Para atender este propósito, el Centro Agropecuario la “Granja”, debe dar cumplimiento a lo preceptuado en el capítulo VI. Art.15 del Decreto 1510 de 2013, que establece: “El deber de análisis de las entidades estatales”. 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 las perspectivas, legal, comercial, financiero, organizacional, técnico, y de análisis de riesgo.

La entidad estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del proceso”, conforme lo dispone el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y en concordancia con el articulo 2 y 209 de la Constitución Política “De los fines del estado y De la función Administrativa del estado” se optimizan los procesos y recursos en procura de mejorar los procedimientos, actuar formativo y administrativo de las diferentes áreas y unidades del Centro Agropecuario “La Granja” – Tolima.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, es un establecimiento público del orden nacional adscrito al Ministerio del Trabajo, encargado de cumplir la función que corresponde al Estado de invertir en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos, ofreciendo y ejecutando la formación profesional integral, para la incorporación y el desarrollo de las personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país, como lo establece la Ley 119 de 1994.

El artículo 25 del Decreto 249 de 2004, establece que los Centros de Formación son las dependencias responsables de la prestación de los servicios de formación profesional integral, los servicios tecnológicos, la promoción y el desarrollo, la normalización y evaluación de competencias laborales, en interacción con entes públicos y privados y en vinculación con las cadenas productivas y los sectores económicos.

En procura del cumplimiento de esta responsabilidad, de acuerdo con el artículo 27 del Decreto 249 de 2004, que estipula las funciones de las Subdirecciones de los Centros de Formación Profesional Integral, concretamente con el numeral 28 que establece: “Administrar y ejecutar los procesos de contratación, provisión, manejo, mantenimiento, seguimiento y control del talento humano, de los recursos físicos, tecnológicos, pedagógicos, humanos, financieros y de información del Centro”.

El Centro Agropecuario la Granja, dentro de su esquema de operatividad y formación cuenta con un espacio de aproximadamente 48.1 Mts2 cuadrados donde ha venido funcionado tradicionalmente la Cafetería del centro, espacio destinado a atender de manera oportuna los requerimientos y necesidades de los aprendices, funcionarios, arrendatarios, trabajadores y visitantes en general

Que en la vigencia 2022, se celebró contrato de arrendamiento, adjudicado a través del proceso contractual de mínima cuantía, el cual tuvo una fecha de inicio del 15 de febrero de 2022 y una terminación el 12 de diciembre de 2022, motivo por el cual para la vigencia 2023 se requiere satisfacer la necesidad del servicio de cafetería, adelantando un proceso de contratación para adjudicar el contrato al oferente que cumpla con la respectiva idoneidad y experiencia.

Así las cosas, a la fecha el Centro de formación no cuenta con un contrato de cafetería suscrito y por ende este espacio destinado para tal fin no se encuentra en funcionamiento, lo que conlleva a la necesidad de entregar en arrendamiento este lugar, para que sea administrado por personas con experiencia en el área de comercialización de alimentos, los cuales deberán suministrar la cantidad nutricional requerida por los aprendices prestar el servicio conforme a las especificaciones de calidad y oportunidad que la entidad necesita.

La necesidad de entregar en arrendamiento el espacio destinado para la cafetería, beneficiaria a las personas que permanecen en sus instalaciones; conforme al Reporte del IQR se tiene que a **diario** ingresan en promedio al Centro Agropecuario la Granja las siguientes personas:

No.	POBLACIÓN	NÚMERO
1	Aprendices en Centro de lunes a viernes (Incluye Aprendices en centro de Con vivencia 300)	1.100
2	funcionarios Administrativos (Personal de Aseo, Vigilancia, funcionarios de Planta, Contratistas, apoyos administrativos)	150
3	Instructores por día	40
4	Invitados (Personal de obras, Invitados y personas flotantes, comunidad en General).	50
	TOTAL	**1340**

En conclusión, un promedio de **1340** personas asiste diariamente al Centro Agropecuario la Granja, de Lunes a viernes, los fines de semana y días no hábiles festivos, habitan en el Centro permanentemente de **300** personas entre aprendices, personal de apoyo administrativo, vigilancia y personal de aseo.

Por todo lo anterior, se hace imprescindible entregar el espacio físico destinado a la cafetería, a una persona idónea que preste el servicio de cafetería para aprendices, funcionarios, instructores e invitados, con fundamentado en la misión que tiene la entidad de orientar el ofrecimiento y fortalecimiento de servicios que minimicen algunas de las contingencias económicas y sociales de los alumnos que contribuyan a elevar su calidad de vida y la culminación exitosa de su proceso formativo, siendo una de sus acciones prioritarias el de cafetería, comedores y restaurantes, sitio donde los aprendices tienen proyectados encontrar alimentos empaquetados y demás, para satisfacer sus necesidades

En concordancia con lo anterior, también se tiene que el Centro no cuenta con existencia de personal de planta que preste el servicio de cafetería, el cual es indispensable para la obtención de los objetivos propuestos y el cumplimiento de la misión institucional, como se expresó en los párrafos precedentes; razón por la cual se hace necesario llevar a cabo la presente contratación.

