

ANÁLISIS DE SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO PARA ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL ESPACIO FÍSICO UBICADO EN LA SEDE CENTRAL DE LA ESAP EN BOGOTÁ PARA PRESTAR LOS SERVICIOS DE CAFETERÍA Y RESTAURANTE A LA COMUNIDAD ESAPISTA.

1. INTRODUCCIÓN

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber a las Entidades Estatales de 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. Se procede a realizar el siguiente estudio que servirá como base para adelantar el proyecto de pliegos y estudios previos del proceso contractual. La metodología empleada es guiada por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente a través del *DOCUMENTO GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DEL SECTOR*, el cual determina los lineamientos para la realización y análisis del sector relativo al objeto del proceso de contratación.

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de la Entidad Estatal y a obtener el mayor valor por el dinero público, por lo que a través de este instrumento y en cumplimiento de la obligación legal de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP- de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, como entidad pública del orden nacional, según el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede a desarrollar el análisis del sector alrededor del objeto del proceso siguiendo los lineamientos de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

2. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

El mercado del servicio de arrendamiento de la cafetería en la Escuela Superior de Administración Pública (ESAP) de Bogotá se presenta como un componente vital dentro del entorno educativo de la institución, brindando un espacio fundamental para el encuentro, la socialización y el abastecimiento de alimentos y bebidas para estudiantes, docentes y personal administrativo. Este servicio de arrendamiento no solo satisface necesidades básicas de alimentación, sino que también contribuye al ambiente académico y promueve la interacción entre los miembros de la comunidad educativa.

Dentro de este contexto, es esencial entender la dinámica del mercado de servicios de alimentación y bebidas en el entorno universitario de Bogotá, que abarca desde establecimientos similares en otras instituciones educativas hasta competidores externos, como cafeterías independientes y cadenas de restaurantes. Además, es importante considerar las tendencias del mercado local en cuanto a preferencias de consumo, demanda por productos específicos, así como normativas sanitarias y de seguridad alimentaria que rigen este tipo de servicios.

La gestión del servicio de arrendamiento de la cafetería de la ESAP se inserta en este contexto como un componente clave para asegurar la satisfacción de las necesidades de los usuarios, garantizando la calidad, variedad y accesibilidad de los productos ofrecidos, así como una experiencia positiva para los clientes. Por lo tanto, comprender los aspectos generales del mercado de servicios de alimentación y bebidas en Bogotá es fundamental para contextualizar adecuadamente la gestión del servicio de arrendamiento de la cafetería de la ESAP, identificar oportunidades de mejora y desarrollar estrategias efectivas para su operación y desarrollo futuro.

El mercado potencial para el servicio de cafetería en la Escuela Superior de Administración Pública (ESAP) se presenta como una oportunidad considerable dada la considerable población estudiantil de aproximadamente 7.000 personas, que abarcan diversos programas académicos, desde pregrado hasta posgrado y cursos cortos.

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

Este número, además de representar una amplia base de clientes potenciales, refleja una demanda latente por opciones gastronómicas dentro del campus universitario.

La población estudiantil de la ESAP se distingue por su juventud, con edades comprendidas entre los 18 y 35 años, así como por su alto nivel educativo. Esta característica sugiere un segmento de consumidores conscientes y exigentes, que valoran la calidad, la variedad y la salud en sus opciones alimenticias. Además, se observa una creciente demanda por alternativas que no solo sean asequibles, sino también saludables y variadas.

En cuanto a las tendencias del mercado, se destaca un cambio discernible en las preferencias de consumo. Existe una clara inclinación hacia alimentos frescos, orgánicos y preparados de forma artesanal, en consonancia con un mayor interés por una alimentación más consciente y sostenible. Asimismo, la demanda por opciones vegetarianas y veganas está en alza, reflejando una mayor conciencia sobre la salud personal y el impacto ambiental de las elecciones alimenticias.

Estas tendencias emergentes en el mercado de la ESAP subrayan la necesidad de adaptar el servicio de cafetería a las demandas cambiantes de los estudiantes, ofreciendo no solo productos de calidad, sino también opciones que reflejen las preferencias actuales del consumidor. En este sentido, es crucial para la ESAP no solo satisfacer las necesidades básicas de alimentación de su comunidad estudiantil, sino también proporcionar un espacio que fomente un estilo de vida saludable y sostenible, alineado con los valores y aspiraciones de sus estudiantes y contribuyendo así a una experiencia universitaria integral y enriquecedora.

Adicionalmente, según lo estipulado en el Proyecto Universitario Esapista – PUE, la Dirección de Bienestar Universitario de la ESAP debe planear y ejecutar programas y actividades en las que participe la comunidad Esapista, procurar espacios físicos que propicien el aprovechamiento del tiempo libre, atender las áreas de salud, cultura, desarrollo humano, promoción socio-económica, recreación y deporte, ya sea con infraestructura propia o mediante convenios, así como propiciar el establecimiento de canales de expresión a través de los cuales puedan manifestar los usuarios sus opiniones e inquietudes, sugerencias e iniciativas.

Ahora bien, el servicio de cafetería en la Escuela Superior de Administración Pública (ESAP) en Bogotá se ubicaría en el sector de servicios dentro de la economía colombiana. Más específicamente, dentro del subsector de servicios de alimentación y bebidas. Este subsector engloba todas las actividades relacionadas con la preparación y venta de alimentos y bebidas, ya sea para consumo en el lugar o para llevar.

Dentro del sector de servicios, los servicios de alimentación y bebidas representan una parte significativa de la economía, contribuyendo tanto al empleo como a la generación de ingresos en el país. Estos servicios abarcan desde pequeños establecimientos locales hasta cadenas de restaurantes y cafeterías, y son una parte integral de la vida diaria de la población, tanto en entornos educativos como en otros contextos sociales y laborales, sin embargo, si la intención del estudio es el arrendamiento de un espacio para una cafetería en la ESAP en Bogotá, entonces el enfoque estaría en el sector inmobiliario dentro de la economía colombiana. El arrendamiento de bienes raíces, en este caso, un espacio para una cafetería, se considera parte del sector inmobiliario.

El sector inmobiliario abarca todas las actividades relacionadas con la compra, venta, arrendamiento y desarrollo de bienes raíces, como terrenos, edificios y locales comerciales. El arrendamiento de un espacio para una cafetería en la ESAP en Bogotá sería una transacción dentro de este sector, donde el propietario del inmueble (en este caso, la ESAP) proporciona un espacio a un arrendatario para que opere su negocio de cafetería.

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

Ilustración 1: Sectores de la Productivos de la Economía



Fuente: Scribd Cuadro Sectores Productivos

La decisión de desagregar este objeto de contratación surge de la necesidad de comprender de manera integral y detallada no solo la prestación del servicio de alimentación y bebidas en sí, sino también todas las actividades inherentes al mercado inmobiliario.

Es fundamental destacar que, si bien el foco principal del estudio reside en el arrendamiento de un lugar dentro de la ESAP, la intención de la institución por ceder a modo de alquiler un espacio es la de promover hábitos saludables y garantizar una oferta que incentive una alimentación completa, equilibrada, suficiente y adecuada, a precios accesibles para toda la comunidad universitaria, especialmente para aquellos en condición de vulnerabilidad socioeconómica. Esta iniciativa busca cubrir diversas necesidades y objetivos fundamentales de la Dirección de Bienestar como lo son:

- Promoción de hábitos alimentarios saludables: Dentro de los objetivos del área de salud integral se encuentra promover la salud y el bienestar de sus estudiantes, profesores y personal administrativo. Al ofrecer una oferta alimentaria variada, balanceada y saludable, se incentiva la adopción de hábitos alimentarios saludables que contribuyen al desarrollo integral de la comunidad universitaria.
- Promoción socioeconómica: Reconociendo la diversidad socioeconómica presente en la comunidad universitaria, es esencial promover que todos los miembros de la comunidad tengan acceso a alimentos de calidad a precios asequibles.
- Educación alimentaria: La cafetería y restaurante promoverá prácticas sostenibles a través de la oferta de opciones vegetarianas/veanas, además de promover el consumo de frutas y alimentación saludable a través de la oferta de cafetería. .

Con lo anterior, es posible dividir el análisis en dos subsectores:

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

- Inmobiliario
- Restaurantes, catering y bares

2.1 SECTOR DE SERVICIOS¹

Acorde con la Encuesta Mensual de Servicios, (publicada por el DANE el 14 de febrero de 2024), en diciembre de 2023, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con diciembre de 2022. A continuación, se mencionan las variaciones positivas y negativas de los subsectores que más se relacionan con el objeto contractual:

- El subsector de **restaurantes, catering y bares** tuvo una variación positiva del 11.3%.
- El subsector de **inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo** tuvo una variación positiva del 15.8%.

Ilustración 2: Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios. Diciembre 2023p / diciembre 2022

Clasificación CIU Rev. 4 A.C.				Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)			Contribución (PP)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-6,2		-6,6	0,0	0,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-1,6		-1,4	0,0	-0,3
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	11,3		11,2	0,1	0,1
J	División 58	Actividades de edición	-2,7		-3,7	-0,5	1,5
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-87,4		-29,1	-4,3	-4,1
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agendas de noticias	5,9		-5,6	0,0	11,5
J	División 61	Telecomunicaciones	-1,2		0,0	-1,0	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	14,3		10,1	4,3	-0,1
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	15,8		13,6	2,1	0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	9,8		10,0	-0,1	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	0,6		0,6	0,0	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	2,7		2,7	-0,1	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-14,3		-14,3	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	2,1		2,2	-0,3	0,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,4		5,5	0,0	1,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	11,5		12,0	-0,3	-0,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	11,5		9,9	1,5	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	4,5		2,4	1,0	1,0

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

¹ DANE. Encuesta Mensual de Servicios. Publicado [14 febrero 2024] Consultado [28 febrero 2024]. Disponible en: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-dic2023.pdf>

En diciembre de 2023, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, nueve presentaron incremento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con diciembre de 2019.

- El subsector de **restaurantes, catering y bares** tuvo variación positiva en los ingresos con 50.1%, en personal ocupado del 1.3% y en salarios del 33%.
- El subsector de **inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo** tuvo variación positiva en ingresos del 43.4% y en salarios del 38.4%, y variación negativa en personal ocupado del -0.2%.

Ilustración 3: Variación cuatrienal de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios - Diciembre 2023p / diciembre 2019

Clasificación CIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) cuatrienal		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	35,6	4,6	41,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	41,2	-3,4	27,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	50,1	1,3	33,0
J	División 58	Actividades de edición	-15,9	-27,4	36,8
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	33,8	-35,2	57,7
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	43,3	2,0	24,9
J	División 61	Telecomunicaciones	7,6	-10,9	45,7
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	70,0	21,8	53,9
L.N	Sección L, División 68, Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	43,4	-0,2	38,4
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	30,0	0,2	44,4
M	Clase 7310	Publicidad	15,3	-1,8	48,3
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	27,4	-8,9	47,4
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	52,3	20,6	41,8
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	15,6	-4,6	25,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	20,7	-1,9	27,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	51,7	18,3	35,7
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	46,1	5,7	31,7
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	45,7	2,8	39,9

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

2.2 CÓDIGOS UNSPSC

A continuación, se describen los códigos UNSPSC que contemplan las actividades desarrolladas:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	1. SEGMENTO	2. FAMILIA	3. CLASE
90101500	Servicios de Viajes, Alimentación, Alojamiento y Entretenimiento	Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	Establecimientos para comer y beber
90101600	Servicios de Viajes, Alimentación, Alojamiento y Entretenimiento	Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	Servicios de banquetes y catering
90101700	Servicios de Viajes, Alimentación, Alojamiento y Entretenimiento	Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	Servicios de cafetería
90101800	Servicios de Viajes, Alimentación, Alojamiento y Entretenimiento	Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	Servicios de comida para llevar y a domicilio
80131500	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.3 VERIFICACIÓN DE AMP / IAD

La Escuela Superior de Administración Pública realizó la búsqueda de los Instrumentos de Agregación de Demanda – IAD o Acuerdos Marco de Precios - AMP dentro del portal web de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, evidenciando que:

- No existe acuerdo marco que contemple el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles.
- 3 de los 4 acuerdos marco existentes en la Tienda Virtual que hacen referencia a servicios de cafetería no se encuentran vigentes como se puede evidenciar a continuación:



- El acuerdo marco para servicios de cafetería CCE-126-2023 se encuentra vigente hasta el 30 de marzo de 2025, el cual contempla (a) las condiciones para la contratación del Servicio Integral de Aseo y Cafetería al amparo del Acuerdo Marco; (b) las condiciones en las cuales las Entidades Compradoras

se vinculan al Acuerdo Marco y adquieren el servicio Integral de Aseo y Cafetería; y (c) las condiciones para el pago del Servicio Integral de Aseo y Cafetería por parte de las Entidades Compradoras.



