ANÁLISIS DEL SECTOR

1. **OBJETO:** "Entregar a título de arrendamiento las instalaciones destinadas para cafetería y restaurante del Centro de la Industria, la Empresa y los Servicios - Sede Comercio y Servicios, del SENA Regional Huila."

En atención a lo dispuesto por el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede a establecer el contexto del proceso de contratación desde los ámbitos legal, comercial, financiero, organizacional y técnico, con el fin de identificar algunos de los riesgos y determinar los requisitos habilitantes, para lo cual se plasma el siguiente análisis.

2. ANALISIS DEL MERCADO

2.1. ASPECTOS PARTICULARES

El SENA es una Entidad adscrita al Ministerio de Trabajo, cuya responsabilidad de conformidad con lo establecido en la Ley 119 de 1994, es cumplir con la función que le corresponde al Estado de invertir en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos; ofreciendo y otorgando formación profesional integral, para la incorporación y el desarrollo de las personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país, las cuales deben ajustarse a los objetivos trazados por el Gobierno Nacional.

El Decreto 249 de 2004 por medio de la cual se modifica la estructura del Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, en el artículo 25 define a los Centros de Formación Profesional como las dependencias responsables de la prestación de los servicios de formación profesional integral, los servicios tecnológicos la promoción, y el desarrollo del empresarismo, la normalización y evaluación de competencias laborales, en interacción con entres públicos y privados y en articulación con las cadenas productivas y los sectores económicos. Dentro de las funciones de los subdirectores, encontramos la dé *"Administrar y ejecutar los procesos de contratación, provisión, manejo, mantenimiento, seguimiento y control del talento humano, de los recursos físicos, tecnológicos, pedagógicos, humanos, financieros y de información del Centro*"

Que el Centro de la Industria, la Empresa y los Servicios del SENA Regional Huila, cuenta con un espacio físico destinado para la prestación de los servicios de restaurante y cafetería, para atender de manera oportuna los requerimientos y necesidades de los aprendices, funcionarios, contratistas; trabajadores, y público en general que visita las instalaciones de su sede Comercio y Servicios.

Que es necesario arrendar este espacio a una persona natural o jurídica, que preste el servicio de cafetería y que permita a los aprendices, funcionarios y comunidad en general acceder a un servicio de alimentación de calidad, oportuno y cerca donde realizan sus actividades académicas y laborales sin que medie ninguna interrupción.

2.2. SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO DEL CONTRATO:

SECTOR ECONÓMICO
Sector Terciario

El sector terciario de la economía comprende 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.

Los arriendos pertenecen al sector terciario de la economía, específicamente al subsector de servicios inmobiliarios. El sector terciario se enfoca en la prestación de servicios, y dentro de este sector, los arriendos se clasifican como un servicio inmobiliario, ya que implica la cesión del uso de una propiedad (inmueble) a cambio de una contraprestación económica (el canon de arriendo).

Dentro del sector terciario, los arriendos también pueden estar relacionados con otros subsectores, como:

-Servicios financieros (si se ofrecen opciones de financiamiento para los arriendos)
-Servicios de intermediación (si se ofrecen servicios de intermediación entre propietarios y arrendatarios)
-Servicios de mantenimiento y reparación (si se ofrecen servicios de mantenimiento y reparación de las propiedades arrendadas)

Sin embargo, en general, los arriendos se clasifican dentro del subsector de servicios inmobiliarios del sector terciario.

Históricamente, el proceso de desarrollo colombiano ha llevado a una marcada **terciarización** de la estructura productiva. Las cifras recientes del DANE (2025) confirman que el sector servicios sigue siendo el principal impulsor del crecimiento del PIB, destacando:

- Liderazgo Consolidado: Las actividades terciarias son las que registran consistentemente un mayor crecimiento anual, superando a la industria y al sector agropecuario en varios trimestres.

- Subsectores Clave: Entre los componentes del sector, los de mayor avance son típicamente la Administración pública, educación y salud (debido al gasto público), seguido por el Comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida.

- Motor del Empleo: El sector servicios no solo impulsa el crecimiento del valor agregado, sino que también es clave en la generación de puestos de trabajo, manteniendo un buen desempeño en términos de ingresos y salarios en muchos de sus subsectores.

El crecimiento del sector terciario está fuertemente influenciado por la innovación y la expansión de la comerciabilidad de los servicios:

1. Servicios Basados en Conocimiento (TIC): La rama de desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos, junto con las telecomunicaciones, es una de las que presenta las variaciones más altas en ingresos y salarios, reflejando la tendencia global hacia una economía más enfocada en el sector Cuaternario (conocimiento e innovación).

