Armenia, diciembre de 2025

ESTUDIOS DEL SECTOR
Arrendamiento

El **DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, Dando cumplimento a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015, en donde se señala el deber de análisis de la Entidad Estatal, para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional etc.; se permite realizar el presente Análisis del Sector del objeto del contrato, para adelantar un proceso contractual a través de la modalidad de selección denominada: Contratación Directa, que en virtud a la autonomía de las partes, aquellas se obligan recíprocamente -la una a conceder el goce de un bien- y la otra a pagar por ese goce, y que se materializará con la suscripción del respectivo **contrato de arrendamiento** objeto de estudio.

OBJETO DEL CONTRATO: "ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO DE 10 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL CENTRO CULTURAL METROPOLITANO DE CONVENCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO "COFFEE SHOP LA TIENDA DE LOS MECATOS".

El Departamento del Quindío, cuenta con el Manual Especifico de Funciones y Competencias Laborales de la Administración Central Departamental del Quindío, dentro del cual se definen las funciones generales de sus dependencias, en el cual en su numeral 6° encontramos la Secretaría Administrativa, cuyo propósito principal es el de: "Planear, conservar y racionalizar oportunamente los recursos físicos, materiales y tecnológicos requeridos por el sector central del Departamento del Quindío, adelantar la gestión del talento humano al servicio de dicha administración, buscando a través de cada una de sus dependencias la administración, ética, la transparencia, el mejoramiento continuo y la correcta prestación de los servicios, con los mejores niveles de calidad humana, mediante la aplicación de las técnicas modernas de la gestión."

En concordancia con lo expuesto, se tiene que la Dirección de Recursos Físicos se encuentra adscrita a la Secretaría Administrativa y al respecto se estableció como propósito principal de esta Dirección: "Coordinar que se realice la vigilancia, amparo y control de bienes inmuebles del Departamento, como también dirigir, controlar y programar el suministro oportuno de los elementos y servicios de apoyo que requieren las diferentes dependencias de la Gobernación del Departamento del Quindío."

De acuerdo a lo anterior, desde ésta Secretaría se adelantan las gestiones requeridas para el normal funcionamiento de la Administración Departamental, encontrando dentro de ello el control de los bienes inmuebles de propiedad del Departamento, así como también el deber de garantizar el mejoramiento continuo y la correcta prestación de servicios con alto estándares de calidad humana.

El presente análisis del sector cubre las siguientes áreas cumpliendo la normatividad, lo anterior conforme a la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector – Versión 2 publicada en el portal único de contratación **www.contratos.gov.co** el 15 de agosto de 2.025, y en el capítulo II contiene las directrices para los estudios del sector en los procesos de contratación de mínima cuantía, contratación directa y documentos tipo.

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO SECTOR RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Un **arrendamiento** es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio, la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica.

Este tipo de relación económica basa sus condiciones principales en un contrato o documento de arrendamiento. El mismo indica la identidad de las partes intervinientes, arrendador y arrendatario, la cuantía económica de la operación y el tiempo en el que el arrendamiento va a ser efectivo. También existen ciertas condiciones pactadas para casos como un mal uso del activo cedido, su deterioro, e incluso su destrucción.

Habitualmente la contraprestación económica que va de la mano de un arrendamiento suele realizarse de forma periódica (mensual o anualmente es lo más común) por medio del pago de una renta o un alquiler. Sin embargo, suele ser común que la misma se realice por medio

de un pago único al inicio o al final del contrato, atendiendo al tipo de acuerdo alcanzado por arrendadores y arrendatarios.

Normalmente el sector más proclive a contar con arrendamientos es el inmobiliario como, por ejemplo, en el habitual mercado del alquiler de la vivienda o de locales comerciales.

La principal causa de finalización de un arrendamiento responde al vencimiento del tiempo pactado en el contrato firmado, aunque obviamente existen otras modalidades que pueden responder a los malos usos antes mencionados, a decisiones unilaterales por parte de uno de los dos contratantes o a la defunción de alguno de ellos.

Objetivo del Arrendamiento

- ✓ **Explotación comercial:** Si en el espacio arrendado se va a desarrollar una actividad comercial o si se va a emplear el activo en labores de producción. Puede ser el caso de un terreno, unas instalaciones, la maquinaria industrial alquilada o el suministro energético.

- ✓ **Explotación no comercial:** En el caso de que el arrendamiento se produzca en el ámbito más personal y sin un fin comercial o de producción. El caso más evidente sería el del mercado de la vivienda.

Existen otros tipos de arrendamiento atendiendo a la naturaleza de lo arrendado. Entre ellos cabe destacar por su importancia en el aspecto económico y empresarial algunos como el renting, o el leasing o arrendamiento financiero.