Sin embargo, a pesar de contar con 22 proveedores y con precios acordes a la actualidad del mercado, el modelo de negocio no se adapta a los requerimientos de la ESAP ni los servicios requeridos se encuentran dentro del catálogo del acuerdo y no satisfacen la demanda de los usuarios de la institución. Es por lo anterior que no es viable la selección de un proveedor a través de acuerdo marco de precios o instrumentos de agregación de demanda.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS

3.1 POLÍTICA MONETARIA

El Banco Central lleva a cabo la política monetaria del país a través de un marco de fijación de metas de inflación y en lo posible una tasa de cambio flexible que permita el óptimo desarrollo de la economía del país. Conforme a lo anterior, la modificación y/o ajuste de la tasa de interés genera cambios significativos a las tasas de interés del mercado, la tasa de cambio, expectativas de inflación, así como de otras variables que influyen respectivamente a 4 factores (Portal web Banco de la República):

- El costo del crédito
- Las decisiones de gasto, producción y empleo de los agentes
- La tasa de cambio y el precio de los activos
- La tasa de inflación

Según el informe de política monetaria de enero del 2024 (publicado el 2 de febrero de 2024 por el Banco de la República de Colombia), menciona que²:

² <https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/enero-2024>

- La inflación continúa descendiendo, pero se mantiene muy por encima del 3 %. Se proyecta que se reduzca de forma significativa en 2024 y converja a la meta en el primer semestre de 2025.
- El aumento de los precios de la economía se sigue moderando, como lo ilustra la caída de la inflación anual del 11 % al 9,3 % entre septiembre y diciembre de 2023.
- La reducción en la variación de los precios de los alimentos durante 2023 contribuyó de manera importante a la caída de la inflación. El comportamiento de los precios de los bienes también favoreció esta dinámica.
- El descenso de la inflación se ha visto limitado por el comportamiento de los precios de los servicios, debido a que el consumo de servicios permanece en niveles altos y a que varios de sus precios se actualizan con base en las tasas altas de inflación registradas recientemente (indexación). El descenso de la inflación también se ha visto frenado por los necesarios incrementos en los precios de los combustibles.
- Hacia adelante se espera que la inflación continúe reduciéndose y converja a la meta del 3 % en el primer semestre de 2025.
- Persisten algunos riesgos que podrían hacer que la inflación se reduzca de forma más lenta de lo proyectado como, por ejemplo, a un aumento no esperado de la tasa de cambio o a efectos más fuertes del fenómeno de El Niño sobre los precios de los alimentos y la energía.

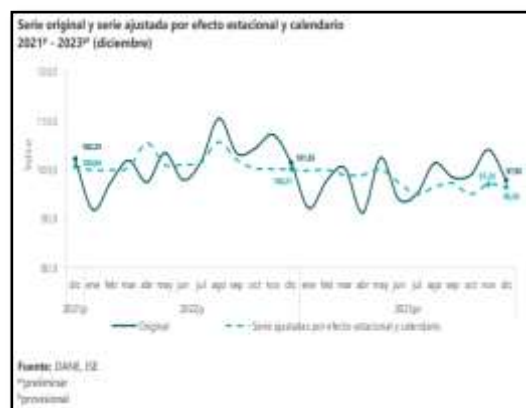
3.2 INDICADOR DE SEGUIMIENTO A LA ECONOMÍA (ISE)³

El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) es un índice sintético mensual, cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo; el cual es construido a partir de un conjunto heterogéneo de indicadores representativos de cada actividad económica. Acorde con el Boletín Técnico del Índice de Seguimiento a la Economía (ISE) de diciembre de 2023, publicado por el DANE el 15 de febrero de 2024, se muestra la información del Índice de las Actividades Secundarias y el Índice de las Actividades Terciarias:

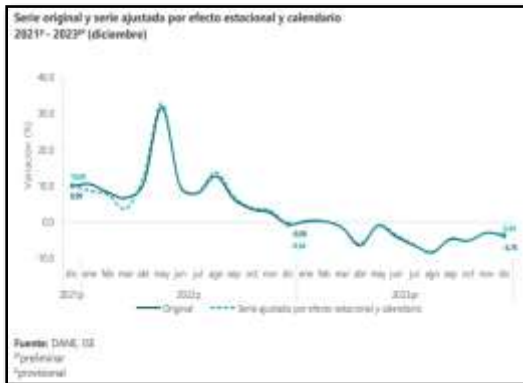
• Índice de las Actividades Secundarias

Para el mes de diciembre de 2023pr el índice de las actividades secundarias, en su serie original se ubicó en 97,85, lo que representó un decrecimiento de 3,75% respecto al mes de diciembre de 2022p (101,65).

Ilustración 4: Índice de las actividades secundarias (base 2015)



³Tomado de <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ISE/bol-ISE-dic2023.pdf>



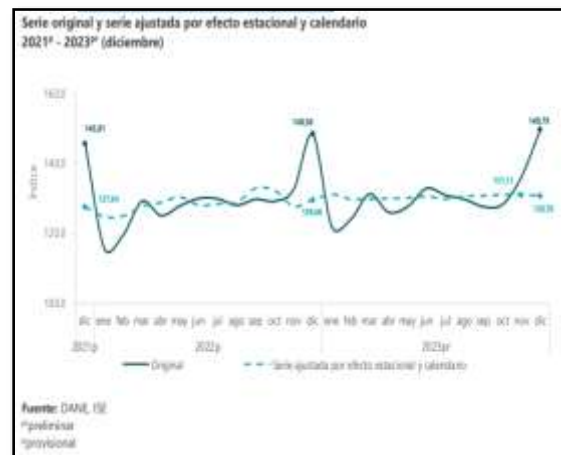
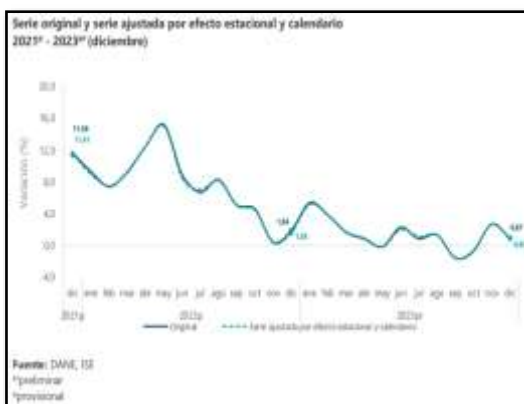
En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de diciembre de 2023pr, se ubicó en 96,56, lo que representó un decrecimiento de 3,64% respecto al mes de diciembre de 2022p (100,21).

Ilustración 5: Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades secundarias

• Índice de las Actividades Terciarias

Para el mes de diciembre de 2023pr el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 149,79, lo que representó un crecimiento de 0,87% respecto al mes de diciembre de 2022p (148,50).

Ilustración 6: Ilustración 8: Índice de las actividades terciarias (base 2015)

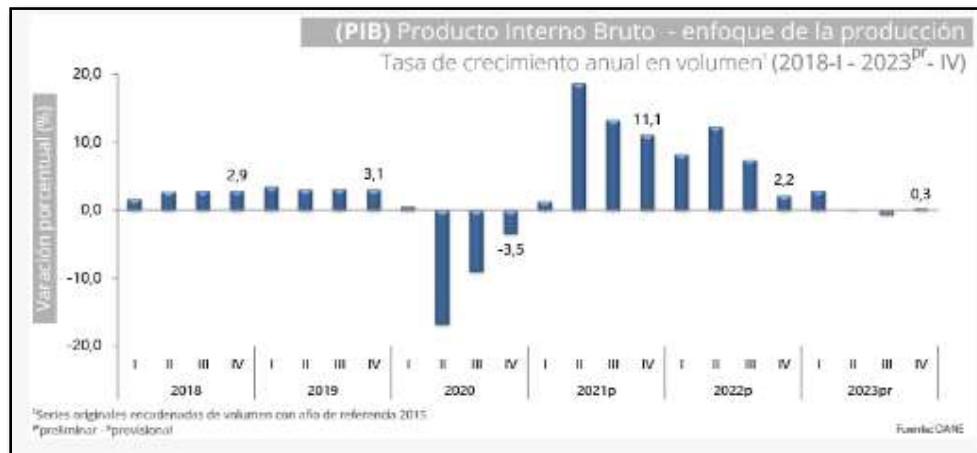


En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de diciembre de 2023pr, se ubicó en 130,76, lo que representó un crecimiento de 0,85% respecto al mes de diciembre de 2022p (129,66).

Ilustración 7: Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias

3.3 PRODUCTO INTERNO BRUTO PIB⁴

En el cuarto trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022p. (Información actualizada el 15 de febrero de 2024).



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado para el año 2023pr son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades financieras y de seguros crece 7,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,0% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Para el año 2023pr, el valor agregado de información y comunicaciones crece 1,4%, respecto al año 2022p. En el cuarto trimestre de 2023pr, el valor agregado de información y comunicaciones crece 3,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 1,8%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tasas de crecimiento en volumen ¹ Cuarto trimestre 2023 ^{pr}			
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023 ^{pr} / 2022 ^p	2023 ^{pr} -IV / 2022 ^p -IV	2023 ^{pr} -IV / 2023 ^{pr} -III
Información y comunicaciones	1,4	3,1	1,8

Fuente: DANE, CT
¹proliminar
²provisional
³Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

⁴Tomado de <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IVtrim2023.pdf>

3.4 ÍNDICE DE PRECIOS DEL CONSUMIDOR (IPC)⁵

En febrero de 2024 la variación anual del IPC fue 7,74%, es decir, 5,54 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 13,28%.

Ilustración 12: Variación anual y mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Gráfico 1. IPC Variaciones

Total Nacional

Febrero 2023 - 2024

IPC	Febrero					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
IPC total	1,66	1,09	3,47	2,01	13,28	7,74

Fuente: DANE, IPC.

En el mes de febrero de 2024, el IPC registró una variación de 1,09% en comparación con enero de 2024, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,09%): Educación (8,74%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,13%) y, por último, **Restaurantes y hoteles (1,13%)**. Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (1,07%), Transporte (0,86%), Prendas de vestir y calzado (0,70%), Salud (0,59%), **Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,54%)**, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,38%), Bienes y servicios diversos (0,30%), Información y comunicación (0,22%) y, por último, Recreación y cultura (-0,06%).

Ilustración 12: IPC Variación y contribución mensual

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual

Según divisiones de gasto

Febrero 2023 – 2024

Divisiones de Gasto	2023			2024		
	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	
Educación	4,41	8,50	0,31	8,74	0,33	
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,29	0,02	1,13	0,02	
Restaurantes y hoteles	9,43	1,71	0,18	1,13	0,12	
TOTAL	100,00	1,66	1,66	1,09	1,09	
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,95	0,29	1,07	0,33	
Transporte	12,93	1,99	0,26	0,86	0,12	
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,93	0,03	0,70	0,02	
Salud	1,71	1,26	0,02	0,59	0,01	
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,60	0,32	0,54	0,10	
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,04	0,09	0,38	0,02	
Bienes y servicios diversos	5,36	1,97	0,10	0,30	0,02	
Información y comunicación	4,33	-0,07	0,00	0,22	0,01	
Recreación y cultura	3,79	1,19	0,04	-0,06	0,00	

Fuente: DANE, IPC

Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

⁵Tomado de <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/bol-IPC-feb2024.pdf>

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN

PBX: (+57 601) 7956110

Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co

www.esap.edu.co

3.5 TASA DE DESEMPLEO Y EMPLEO

De acuerdo con la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) publicada por el DANE el 29 de febrero de 2024, el número de personas ocupadas en el mes de enero de 2024, en el total nacional fue 22.025⁶, de los cuales 284, es decir, cerca del 0.12%, pertenecen a actividades inmobiliarias y 1548, es decir, cerca del 7%, pertenecen al sector de alojamiento y servicios de comida.

Ilustración 8: Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*

Total nacional

Enero (2023 - 2024)

Rama de actividad	Total nacional				
	Enero 2023	Enero 2024	Distribución % 2024	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	21.492	22.025	100	533	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2.957	3.202	14,5	244	1,1
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.244	2.418	11,0	174	0,8
Industrias manufactureras	2.270	2.385	10,8	115	0,5
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.849	1.958	8,9	110	0,5
Construcción	1.402	1.454	6,6	51	0,2
Actividades financieras y de seguros	380	423	1,9	42	0,2
Actividades inmobiliarias	245	284	1,3	38	0,2
Transporte y almacenamiento	1.662	1.671	7,6	8	0,0
Comercio y reparación de vehículos	3.913	3.898	17,7	-15	-0,1
Alojamiento y servicios de comida	1.592	1.548	7,0	-44	-0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos [^]	628	571	2,6	-57	-0,3
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.914	1.852	8,4	-62	-0,3
Información y comunicaciones	431	362	1,6	-69	-0,3

Fuente: DANE, GEIH.

Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos[^] incluye la rama de Explotación de minas y canteras.

*Por aproximación de decimales, la suma de las proporciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.

p.p.: Puntos porcentuales.

Nota: La distribución porcentual de la población ocupada puede diferir del 100% por la no inclusión de la categoría "No informa".

Nota: Poblaciones en miles.

Nota: Los datos de rama de actividad económica están calculados con base en CIIU Rev. 4 A.C.