2. Turismo y Entretenimiento: El subsector de alojamiento y servicios de comida (turismo y hostelería) y las actividades artísticas y de entretenimiento han mostrado un fuerte repunte, en línea con la recuperación de los patrones de consumo post-pandemia.

3. Servicios Financieros: Aunque su crecimiento puede ser más moderado que otras ramas, el sector financiero y de seguros mantiene una contribución estable, siendo crucial para el flujo de capital y la inversión en el resto de

la economía.

A pesar de su dominio, el sector enfrenta retos importantes:

- Informalidad: Una parte significativa del empleo en el comercio y algunos servicios es de carácter informal, lo que implica desafíos en términos de productividad y seguridad social.

- Volatilidad del Consumo: La dinámica del sector terciario es altamente sensible al consumo de los hogares y a la tasa de inflación, factores que pueden moderar su impulso si las condiciones macroeconómicas se deterioran.

- Dependencia del Gasto: Subsectores como la administración pública y la salud dependen directamente de las políticas de gasto del gobierno, lo que introduce un factor de riesgo fiscal.

Características del Sector Secundario:

- La actividad de una papelería como establecimiento es el comercio al por menor especializado en libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio.
- Se dedica a la transferencia e intercambio de bienes, en este caso, insumos de oficina, de forma directa al consumidor.
- Este sector incluye el comercio, los servicios, las telecomunicaciones y las finanzas.

En conclusión, el sector terciario no solo es el soporte actual de la economía colombiana, sino que también será el motor de crecimiento proyectado a mediano plazo, especialmente a través de la sofisticación de sus servicios y su creciente integración con la economía digital y global.[1]

2.3. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL MERCADO

El sector inmobiliario en Colombia ha experimentado diversas transformaciones en los últimos años. En este contexto, es fundamental resaltar que el comportamiento del sector inmobiliario está estrechamente ligado a la dinámica económica general del país y a la percepción de seguridad jurídica para los inversionistas. De acuerdo con el informe especial "*Análisis de cartera y del mercado inmobiliario en Colombia*", con corte a julio de 2025, aunque la economía mostró signos de recuperación en 2024, el sector construcción volvió a desacelerarse en 2025, la incertidumbre frente a la implementación de nuevas políticas públicas y la variabilidad en los incentivos estatales han generado cautela en los actores del mercado, quienes priorizan la estabilidad y la previsibilidad en sus decisiones de inversión.

Adicionalmente, la digitalización de los procesos inmobiliarios y la adopción de nuevas tecnologías han comenzado a transformar la forma en que se gestionan los arriendos y las transacciones de compraventa, facilitando el acceso a la información y mejorando la experiencia tanto para propietarios como para arrendatarios. Sin embargo, estos avances requieren de una adaptación constante por parte de las empresas y profesionales del sector para aprovechar plenamente las oportunidades que ofrece la innovación tecnológica. [2]

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

[1] Banco de la República de Colombia (2025). *Sectores Económicos.* Recuperado de https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php?title=Sectores_económicos

[2] Banco de la República de Colombia (2025). *Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia.* Recuperado de https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informes-especiales-estabilidad-financiera/analisis-cartera-mercado-septiembre-2025

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de octubre de 2025, el IPC registró una variación de 0,18% en comparación con septiembre de 2025, siete divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,18%): Recreación y cultura (0,81%), Salud (0,65%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,41%), Bienes y servicios diversos (0,38%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,37%), Restaurantes y hoteles (0,27%) y por último, Prendas de vestir y calzado (0,22%). Por debajo se ubicaron: Transporte (0,14%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,12%), Educación (0,06%), Información y comunicación (-0,02%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,35%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Octubre 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Recreación y cultura	3,79	-0,17	-0,01	0,81	0,03
Salud	1,71	0,17	0,00	0,65	0,01
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	-0,04	-0,01	0,41	0,13
Bienes y servicios diversos	5,36	0,16	0,01	0,38	0,02
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,21	0,00	0,37	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,14	0,01	0,27	0,03
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,12	0,00	0,22	0,01
TOTAL	100,00	-0,13	-0,13	0,18	0,18
Transporte	12,93	-0,01	0,00	0,14	0,02
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	-0,05	0,00	0,12	0,00
Educación	4,41	0,02	0,00	0,06	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,16	0,00	-0,02	0,00
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,76	-0,14	-0,35	-0,07