Fuente: https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento.html

Se pueden identificar cinco categorías generales dentro del esquema de la no propiedad:

Servicios de bienes arrendados: Estos servicios permiten a los clientes obtener el derecho temporal y exclusivo de usar un bien físico que prefieren no poseer. Algunos ejemplos son los barcos, herramientas de motor, maquinas cosechadoras y ropa formal que solo utilizamos en bodas o bailes de graduación.

Arrendamiento de espacios y lugares definidos: Aquí los clientes obtienen el uso de una porción de un espacio grande en un edificio, vehículo u otra área compartiendo su uso con otros clientes bajo distintos niveles de privacidad. Ejemplos de este tipo de arrendamiento incluyen una habitación de hotel, un asiento en una aeronave, un espacio en un edificio de oficinas, una mesa y sillas en un restaurante o un contenedor en un almacén.

Arrendamiento de mano de obra y pericia: Los clientes contratan a otras personas para realizar un trabajo que decidieron no hacer por si mismos (por ejemplo, limpiar una casa), o que son incapaces de hacer debido a que carecen de la pericia, las herramientas o las habilidades necesarias. En muchos casos los clientes pueden alquilar los servicios de un equipo completo, como sucede en la reparación de un auto, en una cirugía o en la consultoría de empresas.

Acceso a ambientes físicos compartidos: En estos ambientes pueden estar ubicados en espacios cerrados o abiertos, o en una combinación de ambos. Algunos ejemplos son los museos, los parques temáticos, las ferias comerciales, los gimnasios, los centros de esquí los campos de golf y las carreteras de peaje. A cambio de una cuota, los clientes arriendan el derecho de compartir el uso del ambiente en cuestión con otros clientes.

Sistemas y redes: acceso y uso. Aquí los clientes arriendan el derecho a participar en una red especifica como la de telecomunicaciones, de servicios públicos servicios bancarios, de seguros o de información especializada. Los proveedores de servicios a menudo crean un verdadero menú de términos de acceso y uso en respuesta a las distintas necesidades de los clientes y a las diferentes capacidades de pago.

Fuente: https://admymercadeo.blogspot.com/2013/04/que-son-los-servicios.html

MÁQUINAS EXPENDEDORAS

Las máquinas expendedoras o vending machinen que hoy es tan cotidiano verlas en oficinas, universidades, colegios e incluso clínicas, tienen una larga historia. La mayoría desconocen el origen de las máquinas que se convirtieron en una actividad de pausa activa: ir a comer un snack o ir por el café después de la hora del almuerzo.

Si bien es cierto, estas máquinas expendedoras son muy famosas por su uso generalizado, muy poco los propietarios de empresas identifican oportunidades en ellas.

La primera máquina expendedora que se diseñó fue para dispensar agua bendita en los templos de Tebas y el Alto Egipto y su diseñador fue Herón de Alejandría.

Pero su gran desarrollo ocurrió en la revolución industrial hacia el año 1880 en Inglaterra, en Londres se instalaron las primeras máquinas expendedoras modernas, en las cuáles se vendían tarjetas postales.

Hacia 1888 en New York, la compañía de chicles (Thomas Adams Gum Company) instaló en las calles y en los andenes del metro, máquinas dispensadoras de chicles.

Desarrollo de las máquinas expendedoras:

- **1907:** se empezaron a ofrecer todo tipo de artículos.
- **1920:** Aparecen las primeras máquinas dispensadoras de bebidas gaseosas en vasos desechables.
- **1926:** se implementa la primera máquina expendedora de cigarrillos.
- **1930:** venta de gaseosas embotelladas enfriadas con hielo, años más tarde se cambió el hielo por refrigeradores.
- **1946:** es un año muy importante para las máquinas expendedoras porque aparecen las primeras que venden café caliente, siendo tan exitosas que rápidamente se extienden por todo el mundo.

En la década del 50 aparecen las primeras máquinas de venta de sándwiches.

Desde **1960** hasta ahora las máquinas expendedoras ofrecen prácticamente cualquier tipo de productos con condiciones de calidad e higiene perfectas, además de que no solamente aceptan monedas sino billetes e incluso Tarjetas de crédito.

Tipos de máquinas expendedoras:

Estándar: ofrece todo tipo de comida, dulces, bebidas, galletas Reciben tanto monedas como billetes.

De café: son aquellas máquinas que ofrecen café recién hecho, chocolate caliente, té, capuchino.