De igual forma, se hace necesario contar con la prestación del servicio de la cafetería, como una actividad comercial que provea a los aprendices, funcionarios, instructores e invitados de los productos de cafetería, con el fin de satisfacer esta necesidad dentro del centro de formación,

teniendo en cuenta la ubicación geográfica del mismo, ubicado dentro de la zona rural del municipio de Icononzo- Tolima, no contando la población referida con expendio de comidas y demás cerca de las instalaciones; Así mismo, se hace necesario salvaguardar la integridad y seguridad de los aprendices prestado el servicio de cafetería en las instalaciones, evitando que los mismos circulen sobre la carretera nacional, evitando de igual forma la alta afluencia de vendedores ambulantes en los alrededores externos del Centro de formación.

Por las razones expuestas, la mejor forma, y la más conveniente para satisfacer esta necesidad es contratando el servicio anteriormente descrito, con un proveedor con experiencia en el campo, que cumpla con las condiciones jurídicas, económicas y de calidad.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1 OBJETO: ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO DE 48.1 MTS 2, EQUIPOS Y ENCERES QUE CONFORMAN EL INVENTARIO ASIGNADO A LA CAFETERÍA DEL CENTRO AGROPECUARIO LA GRANJA SENA - EL ESPINAL - TOLIMA, CON EL FIN DE OFRECER EN VENTA COMESTIBLES, EMPAQUETADOS Y OTROS AFINES, ASÍ COMO; EL SERVICIO DE FOTOCOPIADO, A LOS APRENDICES, SERVIDORES PÚBLICOS Y ARRENDATARIOS DE LA ENTIDAD.

3. ANÁLISIS DEL SECTOR

El contrato de arrendamiento de inmuebles es una modalidad contractual de gran importancia social y económica, en tanto recae sobre bienes prioritarios en desarrollo de las principales actividades de las personas, como lo es por ejemplo una casa de habitación que posibilite tener una vivienda digna o una oficina o local comercial que permita el desarrollo de una actividad lucrativa para obtener los medios de subsistencia necesarios, y que permita la generación de empleo.

El contrato de arrendamiento también representa una actividad económica y financiera que en los últimos años ha crecido y se ha institucionalizado a través de los fondos de inversión inmobiliaria, cuyo objeto es invertir el patrimonio de terceros en la adquisición de bienes inmuebles, ya se viviendas o inmuebles destinados a comercio, para explotarlos mediante contratos de arrendamiento. Algunas importantes ventajas de estos fondos son la garantía del reembolso de participaciones como mínimo una vez al año y el beneficio tributario sobre la exención de pagar el impuesto sobre la 10 renta por los ingresos percibidos a través de los fondos por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva.

En cuanto al contrato de arrendamiento de locales comerciales, encontramos que nuestro sistema jurídico lo ha dotado de vocación de permanencia, con lo que se busca proteger una relación estable y duradera que brinde seguridad y tranquilidad a las partes, particularmente al comerciante que ha acreditado su establecimiento de comercio frente a la clientela en un determinado inmueble, del cual deriva su sustento económico. Esta protección legal, encuentra sustento en el artículo 333 de la Constitución Nacional, que consagra la protección a la actividad económica al señalar que “La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común”.

3.1 ASPECTOS GENERALES

En este orden de ideas, se hace necesario ceder en arrendamiento la Cafetería del Centro Agropecuario La Granja, previo el análisis del sector económico que establece el Decreto 1082 de 2015 en la subsección 6, Análisis del Sector Económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales, Articulo 2.2.1.1.1.6.1.

Deber de análisis de las Entidades Estatales: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. 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". La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso por lo que se realiza de la siguiente manera:

- **ASPECTO ECONÓMICO**

Productos incluidos dentro del sector:

El sector inmobiliario es una de las grandes industrias del país, además de generar miles de empleos, son también los responsables de la movilización y creación de viviendas y bienes de finca raíz indispensables para la sociedad. Dada su importancia para la economía, el día de hoy queremos hablarle del comportamiento del mercado inmobiliario en Colombia.

Según los expertos, el comportamiento del sector inmobiliario presenta condiciones favorables este año, ya que es uno de los sectores económicos más estables del país, lo que ha hecho que el Gobierno Nacional proporcione incentivos para que los ciudadanos inviertan en su vivienda propia. Por otro lado, el panorama se muestra como una oportunidad única dado que los precios no han mostrado un aumento significativo desde la emergencia sanitaria, y se espera que este año la dinámica se mantenga igual.