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.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,18%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Recreación y cultura, las cuales aportaron 0,16 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En octubre de 2025 en comparación con septiembre de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,29%), suministro de agua (1,56%), arriendo efectivo (0,29%), carne de res y derivados (1,04%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,21%), paquetes turísticos completos (3,36%), electricidad (0,44%), plátanos (3,69%), productos farmacéuticos y dermatológicos (0,94%) y alcantarillado (1,46%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: tomate (-19,61%), hortalizas y legumbres frescas (-3,87%), cebolla (-4,91%), huevos (-1,24%) y papas (-2,55%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Octubre 2025

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	0,29	0,04
Suministro de agua	1,56	0,03
Arriendo efectivo	0,29	0,03
Carne de res y derivados	1,04	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,21	0,02
Paquetes turísticos completos	3,36	0,02
Electricidad	0,44	0,02
Plátanos	3,69	0,01
Productos farmacéuticos y dermatológicos	0,94	0,01
Alcantarillado	1,46	0,01

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.

Comportamiento de la variación año corrido del IPC según divisiones y subclases
Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto

En lo corrido del año, (enero - octubre), cinco divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (4,74%): Educación (7,36%), Restaurantes y hoteles (6,18%), Salud (5,97%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,94%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (5,54%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Transporte (4,62%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,39%), Bienes y servicios diversos (4,20%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,20%), Prendas de vestir y calzado (1,89%), Recreación y cultura (1,28%) y por último, Información y comunicación (0,84%).

Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido
Según divisiones de gasto
Octubre 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	10,64	0,41	7,36	0,30
Restaurantes y hoteles	9,43	6,43	0,69	6,18	0,68
Salud	1,71	5,01	0,08	5,97	0,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	2,64	0,50	5,94	1,11
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	4,56	0,08	5,54	0,09
TOTAL	100,00	4,44	4,44	4,74	4,74
Transporte	12,93	4,60	0,62	4,62	0,62
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,03	1,85	4,39	1,37
Bienes y servicios diversos	5,36	2,87	0,15	4,20	0,22
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	1,90	0,08	3,20	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,70	0,05	1,89	0,06
Recreación y cultura	3,79	-1,63	-0,06	1,28	0,04
Información y comunicación	4,33	-0,78	-0,02	0,84	0,02

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.

Los mayores aportes a la variación en lo corrido del año (enero - octubre), se ubicaron en las divisiones de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,08 puntos porcentuales a la variación total.

Variación y contribución de las subclases en el año corrido

En octubre de 2025 en comparación con diciembre de 2024, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: arriendo imputado (4,47%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (6,29%), arriendo efectivo (4,71%), transporte urbano (incluye tren y metro) (8,96%), frutas frescas (19,06%), carne de res y derivados (7,82%), café y productos a base de café (51,17%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (5,84%), educación preescolar y básica primaria (8,68%) y gas (10,88%). Con contribución negativa a la variación se ubicó: papas (-30,87%), electricidad (-1,81%), arroz (-4,50%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-22,29%) y carne de cerdo y derivados (-2,51%).

Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido
Por principales subclases
Octubre 2025

Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	4,47	0,57
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	6,29	0,47
Arriendo efectivo	4,71	0,44
Transporte urbano (incluye tren y metro)	8,96	0,41
Frutas frescas	19,06	0,24
Carne de res y derivados	7,82	0,18
Café y productos a base de café	51,17	0,14
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	5,84	0,13
Educación preescolar y básica primaria	8,68	0,13
Gas	10,88	0,12

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.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/oct2025/bol-IPC-oct2025.pdf

Valor agregado por actividad económica

Comercio al por mayor y al por menor

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

• Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,0%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 0,7%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,6%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,4%.

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Segundo trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-II / 2024[pr]-II	2025[pr]/ 2024[pr]	2025[pr]-II / 2025[pr]-I
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,0	1,0	0,6
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,8	1,6	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**1,5**	**1,3**	**0,7**

Fuente:
chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2025.pdf

Análisis de participación y tamaño del mercado inmobiliario comercial de América Latina tendencias y pronósticos de crecimiento (2024-2029)

El mercado inmobiliario de América Latina está segmentado por tipo (oficinas, comercio minorista, industrial, logística, multifamiliar y hotelería) y por país (Brasil, Argentina, México, Chile, Colombia, Perú y el resto de América Latina). El tamaño del mercado y las previsiones para todos los segmentos anteriores en valor (miles de millones de dólares). FUENTE: Mordor Intelligence 2025

https://www.mordorintelligence.com/es/industry-reports/commercial-real-estate-market-in-latin-america

