ANEXO No. 1

ANÁLISIS DEL SECTOR

En desarrollo de lo señalado en artículo 2.2.1.1.1.6.1., del Decreto 1082 de 2015, cuando define que: "*La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de Análisis de Riesgo*", Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, Regional Guajira, elaboró el presente documento, en el que se plasma el análisis necesario para lograr satisfacer la necesidad de la Entidad que origina el proceso de contratación para establecer el contexto del Proceso de Contratación, identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes para el desarrollo del mismo, así como el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. De acuerdo con la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1. Objeto:

Arrendar un bien inmueble destinado a Ambientes de Formación en las áreas de Cocina, Mesa y Bar, y Manipulación de Alimentos, del Centro Industrial y de Energías Alternativas del SENA, Regional Guajira, ubicado en la calle 12 B No. 21 – 65, en el Distrito Especial, Turístico y Cultural de Riohacha, en el Departamento de La Guajira.

1.2. Clasificación UNSPSC[1]:

En atención a la guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas V.14.080, los servicios a contratar tienen la siguiente clasificación:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80	13	15	00	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

1.3. Sector al que Perteneciente el Objeto Contractual:

SECTOR ECONÓMICO
Sector terciario o de servicios
Servicios inmobiliarios y de alquiler

2. ANÁLISIS DEL MERCADO

2.1. Aspectos Particulares:

La acción de arrendar, es muy común en el sector inmobiliario, por lo tanto, puede presentarse que el propietario, ejecute las acciones del proceso de arrendamiento, o contrate a una agencia

[1] http://www.colombiacompra.gov.co/es/Clasificacion.

inmobiliaria que se encarga de realizar los trámites necesarios para el mercadeo y el arrendamiento, así como encargarse del mantenimiento del inmueble y su entrega y recibo a satisfacción del cliente.

El arrendamiento es la acción de canjear un bien por una cantidad de dinero, que generalmente se paga en efectivo, mediante unas mensualidades establecidas.

Éste sistema es utilizado por propietarios de bienes inmuebles, que ofrecen la posibilidad de préstamo o arrendamiento, para otras personas, que necesitan dicho bien inmueble o bien raíz, para un objetivo determinado.

El arrendamiento es muy común, y participan en ésta acción, el propietario, el arrendatario y el bien inmueble que es objeto de la transacción. Se rige por unas normas que responden a las expectativas del propietario sobre el inmueble. Se pactan ciertas condiciones económicas que permiten establecer una relación comercial, por la cual se paga un canon de arrendamiento, que corresponde al valor que se pacta inicialmente.

La oferta de arrendamiento puede hacerse directamente por parte del propietario del bien inmueble, o del agente o agencia inmobiliaria elegida para tal fin.

2.1.1. Arrendamiento:

En Derecho romano, la locación-conducción (locatio conductio) o arrendamiento es un contrato consensual oneroso en virtud del cual una persona denominada arrendador (locator) entrega temporalmente a otra persona llamada arrendatario (conductor) una cosa para su uso o una obra a cambio de una cantidad (merces). El provecho que uno u otro contratante puede obtener de ese respectivo entregar o recibir la cosa varía en función del tipo de arrendamiento, por lo que el pago de una cantidad puede ser a cargo de uno u otro contratante, dependiendo de quién sea el que obtenga un provecho especial de aquel contrato. Mientras el arrendador tiene a su disposición la acción locati para exigir la restitución de la cosa y otras posibles obligaciones del conductor, el arrendatario dispone de la acción conducti para exigir las obligaciones del arrendador.

2.1.2. Arrendador:

Es arrendador el propietario del bien y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. Persona jurídica propietaria del bien que se alquila o arrienda**.**

2.1.3. Arrendatario:

El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona física o jurídica que alquila un bien.

2.2. Análisis Económico del Sector de Arrendamiento en Colombia:

Colombia tiene la mayor tasa de arrendamiento de América Latina, el 36 % de las viviendas son arrendadas, mientras que el promedio latinoamericano es del 20 %, aunque según Federico

Estrada García, gerente de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, esto no tiene nada que ver con el desarrollo o la calidad habitacional de una nación, ya que en países como Suiza y Alemania este indicador marca un 60 %.

El comprar una vivienda para arrendarla se ha convertido en una de las inversiones favoritas de los colombianos, este negocio representó en el primer trimestre del año 2020 $120,84 billones de pesos, es decir el 19,3 % de las inversiones de los hogares, inclusive más de lo que representaron los fondos de pensiones obligatorias que alcanzaron los $130 billones de pesos.

