ESTUDIO Y ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR
(Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015)

OBJETO: Entregar a título de arrendamiento siete espacios físicos, para prestar el servicio de cafetería ofreciendo venta de productos alimenticios a los aprendices, contratistas, funcionarios y demás usuarios de la entidad, ubicados en el centro de comercio y servicios y sedes a cargo para la vigencia 2025.

En cumplimiento de lo ordenado en el capítulo VI del Decreto 1082 de 2015 "Análisis del Sector Económico y de los proponentes por parte de las Entidades Estatales", artículo 2.2.1.1.1.6.1. "Deber de análisis de las Entidades Estatales", el Centro de Comercio y Servicios del SENA Regional Atlántico adelantó el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso actual de contratación, analizando los siguientes aspectos:

4.1.1 Generalidades

El sector inmobiliario es uno de los que actualmente posee una fuerza económica significativa en todo el mundo, a diario conocemos nuevos proyectos de inversión para vivienda, construcción de conjuntos residenciales, empresariales y de más, puesto que ha quedado demostrado que invertir en bienes raíces es un negocio redondo, comprar terrenos, edificar y arrendar es un camino que muchos inversionistas han tomado, de la misma manera, edificar y vender predios, edificaciones, terrenos.

La realidad que en Colombia tenemos hoy día, demuestra que los precios del sector inmobiliario se han incrementado a un ritmo significativo, los terrenos sin ninguna clase de construcción o edificación ya están avalados por un precio elevado. Después de la inyección de capital, mano de obra y la debida transformación, el terreno duplica o triplica su valor, por lo tanto, este queda disponible para ser arrendado, comprado de la misma manera, o en su defecto para vivienda propia.

Según estudios, Colombia es el país de todo el continente americano con más índice de arriendos, llegando a un 34%, mientras que Estados Unidos tiene un 21%. Siguiendo por esa misma línea, Bogotá ocupa el primer puesto en concentración de arrendamientos en la escala nacional seguido por Medellín. Esto quiere decir que, de los 10 millones de personas que viven en la capital, aproximadamente 4.5 millones de personas viven en arriendo.

4.1.1.2 Ubicación Geográfica

El contratista deberá prestar los servicios en la sede principal del Centro de Comercio y Servicios del SENA Regional Atlántico y sus nodos a cargo.

LUGAR	DIRECCION
Sede 43	Carrera 43 No. 42-40
Hotelería y Turismo	Calle 39 # 50 – 89, Barranquilla.
Salud	Calle 33 # 33 – 139, Barranquilla.
Servicios Administrativos	Carrera 6 # 60b – 110, Barranquilla.
Comercialización, Cayenas	Carrera 15 Sur # 48-480, Barranquilla.
Logística	Carrera 9 No 127 – 109, Barranquilla.
Multilingüismo	Carrera 21b # 39 – 59 Barranquilla.

4.1.1.3 Aspecto Económico

Sectores económicos:
La actividad de la producción de un país está a cargo de diversas unidades productivas que pertenecen a distintos sectores económicos. En efecto, el sistema económico puede dividirse en sectores como los

cultivos agrícolas, la ganadería, la industria del calzado, la industria de computadores, las empresas de construcción y los bancos, entre otros.
Para facilitar el análisis agregado de la economía, los sectores productivos pueden agruparse en tres grandes categorías: sector primario, sector secundario y sector terciario.

✓ El **sector primario** abarca las actividades basadas primordialmente en la transformación o explotación de los recursos naturales. Estas actividades son, por ejemplo, la agricultura, la ganadería y las industrias de extracción de minerales.

✓ El **sector secundario** se compone de las actividades en las que hay un mayor grado de transformación de los insumos. Estas actividades se desarrollan en lo que comúnmente llamamos actividades industriales, tales como la fabricación de químicos, cauchos, plásticos, zapatos, textiles, confecciones y aparatos de alta tecnología, entre otros.