Fuente: https://www.institucionalcolombia.com/gastromarketing/estrategias/maquinas-expendedoras-ventas-colombia/

ASPECTOS REGULATORIOS

- **LEY 820 DE 2003:** Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
- **Ley 1150 de 2007:** Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

… () Artículo 2º: DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN: La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa con base en las siguientes reglas:

4. Contratación Directa: La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

i) El arrendamiento o la adquisición de inmuebles

- **DECRETO 1082 DE 2015:** "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional"

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de Bienes Inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

El procedimiento de contratación se adelantará a través de causal de contratación directa teniendo en cuenta que se trata de contrato de arrendamiento de bien inmueble, debiéndose dar aplicabilidad a lo consagrado en el literal i, numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, sin que sea necesaria la pluralidad de oferentes para el desarrollo de la presente contratación.

Frente a la actividad precontractual y contractual respecto a contratos de arrendamiento se tiene que el literal C, del artículo 9° del Decreto 081 de 2020, modificado por el artículo cuarto de Decreto Departamental No. 715 del 22 de Diciembre de 2021, establece:

> *"c) El trámite sin sujeción de cuantía alguna de la actividad pre contractual y la suscripción de los contratos o convenios que versen sobre arrendamientos, comodatos o permutas, que recaigan sobre bienes inmuebles." […]*

SECTOR ECONÓMICO DEL PROCESO

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público. Es así como el **DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, determina cuáles son sus necesidades y cómo puede satisfacerlas, por lo cual trata de conocer, entender cómo y con quién puede establecer la relación para ello. Para el efecto, es necesario conocer el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. Entender el mercado del bien o servicio que se pretende adquirir, permite diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo.

Por ello, con el ánimo de materializar los principios mencionados anteriormente, se identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación, es perteneciente al **SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS.**

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

División según la economía clásica: Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- *Sector terciario o sector de servicios.*

Sector Primario o Agropecuario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen

dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

Sector Secundario o Industrial: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

Se divide en dos sub-sectores: Industrial extractiva e industrial de transformación:

- **Industrial extractivo**: extracción minera y de petróleo.
- **Industrial de transformación**: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

Sector Terciario o de Servicios: *incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.*

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

Aunque los sectores indicados son aquellos que la teoría económica menciona como sectores de la economía, es común que las actividades económicas se diferencien aún más dependiendo de su especialización. Lo anterior da origen a los siguientes sectores económicos, los cuales son:

1) Sector agropecuario: Corresponde al sector primario mencionado anteriormente.
2) Sector de servicios: Corresponde al sector terciario mencionado anteriormente.
3) Sector industrial: Corresponde al sector secundario mencionado anteriormente.
4) Sector de transporte: Hace parte del sector terciario, e incluye transporte de carga, servicio de transporte público, transporte terrestre, aéreo, marítimo, etc.
5) Sector de comercio: Hace parte del sector terciario de la economía, e incluye comercio al por mayor, minorista, centros comerciales, cámaras de comercio, San Andresitos, plazas de mercado y, en general, a todos aquellos que se relacionan con la actividad de comercio de diversos productos a nivel nacional o internacional.
6) Sector financiero: En este sector se incluyen todas aquellas organizaciones relacionadas con actividades bancarias y financieras, aseguradoras, fondos de pensiones y cesantías, fiduciarias, etc.
7) Sector de la construcción: En este sector se incluyen las empresas y organizaciones relacionadas con la construcción, al igual que los arquitectos e ingenieros, las empresas productoras de materiales para la construcción, etc.
8) Sector minero y energético: Se incluyen en él todas las empresas que se relacionan con la actividad minera y energética de cualquier tipo (extracción de carbón, esmeraldas, gas y petróleo; empresas generadoras de energía; etc.).
9) Sector solidario: En este sector se incluyen las cooperativas, las cajas de compensación familiar, las empresas solidarias de salud, entre otras.
10) Sector de comunicaciones: En este sector se incluyen todas las empresas y organizaciones relacionadas con los medios de comunicación como (telefonía fija y celular, empresas de publicidad, periódicos, editoriales, etc

ASPECTOS ECONÓMICOS:

El sector servicios o sector terciario es el sector económico que engloba las actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales. Generan servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de cualquier población en el mundo.

Incluye subsectores como comercio, comunicaciones, centro de llamadas, finanzas, turismo, hostelería, ocio, cultura, espectáculos, la administración pública y los denominados servicios públicos, los presta el Estado o la iniciativa privada (sanidad, educación, atención a la dependencia, entre otros).

Dirige, organiza y facilita la actividad productiva de los otros sectores (sector primario y sector secundario). Aunque se le considera un sector de la producción, propiamente su papel principal se encuentra en los dos pasos siguientes de la actividad económica: la distribución y el consumo.