En el Municipio del Espinal – Tolima, en atención a la pos - pandemia Covid 19, está viviendo un proceso de reactivación, de la construcción de proyectos de vivienda, de interés social sin embargo en referencia a construcción centros comerciales, empresariales, locales comerciales y médicos nuevos no muestra una mejora sustancial de la infraestructura, lo que contribuye una estable oferta en los locales para la ubicación de empresas y proyectos mixtos.

De acuerdo con el último informe del trimestre del año 2022 emitido por el Departamento nacional de Estadística DANE, el producto interno bruto en Colombia crece un 12.6 por ciento, entre las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado encontramos el comercio al por mayor y al por menor la reparación de vehículos automotores motocicletas de transporte y almacenamiento, alojamiento y servicios de comida, las industrias manufactureras y por último la administración pública y defensa.

De acuerdo con el informe publicado por el DANE, respecto del trimestre inmediatamente anterior el producto interno bruto crece en un 7,0 %, explicada está variación, en que el comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas, transporte y almacenamiento, alojamiento y servicios de comida, crece un 15,6 %, las industrias manufactureras crecen en un 13.2%, las actividades profesionales, científicas y técnicas, actividades de servicios administrativos y de apoyo crees en el 5,3%.

El incremento del arriendo de vivienda que rige para 2023 en Colombia es de 13.12%. Esto es lo máximo que podrá subir el canon mensual durante este año, según la Ley 820 del 2003, el anterior incremento con base a la inflación por la que atraviesa el país.

A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República.

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años. pero para este caso recomendable que sea de 1 año como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado. De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente:

Artículo 520 del Código de Comercio: “El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.

2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.

3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.”

En el caso de que se den los numerales 2 y 3 el arrendador deberá informar al arrendatario con mínimo 6 meses de anticipación que necesita el inmueble, según el artículo 520 del Código de Comercio. La ley solo obliga a renovar el contrato, más no a mantener las condiciones pactadas desde un comienzo.

Finalmente, si tiene un reclamo en el alza del contrato de arrendamiento, puede presentar su queja ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes se encargarán de aplicar las respectivas multas al arrendador.

Fuente: Gremio Inmobiliario Nacional FEDELONJAS 1976 - 2014

El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé que al tratarse de un "Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble", la ley permite que se contrate por la modalidad de Contratación Directa, con una sola oferta se contrate. No se requiere contar con varias ofertas para ello. En este caso el Ordenador del Gasto deberá dejar constancia escrita.

- **PERSPECTIVA COMERCIAL**

En el Municipio de Icononzo- Tolima, se vivencia una modalidad de arrendamiento tradicional donde hay un trato directo entre el dueño del inmueble y el arrendatario, allí el valor es estipulado mediante negociación entre ambas partes y se suele hacer un contrato de arrendamiento con un tercero que puede ser un abogado, un comisionista o directamente a través de notaría; en cualquier caso, y para mayor seguridad de los implicados se autentican las firmas y el documento contractual en la notaría.

Este proceso no es llevado a cabo a través de inmobiliarias, por cuanto el municipio por su extensión y al ser de sexta categoría, no cuenta con un mercado inmobiliario en el que se pueda realizar un contrato directo con los propietarios de los bienes para su administración, venta y/o arrendamiento; en estos casos el procedimiento se da en un contexto más formal y es la empresa inmobiliaria quien se encarga de estipular el canon, de acuerdo con las
expectativas de ingresos de los dueños, la dinámica del mercado y los beneficios que ellos perciben por el desarrollo de sus actividades. Por ello en el municipio no se cuenta con inmobiliarias que sirven de intermediarios entre los interesados en el bien inmueble.

- **PERSPECTIVA FINANCIERA**

De acuerdo con Camacol, el sector inmobiliario tiene buenas perspectivas de crecimiento y liderará el proceso de recuperación económica del país. El mayor impulso está dado por las viviendas, mientras que el sector no residencial presenta una recuperación un poco más tardía, todo ello después de la desaceleración histórica que se presentó en el 2020-2021 por la contracción de los desembolsos ocasionada por la pandemia.

Particularmente la demanda por los espacios dispuestos para el arrendamiento de oficinas en el país, sufrió fuertes impactos por el aumento del trabajo en casa y les ha implicado la implementación de esquemas innovadores para continuar operando y generar valor.

En general, los propietarios de locales y centros comerciales han debido ajustar sus operaciones y modelos de negocio para poder mantener la cuantía de sus activos y garantizar su flujo de caja. Pese a los retos económicos que se han presentado en el país, la propiedad raíz ha significado una inversión refugio, que brinda seguridad, confianza y bajo riesgo, por lo cual se visualiza un panorama atractivo para el sector inmobiliario.