El gerente de La Lonja manifiesta que uno de los principales motores de este negocio en los últimos meses ha sido el subsidio a la tasa de interés de la vivienda nueva, "*este subsidio ha sido un gran dinamizador del segmento medio, y muchas personas compraron allí por inversión, esa inversión dinamiza la actividad edificadora, y lo que hace es ampliar la base de ese stock en arrendamiento*".

Al respecto, Mauricio Cárdenas Santamaría, ministro de Hacienda y Crédito Público, indicó que "*bajar la tasa de interés del 12 % anual al 7 % hace una enorme diferencia desde el punto de vista de la demanda de vivienda, se reduce drásticamente la cuota mensual y así mucha gente puede hacer la inversión más fácilmente*".

En estas condiciones, puede decirse que ha crecido ampliamente la inversión en vivienda para arriendo, la mayoría de ellas compradas a crédito, ya que la rentabilidad es muy interesante, porque se calcula que, el retorno de la inversión en viviendas de estrato bajo es del 1 % y a medida que aumenta el estrato disminuye la rentabilidad, en estrato seis, por ejemplo puede estimarse en un 0,4 %.

Es por esto que en la actualidad, tres de cada diez viviendas nuevas son compradas para destinarlas al arrendamiento.

2.3. El Servicio Inmobiliario:

Una ventaja que tiene el negocio de la vivienda para arrendamiento en Colombia es que "*el servicio de arrendamientos y administración de inmuebles está muy desarrollado, pues los grandes compromisos que adquieren las inmobiliarias con los propietarios hacen que el sistema sea de gran valor*", indicó el gerente de La Lonja. Dijo además, que un propietario que utiliza a una agencia de arrendamientos como intermediaria coloca su inmueble más rápidamente porque hay muchas más posibilidades de promoción, cobra un canon adecuado y tiene su pago garantizado.

Pero para que este sistema sea más eficiente el gerente de La Lonja dijo que aunque la Ley 820 de 2003 que regula el arrendamiento de vivienda urbana, impulsada y apoyada por el gremio inmobiliario, trajo grandes beneficios para el negocio del arrendamiento, "*once años después, estamos convencidos que se deben hacer modificaciones, para que la vivienda en alquiler continúe fortaleciendo las políticas habitacionales del país. Tenemos que avanzar en acelerar la restitución del inmueble en arrendamiento porque son los procesos más largos de Latinoamérica y eso no es beneficioso ni atractivo para el inversionista*".

2.4. Explorar Otros Inversionistas:

La Lonja sugirió también, que otros inversionistas deberían llegar al negocio, no solo porque es una inversión muy rentable para ellos sino porque esto le daría más dinámica a la construcción y permitiría que haya una mejor oferta, "*lo más conveniente sería que inversionistas institucionales llegaran al negocio, unos fondos inmobiliarios de inversión, que llegan a centros comerciales, a grandes superficies y a edificios corporativos, ellos todavía se ven lejanos, pero digamos los fondos de pensiones y cesantías hoy en el mundo invierten en vivienda para alquiler, pero en Colombia eso no se da, yo creo que hacia allá tenderá el mercado*", indicó su gerente.[2]

2.5. Aspectos Legales:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1863 del Código Civil colombiano se define como arrendamiento al "*contrato en el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*"

Como obligaciones del arrendador, el artículo 1982 del Código de Comercio estipula que: *"La entrega al arrendatario del bien, a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo al goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa en el artículo 1987 ibidem, si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el artículo 1988 podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado".*

Por su parte, como obligaciones del arrendatario, el Código de Comercio en su artículo 1996 y subsiguientes, establece usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

El artículo 2008 ibidem establece como causales de expiración del contrato de arrendamientos de cosas, la destrucción total del bien, la extinción del derecho del arrendador, y la sentencia del juez en los casos previstos por la ley.

El Decreto 1082 de 2015 establece que las Entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades indicadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del Sistema de compra y contratación pública.

---

2 http://www.elmundo.com/portal/noticias/economia/el_arrendamiento_es_un_buen_negocio.php#.VMgBdGiG8lI

La Ley 675 de 2001 por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal, en donde se regulo los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

3.1. Análisis Técnico:

En el Departamento existen distintas personas jurídicas que pueden realizar el objeto del presente contrato, para satisfacer la necesidad de la Entidad se requiere que un inmueble con las características expuestas en el numeral 2.1., del estudio previo del proceso.

Se consultó en la página web de Colombia Compra Eficiente https://www.contratos.gov.co contratos con objeto similar en el departamento de La Guajira, por otras entidades, se encontraron los siguientes:

Alcaldía Municipal de Maicao.
Contrato de Arrendamiento No. 001 de 2011: $24'000.000,00 Mda/Cte.
Contratista: Carlos Mario Ospina Marín.
Objeto: La entrega a Carlos M. Ospina Marín, a título de arrendamiento, el uso y goce de las instalaciones del matadero municipal, ubicado en la salida hacia Carraipia.