✓ El **sector terciario** comprende todas aquellas actividades en las que el resultado del proceso de producción no es un bien tangible sino un servicio intangible. Entre estas actividades encontramos el turismo, la educación, el transporte y los servicios financieros, por ejemplo.

Identificación del sector:
De acuerdo con los elementos objeto del presente proceso el comité económico estructurador determino, que la actividad objeto del presente estudio está enmarcada dentro del sector servicios y se encuentra relacionada en el siguiente código CIIU:

CODIGO	DESCRIPCIÓN
6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Productos incluidos dentro del sector:

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

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

El Producto Interno Bruto creció un 0,6% en el año 2023 respecto al año 2022; y para el mes de enero de 2024 el ISE en su serie original, se ubicó en 114,39, lo que representó un crecimiento de 1,60% respecto al mes de enero de 2023, lo que una vez más confirma que la reactivación económica está en marcha y sigue su ruta en este año, pese a la alta inflación que hay en el mundo, la tasa de variación anual del IPC en Colombia en febrero de 2024 ha sido del 7,7%, 7 décimas inferior a la del mes anterior. La variación mensual del IPC (Índice de Precios al Consumo) ha sido del 1,1%, de forma que la inflación acumulada en 2024 es del 2%.

Por lo anterior expuesto según el incremento establecido para el arriendo de vivienda que rige para 2024 en Colombia es de 9.28%. Esto es lo máximo que podrá subir el canon mensual durante este año, según la Ley 820 del 2003, el anterior incremento con base a la inflación por la que atraviesa el país.

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

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a un (1) año. Por ejemplo, cada seis (6) meses o cada dos (2) años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va a hacer la renovación de este.

La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de cinco (5) años. pero para este caso recomendable que sea de (1) año como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado. Aspectos técnicos:
El futuro contratista, para la presente contratación debe contar con una capacidad y experiencia necesaria para prestar el servicio de cafetería bajo las condiciones necesarias requeridas, el cual debe cumplir con todas las exigencias legales propias bajo los lineamientos técnicos y operativos, cumpliendo con todas las medidas de seguridad necesarias, minimizando los riesgos que se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