El Oriente del Tolima, por sus múltiples bondades, se ha convertido en un atractivo no solo en temas relacionados con el turismo y la producción agropecuaria, sino también en materia de movimiento en el mercado inmobiliario. La región cuenta con diferentes bondades que la hacen atractiva para los compradores, esto gracias a la alta oferta de servicios tales como zonas turísticas, industria, entre otros.

El municipio de Icononzo- Tolima, como parte del Oriente del Tolima, no ha sido ajeno a su dinámica y ha venido en aumento constante debido a condiciones favorables como el desarrollo socioeconómico, la seguridad, el clima, los usos de suelo permitidos y la creciente demanda de los pobladores. Pero a pesar de ello en el municipio no se cuentan coninmobiliarias legalmente constituidas que ofertan bienes urbanos y rurales, fincas, apartamentos, casas y locales para compra y arrendamiento, por tal motivo los precios dependen tanto de la ubicación como del acceso a los servicios públicos y las condiciones estructurales y arquitectónicas.

En general el precio estipulado en los cánones de arrendamiento, va en concordancia con la dinámica que se vive en el municipio y la región, presentando una valorización significativa provocada por la oferta insuficiente frente a la elevada demanda percibida en esta zona del país; al ser mayor la cantidad de personas interesadas en los bienes inmuebles, los propietarios tienen mayor poder de decisión y pueden aumentar el valor de los cánones de arrendamiento, esto aunado al hecho de que el mercado está dispuesto a pagar el canon estipulado considerando los beneficios obtenidos por el arrendamiento del bien.

- **AGENTES QUE COMPONEN EL SECTOR**:

Teniendo en cuenta lo que se tiene previsto contratar en este proceso, se ha revisado el contexto local y regional, donde se determina que este tipo de servicio es objeto de ser suministrado por un proveedor que cuente con la logística y los vínculos necesarios para la incursión en los diferentes sectores que son requeridos, ya que debido al volumen de personas a ser atendidas y la complejidad por ser alimentación a la comunidad educativa, se debe contar con una amplia experiencia en el manejo del sector de cafeterías o restaurantes del sector educativo.

- **CAMBIOS EN LOS PRESUPUESTOS**:

Este proceso de contratación no es objeto de cambios presupuestales.

La Entidad estipula un canon para dicha contratación y éste no se modifica ya que la Entidad ha realizado un análisis del sector regional y un estudio de mercado en el cual se puede establecer el canon de arrendamiento y este a su vez tenga las condiciones para prestar el servicio de Cafetería.

- **PERSPECTIVA LEGAL**:

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, así como la continua y eficiente prestación de los servicios requeridos, resulta necesario contar con instrumentos que garanticen a la Entidad contratante lograr la selección objetiva de los contratistas que colaboraran con ella en la consecución de estos.

Para ello, debe darse aplicación al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y demás disposiciones que lo desarrollan o complementan, como la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, observando a cabalidad los Principios de Transparencia, Economía y Responsabilidad, de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa.

- **PERSPECTIVA COMERCIAL:**

El servicio para contratar que es ceder espacio de Cafetería ligado al proceso de selección de mínima cuantía, para a los aprendices, servidores públicos y arrendatarios de la entidad debe cumplir con los parámetros establecidos en la descripción que se realiza con posterioridad

- **PESPECTIVA FINANCIERA:**

Servicio Nacional de Aprendizaje SENA por tener autonomía administrativa y financiera realizará de manera publica el proceso que le permitirá establecer el proponente con más idoneidad para entregar en arrendamiento Cafetería.

- **PERSPECTIVA TÉCNICA**:

Con respecto al análisis técnico, el mismo se detallará en el acápite pertinente, determinando con claridad las especificaciones que al respecto se requieren.

- **PERSPECTIVA DE ANÁLISIS DE RIESGOS**:

En general, el riesgo contractual se erige en aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo o la ejecución del contrato, que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo.

- **RELACIÓN CON LA DEMANDA**:

Para este proceso el Grupo de contratación SENA identificó para el Centro Agropecuario La Granja los procesos de contratación así:

AÑO	CONTRATISTA	OBJETO	PLAZO	VALOR CANON
2018	UNION TEMPORAL CAFEGRANJA	ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL ESPACIO Y LOS EQUIPOS QUE CONFORMAN LA CAFETERIA DEL CENTRO AGROPECUARIO LA GRANJA — SENA ESPINAL, CON EL FIN DE OFRECER EN VENTA COMESTIBLES, EMPAQUETADOS Y OTROS, A LOS APRENDICES, SERVIDORES PUBLICOS Y ARRENDATARIOS DE LA ENTIDAD	10 MESES	$4.220.000
2019	LEONOR XIMENA TORRES CRUZ	ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL ESPACIO Y LOS EQUIPOS QUE CONFORMAN LA CAFETERIA DEL CENTRO AGROPECUARIO LA GRANJA — SENA ESPINAL, CON EL FIN DE OFRECER EN VENTA COMESTIBLES, EMPAQUETADOS Y OTROS, A LOS APRENDICES, SERVIDORES PUBLICOS Y ARRENDATARIOS DE LA ENTIDAD	12 MESES	$ 3.200.000,00

