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 ESPACIO FÍSICO, PARA PRESTAR EL SERVICIO DE RESTAURANTE CAFETERÍA OFRECIENDO VENTA DE ALMUERZOS Y PRODUCTOS ALIMENTICIOS A LOS APRENDICES, FUNCIONARIOS, CONTRATISTAS Y DEMÁS USUARIOS DE LA ENTIDAD, UBICADO EN LA SEDE URBANA DEL CENTRO CEDAGRO SENA REGIONAL ATLÁNTICO, SEDE URBANA UBICADO EN LA CALLE 09 19 120 SEDE RURAL FINCA EL CANEY KILÓMETRO 35 MARGEN ORIENTAL MUNICIPIO DE SABANALARGA.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, donde se estipula que es deber de las Entidades Estales realizar durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis del riesgo y en consideración a que el presupuesto oficial establecido para cubrir la necesidad del objeto a contratar, no supera el 10% de la menor cuantía de entidad, SENA Regional Atlántico, estructurador del proceso de contratación bajo la modalidad de contratación directa, que tendrá por objeto "*ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO ESPACIO FÍSICO, PARA PRESTAR EL SERVICIO DE RESTAURANTE CAFETERÍA OFRECIENDO VENTA DE ALMUERZOS Y PRODUCTOS ALIMENTICIOS A LOS APRENDICES, FUNCIONARIOS, CONTRATISTAS Y DEMÁS USUARIOS DE LA ENTIDAD, UBICADO EN LA SEDE URBANA DEL CENTRO CEDAGRO SENA REGIONAL ATLÁNTICO, SEDE URBANA UBICADO EN LA CALLE 09 19 120 SEDE RURAL FINCA EL CANEY KILÓMETRO 35 MARGEN ORIENTAL MUNICIPIO DE SABANALARGA.",* se permite dejar constancia mediante el presente documento, del análisis del sector de acuerdo con la estructura establecida en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública "SECOP".

Análisis Del Mercado

a) Aspectos generales del mercado

El sector inmobiliario continuará consolidándose en 2026 como uno de los principales motores económicos a nivel mundial y nacional, manteniendo su atractivo como vehículo de inversión y desarrollo productivo. La compra, construcción y arrendamiento de bienes inmuebles seguirá siendo una de las estrategias más utilizadas por inversionistas, tanto públicos como privados, debido a su capacidad de generar rentas estables y valorización sostenida en el tiempo.

En Colombia, el mercado inmobiliario ha mostrado una tendencia estructural hacia el arrendamiento, posicionando al país como líder en América en proporción de hogares en arriendo, con un índice cercano al 34%. Esta dinámica refleja una preferencia creciente por esquemas flexibles de uso de inmuebles, tanto para vivienda como para actividades comerciales, institucionales y de servicios, tendencia que se mantendrá durante 2026.

Las principales ciudades del país continúan concentrando la mayor demanda de espacios arrendados, destacándose Bogotá y Medellín. No obstante, ciudades intermedias y capitales regionales como Barranquilla han ganado relevancia, impulsadas por procesos de urbanización, desarrollo institucional y expansión de servicios complementarios, lo cual fortalece la demanda de locales comerciales y espacios para prestación de servicios alimentarios.

El Índice de Precios de Vivienda Nueva (IPVN) en Colombia, calculado por el DANE, registró un crecimiento acumulado notable hacia 2025, alcanzando un máximo de 150,38 puntos en el segundo trimestre de 2025. Durante el tercer trimestre de 2025, la variación trimestral fue del 1,89% con incrementos superiores en casas (1,09%) y apartamentos (1,93%), destacando Pasto y Cartagena con las mayores alzas regionales.

Histórico y Variaciones del IPVN (2025)

- Tendencia General: El índice muestra una tendencia alcista sostenida desde 1997, acelerándose en los últimos años.

- Máximo Histórico: Se alcanzó en el segundo trimestre de 2025 (150,38 puntos), reflejando un ajuste de precios tras la inflación de costos de construcción.
- Variación III Trimestre 2025: 1,89% frente al trimestre anterior.
- Variación II Trimestre 2025: Destacó por un aumento anual del 10,89% en casas y 9,97% en apartamentos.
- Cifras Regionales (2025): Pasto (14,92%) y Popayán (13,26%) registraron los mayores incrementos anuales a mediados de año.