Tamaño del mercado inmobiliario comercial de América Latina





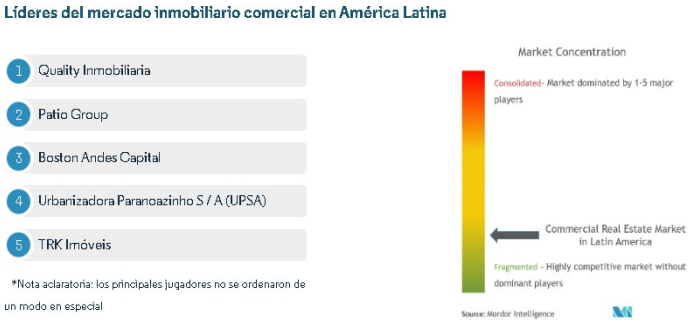
El mercado mobiliario comercial ha tenido una concentración del mercado baja, pero de acuerdo a las proyecciones de estimación 2024-2029, se espera que el mercado latinoamericano de bienes raíces

comerciales registre una tasa compuesta anual de más del 4%, a pesar de los reveses experimentados en 2020 y 2021 debido a la pandemia de COVID-19.

Descripción general de la industria de bienes raíces comerciales en América Latina

El mercado inmobiliario comercial latinoamericano está muy fragmentado debido a la presencia de una gran cantidad de actores. Algunos de los principales actores del mercado inmobiliario comercial latinoamericano son Quality Inmobiliaria, Patio Group, Boston Andes Capital, Urbanizadora Paranoazinho, etc.

El sector inmobiliario comercial está mejorando como resultado del rápido crecimiento de las nuevas tecnologías. Los corredores, administradores de propiedades, desarrolladores e inquilinos se están actualizando para aumentar la productividad y al mismo tiempo ahorrar dinero.



Fuente: Mordor Intelligence 2025
https://www.mordorintelligence.com/es/industry-reports/commercial-real-estate-market-in-latin-america

2.4. ASPECTO TÉCNICO DEL MERCADO

En enero de 2025, la inflación en Colombia se mantuvo estable en 5,22% interanual, según el Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por el DANE. Este estancamiento en la desinflación, observado desde noviembre de 2024, sugiere que la meta inflacionaria del 3% podría no alcanzarse hasta 2026. Factores como el aumento en las tarifas de energía, los precios de los alimentos y el alza del salario mínimo en un 9,54% han influido en la inflación reciente.

En enero de 2025, Colombia registró una inflación mensual del 0,94%, superando las expectativas del mercado que proyectaban un 0,84%. Este incremento se debió principalmente al alza en los costos de transporte (1,71%), alimentos (1,62%) y servicios en restaurantes y hoteles (1,90%). Otros sectores, como salud y servicios básicos, también experimentaron incrementos, mientras que se observaron disminuciones en vestuario, comunicaciones y recreación y cultura.

En resumen, aunque la inflación en Colombia ha mostrado signos de estabilización, persisten desafíos que podrían influir en su comportamiento durante 2025. Es esencial monitorear estos indicadores para comprender mejor el entorno económico y sus implicaciones en el consumo.

De acuerdo con el histórico de precios de arrendamiento de las instalaciones destinadas para cafetería y restaurante en el Centro de la Industria, la Empresa y los Servicios del SENA Regional Huila – Sede Comercio y Servicios, se evidencia que cada año el ajuste del canon de arrendamiento se ha basado en el incremento del IPC, por lo que para esta vigencia 2025, se situaría en SEISCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE ($609.342,00).

AÑO	IPC ANUAL	VALOR
2020		$ 459.302,00
2021	1,61%	$ 466.651,00
2022	5,62$	$492.877,00
2023	3,61%	$ 510.670,00
2024	9,28%	$609.342,00
2025	5,20%	$641.028,00

Análisis de consumo del servicio de gas 2024 Sede Comercio y Servicios

Realizando un análisis del consumo generado del servicio de gas de las instalaciones destinadas para cafetería y restaurante en el Centro de la Industria, la Empresa y los Servicios del SENA Regional Huila – Sede Comercio y Servicios, en la siguiente tabla se puede ver que el consumos de gas refleja una alta variabilidad en el valor facturado, oscilando entre $8.990 y $733.560.