3.6 SALARIO MÍNIMO

De acuerdo con el artículo 146 del Código Sustantivo del Trabajo (CST), son tres los factores que se deben tener en cuenta para la determinación del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV), los cuales son:

⁶ GEIH - DANE [En línea] [Consultado: 6 marzo/2024] Disponible en <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-ene2024.pdf>

- El costo de la vida, las modalidades del trabajo, las capacidades económicas de las empresas o empleadores, y las condiciones de cada región y su actividad.
- Para los trabajadores del campo, el salario mínimo debe fijarse tomando en cuenta las facilidades que el empleador proporciona a sus trabajadores, como habitación, combustible o circunstancias análogas que disminuyen el costo de la vida.
- Las circunstancias en las que algunos de los empleadores puedan estar obligados a suministrar a sus trabajadores, alimentación y alojamiento también deben tomarse en cuenta para fijar el salario mínimo.

Con un incremento de 12% que decretó el Gobierno Nacional, el monto del salario mínimo para el año 2024 quedó en \$ 1'300.000 y con un aumento del 15%, el auxilio de transporte se fijó en \$ 162.000, para un total de \$ 1'462.000.

Año	Salario mínimo mensual	Variación porcentual anual	Decreto	Subsidio de transporte	Variación porcentual anual	Decreto
2024	\$1.300.000	12,06 %	2292/23	\$162.000	15,21 %	2293/23
2023	\$1.160.000	16,00 %	2613/22	\$140.606	20,00 %	2614/22
2022	\$1.000.000	10,07 %	1724/21	\$117.172	10,07 %	1725/21
2021	\$908.526	3,50 %	1785/20	\$106.454	3,50 %	1786/20
2020	\$877.803	6,00 %	2360/19	\$102.854	6,00 %	2361/19
2019	\$828.116	6,00 %	2451/18	\$97.032	10,00 %	2452/18
2018	\$781.242	5,90 %	2269/17	\$88.211	6,10 %	2270/17
2017	\$737.717	7,00 %	2209/16	\$83.140	7,00 %	2210/16
2016	\$689.455	7,00 %	2552/15	\$77.700	5,00 %	2553/15
2015	\$644.350	4,60 %	2731/14	\$74.000	2,78 %	2732/14
2014	\$616.000	4,50 %	3068/13	\$72.000	2,13 %	3069/13

Ilustración 9: Histórico de Salarios Mínimos

3.7 TASA DE CAMBIO

La Tasa de cambio Representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos, la cual se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas⁷.

⁷ Tomado de: <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/trm>

Ilustración 10: Precio del dólar últimos 30 días

Gráfica del precio del dólar



Fuente: dólar-Colombia⁸

El punto más alto que ha tenido la TRM entre el 15 de febrero y el 15 de marzo del 2024 ha sido el 26 de febrero, día en que se cotizó a \$3.963,08 COP y su punto más bajo fue el 14 de marzo de 2024 día en el que se cotizó a \$3.899,39.

4. ASPECTO TÉCNICO SERVICIOS INMOBILIARIOS

Un servicio inmobiliario se refiere a cualquier tipo de actividad prestada por profesionales o empresas relacionadas con el sector inmobiliario. Estos servicios pueden abarcar una amplia variedad de actividades que facilitan la compra, venta, alquiler, gestión y desarrollo de bienes raíces. Algunos ejemplos comunes de servicios inmobiliarios incluyen:

- **Intermediación inmobiliaria:** Los agentes o corredores inmobiliarios actúan como intermediarios entre compradores y vendedores, ayudando a facilitar transacciones de bienes raíces. Esto puede incluir la búsqueda de propiedades para comprar o alquilar, la negociación de precios y términos, y la preparación de contratos.

Marketing inmobiliario:

El éxito en la comercialización de inmuebles depende en gran medida de una estrategia de marketing efectiva. Esta estrategia debe incluir:

- **Definición del público objetivo:** Identificar el perfil de los potenciales compradores o inquilinos.
- **Análisis de la competencia:** Estudiar las estrategias de marketing de los competidores.

⁸ Dólar Colombia [En línea] [Consultado: 8 febrero 2024] Disponible en < <https://www.dolar-colombia.com/grafica?num=30> >

- **Desarrollo de una marca:** Crear una identidad distintiva para el proyecto o la inmobiliaria.
- **Elección de canales de comunicación:** Utilizar los canales adecuados para llegar al público objetivo (redes sociales, portales inmobiliarios, publicidad tradicional).

Captación de clientes:

La captación de clientes es un proceso continuo que requiere diversas acciones:

- **Creación de bases de datos de contactos:** Recopilación de información de potenciales clientes a través de formularios, eventos o redes sociales.
 - **Networking:** Construcción de relaciones con otros profesionales del sector inmobiliario.
 - **Acciones de marketing directo:** Envío de correos electrónicos personalizados o llamadas telefónicas.
 - **Participación en ferias y eventos inmobiliarios:** Visibilidad del proyecto o la inmobiliaria.
- **Valoración de propiedades:** Los tasadores inmobiliarios realizan evaluaciones profesionales de propiedades para determinar su valor de mercado. Esto puede ser útil para los propietarios que deseen vender una propiedad, para los compradores que necesiten financiamiento hipotecario, o para fines de planificación financiera.

Definición del valor:

El valor de un inmueble es un concepto complejo que va más allá de su precio de mercado. Se trata de una estimación que considera diversos factores, tanto tangibles como intangibles, que influyen en su potencial económico. Entre estos factores se encuentran:

- **Características físicas:** Tamaño, distribución, materiales de construcción, antigüedad y estado de conservación del inmueble.
- **Ubicación:** Zona geográfica, entorno urbano, accesibilidad, servicios públicos y cercanía a puntos de interés.
- **Condiciones del mercado:** Demanda y oferta de propiedades similares, tendencias de precios y perspectivas económicas.
- **Factores legales:** Situación jurídica del inmueble, cargas y gravámenes, normativas urbanísticas y fiscales.

Métodos de valoración:

Para determinar el valor de un inmueble, existen diversos métodos que se basan en diferentes enfoques y principios:

- **Método comparativo:** Se compara el inmueble con propiedades similares vendidas recientemente en la misma zona.
- **Método de capitalización de la renta:** Se estima el valor del inmueble en función de la renta que se puede obtener por su alquiler.
- **Método de costo de reposición:** Se calcula el valor del inmueble considerando el costo de construir uno similar en las mismas condiciones.

La elección del método más adecuado dependerá de diversos factores, como la disponibilidad de datos comparables, el tipo de inmueble y el objetivo de la valoración.

- **Gestión de propiedades:** Las empresas de administración de propiedades se encargan de gestionar y mantener propiedades en nombre de los propietarios. Esto puede incluir la búsqueda de inquilinos, la gestión de contratos de arrendamiento, la recolección de alquileres, la coordinación de mantenimiento y reparaciones, y la resolución de disputas entre propietarios e inquilinos.

Conocimiento de leyes y normas

El sector inmobiliario está regulado por un marco legal complejo que abarca diversas áreas:

- **Derecho civil:** Propiedad, contratos de compraventa, arrendamiento y sucesiones.
- **Derecho urbanístico:** Normas de uso del suelo, construcción y licencias urbanísticas.
- **Derecho fiscal:** Impuestos sobre bienes inmuebles, transacciones inmobiliarias y tributación de empresas del sector.

Un profesional en el sector inmobiliario debe estar actualizado en la legislación vigente para asesorar correctamente a sus clientes y evitar riesgos legales.

Tramitación de documentos:

La compra, venta o arrendamiento de un inmueble implica la tramitación de diversos documentos legales y administrativos:

- **Escrituras públicas:** Contratos de compraventa, donación, constitución de hipotecas o arrendamiento.
 - **Certificados registrales:** Inscripción de la propiedad en el Registro de la Propiedad.
 - **Licencias y permisos:** Permisos de construcción, habitabilidad y operación comercial.
- **Desarrollo inmobiliario:** Los desarrolladores inmobiliarios son responsables de planificar, financiar y construir proyectos inmobiliarios, como edificios residenciales, comerciales o industriales. Esto implica la adquisición de terrenos, la obtención de permisos de construcción, la contratación de contratistas y la comercialización de las propiedades.

Planificación y diseño:

La planificación y el diseño son etapas cruciales en la gestión de proyectos inmobiliarios. En esta fase se define el concepto del proyecto, se elaboran los planos arquitectónicos y se realizan estudios técnicos necesarios para su viabilidad. Entre los aspectos a considerar se encuentran:

- **Definición del uso del suelo:** Residencial, comercial, industrial o mixto.
- **Concepto arquitectónico:** Estilo, funcionalidad y estética del proyecto.
- **Estudios técnicos:** Estructurales, geotécnicos, hidráulicos y eléctricos.
- **Normas urbanísticas:** Cumplimiento de las regulaciones locales y nacionales.

Ejecución y construcción:

La ejecución y construcción del proyecto inmobiliario requiere una gestión eficiente y un control de calidad riguroso. Para ello se debe:

- Seleccionar a contratistas con experiencia y capacidad técnica.
 - Supervisar el avance de la obra de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas.
 - Implementar medidas de seguridad y control de calidad.
 - Cumplir con los plazos establecidos en el cronograma del proyecto.
- **Consultoría inmobiliaria:** Los consultores inmobiliarios ofrecen asesoramiento y orientación a clientes que buscan invertir en bienes raíces. Esto puede incluir análisis de mercado, evaluación de inversiones, estudios de factibilidad, y recomendaciones estratégicas para maximizar el retorno de la inversión.

Plataformas digitales

Las plataformas digitales han revolucionado la forma en que se realizan las actividades inmobiliarias. Estas plataformas ofrecen diversas herramientas para:

- **Búsqueda de propiedades:** Buscar inmuebles en venta o alquiler según diferentes criterios (ubicación, precio, tipo de inmueble, etc.).
- **Visitas virtuales:** Recorrer virtualmente las propiedades sin necesidad de desplazarse físicamente.
- **Gestión de la información:** Almacenar y gestionar información sobre propiedades, clientes y transacciones.
- **Comunicación y colaboración:** Facilitar la comunicación entre profesionales del sector y clientes.

Big data y análisis de datos

El análisis de datos juega un papel cada vez más importante en el sector inmobiliario. A través de técnicas de big data, se pueden:

- **Identificar tendencias del mercado:** Analizar precios de venta, demanda de propiedades y preferencias de los compradores.
- **Segmentar el público objetivo:** Dirigir las campañas de marketing a grupos específicos de clientes potenciales.
- **Valorar inmuebles con mayor precisión:** Utilizar modelos predictivos para estimar el valor de las propiedades.
- **Optimizar la gestión de carteras de inmuebles:** Tomar decisiones informadas sobre la compra, venta o mantenimiento de propiedades.

Herramientas de realidad virtual

La realidad virtual está transformando la forma en que se presentan y comercializan las propiedades inmobiliarias. Las herramientas de realidad virtual permiten:

- **Crear tours virtuales:** Ofrecer a los potenciales clientes una experiencia inmersiva del interior y exterior de las propiedades.
- **Visualizar proyectos en construcción:** Mostrar a los clientes cómo será el inmueble finalizado antes de su construcción.
- **Diseñar espacios interiores:** Permitir a los clientes probar diferentes opciones de decoración y mobiliario.

CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon de arrendamiento es el precio que paga un inquilino al propietario de un inmueble a cambio del uso y goce del mismo durante un periodo determinado. Este pago se establece en un contrato de arrendamiento y puede ser mensual, trimestral, semestral o anual.

¿Qué se puede arrendar?

En Colombia, se pueden arrendar diversos tipos de inmuebles, entre los que se encuentran:

- **Viviendas:** Apartamentos, casas, locales comerciales, oficinas, bodegas, etc.
- **Tierras:** Terrenos agrícolas, ganaderos, forestales, etc.
- **Vehículos:** Automóviles, motocicletas, maquinaria pesada, etc.

¿Cómo está regulado el canon de arrendamiento en Colombia?

La regulación del canon de arrendamiento en Colombia se encuentra principalmente en la Ley 820 de 2003, conocida como "Ley de Arrendamientos Urbanos". Esta ley establece las normas generales para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, incluyendo:

- **Fijación del canon:** El canon de arrendamiento se fija libremente entre las partes, pero no puede ser superior al uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble. El canon se puede reajustar anualmente, teniendo en cuenta el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.
- **Forma de pago:** El canon de arrendamiento se debe pagar en moneda nacional y en la forma acordada entre las partes (efectivo, cheque, transferencia bancaria, etc.). Se pueden pactar cuotas de administración para cubrir los gastos comunes del inmueble.

Duración del contrato

El contrato de arrendamiento tiene una duración mínima de un año. Se pueden pactar prórrogas tácitas o expresas.

Derechos y obligaciones de las partes

El arrendador está obligado a entregar el inmueble en buen estado y a realizar las reparaciones necesarias para su habitabilidad. El arrendatario está obligado a pagar el canon de arrendamiento, a cuidar el inmueble y a responder por los daños que cause.

Terminación del contrato

El contrato de arrendamiento puede terminar por diversas causas, como:

- Vencimiento del plazo.
- Incumplimiento de las obligaciones por parte de alguna de las partes.
- Mutuo acuerdo entre las partes.