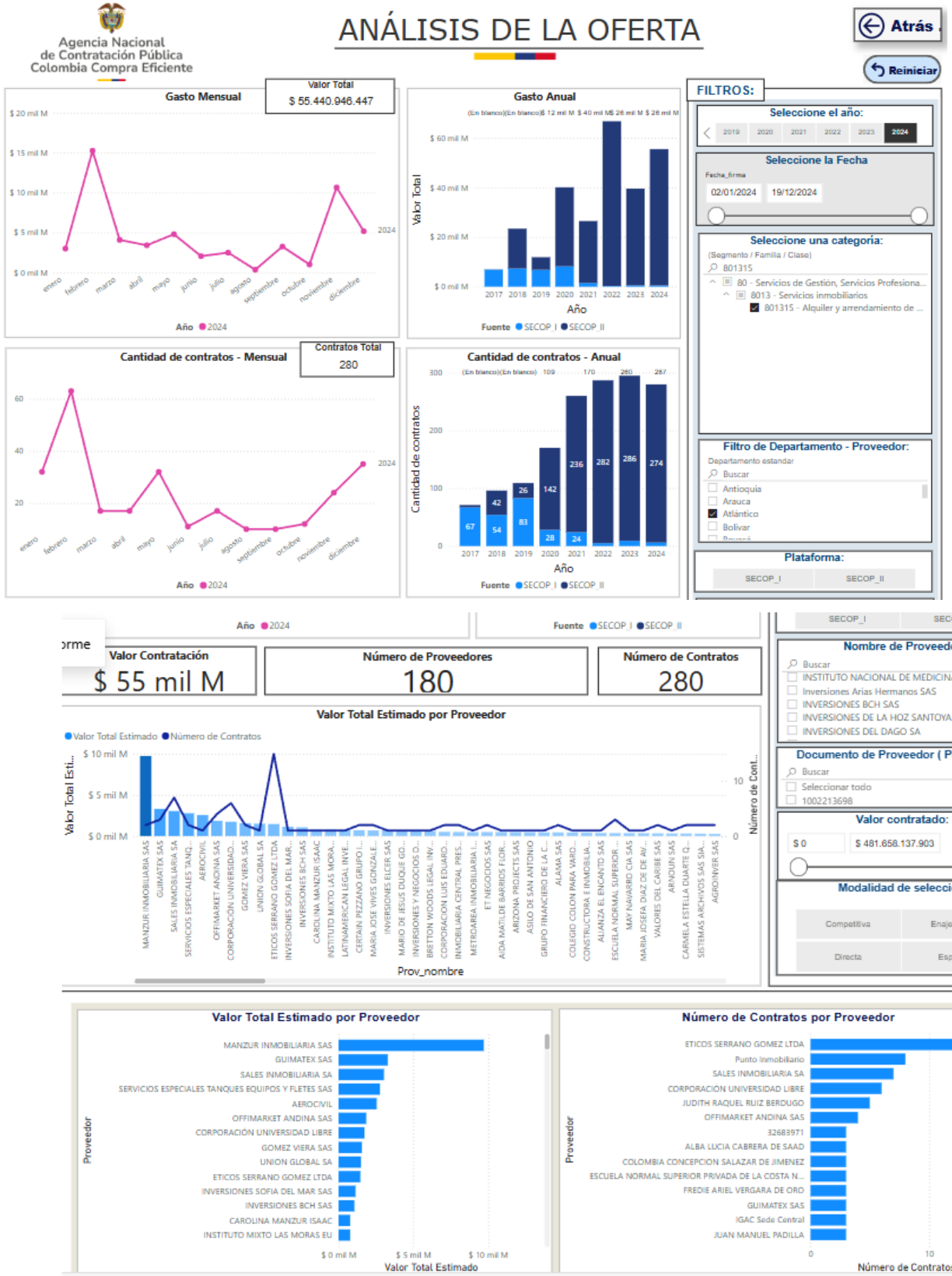
4.1.1.4 Aspectos legales:

La presente contratación se fundamenta jurídicamente en la causal de contratación directa determinada en la Ley 80 de 1993 artículo 24 numeral 1 literal j), artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015, así como lo dispuesto en el literal g) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que establece la modalidad de selección de contratación directa.

Que de conformidad con el concepto 60927 de 5 de septiembre de 2019, expedido por el Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA, que trata del arrendamiento de espacios y proceso de mínima cuantía del cual indica que, en efecto, prevalece la contratación directa como mecanismo para seleccionar al arrendatario o arrendador, por tratarse de una modalidad especial y preferente que debe aplicarse, puesto que de forma práctica, dicha modalidad concreta la aplicación de los principios de la administración pública contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política, también en el artículo tercero numerales 11, 12 y 13 del C.P.A.C.A, en concordancia con el artículo 3o de la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios.
Así mismo, es pertinente indicar que en razón a la delegación conferida al Subdirector de Centro para adelantar los procesos contractuales que se requieran para el cumplimiento de los fines estatales en su jurisdicción, es procedente adelantar un proceso en la modalidad de contratación directa para entregar a título de arrendamiento el uso del espacio físico del restaurante, cafetería y fotocopiadora para la atención de aprendices, funcionarios y público en general del Centro.