Donde hubo menos consumo fue en los ítems 01 y 02, debido a que en esos periodos no había contrato de arrendamiento de la cafetería. El variación más alto se registra en el ítem 3 debido a que en este inicia a funcionar la cafetería y más baja fue en el ítem 06. En el periodo comprendido entre el 18/06/2025 al 17/07/2025 se registró una disminución del 25% en el consumo porque los aprendices se encontraban en vacaciones.

El estrato es comercial, el cual, tiene tarifas elevadas del servicio.

ITEM	PERIODO FACTURADO	No. DE FACTURA	LECTURA MEDIDOR ANTERIOR	LECTURA MEDIDOR ACTUAL	VALOR FACTURADO
01	17/12/2024 al 16/01/2025	8571451	22,685	22.689	$ 31.770,00
02	17/01/2025 al 17/02/2025	9605083	22.689	22.690	$ 8.990,00
03	18/02/2025 al 18/03/2025	10560733	22.690	22.738	$ 262.470,00
04	19/03/2025 al 16/04/2025	11642927	22.738	22.847	$ 663.850,00
05	17/04/2025 al 16/05/2025	12662772	22.847	22.960	$ 695.850,00
06	17/05/2025 al 17/06/2025	13669865	22.960	23.084	$ 681.720,00
07	18/06/2025 al 17/07/2025	14632793	23.084	23.171	$ 514.510,00
08	18/07/2025 al 15/08/2025	15632341	23.171	23.264	$ 532.400,00
09	16/08/2025 al 16/09/2025	16657496	23.264	23.387	$ 692.820,00
10	17/09/2025 al 17/10/2025	176634**	23.387	23.502	$ 646.980,00
11	18/10/2025 al 14/11/2025	18683458	23.502	23.629	$ 733.560,00

Análisis de precio de desayunos y almuerzos en Neiva

Como se mencionó anteriormente, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) reportó que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en enero de 2025 registró una variación anual del 5,22%, lo que representa un leve incremento respecto al mes anterior. Entre los sectores que más contribuyeron al aumento del costo de vida en enero destacaron los restaurantes y hoteles con una variación del 1,90%. Además, los precios de los alimentos han registrado aumentos significativos (+4,49% en enero vs. +3,31% en diciembre), impulsados por el alza en el precio del diésel, peajes y otros factores que han encarecido múltiples productos de la canasta básica.

Para definir el canon de arrendamiento del presenté proceso, es importante también hacer un análisis de los costos de alimentación (desayunos y almuerzos) en el mercado de Colombia, especialmente en la ciudad de Neiva, donde se ubica este Centro de formación.

En el análisis de inflación por ciudades, Neiva se ubicó entre las de menor variación (0,14%); sin embargo, los costos de los insumos esenciales para la preparación del 'corrientazo' aplicado en desayunos y almuerzos a situando precios que oscilan desde los $7.000 a $10.000

A esto se suma el anuncio de la empresa VANTI S.A. E.S.P., que informó un alza en el costo de la molécula de gas a partir de febrero, impactando directamente a los usuarios residenciales, comerciales e industriales de ciudades como Neiva, donde se prevén incrementos de hasta un 36% en las tarifas de gas.

Ante este panorama, es fundamental implementar estrategias dentro del presente contrato de arrendamiento que permitan aliviar la carga económica de los estudiantes, garantizando una alimentación más accesible y asequible a pesar de las presiones inflacionarias y el aumento en los costos de los insumos básicos.

1.3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Atendiendo a las condiciones del mercado y con la finalidad de evitar sobrecostos que sean trasladados a los consumidores y garantizar la continuidad del servicio de cafetería con precios accesibles, se ha considerado pertinente mantener el canon de arrendamiento del año 2024 para el año 2025, sin aplicar el incremento del 5,20% correspondiente al IPC.

En este sentido, tras un análisis costo-beneficio y con el objetivo de asegurar la prestación de un servicio de calidad para aprendices, funcionarios, contratistas y visitantes del SENA, el Centro de la Industria, la Empresa y los Servicios del SENA Regional Huila ha determinado que el canon de arrendamiento mensual para la vigencia 2025 será de **SEISCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE ($609.342,00)**, manteniéndose así el mismo valor de la vigencia anterior. El valor total del contrato, correspondiente a veintitrés (23) días calendarios, será de **CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($467.162,00)..**

En cuanto a los servicios públicos, el canon mensual INCLUYE los costos de agua y energía. Sin embargo, el pago del servicio de gas será responsabilidad exclusiva del contratista, quien deberá asumir el valor correspondiente según el consumo registrado mensualmente en la facturación emitida por Alcanos del Huila. Cabe destacar que el valor de los servicios públicos forma parte del canon de arrendamiento, lo que justifica que este se mantenga por debajo del valor comercial.