Es importante tener en cuenta que la Ley 820 de 2003 solo aplica a los contratos de arrendamiento de vivienda urbana. Para los arrendamientos de inmuebles comerciales, rurales o de vehículos, pueden existir otras normas aplicables como son:

Arrendamientos comerciales

- **Código Civil Colombiano:** Regula los contratos de arrendamiento en general, incluyendo algunos aspectos aplicables a los arrendamientos comerciales.
- **Ley 820 de 2003:** Si bien su enfoque principal es la vivienda urbana, algunos artículos son aplicables a los arrendamientos comerciales, como la prohibición de cobrar un canon superior al 1% del valor comercial del inmueble.
- **Código de Comercio:** Contiene normas específicas sobre arrendamientos comerciales, como la definición de local comercial, la duración del contrato y las causas de terminación.
- **Ley 290 de 1994:** Regula el arrendamiento de locales comerciales en centros comerciales.

Arrendamientos rurales

- **Código Civil Colombiano:** Regula los contratos de arrendamiento en general, incluyendo algunos aspectos aplicables a los arrendamientos rurales.
- **Ley 975 de 2000:** Regula específicamente los contratos de arrendamiento de predios rurales, definiendo las obligaciones de las partes, la duración del contrato y las causas de terminación.

Arrendamientos de vehículos

- **Código Civil Colombiano:** Regula los contratos de arrendamiento en general, incluyendo algunos aspectos aplicables a los arrendamientos de vehículos.
- **Código de Comercio:** Contiene normas específicas sobre arrendamientos de vehículos, como la definición de arrendamiento de vehículos, la duración del contrato y las obligaciones de las partes.

¿Cómo buscar un local comercial en Bogotá?

Buscar y arrendar un local comercial en Bogotá puede ser un proceso emocionante pero también desafiante, especialmente dado el dinamismo del mercado inmobiliario de la ciudad. A continuación, se presenta un paso a paso por tener en cuenta al buscar un local comercial:

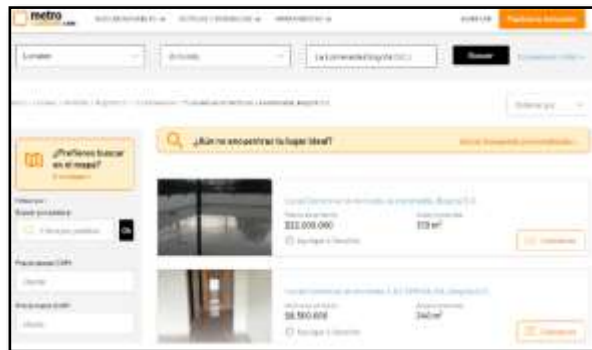
- **Determinar las necesidades y el presupuesto:** Antes de comenzar la búsqueda, es importante que la persona interesada en arrendar un local comercial en Bogotá defina qué tipo de local necesita y cuánto puede pagar por él.
- **Investigar el mercado:** Es útil investigar el mercado inmobiliario comercial en Bogotá para conocer las opciones disponibles, los precios de alquiler y las ubicaciones más populares para diferentes tipos de negocios.

Una de las maneras más sencillas y posiblemente, eficaces de realizar la búsqueda de inmuebles es a través de portales especializados en internet, redes sociales, publicaciones en medios escritos. Algunos de ellos son:

Portales inmobiliarios:

- <https://www.fincaraiz.com.co/>
- <https://www.metrocuadrado.com/>
- <https://www.properati.com.co/>

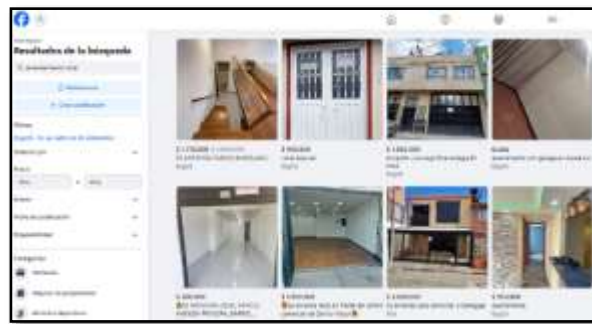
Ilustración 11 - Ejemplo de búsqueda de un inmueble a través de la plataforma "Metrocuadrado.com"



Redes sociales:

- Facebook Marketplace
- Grupos de Facebook especializados en arriendos: Buscar en Facebook: "arriendos locales Bogotá"
- Instagram
- LinkedIn: Agentes inmobiliarios

Ilustración 12- Ejemplo de búsqueda de un inmueble a través de la plataforma "MarketPlace" de Facebook



Agencias inmobiliarias (entre otras)

- **OIKOS:** Es una empresa inmobiliaria con una amplia presencia en Colombia, especializada en la comercialización y gestión de proyectos de vivienda, oficinas, locales comerciales y desarrollos inmobiliarios.
- **Colliers International Colombia:** Es una firma global de servicios inmobiliarios que ofrece una amplia gama de servicios, incluyendo corretaje de propiedades, gestión de inversiones, consultoría y valoración de activos inmobiliarios.
- **RE/MAX Colombia:** es una franquicia internacional de bienes raíces que opera en Colombia a través de varias oficinas afiliadas. Ofrece servicios de corretaje de propiedades residenciales y comerciales, así como servicios de asesoría y gestión inmobiliaria.
- **Fedelonjas:** Es la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, una asociación que agrupa a varias lonjas inmobiliarias en todo el país. A través de sus miembros, Fedelonjas ofrece servicios de intermediación inmobiliaria, valoración de propiedades y capacitación profesional en el sector inmobiliario.
- **LJG Inmobiliaria:** Es una agencia inmobiliaria con sede en Bogotá que ofrece servicios de intermediación en la compra, venta y arrendamiento de propiedades residenciales y comerciales en la capital y otras ciudades importantes de Colombia.

- **LJ Hooker Colombia:** Es una franquicia internacional de bienes raíces con presencia en Colombia a través de varias oficinas afiliadas. Ofrece servicios de corretaje de propiedades residenciales, comerciales e industriales en diferentes ciudades del país.

Redes de contactos (voz a voz)

- Informar a sus contactos que busca un local en arriendo.
- Asistir a eventos de networking para el sector comercial.

Publicaciones físicas

- Buscar en periódicos locales la sección de arriendos comerciales.
 - Visitar zonas comerciales para ver carteles de "se arrienda".
-
- **Contactar a agencias inmobiliarias:** Las agencias inmobiliarias pueden ayudar en la búsqueda de un local comercial. Es recomendable contactar a varias agencias y explicarles las necesidades y preferencias. Ellas pueden ofrecer opciones que se ajusten a los requisitos y guiar en el proceso de arrendamiento.
 - **Visitar los locales:** Después de recibir opciones, es importante programar visitas para inspeccionar los locales en persona. Durante estas visitas, se pueden evaluar aspectos como la ubicación, el estado del local y otros factores relevantes.
 - **Negociar los términos del contrato:** Una vez que se haya encontrado un local de interés, es necesario negociar los términos del contrato de arrendamiento con el propietario. Esto incluye discutir aspectos como el precio del alquiler, la duración del contrato y otras condiciones importantes.
 - **Realizar la debida diligencia:** Antes de firmar el contrato de arrendamiento, es importante realizar una investigación detallada sobre el local y el propietario para evitar posibles problemas en el futuro.
 - **Firmar el contrato y realizar el pago inicial:** Después de completar la negociación y la debida diligencia, se puede proceder a firmar el contrato de arrendamiento y realizar el pago inicial requerido, como el depósito de garantía y el primer mes de alquiler.
 - **Preparar el local para la apertura:** Una vez que se haya asegurado el local, se pueden comenzar los preparativos para la apertura del negocio, incluyendo obtener los permisos necesarios, adquirir mobiliario y equipo, y promocionar el negocio para atraer clientes.

ANÁLISIS ZONAL DE PREDIOS

El análisis zonal de predios es un proceso que se realiza para evaluar y estudiar las características y condiciones de una determinada zona o área geográfica en relación con los bienes raíces y la propiedad inmobiliaria. Este análisis se realiza con el objetivo de comprender mejor el mercado inmobiliario en esa zona específica y tomar decisiones informadas sobre la inversión, desarrollo o gestión de propiedades en esa área. A continuación, una muestra del valor de los predios circundantes a la ESAP a través del Geovisor de análisis inmobiliario del DANE⁹:

⁹ Tomado de https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/territorio/observatorio_inmobiliario/



Ilustración 13 - Vista aérea del área circundante a la ESAP



Ilustración 14 - Vista aérea del área circundante a la ESAP mapa de calor



Ilustración 15 - Vista aérea del área circundante a la ESAP mapa de calor ampliado



Ilustración 16 - Locales comerciales por valor en área circundantes a la ESAP

De acuerdo con las ilustraciones anteriores y de conformidad con la capa de información que muestra de forma anonimizada los datos del mercado inmobiliario proveniente de gestores y operadores catastrales, páginas web del mercado inmobiliario, avalúos, transacciones de Superintendencia de Notariado y Registro entre otros, consolidados por el DANE en su aplicativo GEOVISOR DE ANÁLISIS INMOBILIARIO, es posible evidenciar que en el área cercana a la ESAP, específicamente al norte y nororiente y que no exceden los 250 metros de distancia, se encuentran varios inmuebles con locales comerciales que pueden brindar el servicio de alimentación, sin embargo, el valor del avalúo, en su mayoría y como se puede observar en el mapa de calor y sus convenciones, se encuentran entre los 200 millones y 3mil millones. De conformidad con la **Ley 820 de 2003** en donde se menciona la prohibición de cobrar un canon superior al 1% del valor comercial del inmueble, el valor del canon para estos locales se encuentra entre los 2 millones y los 30 millones.

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<p>1. Ubicación estratégica: La cafetería se encuentra dentro del campus universitario, lo que le otorga una ubicación privilegiada y de fácil acceso para los estudiantes. Esto implica una alta visibilidad, comodidad y menor tiempo de desplazamiento para los clientes potenciales.</p> <p>2. Mercado cautivo: La ESAP cuenta con una población estudiantil de aproximadamente 7.000 personas, representando un mercado cautivo con alta demanda de servicios de alimentación. Esta población se caracteriza por ser joven, con un alto nivel educativo y una creciente demanda por opciones alimenticias variadas y de calidad.</p> <p>3. Oportunidad de diversificación: La cafetería puede ofrecer un servicio integral de alimentación, incluyendo desayuno, almuerzo, refrigerios, cenas y opciones para eventos especiales. Esto permite ampliar el rango de clientes potenciales y aumentar las fuentes de ingresos.</p> <p>4. Potencial de expansión: Existe la posibilidad de desarrollar un servicio a domicilio para mayor comodidad de los estudiantes, especialmente aquellos con poco tiempo o que no deseen salir del campus. También se puede explorar la organización de eventos y catering para la comunidad universitaria, diversificando aún más la oferta y generando ingresos adicionales.</p> <p>5. Adaptación a las tendencias: La cafetería puede adaptarse a las crecientes demandas del mercado, como la preferencia por opciones saludables, frescas, orgánicas, veganas y vegetarianas. Esto permite posicionarse como una cafetería moderna y atractiva para una población estudiantil cada vez más consciente de su alimentación.</p>	<p>1. Aprovechar las tendencias del mercado: El auge de las tendencias veganas, vegetarianas y de consumo de alimentos "clean label" representa una oportunidad para ofrecer opciones diferenciadas y atractivas a los estudiantes. Implementar un menú con estas características puede posicionar a la cafetería como un referente en alimentación saludable y moderna.</p> <p>2. Implementar tecnología: La implementación de un sistema de pago electrónico puede agilizar las transacciones, reducir tiempos de espera y mejorar la experiencia del cliente. También se pueden explorar aplicaciones móviles para pedidos online, reservas y fidelización de clientes.</p> <p>3. Ampliar el horario de atención: Adaptar el horario de atención a las necesidades de los estudiantes, especialmente en horarios nocturnos o fines de semana, puede ampliar el alcance de la cafetería y aumentar las ventas. Esto requiere un análisis cuidadoso de la demanda y la disponibilidad de personal.</p> <p>4. Fortalecer la presencia online: Crear una página web atractiva y actualizada con información sobre el menú, promociones, eventos y servicios de la cafetería. Utilizar las redes sociales para interactuar con los estudiantes, promocionar la oferta y generar engagement con la comunidad universitaria.</p> <p>5. Colaboraciones estratégicas: Establecer alianzas con proveedores locales para obtener insumos frescos y de calidad a precios competitivos. Colaborar con otras entidades de la ESAP para ofrecer servicios de catering en eventos o actividades especiales.</p>

DEBILIDADES	AMENAZAS
<p>1. Competencia: La presencia de diversos establecimientos de comida en los alrededores de la ESAP representa un desafío en cuanto a la captación y retención de clientes. Es necesario analizar la oferta de la competencia para identificar sus fortalezas y debilidades, y desarrollar estrategias diferenciadoras.</p> <p>2. Limitaciones de espacio: El espacio físico disponible para la cafetería puede ser un factor limitante para la expansión del negocio o la implementación de nuevas opciones. Es necesario evaluar alternativas para optimizar el uso del espacio y adaptarse a las necesidades cambiantes de la demanda.</p> <p>3. Dependencia del calendario académico: El éxito de la cafetería está estrechamente ligado al calendario académico de la ESAP, lo que puede generar fluctuaciones en la demanda durante periodos de vacaciones o recesos. Es importante diversificar la oferta y explorar alternativas para mantener la actividad durante todo el año.</p> <p>4. Necesidad de personal capacitado: La calidad del servicio y la manipulación de alimentos requieren personal capacitado y comprometido con la atención al cliente. Es necesario contar con procesos de selección y capacitación efectivos para garantizar un servicio de excelencia.</p> <p>5. Bajos ingresos de los estudiantes: Implementar estrategias para ofrecer opciones de bajo costo sin sacrificar la calidad. Evaluar la posibilidad de ofrecer planes de alimentación o descuentos especiales.</p>	<p>1. Cambios en las preferencias de los consumidores: Las tendencias en el mercado alimenticio pueden cambiar rápidamente, lo que exige una constante adaptación de la oferta para satisfacer las nuevas demandas de los estudiantes. Es necesario realizar estudios de mercado periódicos para mantenerse actualizado sobre las preferencias y necesidades de los clientes.</p> <p>2. Aumento de la competencia: La llegada de nuevos establecimientos de comida a la zona puede intensificar la competencia y afectar la participación de mercado de la cafetería. Es importante desarrollar estrategias de fidelización y diferenciación para mantener una ventaja</p>

ANÁLISIS PESTEL

FACTORES POLÍTICOS:

Estabilidad política: Un entorno político estable genera confianza para la inversión y el desarrollo de negocios. En Colombia, la estabilidad política ha mejorado en los últimos años, lo que representa un factor positivo para el emprendimiento.