2022	INVERSIONES SERRANO MALDONADO SAS	ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FISICO EN LA SEDE PRINCIPAL DEL CENTRO AGROPECUARIO LA GRANJA — SENA ESPINAL, PARA EL FUNCIONAMINETO DE LA CAFETERIA PARA APRENDICES, FUNCIONARIOS.CONTRATISTAS Y LA COMUNIDAD EDUCATIVA EN GENERAL	10 MESES	$ 2.515.200,00

A la fecha del presente informe, de acuerdo a una muestra de ingresos y población residente, según registro del centro del **01 al 09 de septiembre de 2022**, estos arrojaron los siguientes resultados.

Muestra: Ingresos al centro y población residente del 01 al 09 de septiembre de 2022	
Funcionarios administrativos, trabajadores oficiales, apoyos administrativos - Personal de vigilancia y aseo - contratistas en general	55
Administración centro	2
Aprendices día a día que asisten a prácticas de formación	650
Instructores de planta y contrato	95
Visitantes, proveedores y otros	120
Sub total	**922**
Numero de aprendices en internado	230
Total población del 01 al 09 de septiembre de 2022	**1152**
Promedio población diaria Centro	**192**

Que teniendo en cuenta las anteriores circunstancias y dadas las necesidades de contar con el servicio de cafetería ante el reinicio de las **actividades presenciales a partir del 13 de febrero del 2023** de manera presencial y que existe una población que está asistiendo regularmente al centro de formación y que debe ser atendida la demanda, se considera necesario determinar un valor estimado para un nuevo contrato que contemple la actual población en la presente vigencia y la proyección de la misma en la vigencia 2023.

- **Relación con la Oferta**

Para la realización de este estudio de mercado, se evidencia que hay variedad de oferentes como: personas naturales, y Empresas relacionadas con el sector, los cuales tienen experiencia en la rama que pueden satisfacer la necesidad a contratar.

Los últimos meses dado el levantamiento de las restricciones del Covid-19, han sido buenos para los restaurantes y cafeterías del mercado local, que han visto crecer sus ventas de forma

sostenida, gracias al incremento de los ingresos disponibles de los colombianos. El negocio de comidas por fuera del hogar crece paulatinamente.

4. ANÁLISIS ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, INDICANDO VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL VALOR DE CANON DE ARRENDAMIENTO.

4.1 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN:

El valor del presente contrato se hace según, el estudio de mercado, revisión de procesos de arrendamiento de la cafetería adjudicados durante las vigencias 2018, 2019 y 2022.

Es pertinente indicar que para el presente análisis no se tiene datos históricos de vigencias seguidas, en razón a que las vigencias 2020 y 2021, no se adelantó ningún proceso de contratación de cafetería, dado que el contrato arrendamiento de la vigencia 2019, duro activo por algo más de cinco meses, por efectos de la pandemia y cancelación anticipada del contrato. Por consiguiente, se tomará como referente base el monto del contrato suscrito en la vigencia 2022, pero con una población y demanda sustancialmente reducida: Para tal efecto se tomarán datos de la población estimados al 09 de septiembre del año 2022. Lo anterior para comparar los datos antes y actuales bajo la perspectiva que la afluencia a la formación presencial se estima que, a partir del 06 al 13 febrero de 2023, seguirá incrementándose.

De igual forma, se establece como premisa que la demanda de los productos de la cafetería en el centro depende de una población flotante en presencialidad. Ahora bien, por encontrase el centro en una vereda zona rural y teniendo en cuenta que este sector no genera mucha afluencia de personas externas, así como los demás factores analizados; el canon de arrendamiento se le aplicara solo el incremento del IPC al 31-12-2022, contemplando dada la alta afluencia de vendedores ambulantes en los alrededores externos del centro y por ende demanda de los productos los cuales por la disminución notable de los potenciales compradores y atendiendo la necesidad presentada por bienestar del aprendiz del servicio de cafetería.

En consecuencia, al valor del canon de arrendamiento mensual se establece de la siguiente forma: Se ajusta el incremento del IPC para el año 2023 que es del 13,12%, sobre el valor del canon de arrendamiento del contrato suscrito para la vigencia 2022, el cual era del valor de 2.515.200,00, obteniéndose como resultado un valor de **DOS MILLONES OCHOSCIENTOS CUARENTA. Y CINCO MIL CIEN PESOS ($ 2.845.100)**

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO 2022	IPC	TOTAL
$2.515.200	13,12%,	$2.845.100