Esta decisión busca mitigar el impacto de los altos costos operativos sobre el arrendatario y, a su vez, garantizar que la comunidad educativa pueda seguir accediendo a un servicio de cafetería con precios justos y asequibles.

El arrendatario debe efectuar un pago por concepto de canon por el uso de las instalaciones para el funcionamiento de la cafetería y restaurante, así:

1. El **Treinta por ciento (30%)** del valor total mensual del canon de arrendamiento en dinero consignado en la cuenta recaudadora única Nacional BANCOLOMBIA producción de centros a favor del Centro de la Industria, la Empresa y los Servicios del SENA Regional Huila, a través de medio electrónico de "Pagos en Línea", o a través de cruce de cuentas por servicios de atención a beneficio de los aprendices debidamente autorizados por la Subdirección.

2. El **Setenta por ciento (70%)** del valor total mensual el arrendatario lo realizará en especie como subsidio de alimentación, permitiendo mantener los precios de los desayunos en $7.000 y los almuerzos en $8.000 para los aprendices. Esto garantiza que puedan acceder a comidas a un costo inferior al del mercado.

3. Adicionalmente, se pagará el servicio de gas en la sede Comercio y Servicios; el recibo deberá ser presentado mensualmente al supervisor del contrato.

Para hacer efectivo el cobro del canon de arrendamiento, se tomará como referencia el Concepto 2638 de 2018, el cual avala que el SENA puede recibir el pago del canon en especie, dado que se trata de un bien de naturaleza fiscal. En este sentido, el SENA otorga el uso y goce de un espacio fiscal a un particular, quien tiene la responsabilidad de desarrollar actividades de cafetería, es decir, la venta de productos a usuarios, empleados, visitantes y contratistas. Este esquema de cobro del canon no contraviene las disposiciones normativas vigentes.

Adicionalmente, se ha considerado que el principal propósito de la cafetería es proporcionar un espacio adecuado que garantice el bienestar de la comunidad educativa, especialmente de los aprendices, asegurando la efectiva prestación del servicio de alimentación. Dado que el futuro contratista obtendrá una contraprestación y usufructo por la operación del servicio de cafetería, el pago del canon al SENA CIMI se efectuará en un 70% en especie, mediante un subsidio de alimentación que permitirá que los aprendices puedan acceder a una alimentación asequible a pesar de las presiones inflacionarias.

3. ANALISIS DE LA DEMANDA:

Para realizar el análisis de la demanda, la Entidad revisó el comportamiento de diferentes procesos contractuales desarrollados por el SENA en diferentes Regionales, para contratar el respectivo bien/servicio para ello se tomaron como referencia los siguientes aspectos:

No. y año	Contratista	Objeto del contrato	Plazo	Valor contrato	Modalidad de selección
CO1.PCCNTR.6059339 (2024)	MILLER QUINTERO	Entregar a título de arrendamiento las instalaciones destinadas para cafetería y restaurante en el Centro de la industria, la empresa y los servicios el SENA Regional Huila- Sede Comercio y Servicios	180 (días)	$4.604.078	Contratación directa
CO1.PCCNTR.7575952 (2025)	MILLER QUINTERO	Entregar a título de arrendamiento las instalaciones destinadas para cafetería y restaurante en el Centro de la industria, la empresa y los servicios el SENA Regional Huila- Sede Comercio y Servicios.	270 (días)	$ 5.484.078	Contratación directa

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para realizar el análisis de la oferta, la entidad tiene como referencia la siguiente información:

El análisis de la demanda y la oferta en Colombia Compra Eficiente revela que la contratación de servicios inmobiliarios, incluidos los arrendamientos comerciales, registró un incremento del 0,25% en su participación entre 2023 y 2024, lo que indica un aumento en la formalización de contratos dentro de este Clasificador de Bienes y Servicios.

En contraste, la contratación de restaurantes y servicios de cafetería mostró una reducción del -0,62% en el mismo período, evidenciando una disminución en la demanda de estos servicios. Este comportamiento sugiere la necesidad de analizar las posibles causas detrás de esta caída en la contratación, considerando factores como la inflación, el poder adquisitivo de los consumidores y los costos operativos del sector.