El predominio del sector terciario frente a los otros dos en las economías más desarrolladas permite hablar del proceso de tercerización. El Premio de Ciencias Económicas del Banco de Suecia en Memoria de Alfred Nobel, Paul Krugman, argumenta que la menor productividad del sector servicios y la dificultad para mejorar su productividad es el principal factor del estancamiento de los niveles de vida en muchos países.

Fuente: https://es.wikipedia.org/wiki/Sector_servicios

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB):

El Producto Interno Bruto (PIB), es un indicador económico que refleja el valor monetario de todos los bienes y servicios finales producidos por un territorio en un determinado periodo de tiempo. Se utiliza para medir la riqueza que genera un país.

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024p.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado 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 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

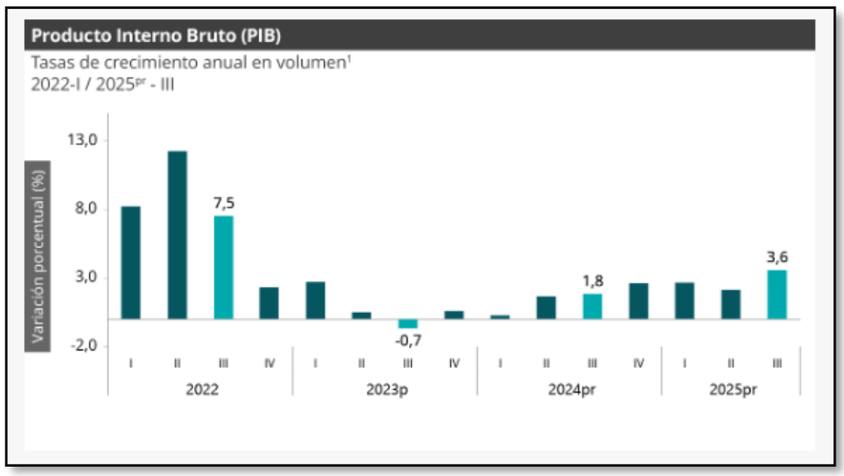
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.

- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.

- Industrias manufactureras crece 1,5%.



FUENTE: Departamento Nacional de Estadística (DANE):
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

INDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR (IPC)

En octubre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,18%, la variación año corrido fue 4,74% y la anual 5,51%.

En octubre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,51%, es decir, 0,10 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,41%.

El comportamiento mensual del IPC total en octubre de 2025 (0,18%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Recreación y cultura (0,81%) y Salud (0,65%).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (octubre)

IPC	Octubre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	-0,13	**0,18**	4,44	**4,74**	5,41	**5,51**

FUENTE: Departamento Nacional de Estadística (DANE):
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

En el proceso permanente de mejoramiento y actualización de las estadísticas económicas y con el propósito de responder a estándares nacionales e internacionales, tanto metodológicos como de clasificación, a partir del mes estadístico enero de 2020 se dan a conocer al público los resultados del rediseño de la Encuesta Mensual de Servicios que contempla varias mejoras metodológicas como la inclusión de resultados de la variable variación de los salarios promedio por subsector de servicios y tipo de contratación, además del paso a un muestreo probabilístico basado en un marco mejorado que incrementó la cobertura al implementar menores parámetros de inclusión.

También se entregan resultados bajo una nueva desagregación pasando de 15 a 18 subsectores de servicios; 8 “Actividades de edición” que en la versión 3.0 de la CIIU estaba clasificada como actividades de manufactura y en la versión 4.0 de la CIIU pasó a clasificarse como una actividad de servicios.

En septiembre de 2025, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con septiembre de 2024.

En septiembre de 2025, nueve de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con septiembre de 2024.



Fuente: DANE
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Mercado de las máquinas expendedoras en Colombia

Según la firma EMR (Expert Market Research empresa global de investigación de mercados y consultoría), En 2024, el mercado de máquinas expendedoras industriales en América Latina alcanzó un valor aproximado de USD 231,65 millones. Se calcula que el mercado crecerá a una tasa anual compuesta del 3,8% entre 2025 y 2034, para alcanzar un valor de 324,05 millones de USD en 2034.

Una máquina expendedora industrial se refiere a una solución disponible las 24 horas, los 7 días de la semana en el sitio de fabricación que dispensa automáticamente los productos necesarios de servicio, reparación y operación y mantiene registros automatizados. La tecnología está programada para ser accedido por un solo empleado o un grupo de empleados durante un período de tiempo específico. Están máquinas ayudan a la empresa a eliminar el uso excesivo de inventario y a mejorar la productividad y la eficiencia al reducir el tiempo de recorrido de los empleados.