Así mismo, teniendo en cuenta que la modalidad de contratación mediante la cual se va a satisfacer la necesidad es la de MINIMA CUANTIA, y se tomará el menor valor de la oferta para ser evaluado y así sucesivamente, la entidad procederá a fijar un rango entre los precios a ofertar por los posibles oferentes para lo cual se determina el incremento de un 10% sobre el valor el canon obtenido para configurar los rangos así:

VALOR CANON IPC	AUMENTO 10%	TOTAL
$2.845.100	$284.510	$3.129.000

- El canon de arrendamiento a ofertar para la vigencia 2022, en la convocatoria se estima en un rango de **TRES MILLONES CIENTO VEINTI NUEVE MIL PESOS** (**$3.129.000)** a **DOS MILLONES OCHOSCIENTOS CUARENTA. Y CINCO MIL CIEN PESOS ($ 2.845.100)**

Por debajo de este monto no se tendrán en cuenta las ofertas

- 1. El SENA establecerá el orden de escogencia de las ofertas teniendo como base el **precio más bajo, luego el segundo más bajo y así sucesivamente, siempre que se encuentre en condiciones de mercado y el valor de la oferta no esté por debajo de la suma de DOS MILLONES OCHOSCIENTOS CUARENTA. Y CINCO MIL CIEN PESOS ($ 2.845.100)**

5. Clasificación UNSPSC:

El objeto contractual se clasifica según los códigos del clasificador de bienes y servicios, de conformidad con el clasificador de bienes y servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC) contenidos en la dirección http://www.colombiacompra.qov.co/Clasificacion, el presente objeto contractual como:

ITEM	CLASIFICACION UNSPSC	DESCRIPCION
1	80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

6. CONDICIONES TECNICAS DEL ARRENDAMIENTO ESPACIO PARA CAFETERIA

DIAS - HORAS:

Lunes a viernes De 6:30 am a 6:00 pm

Sábados, Domingos y Festivos De 8:00 am a 6:00 pm

Nota: No obstante, lo anterior, común acuerdo con la supervisión del contrato, se podrán acordar modificación de los días y horarios de acuerdo a las necesidades de la comunidad del SENA

• Realizar por su cuenta, la limpieza de las instalaciones y/o equipos suministrados por la entidad para el normal funcionamiento de la cafetería, deberán realizarse periódicamente, de acuerdo con las observaciones e indicaciones formuladas por el supervisor del contrato. Los equipos suministrados deberán operarse con el debido cuidado, siendo responsable el arrendatario de los daños causados por mal uso, obligándose a efectuar las reparaciones que sean necesarias de manera inmediata y en todo caso no interrumpir la prestación del servicio.

• Mantener periódicamente los equipos y las instalaciones, desagües, trampas de grasas y cañerías, durante el termino de ejecución del contrato y deberán ser entregados en el momento en que se termine el contrato en el mismo estado de recibo salvo el deterioro proveniente del tiempo y del uso legítimo.

• Suministrar en caso de daño o avería de la grifería y los repuestos con las mismas o mejores especificaciones de las averiadas.

• Contar con personal suficiente para la prestación del servicio, el cual deberá contar con la experiencia mínima requerida en la Invitación.

• Recibir las instalaciones físicas de cafetería, instalaciones eléctricas, gas y agua, equipos (horno, otros) y muebles discriminados y relacionados conforme al inventario oficial, que se entregará mediante acta la cual es parte integral del presente contrato.

• El arrendatario no podrá tener ningún elemento por fuera de las instalaciones que entrega el SENA, tales como: canastillas, bombonas de gas, equipos, asadores, salvo autorización expresa de la Subdirección del Centro.

• Todas aquellas obligaciones inherentes al contrato y necesarias para la correcta ejecución del objeto de este.

Durante el plazo de ejecución del objeto contractual, el arrendatario deberá garantizar el servicio de cafetería para la comunidad educativa y de aprendices del Centro Agropecuario la Granja - El Espinal Sena Regional Tolima, para lo cual el Centro de Formación pondrá a su disposición las instalaciones mencionadas junto con los equipos y bienes descritas en el inventario de la cafetería, se incluirá también el servicio de fotocopiado, quien deberá ofrecer un servicio de buena calidad y a costos del comercio local, satisfaciendo las necesidades y el favorecimiento de la comunidad educativa.

El alcance del Contrato de arriendo comprende las siguientes actividades:

INVERSIONES: Efectuar las inversiones requeridas en la oportunidad que corresponda para las obras necesarias, el mantenimiento y operación del servicio de cafetería ubicada en el Centro Agropecuario La Granja.

EXPLOTACIÓN: Comprende todas las actividades de promoción y administración de los espacios físicos definidos, bajo los derechos y obligaciones que se prevén en el Contrato de arriendo.

MANTENIMIENTO: Comprende todas las actividades de conservación, rehabilitación, reposición y reparación de las instalaciones y equipos que conforman la cafetería del Centro Agropecuario La Granja.