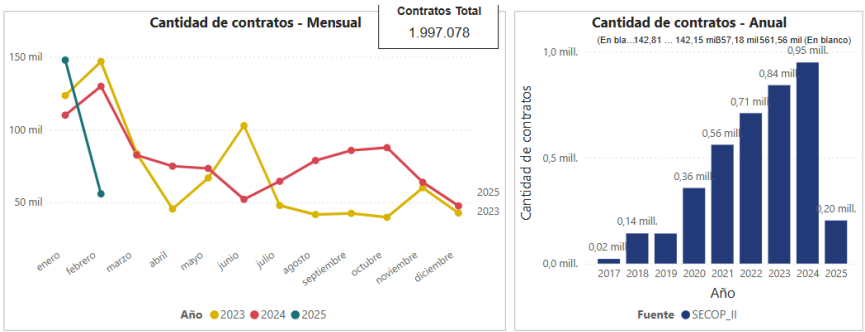
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2023			2024			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	8522	$ 6.064.209.182.852	2,27%	8763	$ 5.482.624.539.854	2,06%	497
8510 - Servicios integrales de salud	34341	$ 4.044.781.038.398	1,52%	46577	$ 2.975.403.508.223	1,12%	8822
9212 - Seguridad y protección personal	1016	$ 3.584.040.552.228	1,34%	1048	$ 3.239.854.173.969	1,21%	150
8110 - Servicios profesionales de ingeniería	8988	$ 4.154.303.581.570	1,56%	8479	$ 2.783.861.070.367	1,04%	1040
8013 - Servicios inmobiliarios	7489	$ 1.240.360.183.168	0,46%	9638	$ 1.888.311.312.372	0,71%	1624
8612 - Instituciones educativas	1662	$ 2.416.286.111.825	0,91%	1595	$ 2.060.253.558.572	0,77%	315
8111 - Servicios informáticos	7474	$ 2.371.273.951.603	0,89%	7918	$ 2.732.152.705.771	1,02%	1442
7212 - Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	698	$ 3.176.306.290.076	1,19%	586	$ 1.860.641.618.488	0,70%	31
9313 - Ayuda y asistencia humanitaria	2480	$ 1.468.809.974.238	0,55%	2866	$ 2.616.418.166.222	0,98%	322
9010 - Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	1644	$ 2.799.563.804.335	1,05%	2063	$ 1.158.645.597.353	0,43%	125
8412 - Banca e inversiones	224	$ 1.462.215.169.787	0,55%	256	$ 2.403.988.319.943	0,90%	14
Total	842999	$ 125.604.204.694.829	47,08%	950394	$ 121.044.854.393.703	45,38%	203685

Comportamiento de la contratación de Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones y Servicio de Cafetería

Un análisis más detallado del comportamiento de contratación de restaurantes y servicios de cafetería revela que la cantidad de contratos entre 2023 y 2024 se ha mantenido relativamente estable, con una variación significativa únicamente en junio de 2024.

Sin embargo, al evaluar la evolución del número total de contratos anuales, se observa un crecimiento constante desde 2017 hasta 2024. Esto indica que, a pesar de ciertas fluctuaciones mensuales, la demanda por estos procesos de contratación sigue siendo alta y sostenida en el tiempo.