Regulaciones: Es fundamental conocer y cumplir con las normas y regulaciones relacionadas con el funcionamiento de cafeterías en Bogotá, incluyendo aspectos como higiene, seguridad alimentaria, permisos y licencias.

Políticas de salud pública: Las políticas públicas relacionadas con la alimentación saludable y la promoción de hábitos alimenticios adecuados pueden influir en la demanda de ciertos productos en la cafetería.

Políticas de educación: Las políticas educativas que fomenten la permanencia de los estudiantes en la universidad durante horas extras o en fines de semana pueden beneficiar la demanda en la cafetería.

FACTORES ECONÓMICOS:

Crecimiento económico: Un crecimiento económico favorable puede aumentar el poder adquisitivo de los estudiantes y estimular el consumo en la cafetería.

Nivel de empleo: El nivel de empleo en la zona puede afectar la demanda de servicios de alimentación, especialmente si un alto porcentaje de la población trabaja cerca de la ESAP.

Inflación: El aumento de los precios de los insumos y materias primas puede afectar la rentabilidad del negocio, requiriendo ajustes en el menú o los precios.

Tasas de interés: Las tasas de interés pueden influir en la financiación del negocio y en la toma de decisiones de inversión.

FACTORES SOCIALES:

Tendencias de consumo: Las tendencias en el mercado alimenticio, como la preferencia por opciones saludables, orgánicas, vegetarianas o veganas, deben ser consideradas al diseñar el menú de la cafetería.

Cambios demográficos: La edad y el nivel educativo de la población estudiantil pueden influir en sus hábitos y preferencias de consumo.

Conciencia ambiental: La creciente conciencia ambiental puede impulsar la demanda de productos sostenibles y ecológicos en la cafetería.

Estilos de vida: Los estilos de vida ocupados de los estudiantes pueden generar mayor demanda de opciones rápidas, convenientes y saludables.

FACTORES TECNOLÓGICOS:

Innovaciones tecnológicas: La adopción de tecnologías como sistemas de pago electrónico, aplicaciones móviles para pedidos y reservas, o plataformas de delivery pueden mejorar la experiencia del cliente y aumentar la eficiencia del negocio.

Redes sociales: La presencia activa en redes sociales permite interactuar con la comunidad universitaria, promocionar la oferta y generar engagement.

Tendencias en la industria alimentaria: Mantenerse actualizado sobre las últimas tendencias en la industria alimentaria, como nuevos métodos de preparación, conservación o empaques, puede aportar valor a la propuesta de la cafetería.

FACTORES ECOLÓGICOS:

Regulaciones ambientales: Es importante cumplir con las normas ambientales relacionadas con el manejo de residuos, consumo de agua y energía, y disposición de desechos en la cafetería.

Demanda por productos sostenibles: La creciente demanda por productos sostenibles y ecológicos puede ser una oportunidad para ofrecer opciones diferenciadas y atractivas a los estudiantes.

Conciencia ambiental: La cafetería puede contribuir a la sensibilización ambiental de la comunidad universitaria mediante prácticas sostenibles y responsables.

En conclusión, el análisis PESTEL revela un panorama favorable para el servicio de arrendamiento de la cafetería de la ESAP. Sin embargo, es importante considerar cuidadosamente los factores políticos, económicos, sociales, tecnológicos y ecológicos que pueden influir en el éxito del negocio. Implementar estrategias que se adapten a este entorno y aprovechen las oportunidades disponibles será crucial para el crecimiento y la rentabilidad de la cafetería.

4.1 ENTES REGULADORES

Los entes reguladores por tener en cuenta en el arrendamiento para el servicio de cafetería de la ESAP son:

Secretaría Distrital de Salud:

- Es la entidad encargada de velar por la salud pública en el Distrito Capital, incluyendo la inspección, vigilancia y control de los establecimientos de alimentos y bebidas.
- Se debe obtener el permiso sanitario de funcionamiento y el permiso de manipulación de alimentos para operar la cafetería.
- La Secretaría Distrital de Salud también regula aspectos como la higiene, la calidad del agua, el manejo de residuos y la disposición de basuras.

Superintendencia de Industria y Comercio (SIC):

- Regula los mercados y promueve la libre competencia.
- Es importante conocer las normas sobre publicidad y precios para evitar incurrir en sanciones.
- La SIC también puede intervenir en caso de prácticas anticompetitivas por parte de la competencia.

Ministerio de Industria y Comercio:

- Define las políticas públicas relacionadas con la industria alimentaria y la promoción del emprendimiento.
- Es importante mantenerse actualizado sobre las normativas y programas de apoyo del Ministerio para aprovechar las oportunidades disponibles.

Cámara de Comercio de Bogotá:

- Ofrece asesoría y acompañamiento a empresarios, incluyendo información sobre trámites, permisos y regulaciones.
- La Cámara de Comercio también puede brindar capacitación y asistencia técnica para el desarrollo del negocio.

Alcaldía Local:

- Es la entidad encargada de expedir el permiso de uso del suelo para el funcionamiento de la cafetería.
- También puede realizar inspecciones y controles para verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Policía Nacional:

- Vela por la seguridad del entorno y de los clientes de la cafetería.
- Es importante coordinar con la Policía para garantizar un ambiente seguro y tranquilo en el negocio.

Bomberos de Bogotá:

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

- Realizan inspecciones para verificar que la cafetería cumpla con las normas de seguridad contra incendios.
- Es importante obtener el certificado de cumplimiento de las normas de seguridad contra incendios antes de iniciar operaciones.

Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB):

- Presta los servicios de agua potable y alcantarillado en la ciudad.
- Es necesario suscribir un contrato con la EAAB para el suministro de agua potable y el manejo de aguas residuales.

Empresa de Energía de Bogotá (EEB):

- Presta el servicio de energía eléctrica en la ciudad.
- Es necesario suscribir un contrato con la EEB para el suministro de energía eléctrica.

Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios:

- Regula los servicios públicos domiciliarios de agua potable, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y gas natural.
- Es importante conocer las normas y tarifas aplicables a los servicios públicos para evitar cargos adicionales.

4.2 GREMIOS Y ASOCIACIONES

Los gremios y asociaciones relevantes para el servicio de arrendamiento de la cafetería de la ESAP en Bogotá son:

Asociación Colombiana de la Industria Alimentaria (ACIA):

- Representa a los diferentes actores de la cadena agroindustrial y alimentaria de Colombia.
- Ofrece información sobre tendencias del mercado, normativas, eventos y oportunidades de negocio.
- <https://aciqbogota.com/aliados/>

Cámara Colombiana de Comercio Electrónico (CCCE):

- Agrupa a las empresas que desarrollan su actividad comercial a través de internet.
- Brinda asesoría y capacitación en temas de comercio electrónico, pagos online y marketing digital.
- <https://www.ccce.org.co/>

Asociación Colombiana de Restaurantes (ACORES):

- Representa a los propietarios y administradores de restaurantes en Colombia.
- Ofrece información sobre normativas, buenas prácticas, capacitación y eventos del sector.
- <http://www.acodres.com.co/>

Asociación Nacional de Empresarios de Colombia (ANDI):

- Gremio empresarial que promueve el desarrollo del sector privado en Colombia.
- Ofrece información sobre el entorno económico, normativo y político del país.
- <https://www.andi.com.co/>

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

Asociación Colombiana de Pequeñas y Medianas Empresas (ACOPYME):

- Representa a las micro, pequeñas y medianas empresas en Colombia.
- Brinda asesoría y capacitación en temas de creación de empresa, gestión empresarial y financiamiento.
- <https://www.acopi.org.co/>

Federación Nacional de Cafeteros de Colombia (FNC):

- Agrupa a los productores de café de Colombia.
- Ofrece información sobre tendencias del mercado cafetero, normativas y eventos del sector.
- <https://federaciondecafeteros.org/>

Ministerio de Industria y Comercio:

- Ofrece información sobre normativas, programas de apoyo y oportunidades de negocio para el sector de alimentos y bebidas.
- <https://www.mincit.gov.co/>

Secretaría Distrital de Desarrollo Económico:

- Brinda apoyo y asesoría a emprendedores y empresarios en Bogotá.
- Ofrece programas de financiamiento, capacitación y promoción empresarial.
- <https://desarrolloeconomico.gov.co/>

4.3 NORMAS TÉCNICAS COLOMBIANAS:

Las normas técnicas colombianas relevantes para el servicio de arrendamiento de la cafetería de la ESAP en Bogotá son:

- **NTC 1905:2010 - Manipulación de alimentos - Requisitos para la obtención del permiso sanitario de funcionamiento:** Establece los requisitos que deben cumplir los establecimientos de alimentos para obtener el permiso sanitario de funcionamiento. Define aspectos como la infraestructura física, el equipamiento, el personal, las Buenas Prácticas de Manufactura (BPM) y los Procedimientos Operativos Estandarizados de Saneamiento (POES).
- **NTC 5422:2007 - Etiquetado de alimentos preenvasados:** Establece los requisitos de rotulado para los alimentos preenvasados que se comercializan en Colombia. Define aspectos como la información nutricional, la fecha de vencimiento, las condiciones de almacenamiento y las leyendas de advertencia.
- **NTC 1325:1997 - Industria de alimentos cárnicos no enlatados - Requisitos de calidad:** Establece los requisitos de calidad para los productos cárnicos no enlatados que se comercializan en Colombia. Define aspectos como las características organolépticas, físicas y químicas de los productos.

- **NTC 1204:1992 - Leche pasteurizada - Especificaciones:** Establece las especificaciones para la leche pasteurizada que se comercializa en Colombia. Define aspectos como los parámetros fisicoquímicos y microbiológicos de la leche.
- **NTC 1425:1994 - Leche condensada azucarada - Especificaciones:** Establece las especificaciones para la leche condensada azucarada que se comercializa en Colombia. Define aspectos como los parámetros fisicoquímicos y microbiológicos de la leche condensada.
- **NTC 1525:1994 - Leche en polvo - Especificaciones:** Establece las especificaciones para la leche en polvo que se comercializa en Colombia. Define aspectos como los parámetros fisicoquímicos y microbiológicos de la leche en polvo.
- **NTC 1313:1992 - Harina de trigo - Especificaciones:** Establece las especificaciones para la harina de trigo que se comercializa en Colombia. Define aspectos como los parámetros fisicoquímicos y microbiológicos de la harina de trigo.
- **NTC 1215:1992 - Arroz - Especificaciones:** Establece las especificaciones para el arroz que se comercializa en Colombia. Define aspectos como los parámetros fisicoquímicos y microbiológicos del arroz.
- **NTC 1413:1994 - Azúcar refinada - Especificaciones:** Establece las especificaciones para el azúcar refinada que se comercializa en Colombia. Define aspectos como los parámetros fisicoquímicos y microbiológicos del azúcar refinada.
- **NTC 1235:1992 - Sal común - Especificaciones:** Establece las especificaciones para la sal común que se comercializa en Colombia. Define aspectos como los parámetros fisicoquímicos y microbiológicos de la sal común.

4.3 CADENAS DE PRODUCCIÓN Y SUMINISTRO¹⁰

Cadena de producción y suministro del servicio de alimentación en la cafetería de la ESAP:

La cadena de producción y suministro de alimentos es un proceso complejo que implica diversas etapas desde la producción primaria hasta la entrega final al consumidor. Este proceso puede dividirse en varias fases clave:

Producción Primaria: En esta etapa, los alimentos son cultivados, criados, pescados o recolectados. Incluye actividades agrícolas, ganaderas, acuícolas y de pesca. Los agricultores, ganaderos, pescadores y otros productores primarios son responsables de cultivar o criar alimentos de manera sostenible y segura.

Procesamiento: Después de la producción primaria, los alimentos pueden ser procesados para su conservación, transformación y envasado. Esta etapa implica diversas actividades como limpieza, corte, cocción, enlatado, congelación y empaquetado. Los procesadores de alimentos deben seguir estrictas normas de seguridad alimentaria para garantizar la calidad e inocuidad de los productos.