4.1.2 Estudio De La Oferta

Se procede a la búsqueda de procesos adelantados relacionados con arrendamiento, registrados a través de la herramienta de análisis de oferta dispuesta por Colombia Compra Eficiente, respecto al Departamento del Atlántico durante la vigencia 2024 así:


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA OFERTA
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$ 55.440.946.447
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
280
Cantidad de contratos - Anual
FILTROS:
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
Seleccione una categoría:
Filtro de Departamento - Proveedor:
Plataforma:
Valor Contratación
$ 55 mil M
Número de Proveedores
180
Número de Contratos
280
Valor Total Estimado por Proveedor
Nombre de Proveedor
Documento de Proveedor (Plataforma)
Valor contratado:
$ 0
$ 481.658.137.903
Modalidad de selección
Competitiva
Enajenación
Directa
Especial
Valor Total Estimado por Proveedor
Número de Contratos por Proveedor



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	280	$ 55.440.946.447	100,00%	280	$ 55.440.946.447	100,00%
Total	280	$ 55.440.946.447	100,00%	280	$ 55.440.946.447	100,00%

Acorde a los datos anteriores registrados durante la vigencia 2024, a nivel departamental la oferta corresponde a 180 proveedores cuya actividad comercial corresponde al alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

4.1.3 Análisis de la demanda:



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	11	$ 492.681.861	100,00%	11	$ 492.681.861	100,00%
Total	**11**	**$ 492.681.861**	**100,00%**	**11**	**$ 492.681.861**	**100,00%**



Acorde con los datos anteriores registrados durante la vigencia 2024, a nivel Regional el SENA llevó a cabo 11 procesos contractuales de esta índole ejecutando presupuesto superior a los 493 millones de pesos.

El 100% de los proveedores que se suscribieron los contratos con la entidad son de origen nacional, ubicados principalmente en el Departamento del Atlántico.

Ahora bien, en lo que respecta a la presente vigencia, se identificaron procesos de contratación en el SENA con naturaleza similar, así:

	País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción
☆	COLOMBIA	SENA REGIONAL SANTANDER Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	CD-STD-CIMI-00021-2025	ARRIENDO CAFETERIA
☆	COLOMBIA	SENA REGIONAL TOLIMA 1	CD-CIC-9226-318-2025	ARRENDAMIENTO CAFETERIA
☆	COLOMBIA	SENA REGIONAL NORTE DE SANTANDER Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	SP-MC-NDS-CIES-0100-2025	ENTREGAR EL USO DE LOS ESPACIOS DE CAFETERIA DE LAS SEDES EN CUCUTA
☆	COLOMBIA	SENA REGIONAL VALLE Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	CD-VLL-CDTI-0001-2025.	ARRENDAMIENTO CAFETERIA 2025
☆	COLOMBIA	SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE SENA REGIONAL CORDOBA	CD-CDB-CCIT-001-2025	ARRRIENDO CAFETERIA
☆	COLOMBIA	SENA REGIONAL VALLE Grupo de Apoyo Administrativo Mixto	CD-VLL-CDTI-0001-2025	ARRENDAMIENTO CAFETERIA 2025

4.1.4 Análisis del valor estimado del contrato

Para determinar el valor del canon de arrendamiento de la cafetería del Centro de Comercio y Servicios de la Regional Atlántico y los Nodos a cargo, se tomó como referencia los valores históricos de los cánones de los contratos de arrendamiento (Vigencia 2024), el cual corresponde a la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS ($36.000.000) M/CTE, mediante la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000) mensuales por las siete sedes, pagaderos en especie.

Dentro de este contexto, la entidad con miras en poder ofrecer a la comunidad del SENA - Centro de Comercio y Servicios y sus sedes a cargo un espacio para el funcionamiento de la cafetería, conociendo el estado actual de los espacios destinados para el funcionamiento de las cafeterías, el flujo de aprendices y personal en general que harían uso de los servicios de la misma, optará por la aplicación el incremento vía contractual. Lo anterior, por cuanto el incremento de los cánones de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley.

Dado, a los siete (07) días del mes de marzo de 2025

Proyectó:

Revisó componente técnico: Alexandra Palacio – Coordinadora Grupo Apoyo mixto

Revisó componente técnico: Marelvis Muñoz Ochoa. Líder Bienestar Al Aprendiz