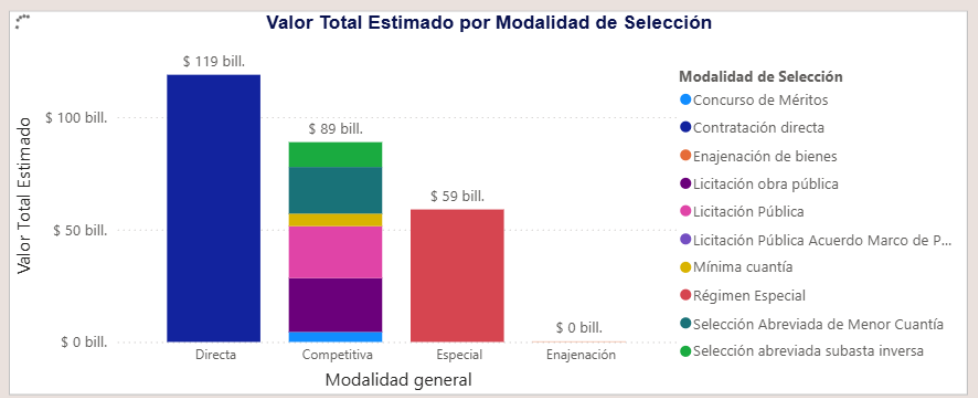


Cantidad de contratos relacionados con servicios de restaurantes y cafeterías

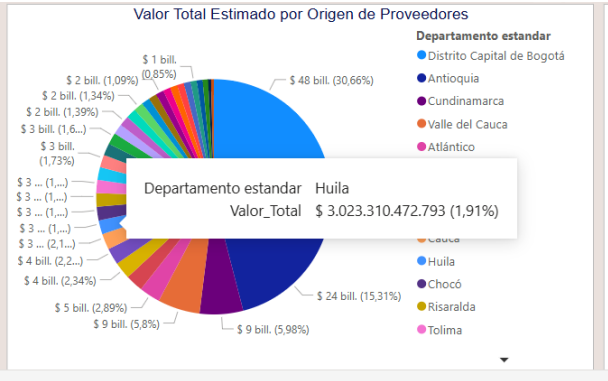
A continuación, en la gráfica del número de contratos de proveedores, se puede identificar que existe una amplia participación de proveedores en la contratación de servicios de restaurantes y cafeterías. Dentro de esta distribución, se observa que la mayor cantidad de contratos corresponde a proveedores personas naturales, lo que sugiere una fuerte presencia de emprendedores y pequeños negocios en este sector. Esta tendencia puede estar relacionada con la flexibilidad operativa de estos proveedores y su capacidad para adaptarse a las necesidades específicas de cada contratación.



El análisis de los contratos realizados en el sector de restaurantes y cafeterías entre 2023 y 2024 muestra que la mayoría de estos se llevaron a cabo mediante contratación directa. Esta tendencia se debe a que los servicios de arrendamiento de espacios para cafeterías y restaurantes suelen estar sujetos a condiciones específicas, como la disponibilidad del inmueble dentro de una entidad o institución, lo que limita la competencia y hace inviable la realización de procesos de selección abiertos. Además, al tratarse de espacios físicos con condiciones particulares, es común que las entidades contraten directamente con proveedores que ya operan en el lugar o que cumplen con los requisitos establecidos para garantizar la continuidad del servicio sin afectar a los usuarios.



Finalmente, al analizar los proveedores y su origen, se observa que, entre los dos años evaluados, el departamento del Huila tiene una participación del 1,91%. Esto indica que existen proveedores suficientes para la prestación de estos servicios, lo que refleja una demanda activa en el sector.



De acuerdo a lo anterior, se puede concluir que el mercado cuenta con una diversidad de proveedores interesados en este tipo de contratación (arrendamiento), con un valor agregado significativo: la prestación del servicio de cafetería y restaurante, el cual no solo garantiza el suministro de alimentos, sino que también busca ofrecer opciones de calidad para los consumidores.

Dado en Neiva (Huila), a los dos (2) días del mes de diciembre de 2025.

Firmado digitalmente por BELTRAN BARRAGAN FERMIN

FERMÍN BELTRÁN BARRAGÁN
Subdirector del Centro de la Industria, la Empresa y los Servicios del SENA

COMITÉ ESTRUCTURADOR			
NOMBRE DE ESTRUCTURADOR	**VINCULACIÓN**	**COMPONENTE**	**FIRMA**
María del Socorro Hernández Parracy	Técnico G02 - mhernandezp@sena.edu.co	Técnico	
Cesar Humberto Chavarro Pérez	Profesional G01 - cchavarro@sena.edu.co	Técnico	
Jesús Boanerges Camero Camacho	Instructor G20 - jcamero@sena.edu.co	Técnico	Firmado digitalmente por Jesus Boanerges Camero Camacho Fecha: 2025.12.03 15:51:37 -05'00'
Diana Carolina Arias Pérez	Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo CIES – Contratista dicariasp@sena.edu.co	SST	
Martha Liliana Gaitán Rodríguez	Ambiental y Sistema de Gestión de la Energía CIES - Contratista mgaitan@sena.edu.co	Ambiental	
Hernán Humberto Buitrago Botero	Técnico G03 - hhbuitrago@sena.edu.co	Financiero	Firmado digitalmente por Hernán Humberto Buitrago Botero Fecha: 2025.12.03 15:51:12 -05'00'
Víctor Eduardo Andrade Achury	Abogado gestión contractual CIES –Contratista, veandrade@sena.edu.co	Jurídico	
Viviana Katherine Rivera Garzón	Estructuradora contractual - Contratista vkrivera@sena.edu.co	Estructuradora	Firmado digitalmente por Viviana Katherine Rivera Garzón