¹⁰ Tomado de: <https://www.cdc.gov/foodsafety/pdfs/food-production-chain-es.pdf>

Distribución: Una vez que los alimentos son procesados y envasados, se distribuyen a través de una red logística que puede incluir transporte terrestre, marítimo o aéreo. Los alimentos pueden pasar por varios intermediarios, como distribuidores mayoristas y minoristas, antes de llegar al consumidor final. La eficiencia en la distribución es crucial para garantizar la frescura y disponibilidad de los productos.

Almacenamiento: Durante el transporte y la distribución, los alimentos deben ser almacenados en condiciones adecuadas para mantener su calidad y seguridad. Esto puede implicar el almacenamiento en frío, almacenes secos o instalaciones de almacenamiento controlado. El manejo adecuado de la cadena de frío es especialmente importante para productos perecederos.

Comercialización y Venta al por Menor: En esta etapa, los alimentos son exhibidos y vendidos en tiendas minoristas, supermercados, mercados locales y otros puntos de venta. Los minoristas juegan un papel crucial en la promoción y comercialización de productos alimenticios, así como en proporcionar información al consumidor sobre la procedencia y características de los alimentos.



Ilustración 17 - Cadena de suministro alimentación

Consumo: Finalmente, los alimentos son adquiridos y consumidos por los individuos o familias. Los consumidores tienen la responsabilidad de seleccionar alimentos saludables y seguros, así como de almacenar y manipular adecuadamente los productos para prevenir enfermedades alimentarias.

En cada etapa de la cadena de producción y suministro de alimentos, es importante garantizar la seguridad alimentaria, la sostenibilidad ambiental y el bienestar animal, así como cumplir con las regulaciones y normativas pertinentes. La colaboración entre los diferentes actores de la cadena y la implementación de prácticas y tecnologías innovadoras son fundamentales para mejorar la eficiencia y la calidad en todo el sistema alimentario.

5 MARCO NORMATIVO

El marco normativo de la contratación con recursos públicos tendrá en cuenta la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, el Decreto 1882 del 15 de enero de 2018, así como las normas complementarias en función de la actividad contractual.

Frente al servicio de alimentación:

- Resolución 604 de 1993 - Ventas de alimentos en la vía pública
- Resolución 2505 de 2004 - Vehículos de transporte de alimentos
- Resolución 5109 de 2005 - Etiquetado de Alimentos

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

- Decreto 1500 de 2007 - Carne, Comestibles y Derivados
- Resolución 2115 de 2007 - Agua Potable
- Resolución 1057 de 2010 - Miel de abejas
- Resolución 2674 de 2013 - Requisitos sanitarios y BPM
- Resolución 719 de 2015 - Clasificación de Alimentos
- Resolución 2184 de 2019 - Uso de bolsas Plásticas
- Resolución 2013 de 2020 - Contenido de Sodio
- Resolución 810 de 2021 - Etiquetado Nutricional y Frontal

Frente al servicio de arrendamiento:

- **Ley 820 de 2003:** Esta ley es la principal normativa que regula los contratos de arrendamiento en Colombia. Establece disposiciones sobre la duración del contrato, el pago del canon de arrendamiento, los derechos y deberes de las partes, la prórroga del contrato, la terminación del contrato, entre otros aspectos relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles.

6 MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

El Modelo de Abastecimiento Estratégico desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, busca mejorar las buenas prácticas en la planeación y gestión de los procesos contractuales para que los participantes del Sistema de Compra Pública lo adopten y se destaquen por sus niveles de transparencia, eficiencia y generación de mayor valor por dinero.



6.1 ANÁLISIS DE LA OFERTA

6.1.1 IDENTIFICACIÓN DE PROVEEDORES CONTRATISTAS DEL ESTADO

La Escuela Superior de Administración Pública revisó en las bases de datos de SECOP II disponibles en Datos Abiertos, las empresas del sector que han sido contratadas en procesos de selección publicados por las Entidades del Estado con el objetivo de adquirir servicios de apoyo logístico para el desarrollo de diferentes eventos. Los proveedores encontrados se mencionan a continuación:

GRANDES EMPRESAS

DOCUMENTO	PROVEEDOR ADJUDICADO
527806598	COFFE BLUE FGI
528148926	HEALTHY HOUSE
830021022	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA*
890355655	ACCIONSOCIAL FAC NUESTRA SEÑORA DE LORETO CALI
890904948	LIGA DE TENIS DE CAMPO DE ANTIOQUIA
900301782	CLUB DEPORTIVO GACELAS
900438648	DIAGO Y BENITEZ SAS
900521134	ALIMENTOS PRODUCIDOS EN COLOMBIA S.A.S.
900677817	CLUB DEPORTIVO VERGEL SUR
900786217	INVERSIONES AEA S.A.S.
900860284	BBI COLOMBIA SAS

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
 PBX: (+57 601) 7956110
 Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

DOCUMENTO	PROVEEDOR ADJUDICADO
901045897	JEMZ ASESORIAS Y SOLUCIONES SAS
901082309	FONDO DE EMPLEADOS DE VILLAHERMOSA
901165895	DNP SERVICIOS S.A.S
901285956	AGROINVERSIONES L&H S.A.S
901288156	J.H SOLUCIONES LOGISTICAS SAS
901444379	SABOR Y SAZON AM S.A.S.
901534312	SUPER DEPOSITO SAS

Tabla 1: Proveedores contratistas del Estado (grandes empresas) Fuente: Elaboración propia con base en SECOP II (2017 - 2024)

MIPYMES

DOCUMENTO	PROVEEDOR ADJUDICADO	DOCUMENTO	PROVEEDOR ADJUDICADO
1113806	COFFE AND OTHER SERVICES	63480361	YASMIN PATRICIA RANGEL SANCHEZ
3353781	GABRIEL MIRANDA SEPULVEDA	63502279	MARTHA PATRICIA LAGUADO VILLAMIZAR
3364989	EVERARDO ANTONIO SANCHEZ GONZALEZ	64583865	RESTAURANTE Y CAFETERÍA SELECTA
4342881	CLARET ANTONIO RIOS PINEDA	65702618	NEILA CILMINA BOCANEGRA
4583879	ALEXANDER PARRA OSORIO	65707252	NANCY MORENO
4608377	LA GATA GOLOSA	65736628	BETTY JASMIN VARGAS BUITRAGO
7570867	CESAR ENRIQUE LOPEZ ROJAS	65737025	COMERCIALIZADORA TOLAIMA
9430679	MIGUEL ANGEL DOMINGUEZ MANRRIQUE	66782245	RESTAURANTE LA FOGATA DE MI ABUELA
10176623	LUIS MARIA OSTOS SANCHEZ	70065275	HERNAN DARIO GAVIRIA RAMIEWZ
11341138	FERNANDO MOSCOSO MARTINEZ	70561311	JORGE ELIECER PULGARIN ARIAS
11447404	YEISON MANUEL RODRIGUEZ RAMIREZ	70630892	HERNAN DE JESUS MONTOYA LUJA
12977217	JOSE BAYRON BACCA IBARRA	70909506	NELSON GOMEZ CASTAÑO
13489909	UNIÓN TEMPORAL	71353387	ALEXANDER MOSQUERA RIVAS
13748318	IVAN HERRERA GALVIS	71650753	YESID CUERVO TAFUR
13872217	HERMES ALEXANDER PACHECO VIVIESCAS	71724396	ERY DUVAL ALVIAR HERNANDEZ
13872659	VLADIMIR VEGA SANCHEZ	71728025	RAMON ANTONIO HOYOS URREGO
15376225	EVEIRO DE JESOS VALENCIA BUITRAGO	71732312	ROBINSON ALBERTO BRAND
15378650	FRANCISCO JAVIER ALZATE	71799628	CARLOS ANDRES RUIZ ALVAREZ
15646367	TIENDA MATIASMONACO	71984505	MANUEL DE JESUS ORTEGA BEJARANO
16210287	ANTOJOS VILLAJULIANA	72042502	JUAN GABRIEL DUQUE ALZATE
16474432	GILDARDO DE JESUS VALENCIA TABARES	74376588	WILLIAM CORREDOR FERNANDEZ
16711461	HAROLD VILLEGAS MARIN	76334437	DENNIER ALEJANDRO GOMEZ GOMEZ
16735097	GUILLERMO MONTENEGRO DUEÑAS	79594602	WILLIAM MAURICIO NIÑO MALDONADO
17140160	GONZALO DE JESÚS MEJÍA AVENDAÑO	80037014	JORGE DEYBIKSON URUETA GOMEZ
19278063	JORGE ROJAS	80195157	SEBASTIAN MONROY
19285148	NESTOR GUILLERMO AMAYA FORERO	80469654	DIEGO ALBERTO ACOSTA
20352603	MARIA PAULA INFANTE FIERRO	84063634	JUAN CARLOS GONZALEZ BRITO
21013493	SARA URQUIJO ARTEAGA	86042571	RODOLFO GUAYAZAN MARTINEZ
21240065	MARIA DEL CARMEN TORRES CUELLAR	87837654	ESTANDO Y COMIDAS RAPIDAS DONDE JAIME
21548825	MARIA TERESA PALACIO HENAO	90729688	CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO DE COMUNIDADES PRODUCTIVAS - CORPROD
21628495	SANDRA ELENA HOYOS VARGAS	91160956	GERARDO ANTONIO ORTEGA VASQUEZ
21919744	ALBA DORIS HERNANDEZ MARTINEZ	91237529	PABLO MIGUEL OROZCO CUADROS
22172166	JUANA DE JESUS CARO DE DUQUE	91294813	RICARDO CALDERON RODRIGUEZ
24713249	ADRIANA MAYORGA MARTINEZ	98472606	URIEL ENRIQUE JARAMILLO BUSTAMANTE
25220964	GRACIELA CORTES GARCIA	98630156	CARLOS MARIO ACEVEDO ARANGO
25274901	MARIA PIEDAD SAAVEDRA CALAMBAS	258889679	RESTAURANTE DANIMAT
26160950	YENY EVENTOS GOURMET	355219505	SORAYA DE LAS MERCEDES ANTORVEZA GUILLEN
26202687	LINA MARCELA MEJIA GOMEZ	603180037	IRMA SUAREZ CASTELLANOS
27432896	MARIA ISABEL PORTILLO SAS	805013593	ASISTENCIA MEDICA ESPECIALIZADA SAS - AMES SAS
27852543	VARIEDADES LEIDY	822001346	ASOCIACIÓN FAC NUESTRA SEÑORA DE LORETO APIAY
27980200	FLOR MARIA PUERTO VALENZUELA	822003612	FEIM
30235203	DASAMAOS	830086392	SERVINUTRIR SAS
30346511	MYRIAM ROJAS	891304904	INVERSIONES PRB S.A.S.
31376844	ALICIA ORTIZ CUERO	900229140	M&M SOLUCIONES CATERING SAS
31383184	MARIA NIMIA PERLAZA CASTRO	900402583	CERRITOS D SAS
31584062	GAOS	900414529	INTEGRALSERVICIOS SAS
31712093	ANGELA VIVIANA LIBREROS ZAPATA	900801587	FUNDACION PROFESIONALES Y EMPRENDEDORES SOCIALES
31885263	SAZON Y SABOR NANCY	900862037	SAS
32018888	MARIA EVELIA WILAR LEAL	900875634	INVERSIONES SERRANO MALDONADO S.A.S

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
 PBX: (+57 601) 7956110
 Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