El mercado de máquinas expendedoras industriales de América Latina está impulsado por la creciente demanda de máquinas en varios sectores, incluidos los servicios aeroespaciales y de ingeniería. Además, la creciente necesidad de soluciones de seguimiento y gestión de inventario para suministros industriales y de seguridad, y la integración de tecnologías como IoTe infraestructura en la nube están aumentando su popularidad. Además, la adopción de estas máquinas reduce el tiempo de inactividad operativa al permitir a las empresas administrar y monitorear el consumo de su inventario, lo que a su vez contribuye al crecimiento del mercado. Se espera que la industria genere mayores ingresos debido a los avances tecnológicos que mejoran la gestión de inventario y la convierten en una solución rentable, ayudando así a las empresas a ganar una mayor participación de mercado.

La Creciente Demanda de Diversos Sectores Impulsará el Mercado Latinoamericano de Máquinas Expendedoras Industriales

El sector está experimentando un aumento de la demanda de máquinas expendedoras industriales debido al auge de las pequeñas y medianas empresas. Además, la creciente necesidad de soluciones de gestión y seguimiento de inventarios de calidad para suministros industriales y de seguridad contribuye aún más a la creciente penetración de estos dispositivos en las empresas. Estas máquinas tienen varias ventajas, como la reducción del tiempo de inactividad operativa, la minimización del uso de materiales, la reducción del tiempo de desplazamiento de los empleados y la ayuda a las empresas a disminuir sus gastos. Estas ventajas contribuyen al crecimiento del sector. Además, se espera que la integración de tecnologías como el IoT y la infraestructura en la nube aumente el crecimiento del mercado en los próximos años.

Actores Clave del Mercado Latinoamericano de Máquinas Expendedoras Industriales

Los principales actores del mercado son Fastenal Co, Snap-on Inc, Air Liquide SA, Berkshire Hathaway Inc Class B, Stanley Black & Decker, Thermo Fisher Scientific Inc, Bianchi Industry, Azkoyen Group, Fuji Electric Co., Ltd., Crane Co., SandenVendo America, Inc. y Royal Vendors, Inc., entre otros.

Las bases de datos incluidas en el informe sobre el mercado de máquinas expendedoras industriales en América Latina proporcionan importantes impactos en el desarrollo presentadas por las principales empresas, teniendo en cuenta sus ingresos. Este informe consta de los valores del período histórico (2018-2024) y del período de pronóstico (2025-2034) con patrones de evaluación ampliados que se llevan a cabo mediante el análisis IDE basado en el tipo, el producto, el uso final y el país del mercado para determinar el movimiento del estudio.

Además, el proyecto estudiado y analizado se basa en información detallada sobre el modelo de las cinco fuerzas de Porter, las estrategias de los principales actores existentes y sus carteras con diferenciación beneficiosa en innovación de productos en la industria.

Por lo tanto, se concluye que el análisis del poder de negociación de los compradores, el poder adquisitivo de los consumidores, la amenaza de los sustitutos y la nueva entrada con el efecto de la reactivación económica y el desarrollo se evalúa para subrayar el poderoso impacto en el mercado.

Fuente: https://www.informesdeexpertos.com/informes/mercado-latinoamericano-de-maquinas-expendedoras-industriales

SECTOR INMOBILIARIO

La Cámara de Comercio de Armenia, realizó un Estudio del comportamiento del Sector Inmobiliario en las ciudades capitales del Eje Cafetero con corte a Junio de 2020, presenta la siguiente información:

Precios más buscados en Arriendo:

Los inmuebles en arriendo más buscados en la ciudad de Armenia de enero a junio del 2020 (lo que va corrido del año) fueron en el segmento de precios de 500 mil a 1 millón de pesos con el 44% de un total de 499.823 búsquedas.

ARMENIA - ARRIENDO	
Rango de Precios $	**Porcentaje**
100-500 mil	26%
500 mil- 1 millón	**44%**
1 millón- 1.5 millones	15%
1.5 - 2 millones	7%
Más de 2 millones	8%

Los inmuebles en arriendo más buscados en la ciudad de Pereira de enero a junio del 2020 (lo que va corrido del año) fueron en el segmento de precios de 500 mil a 1 millón de pesos con el 48% de un total de 949.219 búsquedas.

PEREIRA - ARRIENDO	
Rango de precio $	**Porcentaje**
100-500 mil	15%
500 mil- 1 millón	**48%**
1 millón- 1.5 millones	15%
1.5 - 2 millones	7%
Más de 2 millones	15%

Los inmuebles en arriendo más buscados en la ciudad de Manizales de enero a junio del 2020 (lo que va corrido del año) fueron en el segmento de precios de 500 mil a 1 millón de pesos con el 59% de un total de 949.219 búsquedas.

