuebles en el municipio, 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 2026, 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 de Cumaribo.

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:** Se hizo el ejercicio de buscar inmuebles que cumplieran con las características mínimas para impartir formación, pero solo hubo una persona interesada, situación que no permite hacer un análisis de ofertas en costos o espacios.

• **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: En contrato será ejecutado en el municipio de Cumaribo Vichada

• Plazo de ejecución: El plazo de ejecución será de 11.5 meses sin exceder el 31 de diciembre de 2026 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 BARRERO CABALLERO FERNANDO
Fecha: 2025.09.30 17:12:11 -05'00'

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

Proyectó: Carlos Fernando Uribe Vásquez – Profesional G-02