DOCUMENTO	PROVEEDOR ADJUDICADO	DOCUMENTO	PROVEEDOR ADJUDICADO
32487088	MARIA DEL SOCORRO HERNANDEZ PINEDA	901011342	FRANCO S&C S.A.S
32529235	MARGARITA MARIA ORTIZ GONZALEZ	901046661	IDR LOGISTICA Y EVENTOS S.A.S
32556324	MARIA INES ARANGO RESTREPO	901092828	INVERSIONES 200 AÑOS SAS
32821001	MARISOL CECILIA RINCON PUPO	901093838	LE-GRUP.SAS
33700615	LUZ YEIMY LA ROTTA PEÑA	901154113	GLOBAL SERVICE SAS
34551651	MARIA DEL SOCORRO SALAMANCA SANTIAGO	901201363	GRUPO PROENSA
35427826	DORIS YULIANA GONZÁLEZ CIFUENTES	901239275	NUTRIMOS Y SERVICIOS CON CALIDAD
35519174	PATRICIA SANTOS	901373742	COSTEÑITOS VALLEDUPAR S.A.S
36560048	GRACIELA	901378078	NPV INVERSIONES SAS
37338562	IBAÑEZCOMERCIALIZADORA	901393404	INTEXPROY S.A.S.
37510236	ADRIANA MILENA DUARTE FAYAD	901425854	GLOBAL FOOD TRENDS SAS
37556813	MARISELLA DURAN	901618718	CORPOCLUBINPEC
37558236	LILIANA MILENA GOMEZ GALVAN	1000117448	DIEGO ALEXANDER SAIZ CORTEZ
37655457	CLAUDIA PATRICIA RODRIGUEZ JIMENEZ	1003243747	SILVIA MANUELA OSORIO BARROS
39298948	RESTAURANTE Y CAFETERIA LAS BETERANAS	1003567686	ALIXON LONDOÑO
40033448	ALBA LUCIA SANCHEZ RAMOS	1003923531	MAURA ALLEJANDRA BOLAÑOS CUELLAR
40216877	MARIA PAULA BANGUERO ARARAT	1007365711	LINA FERNANDA ESPINEL TRIANA
40218877	YADY MILENA TORRES GARCIA	1010053446	BRAYAN STEVEN
40381563	BLANCA CECILIA GUTIERREZ REYES	1014265264	ERICK ESTYBENS PEREZ RUEDA
40392913	LILIA ROSA GOMEZ GIRALDO	1015394111	UT SERVICIOS Y ALIMENTOS 2020
40441546	AUREA ALEXANDRA ROJAS SILVA	1017269293	VERONICA ESCOBAR PATIÑO
41471845	SUMINISTROS Y SERVICIOS VILLEGAS	1026287899	CAFETERIA HANGAR
41760520	BETTY GIL TORRES	1032413699	TALLER VERDE CAFE
41888041	CARMENZA JARAMILLO PEREZ	1036958285	MARIANA CARDENAS BOTERO
42015963	GLORIA JANETH HURTADFO MADRID	1041228787	JONATHAN HERNANDEZ PEREZ
42777044	MARIA LUZ YAMILE PULGARIN ARIAS	1054542258	ISNEIDER QUICENO HERRERA
42882559	ROSA ELENA CELADA PETRO	1065595316	ZULIBETH JOHANNA MANJARRES ESTRADA
43070284	BEATRIZ ELENA ARBOLEDA YEPES	1073676903	HUEVOSYPOLLOSCHAVELA
43094499	ESTELLA GIRALDO LOPEZ	1075245113	INDUSTRIA ALVAREZ
43119776	LUZ STELLA RAMÍREZ GÓEZ	1088023974	LUISA FERNANDA CORREA
43154415	LINDSEY ANDREA DUQUE BARRIENTOS	1090477648	LENYD DOHENY ZAPATA CRISTANCHO
43481305	MARIA MARGARITA MARIN CARVAJAL	1092336644	JEFFERSON ANTONIO PEÑA CARRILLO
43563882	ANGELICA MARIA SANCHEZ ALVAREZ	1093791069	NADIA PATRICIA QUINTERO CORREO
43601854	MONICA JEANNETE GONZALEZ HENAO	1095910955	ADRIANA GISELA SUAREZ DIAZ
43813099	YULIET DEL SOCORRO MARTINEZ TORRES	1095917150	MARIELA RAMIREZ SANCHEZ
43918860	LEIDY MARINA RESTREPO PANIAGUA	1098627427	CHARLES ERINSON PEDRAZA ORTIZ
45477415	CÁMARA DE CIVILES	1098685280	ENITH MALAGON
46454916	MAGDA CRISTINA MOGOLLON GOMEZ	1098709535	OMAR RENE ARDILA TORRES
51629570	MARIA CRISTINA BARRETO RAMIREZ	1098719067	OSCAR MAURICIO MARTINEZ GUERRERO
51766931	LUZ MARINA SABOGAL RAMIREZ	1101205089	ESTEFANY YURLEY GALVIS CORREAL
51793745	RESTAURANTE YOLANDA	1105681687	EL RESTAURANTE DE GABY
51820659	RESTAURANTE Y ASADERO HATO CORRALITO	1105788514	EL SAZON MARIQUITEÑO.CENTRO
51889455	MARIA FERNANDA TORRES CARDONA	1106888710	LAUREL EXPRESS
51934456	PERSONA NATURAL	1110451516	PUERTOMADEYRO
52023629	CLAUDIA MEDINA ORTIZ	1110512907	RED DOOR CAFE
52369842	LUZ NERY CASTAÑO SANTOS	1112220288	LAURA CECILIA OSSA FAJARDO
52903725	INGRID DAYAN DÍAZ CARVAJAL	1113642473	RESTAURANTE SABOR CRIOLLO CH
55114417	ADRIANA PATRICIA AMBITO TOVAR	1117501380	SABOR A GLORIA
55343621	CAFETERIA EL GRAN PUNTO DEL SABOR	1121835813	RESTAURANTE Y CAFETERIA GOLDEN WINS
60309559	EL BUEN SABOR DE DOÑA TOÑA	1122722338	CAMILA ANDREA LEYTON VELASQUEZ
60377710	SANDRA ELIZABETH PEREZ PERNIA	1151947296	STEPHANIA CELIS DURAN
63320940	ELIZABETH DELGADO VALERO	1192919981	BUSINESS CASINO.
63354610	ALBA PABON JAIMES	1193263317	MIRYHAN FERNANDA FLOREZ JURADO
63472441	CARMEN EDILIA VELANDIA CUADROO		

Tabla 2: Proveedores contratistas del Estado (MiPymes) Fuente: Elaboración propia con base en SECOP II (2017 - 2024)

En las anteriores tablas se pueden apreciar 223 proveedores que prestan el servicio de arrendamiento para el servicio de cafetería, de los cuáles el 92% de los proveedores están catalogados en la plataforma SECOP II como Pequeñas y Medianas Empresas y el 8% Grandes Empresas.

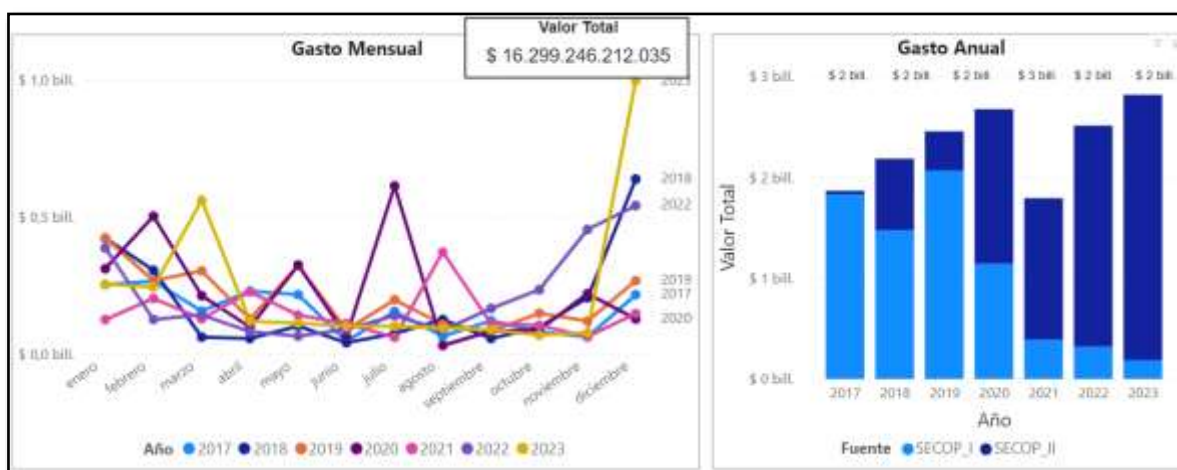
6.1.2 IDENTIFICACIÓN DE PRINCIPALES PROVEEDORES

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
 PBX: (+57 601) 7956110
 Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

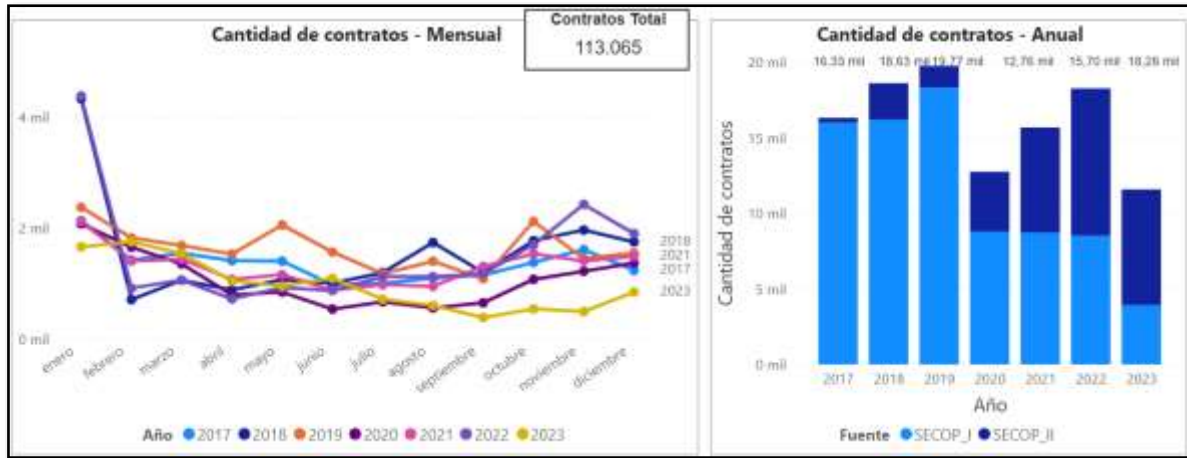
La Escuela Superior de Administración Pública – ESAP revisó la información suministrada por la herramienta del módulo de abastecimiento estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, con el fin de identificar los proveedores que han suscrito contratos con las demás Entidades del Estado, teniendo en cuenta los siguientes códigos UNSPSC:

- 90101500 - Establecimientos para comer y beber
- 90101600 - Servicios de banquetes y catering
- 90101700 - Servicios de cafetería
- 90101800 - Servicios de comida para llevar y a domicilio
- 80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

En SECOP II existen en total 37mil proveedores que prestan servicios referenciados dentro de los códigos anteriormente mencionados, que durante las vigencias 2017 a 2023 suscribieron 113.065 contratos por un valor total de \$16.229.246.212.035. La vigencia con mayor número de contratos para este tipo de servicios fue el 2019 con un total de 19.772 contratos por un total de \$2.454.929.803.858, como se muestra en las siguientes gráficas:



Fuente: Power BI – CCE



Fuente: Power BI – CCE

Los proveedores adjudicados con mayor número de contratos durante las vigencias 2017 y 2023 fueron Jiménez Cardona Álvaro Aljicar con 444 contratos, Diego Geovanny Castro Giraldo con 394 contratos y Cres Catering SAS con 315 contratos.

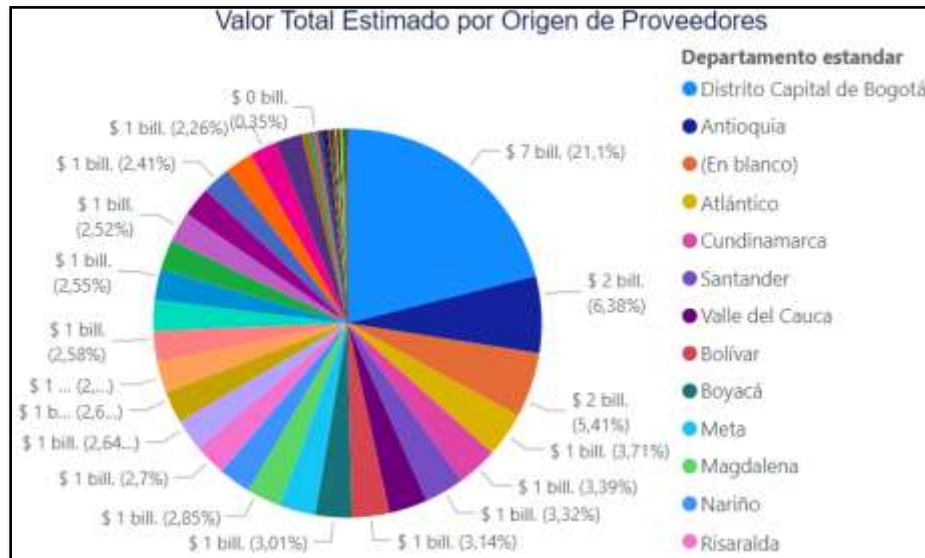


Fuente: Power BI – CCE

6.1.3 ORIGEN DE LOS PROVEEDORES

Con relación al origen de los proveedores adjudicados, se encuentra que el 21.1% del valor adjudicado pertenece a proveedores de Bogotá D.C. y el 6.38% a proveedores de Antioquia.