MANIZALES - ARRIENDO	
Rango de precio $	**Porcentaje**
100-500 mil	16%
500 mil- 1 millón	**59%**
1 millón- 1.5 millones	13%
1.5 - 2 millones	6%
Más de 2 millones	6%

Estratos más buscados -arriendo

Los inmuebles en arriendo más buscados en la ciudad de Armenia de enero a junio del 2020 (lo que va corrido del año) fueron del estrato 5 con el 33% de un total de búsquedas de 477.445

ARMENIA - ARRIENDO	
Estrato	Porcentaje
1	2%
2	8%
3	32%
4	22%
5	**33%**
6	3%

Los inmuebles en arriendo más buscados en la ciudad de Pereira de enero a junio del 2020 (lo que va corrido del año) fueron de estrato 4 con el 31% de búsquedas de un total de 929.462.

PEREIRA - ARRIENDO	
Estrato	Porcentaje
1	1%
2	3%
3	16%
4	**31%**
5	22%
6	27%

Tipo de inmueble más buscado – arriendo

Los inmuebles en arriendo más buscados en la ciudad de Armenia de enero a junio del 2020 (lo que va corrido del año) fueron los apartamentos con 52% de un total de búsquedas de 499.823.

ARMENIA - ARRIENDO	
Tipo de inmueble	Porcentaje
Apartamento	**52%**
Casa	28%
Apartaestudio	11%
Casa Campestre	3%
Otros	6%

Los inmuebles en arriendo más buscados en la ciudad de Pereira de enero a junio del 2020 (lo que va corrido del año) fueron los apartamentos con el 46% de un total de 949.219 búsquedas.

PEREIRA - ARRIENDO	
Tipo de inmueble	Porcentaje
Apartamento	**46%**
Casa	28%
Apartaestudio	12%
Casa Campestre	5%
Otros	9%

Los inmuebles en arriendo más buscados en la ciudad de Manizales de enero a junio del 2020 (lo que va corrido del año) fueron los apartamentos con el 55% de un total de 966.909 búsquedas.

MANIZALES - ARRIENDO	
Tipo de inmueble	**Porcentaje**
Apartamento	**55%**
Apartaestudio	20%
Casa	18%
Local	4%
Otros	3%

Fuente:
https://s3.us-east-1.amazonaws.com/static.fincaraiz.com.co/informes/Informe%20Inmobiliario%202020%20Eje%20cafetero.pdf

ESTUDIO DE LA DEMANDA

En el estudio de demanda Colombia Compra Eficiente sugiere identificar y analizar los Procesos de Contratación de Entidades Estatales que han adquirido en el pasado el bien, obra o servicio para extraer las mejores prácticas e información pertinente para el Proceso de Contratación.

Así las cosas, a continuación, se relacionan algunos contratos tal y como se encuentra publicado en el SECOP II, de la siguiente manera, por lo que procede a realizar un histórico de la contratación que se pretende llevar a cabo así:

NÚMERO DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	OBJETO	DEPARTAMENTO Y MUNICIPIO DE EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN	CUANTÍA	ADJUDICATARIO
ADM026-ARRENDAMIENTO-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE CUATRO METROS CUADRADOS (4 m2) PARA LA UBICACIÓN, POR LOS PROPIOS MEDIOS DEL ARRENDADOR, CON PLENA AUTONOMÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA DE UN STAND DE CARÁCTER INFORMATIVO PARA ASESORÍAS EN TRÁMITES DE SEGURIDAD SOCIAL EN EL EDIFICIO DEL CENTRO ADMINISTRATIVO DEPARTAMENTAL, UBICADO EN LA CALLE 20 nro. 13-22 de Armenia, Quindío	GOBERNACIÓN DEL QUINDIO	30 días	$ 138.000	ASC COLOMBIA SAS
ADM023-ARRENDAMIENTO-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO PARA LA UBICACIÓN, POR LOS PROPIOS MEDIOS DEL ARRENDADOR, CON PLENA AUTONOMÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA DE UNA (1) MÁQUINA DISPENSADORA DE BEBIDAS CALIENTES Y UNA (1) MÁQUINA DISPENSADORA DE SNACKS EN EL CENTRO CULTURAL METROPOLITANO DE CONVENCIONES	GOBERNACIÓN DEL QUINDIO	180 días	$762.000	Maria Doralba Aguirre Delgado
ADM022-ARRENDAMIENTO-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO PARA LA UBICACIÓN, POR LOS PROPIOS MEDIOS DEL ARRENDADOR, CON PLENA AUTONOMÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA DE DOS (2) MÁQUINAS DISPENSADORAS DE BEBIDAS CALIENTES Y DOS (2) MÁQUINAS DISPENSADORAS DE SNACKS EN EL EDIFICIO DEL CENTRO ADMINISTRATIVO	GOBERNACIÓN DEL QUINDIO	180 días	$ 1.356.000	Maria Doralba Aguirre Delgado