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA:

Para el presente contrato se tuvo como referente los siguientes contratos históricos celebrados por el Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA:

No. y Año	Contratista	Objeto del Contrato	Plazo	Valor del Contrato y Forma de Pago	Modalidad de Selección
0371 de 2014	Gelmis Beatriz Curiel Cotes	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble destinado a ambientes de formación en el área de Cocina para desarrollar los cursos dictados por el Centro Industrial y de Energías Alternativas del SENA Regional Guajira,	Siete (7) meses	$32'340.000,00. Pago por mensualidad vencida de $1'500.000,00.	Contratación Directa
0407 de 2012	Sojaida Luz Barros Sánchez	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle 14 No. 8b - 9 en el Municipio de Uribia destinado a ambiente de formación del Centro Agroempresarial y Acuícola.	Seis (6) meses	$9'000.000,00. Pago por mensualidad vencida de $1'500.000,00.	Contratación Directa
0378 de 2016	María de los Remedios	Contratar el arriendo de un bien inmueble destinados a Ambientes de Formación	Nueve (9) meses	$107'648.784,00 Pago por mensualidad	Contratación Directa

	Herrara Sierra	donde se impartirán Cursos de Formación Titulada y Complementaria de la Sede Comercio y Servicios del Centro Industrial y de energías alternativas del SENA, Regional Guajira, ubicado en la carrera 7 H No. 34 – 51, en el Distrito Especial, Turístico y Cultural de Riohacha en el Departamento de La Guajira.		vencida de $11’960.976,00.	
0398 de 2018	Nayarith Yolima Gómez Caicedo	Contratar el arriendo de un bien inmueble destinado a Ambientes de Formación donde se impartirán Cursos de Formación Titulada y Complementaria del Centro Agroempresarial y Acuícola y el Centro Industrial y de Energías Alternativas del SENA Regional Guajira, ubicado en la carrera 44 No. 14 H – 29, en el Distrito Especial, Turístico y Cultural de Riohacha, en el Departamento de La Guajira.	Once (11) meses y cinco (5) días	$178’666.666,00 Pago por mensualidad vencida de $16’000.000,00	Contratación Directa
44-00443 de 2019	Yasmin Judith Guerra Curvelo	Contratar el arriendo de un bien inmueble destinado al funcionamiento del Servicio Médico Asistencial, Oficinas de las Organizaciones Sindicales y el Gimnasio para los Funcionarios y Contratistas SENA Regional Guajira, ubicado en la carrera 15 No. 21 - 70, en el Distrito Especial, Turístico y Cultural de Riohacha, en el Departamento de La Guajira.	Siete (7) meses y veinticinco (25) días	$67’366.667,00. Pago por mensualidad vencida de $8’600.000,00	Contratación Directa
CO1.PCCNTR. 1326383 de 2020	Yasmin Judith Guerra Curvelo	Contratar el arriendo de un bien inmueble destinado al funcionamiento del Servicio Médico Asistencial, Oficinas de las Organizaciones Sindicales y el Gimnasio para los Funcionarios y Contratistas SENA Regional	Once (11) meses y tres (3) días	$ 73´151.000,00 Pago por mensualidad vencida de $6’630.000,00) Mda/Cte.	Contratación Directa

		Guajira, ubicado en la carrera 15 No. 21 - 70, en el Distrito Especial, Turístico y Cultural de Riohacha, en el Departamento de La Guajira.			

Para mayor constancia se firma en el Distrito Especial, Turístico y Cultural de Riohacha, el diez (10) de febrero de 2021.

Firmado digitalmente por Linda De Jesús Tromp Villarreal

LINDA DE JESÚS TROMP VILLARREAL
Directora Regional

Firmado digitalmente por Carlos Eduardo Robles Palomino

VoBo.
Carlos Robles Palomino
Subdirector Centro Industrial y de Energías Alternativas

VoBo. Firmado digitalmente por Janya Pérez Suárez
Janya Pérez Suárez
Coordinadora del Grupo Mixto de Apoyo Administrativo

Firmado digitalmente por Jesús Ángel Navarro Medina

VoBo.
Jesús Navarro Medina
Abogado de Contratación DRG

Firmado digitalmente por Miguel Jose Fonseca Garcia

VoBo.
Miguel Fonseca García
Abogado Grupo Mixto de Apoyo Administrativo

Proyectó: Comité Estructurador.