DOTACIÓN: el arrendatario deberá prestar el servicio con la dotación de elementos, menaje, equipos, máquinas y similares proporcionados por el centro agropecuario la granja, necesarios para el desarrollo óptimo y eficiente del servicio a prestar dentro del espacio físico correspondiente los cuales serán entregados bajo inventario al futuro arrendatario. **Anexo 01**

ADMINISTRACIÓN: El manejo, conservación y demás actividades necesarias para la administración del espacio físico arrendado corren de cuenta y riesgo del arrendatario, quien junto con su oferta debe presentar el plan de manejo ambiental que incluya la cafetería, pasillo y baño.

Nota: el arrendatario debe proveer y/o contar con una planta de energía que pueda atender los cortes o fallas del servicio de energía, toda vez que el Sena no se hará responsable de los daños que se causen con ello a los alimentos y/o insumos que se tenga en la cafetería.

6.1 INVENTARIO DEL INMUEBLE DE LA CAFETERÍA

Se elaborará un inventario de los equipos al inicio del contrato, el cual se suscribirá con el supervisor designado.

Nota: El arrendatario deberá contemplar las siguientes condiciones para el mantenimiento preventivo y/o correctivo de los activos bajo su responsabilidad, los cuales deberán ser acordados con el supervisor del contrato:

1. Cuando se presentan daños por imprevistos de uso normal o por desgaste propio, el mantenimiento será asumido por el Centro Agropecuario La Granja.

2. Cuando se presentan daños por impericia en su manipulación, falta de experiencia o daño por mal manejo, el mantenimiento será asumido por el arrendatario.

7. OBLIGACIONES

7.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO:

1. • Utilizar el bien inmueble según los términos del contrato.
2. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo su deterioro normal por uso que del mismo se haga.
3. Pagar el valor del canon de arrendamiento mensual dentro de los cinco (5) primeros días hábiles del mes a través de consignación bancaria en la cuenta recaudadora definida por la entidad.
4. Cumplir con las demás obligaciones consagradas para los arrendatarios en el Capítulo III Título XXVI, Libro 4º del Código Civil.
5. El arrendatario no podrá ofrecer ni comercializar en la cafetería productos vencidos o en malas condiciones.
6. Los equipos suministrados por el Centro deberán operarse con el debido cuidado, siendo

responsable el arrendatario de los daños causados por mal uso, obligándose a efectuar las reparaciones que sean necesarias de manera inmediata y en todo caso no interrumpir la prestación del servicio.

7. El arrendatario deberá garantizar el almacenamiento adecuado de los alimentos vulnerables, perecederos o que requieran de cadena de frio.
8. El arrendatario deberá garantizar el servicio de cafetería en el horario que se describe en la presente obligación para lo cual debe contar con el personal suficiente; así mismo debe contar mínimo con dos puntos de pago, de tal manera que a los usuarios no les demande más de diez (10) minutos el acceso a la barra del servicio de cada uno de los dos puntos de cafetería. Debe contar además con dos (2) líneas o filas de suministro: una para aprendices y otra para funcionarios, contratistas y la comunidad educativa en general, en cada uno de los puntos.

HORARIO DE ATENCION DE LA CAFETERIA	
DIAS	**HORAS**
Lunes a viernes	De 6:30 am a 8:00 pm
Sábados, Domingos y Festivos	De 8:00 am a 8:00 pm

Nota: No obstante, lo anterior, común acuerdo con la supervisión del contrato, se podrán acordar modificación de los días y horarios de acuerdo con las necesidades de la comunidad del SENA.

9. El arrendatario deberá garantizar que los precios de los productos que expende en la cafetería sean acordes con los precios del mercado y en concordancia deberá presentar al supervisor del contrato la lista de los artículos, con los precios establecidos, para su aprobación y posterior colocación en un lugar visible para la comunidad educativa.
10. El arrendatario tendrá a cargo las reparaciones locativas a que se refiere el artículo 2030 del Código Civil y las demás que considere necesarias para la utilización del inmueble, según la destinación dada en este contrato, siempre y cuando no sean demoliciones de muros; cualquier adecuación locativa se realizará previa autorización del supervisor del contrato.
11. El arrendatario deberá dar respuesta en forma oportuna de los requerimientos interpuestos por los usuarios y/o entes de control por fallas atribuibles a la prestación del servicio de cafetería y tomar las acciones correctivas pertinentes.
12. El arrendatario deberá presentar al supervisor del contrato los recibos del servicio público de Energía debidamente cancelados.
13. Restituir o entregar el bien de acuerdo con lo convenido en el contrato. Para ello el arrendatario declara que ha recibido el inmueble en buen estado y se obliga a conservarlo en el mismo estado, salvo deterioro natural, siendo de su cargo las reparaciones locativas. Si por motivo no imputable al arrendatario, debe realizarse una reparación locativa en el inmueble que afecte en el buen funcionamiento de este, o que perturbe la permanencia en el (plomaría, caída de una viga, humedad interna etc.) el ARRENDADOR las asumirá.
14. El Arrendatario deberá entregar el espacio de la Cafetería a la terminación del contrato, a paz y salvo de todos los servicios públicos, garantizando el pago de los recibos que lleguen con posterioridad a la entrega pero que su cobro corresponda a al periodo previo a la entrega.