NÚMERO DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	OBJETO	DEPARTAMENTO Y MUNICIPIO DE EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN	CUANTÍA	ADJUDICATARIO
		DEPARTAMENTAL UBICADO EN LA CALLE 20 N 13-22				
ADM035-ARRENDAMIENTO-2024	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO DE 10 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL CENTRO CULTURAL METROPOLITANO DE CONVENCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO DENOMINADO "COFFEE SHOP LA TIENDA DE LOS MECATOS	GOBERNACIÓN DEL QUINDIO	180 días	$ 8.400.000	GALLO CAMPUZANO SAS
ADM015-ARRENDAMIENTO-2023	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO FISICO DE 2.5 METROS CUADRADOS, UBICADO EN EL CENTRO CULTURAL METROPOLITANO DE CONVENCIONES PARA LA VENTA DE COMIDAS RÁPIDAS	GOBERNACIÓN DEL QUINDIO	36 meses	$ 16.236.000	ESTEBAN VALENCIA ESCOBAR

ESTUDIO DE LA OFERTA

De acuerdo al objeto contractual, se prestan los servicios de alquiler de espacios, por esta razón, se enmarca en el sector terciario o sector servicios. Este sector incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, publicidad, entre otros.

Teniendo en cuenta el contrato de arrendamiento que se pretende celebrar, se encuentra establecido dentro de las causales de contratación directa contenidas en la Ley 1150 de 2007, están en capacidad de contratar cualquier persona natural o jurídica.

El Departamento del Quindío requiere entregar a título de arrendamiento un área común del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, la cual será utilizada para la instalación de dos máquinas dispensadoras a través del cual se puedan comercializar diferentes productos como bebidas calientes y snacks a la gran afluencia de personas que asistan a los eventos que se llevan a cabo en CMCC.

Es así como la Administración Departamental busca fortalecer la prestación de servicios complementarios a este recinto, aprovechando la afluencia de personas que visitan el Centro Cultural Metropolitano de Convenciones, producto de los diferentes eventos de tipo académico, socio-cultural y turístico realizados allí, convirtiéndose en un espacio propicio y oportuno.

En aras de establecer el canon de arrendamiento, se analizaron los siguientes aspectos:

Para la elaboración del presente estudio de mercado se tuvo en cuenta **INFORME DE AVALÚO CENTRO CULTURAL METROPOLITANO DE CONVENCIONES - AVALÚO GESVALT-2023-02-08-51 CENTRO CULTURAL METROPOLITANO DE CONVENCIONES de fecha 24 de noviembre de 2023**:

14.1 Valores

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el valor de comercial del inmueble al 24 de noviembre de 2023.

VALOR			
DESCRIPICIÓN	Área m2	valor m2	valor total
TERRENO	7.262,00	970.000,00	$ 7.044.140.000
CONSTRUCCIÓN			
CONSTRUCIÓN CENTRO DE CONVENCIONES PISOS 1 Y 2	5.278,49	2.590.000,00	$ 13.671.289.100
PARQUEADEROS	3.671,00	830.000,00	$ 3.046.930.000
ZONAS DURAS, PASILLOS	1.609,18	290.000,00	$ 466.662.200
GONDOLA CARPA	400,00	120.000,00	$ 48.000.000
VALOR TOTAL			$ 24.277.021.300

Para determinar la tarifa se analizó la normatividad vigente Ley 820 de 2003 “Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones”

ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO. *El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente”.* Si bien el espacio a arrendar no corresponde a vivienda urbana es el referente normativo frente a arrendamientos con que se cuenta.

Aun cuando en el caso que nos ocupa, no se pretende celebrar un contrato de arrendamiento que recaiga sobre vivienda, la entidad tomó lo anterior como referencia, para lo cual se tiene:

DESCRIPCIÓN	VALOR M2 / AVALUO	VALOR 1%
CONSTRUCCIÓN CENTRO DE CONVENCIONES PISO 1 Y 2	$ 2.590.000	$ 25.900

VALOR ARRENDAMIENTO mt2

El valor del mt2 será ajustado de acuerdo a lo reglado por la Ley 820 de 2003, en su artículo 20, establece que cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento del incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en el año calendario inmediatamente anterior a aquel en que deba efectuarse el reajuste del canon. Este incremento fue tomado como referencia para establecer el valor del canon de arrendamiento, pues es bien entendido que el contrato que se pretende suscribir no recae sobre un arrendamiento de vivienda urbana.