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

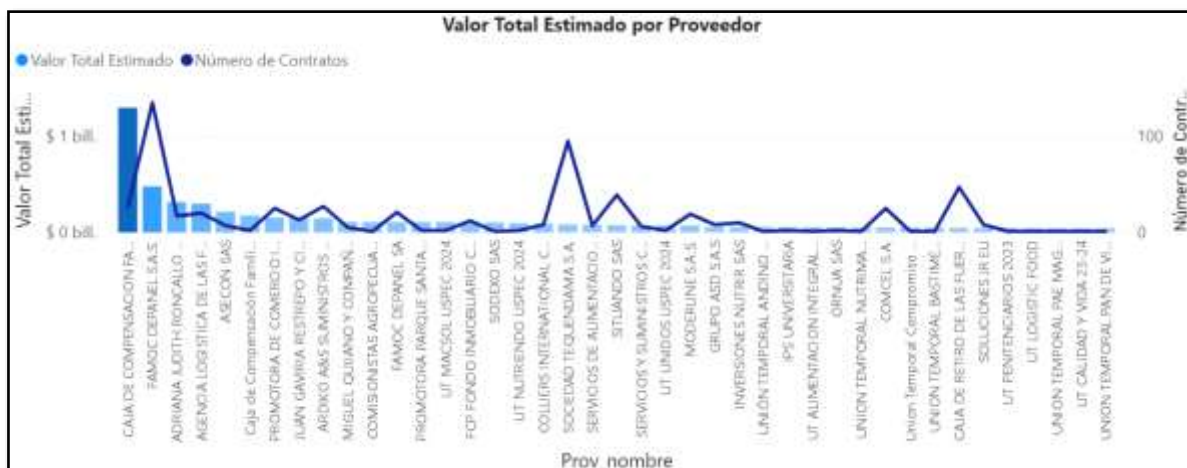


Fuente: Power BI – CCE

6.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

6.2.1 IDENTIFICACIÓN DE PRINCIPALES ENTIDADES ESTATALES

Las Entidades Estatales que mayor valor de recursos invirtieron durante las vigencias 2017 a 2023 para los bienes y/o servicios objeto de este estudio, fueron la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR - COMPENSAR** con 27 contratos por valor total de \$1.297.832.795.606 y el **FAMOC DEPANEL SAS** con 135 contratos por valor total de \$477.918.449.690.



Fuente: Power BI MAE – CCE

6.2.2 MODALIDADES DE CONTRATACIÓN

Las modalidades con mayor número de recursos invertidos en SECOP II de bienes y/o servicios objeto de este estudio es la Contratación directa con \$7.050.466.442.215. Sin embargo, de las modalidades de selección

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

competitiva la que mayor recurso tiene es la Licitación Pública con \$3.880.815.479.881, seguida de la Selección Abreviada de menor cuantía con \$624.241.844.505 contratados.



Fuente: Power BI MAE – CCE

6.2.3 HISTÓRICO DE CONTRATACIONES DE LA ESAP

La Escuela Superior de Administración Pública durante los últimos 5 años, suscribió un contrato para satisfacer la necesidad de ofrecer alimentación y bebidas para la comunidad Esapista, así:

CONTRATO	PROCESO	PROVEEDOR	OBJETO
BOG-137-2020	CA-137-2020	GASTRONOMIA CAPITAL SAS	ARRENDAR EL ESPACIO FÍSICO UBICADO EN LA SEDE CENTRAL DE LA ESAP EN BOGOTÁ PARA PRESTAR LOS SERVICIOS DE CAFETERÍA Y RESTAURANTE A LA COMUNIDAD ESAPISTA.

VALOR	FECHA INICIO	FECHA TERMINACION		
3.866.402	21/01/2020	22/03/2024		https://community.secop.noticeUID=CO1.NTC.10.PopupView=true

7 ESTUDIO DE MERCADO

Con el objetivo de identificar y evaluar alternativas favorables para la ESAP, se llevó a cabo un estudio de mercado que involucró la participación de diversas empresas y entidades sin ánimo de lucro de la región de Bogotá.

Para ello, se realizó una solicitud de cotización a través de correo electrónico el pasado 14 de febrero y 7 de marzo. La solicitud se dirigió a los siguientes contactos de potenciales proveedores:

PROVEEDOR	CONTACTO	CORREO	TELEFONO
Construyendo Amor con Amor	Diana Vásquez	dimerva@icloud.com	3103418287
Gastronomía Capital	Isabel Parada	infor@gastronomiacapital.com	3164546999

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

Juan José Yara	Juan José Yara	juanjoseyara@gmail.com	3134701145
Alejandra Catalina García	Alejandra Catalina García	acgarcia.1986@hotmail.com	3105800706
Servinutrir SAS	Julia Omaña	gerencia@servinutrir.com	3103295019

A los potenciales proveedores se les remitió, vía correo electrónico, el documento "Invitación a Cotizar ESAP", acompañado de sus respectivos anexos y el formato de solicitud de cotización. El formato de solicitud de cotización fue diseñado para obtener precios unitarios de los tiempos de comida y alimentos de mayor rotación.

Resultados del proceso:

- Se recibieron cotizaciones por parte del proveedor actual y de las siguientes entidades:
 - Empresa Servinutrir SAS
 - Alejandra García (Persona natural)
- Dos proveedores declinaron la invitación a cotizar.
- Se presentaron las siguientes preguntas al estudio de mercado:
 - ¿Qué posibilidad hay de articular planes de almuerzo/valeras de consumo con los incentivos asociados a los funcionarios de planta? O en su defecto ¿Manejar valeras para descontar en la nómina para los empleados de planta?
Respuesta: No es posible el manejo de valeras por descuento, toda vez que a los funcionarios de planta no se les puede realizar descuento, dados los acuerdos sindicales preexistentes.
 - En vista de las reparaciones y adecuaciones necesarias para la prestación del servicio, es posible manejar un canon de arrendamiento negociado durante los primeros dos meses de la siguiente manera: 1 mes el cobro del 10% del canon de arrendamiento, el 2 mes el cobro del 20% del canon y el 3 mes el cobro del 50% del canon.
Respuesta: No es posible realizar cambios en el valor del canon de arrendamiento, toda vez que ya cuenta con un descuento respecto al sector.
 - En vista de las reparaciones y adecuaciones me demoraría 20 días después del inicio del contrato para brindar opciones de almuerzo
Respuesta: No se acepta la observación, toda vez que se requiere asegurar la prestación del servicio desde el 1 de abril del corriente.
 - En vista de que los equipos deben ser diseñados a medida, que tan viable es que el arrendatario los mande a hacer y posteriormente la ESAP los pague por medio del arriendo. Esto, con el fin de que la ESAP tenga dotada la cocina a medida y con equipos de buena calidad.
Respuesta: No se acepta la observación toda vez que no se encuentra desde la misionalidad de la ESAP, la necesidad de adquirir equipos para la preparación y distribución de alimentos.

Considerando la baja respuesta obtenida en el estudio de mercado realizado en febrero y las preguntas planteadas por los potenciales oferentes, la Dirección de Bienestar Universitario llevó a cabo una revisión del estudio inmobiliario con el objetivo de garantizar la prestación del servicio de alimentación. Para ello, se diseñó y aplicó un factor de corrección que ajuste el valor del canon de arrendamiento. Esta medida busca promover la oferta alimentaria y las adecuaciones necesarias para iniciar la operación el próximo 1 de abril de 2024.

Con base en las respuestas al estudio de mercado y la oferta económica presentada por los posibles oferentes, se realizó una comparación detallada de la necesidad con respecto a los precios máximos fijados en la invitación

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
 PBX: (+57 601) 7956110
 Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
 www.esap.edu.co

a cotizar y, como resultado de este análisis, la Dirección de Bienestar Universitario determinó que la oferta más favorable para la ESAP es la presentada por el oferente **GASTRONOMÍA CAPITAL SAS**. Esta oferta cumple con todos los requisitos establecidos en los estudios previos.

7.1 DEFINICIÓN DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Para la definición del canon de arrendamiento, y teniendo en cuenta toda la información anterior, se realiza el siguiente análisis:

Zona Local	Área	Valor Canon	Valor m2
Esmeralda	370	\$ 19.800.000	\$ 53.514
Esmeralda	384	\$ 16.790.000	\$ 43.724
Quinta Paredes	450	\$ 17.740.000	\$ 39.422
Quinta Paredes	350	\$ 18.150.000	\$ 51.857
		Valor Promedio m2	\$ 47.129

Valor del m2 para locales comerciales de la UPZ donde se encuentra ubicada la ESAP

Considerando la ubicación estratégica de la cafetería de la ESAP en una zona con precios elevados en el sector inmobiliario por metro cuadrado, es importante reconocer la importancia de mantener un equilibrio entre la viabilidad económica del arrendamiento y el bienestar de la comunidad académica, teniendo en cuenta que el canon de arrendamiento, hace parte de la estructura de costos para la fijación de los precios de alimentos a comercializar dentro del local.

En primer lugar, la misión de la ESAP está intrínsecamente ligada al bienestar y desarrollo integral de sus estudiantes, docentes y personal administrativo; por lo cual dentro de los servicios esenciales ligados al bienestar de la comunidad se encuentra la oferta de alimentos accesibles y saludables, que contribuyan a la calidad de vida. Dentro de este contexto, el canon de arrendamiento de la cafetería debe ser ajustado de manera que permita a los contratistas ofrecer alimentos a precios accesibles para la comunidad académica. Esta medida no solo garantiza la satisfacción de las necesidades básicas de alimentación de los miembros de la ESAP, sino que también promueve un entorno inclusivo, donde todos los miembros de la comunidad académica puedan acceder a una oferta alimentaria adecuada sin que el factor económico sea una barrera, siendo principalmente los miembros de la comunidad estudiantil que se encuentran en riesgo de vulnerabilidad socioeconómica quienes gozarán de este beneficio.

Además, la reducción del canon de arrendamiento proporciona un marco propicio para el desarrollo de actividades de promoción de alimentación saludable. La dirección de bienestar puede aprovechar esta oportunidad para implementar programas educativos, eventos y campañas que fomenten hábitos alimentarios saludables entre la comunidad académica. Esto no solo impactará positivamente en la salud y el bienestar de los miembros de la comunidad, sino que también contribuirá a la formación de ciudadanos conscientes y responsables.

Es así como la disminución del canon de arrendamiento de la cafetería de la ESAP no solo responde a la necesidad de mantener precios accesibles para los alimentos, sino que también respalda la promoción de la salud y el bienestar dentro de la comunidad académica. Es una medida integral que busca equilibrar los aspectos económicos con el compromiso institucional de proporcionar un ambiente propicio para el desarrollo personal y académico de todos sus miembros.

Teniendo en cuenta las necesidades específicas de la Dirección de Bienestar en relación a la oferta alimentaria y el uso exclusivo del espacio para la comunidad Esapista, se diseñó un factor de corrección el cual pretende

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co

ajustar el valor del m² de la zona destinada a la preparación y distribución de alimentos, este factor de corrección disminuye el valor del m² dadas las condiciones del espacio y tiene como objetivo buscar mejorar los precios de la oferta alimentaria de los posibles oferentes.

Factor de corrección: 0,1815 (Se definió teniendo en cuenta que, para la estructura de costos de un restaurante, y dada la exclusividad del espacio, se puede presentar una disminución significativa de las ventas potenciales, así mismo, esta disminución del valor del canon se ve reflejada en las ofertas económicas allegadas en el estudio de mercado)

Finalmente, teniendo en cuenta que el valor del m² ajustado es de **\$8.554**, el valor del canon de arrendamiento para el área aproximada de 275,1 m² se ha definido en **DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS M/CTE (\$2.353.205)** para la vigencia 2024; teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento se suscribirá por 2 años, se realizó la revisión de la predicción del índice de precios al consumidor (IPC) por parte del Banco de la República de Colombia, con el fin de estimar el incremento del canon de arrendamiento para el segundo año, el cual se estima en **DOS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$2.485.220)**, con un IPC proyectado de 5,61%, no obstante, se aclara que el valor del canon de arrendamiento para el segundo año corresponderá al incremento realizado con el IPC reportado por el DANE al inicio del año 2025.

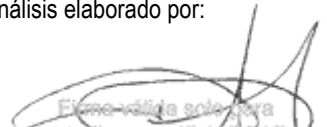
8. CONCLUSIONES

De acuerdo con el ejercicio de análisis del sector inmobiliario es pertinente concluir que:

- La exclusividad del espacio para la comunidad Esapista y la variabilidad en la afluencia de personas diariamente, así como durante períodos de receso académico requiere una estrategia de ajuste en el valor del metro cuadrado del espacio destinado a la preparación y distribución de alimentos.
- Se definió un factor de corrección del valor del metro cuadrado basado en la exclusividad del espacio y la potencial disminución de ventas, lo que resulta en un valor ajustado de \$8.554. Este factor de corrección está en línea con los valores de canon de arrendamiento de otras instituciones de educación superior y técnica, que llevan a cabo contratos de arrendamiento para la operación del servicio de cafetería.
- La búsqueda de mejorar los precios de la oferta alimentaria se ha reflejado en la consideración del factor de corrección, con el objetivo de incentivar la presentación de propuestas económicas favorables para la comunidad universitaria.
- El análisis comparativo con valores de arriendo en otras zonas comerciales y espacios de cafetería en instituciones educativas ha proporcionado un marco de referencia para determinar el valor ajustado del metro cuadrado, asegurando condiciones equitativas y competitivas para la contratación.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, y dado que están dadas las condiciones para iniciar el proceso de contratación, es conveniente, pertinente y oportuno para la ESAP iniciar el proceso de invitación directa para "Entregar a título de arrendamiento el espacio físico ubicado en la Sede Central de la ESAP en Bogotá para prestar los servicios de cafetería y restaurante a la comunidad Esapista".

Análisis elaborado por:



José Daniel Montenegro Gualteros
Financiero – Dirección de Contratación
Escuela Superior de Administración Pública



Ana Gabriela Gómez Esguerra
Contratista – Dirección de Bienestar Universitario
Escuela Superior de Administración Pública

Sede Nacional - Bogotá - Calle 44 No. 53 - 37 CAN
PBX: (+57 601) 7956110
Correo Electrónico: ventanillaunica@esap.edu.co
www.esap.edu.co