15. El contratista deberá tramitar dentro de los 20 días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, la inscripción del establecimiento ante la autoridad sanitaria del Departamento o el Municipio según corresponda, conforme a lo descrito en el artículo 50 de la Resolución 2674 de 2013, para la solicitud de concepto sanitario.
16. El contratista debe destinar personal con el entrenamiento en recepción de alimentos (manipulador de alimentos) y que conozca los criterios mínimos de aceptación y rechazo de todo tipo de alimentos. En ningún caso la recepción de alimentos será realizada por personal diferente a un manipulador de alimentos. El personal destinado para la actividad en mención debe contar con la dotación apropiada (Gorro o cofia, bata, tapa boca y zapato cerrado antideslizante), estos elementos tendrán que ser de color claro y utilizarlos adecuadamente.
17. El arrendatario deberá trasladar los residuos sólidos a los lugares destinados para tal fin por el SENA, y garantizar la recolección, tratamiento y disposición final de los residuos líquidos peligrosos con una empresa avalada por autoridad ambiental. Además, el arrendatario se hará responsable del mantenimiento preventivo y correctivo de las griferías, lámparas y demás instalaciones internas de las que haga uso.
18. El arrendatario deberá mantener en óptimas condiciones de higiene y de salubridad la zona de cafetería, los utensilios, muebles y enseres, por ende, deberá realizar el aseo diario, así mismo deberá garantizar que la despensa y cuartos fríos permanezcan totalmente aseados y debidamente organizados, disponiendo de una persona exclusivamente para mantener el orden y limpieza del lugar.
19. El arrendatario pagará lo consumido por concepto del servicio de energía teniendo en cuenta que el sitio de la Cafetería cuenta con contadores internos, no obstante, el arrendatario deberá contar en caso de contingencias con una planta de energía eléctrica y un tanque de almacenamiento de agua para cubrir posibles fallas del servicio por cortes inesperados o imprevistos, así mismo deberá presentar mensualmente al supervisor del contrato el recibo del servicio público debidamente cancelado.
20. El arrendatario tendrá un permiso especial del centro agropecuario, con el cual se pretende satisfacer la necesidad de implementar un punto de prestación de servicios de impresión, fotocopias y papelería, con el cual se brinde a los aprendices y demás visitantes del centro el acceso a estos medios, teniendo en cuenta la ubicación geográfica del centro, para lo cual se mantendrá el consumo de luz del arrendatario en atención a la prestación del servicio mencionado.
21. El arrendatario será el único responsable del pago de salarios y demás prestaciones que demande por todo concepto del personal que contrate para la prestación del servicio de cafetería.
22. En cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y del artículo 6 de la ley 1562 de 2012, el arrendatario deberá acreditar que se encuentra al día en el pago mensual de los aportes al sistema de seguridad social integral (salud, pensión y riesgos laborales) y para la realización de cada pago derivado del mismo; estos pagos se acreditan únicamente por el sistema PILA o de Planilla Asistida o el que determine el Ministerio de Trabajo. Cuando corresponda, el contratista también debe acreditar el pago oportuno de los aportes al SENA, ICBF y cajas de Compensación Familiar (Cuando corresponda).

6.2. PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO

1. Cambiar la destinación del espacio entregado en calidad de arrendamiento
2. Guardar o mantener en el espacio objeto de arrendamiento sustancias explosivas, drogas ilícitas o estupefacientes, alucinógenos, cigarrillos, armas o utilizar el espacio físico para cualquier fin ilícito o el uso de elementos que sean perjudiciales para la conservación, higiene y seguridad, tanto de las personas como de las cosas.
3. Ingreso y venta de bebidas embriagantes, cigarrillos o sustancias alucinógenas o permitir el consumo
4. El arrendatario no podrá ceder el contrato ni subarrendar las instalaciones, salvo previa autorización expresa por parte de la entidad
5. El arrendatario no podrá tener ningún elemento por fuera de las instalaciones que entrega el SENA, tales como: canastillas, bombonas de gas, equipos, asadores, salvo autorización expresa de la Subdirección del Centro.

Anexos:

- Anexo: Inventario de los elementos de menaje y equipos que serán entregados al contratista
- Anexo: Matriz de Riesgos.
- Anexo: Reporte de Ingreso – Centro Agropecuario la Granja Vigencia 2022

Jhoan Sebastian Hernandez Arevalo
Apoyo administrativo - Contratista

Proyecto: Jhoan Sebastián Hernández Arevalo