Es importante aclarar que el valor del canon de arrendamiento que se toma como base es el correspondiente a la adición No. 001 del 2023 realizada al contrato de arrendamiento No. 030 del 2022, en la cual se estableció un valor mensual de **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS PESOS M/CTE ($1.280.723)**

Valor mensual canon de arrendamiento 2023	$ 1.280.723
Valor mensual canon de arrendamiento 2024	$1.400.000
Valor incremento IPC 2025 Ajuste 5.2%	$72.800
Valor mensual con Incremento	$1.472.800
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 19%	$279.832
Valor total mensual	$1.752.632
Valor Aproximado	$1.753.000
VALOR DEL CONTRATO A DOCE MESES	**$ 21.036.000**

VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor total del contrato asciende a la suma **VEINTIUN MILLON TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($21.036.000)** IVA incluido y servicios públicos**.**

Este valor será objeto de reajuste anual del valor de la renta hasta el término de duración del contrato, con subordinación en todo caso a lo que prevean las normas legales o reglamentarias sobre el control de arrendamientos, motivo por el cual desde ya se establece que el valor total del presente contrato será de cuantía determinable. El valor mensual del canon de arrendamiento del presente contrato asciende a la suma de **UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS ($1.753.000)** IVA incluido y servicios

públicos, suma que será pagadera por el arrendatario a favor del arrendador de manera anticipada dentro de los primeros cinco (5) días de cada periodo mensual.

NOTA1: El canon de arrendamiento sufrirá incremento al vencimiento del primer año de la vigencia fiscal de este contrato y así sucesivamente cada año conforme al incremento autorizado por el gobierno nacional, Para efectos del incremento del canon de arrendamiento mensual establecido, se deberá realizar contrato modificatorio o si se realizará prorroga.

PARÁGRAFO 1: El canon de arrendamiento aquí establecido será cancelado mediante factura electrónica durante los primeros cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, para lo cual deberá entregarse el comprobante de pago al funcionario designado para ejercer la supervisión del contrato

SERVICIOS PÚBLICOS:

Es necesario tener en cuenta que el Centro de Convenciones no cuenta con contadores de servicios públicos separados que permitan una tasación dividida de servicios públicos, de acuerdo a esto y considerando que las máquinas empleadas en el normal funcionamiento del espacio a arrendar tienen consumo de agua y energía, dentro del valor del canon de arrendamiento mensual se incluye el costo de consumo de los servicios públicos.

A continuación, se relacionan las máquinas empleadas a arrendar:

MÁQUINA	ENERGÍA	AGUA
Café Espresso	X	X
Molino de Café	X	
Café Goteo	X	X
Granizadora de Café	X	
Horno	X	
Vitrina de Exhibición	X	
Nevera 1	X	
Nevera 2	X	
Congelador	X	

SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La vigilancia y control del contrato lo realizará el Director Operativo de Logística del Centro Cultural Metropolitano de Convenciones o quien haga sus veces o la persona que designe el secretario Administrativo o quien haga sus veces mediante oficio, el cual ejercerá la supervisión técnica, administrativa, financiera, contable y jurídica en la ejecución del objeto contratado; así mismo se encargará de: **a)** Informar a la Secretaría Administrativa del Departamento del Quindío, oportunamente, el incumplimiento por parte del Arrendatario, de una o varias de sus obligaciones, señalando en forma precisa la o las obligaciones que éste incumpla; **b)** Velar por el total e íntegro cumplimiento de la ejecución del objeto contratado; **c)** Velar por el cumplimiento del contrato y de todas las obligaciones asumidas por el Arrendatario.

PARÁGRAFO: Además de las obligaciones indicadas en la presente cláusula, los supervisores tendrán las obligaciones que les impone el Manual de Contratación adoptado por el Decreto 0653 del 16 de diciembre de 2019 y sus decretos modificatorios.

PLAZO DE EJECUCIÓN: Doce (12) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

LUGAR DE EJECUCIÓN: Centro Cultural Metropolitano de Convenciones de Armenia, Quindío.

JOHAN SEBASTIAN CAÑON SOSA
Secretario Administrativo
Departamento del Quindío

Proyectó: Laura Lorena Patiño
Elaboró: Alejandra María Duque Velasco / Contratista DRF