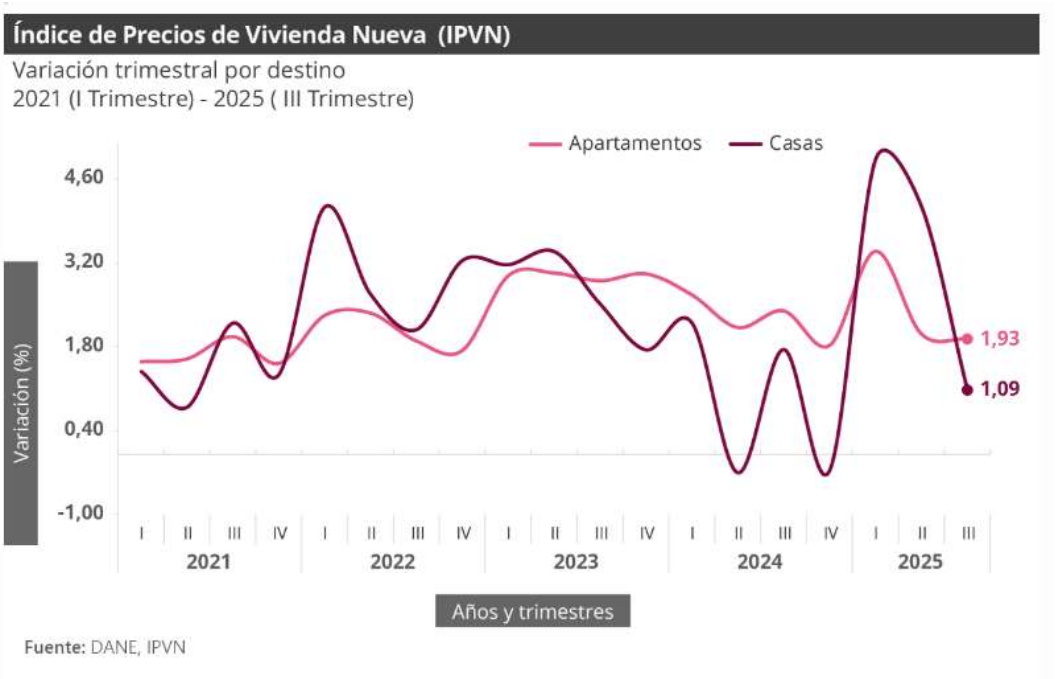
Comportamiento por Tipo de Inmueble y Región

- Apartamentos: Mostraron un aumento del 1,93% en el tercer trimestre de 2025.
- Casas: Mostraron un aumento del 1,09% en el tercer trimestre de 2025, tras un fuerte aumento del 4,15% en el segundo trimestre.
- Ciudades Líderes en Incrementos (II Trim 2025): Pasto (7,50%), Cartagena (5,44%), Cali (4,16%) y Armenia (3,98%).

Gráficos Sugeridos (Basado en datos de DANE/Trading Economics)

- Gráfico 1: Evolución trimestral del IPVN (2020-2025): Mostraría la pendiente ascendente, con un pico pronunciado en el II trimestre de 2025.
- Gráfico 2: Variación porcentual anual del IPVN (2024-2025): Permitiría comparar la desaceleración o aceleración trimestral.
- Gráfico 3: Comparativo Precios Casas vs. Apartamentos (2025): Evidenciaría la mayor valorización de las casas en 2025.

Nota: Para graficar, se deben utilizar los datos de variación trimestral y el índice general del DANE publicados en sus informes de boletín técnico trimestral.



Fuente: Elaboración propia con datos tomados del departamento administrativo nacional de estadísticas; https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva.

b) Desempeño económico

Para 2026, el sector inmobiliario en Colombia proyecta un ajuste en los cánones de arrendamiento de vivienda urbana del **5,1 %**, basado en la inflación acumulada del año anterior reportada por el DANE. Se espera un crecimiento sostenido en la formación de hogares, superando los 18 millones para el año 2026, con fuerte demanda urbana.

Aspectos Clave del Sector Inmobiliario 2026:

- **Ajuste de Arriendos:** El tope máximo de incremento para los arriendos de vivienda en 2026 será del 5,1 %, siguiendo la normativa de la Ley 820 de 2003.
- **Aumento en Costos:** El ajuste del salario mínimo (mencionado preliminarmente con una variación del 23% frente a 2025) y la inflación proyectada podrían presionar al alza los costos de administración y servicios, superando a veces el ajuste del canon, lo que genera retos de rentabilidad para propietarios.
- **Proyección de Hogares:** Las proyecciones de hogares muestran una senda de crecimiento constante, esperando alcanzar aproximadamente 18.017.252 hogares en 2026, consolidando la demanda en áreas urbanas.
- **Precios de Vivienda:** El Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) del DANE indica una tendencia de aumento, con variaciones constantes en los precios de apartamentos y casas nuevas, mostrando la dinámica del mercado constructor hacia finales de 2025 y proyectando hacia 2026.

El panorama para 2026 indica un mercado inmobiliario con aumentos moderados en arriendos, pero con desafíos en costos de mantenimiento y una constante necesidad de vivienda nueva en las cabeceras urbanas.

En el caso específico de espacios destinados a cafeterías y restaurantes institucionales, el arrendamiento por comodato se consolida como una figura eficiente, ya que permite el aprovechamiento de infraestructura existente sin comprometer altos niveles de inversión inicial, alineándose con modelos sostenibles y de economía colaborativa.

Factores que Impulsaron el Crecimiento

- Reactivación económica: La recuperación gradual de la economía post-pandemia estimuló la demanda de vivienda y espacios comerciales.
- Tasa de interés baja: Las políticas monetarias expansivas favorecieron el acceso al crédito hipotecario, haciendo más asequible la adquisición de propiedades.
- Mayor confianza de los consumidores: La estabilidad económica y la mejora en el empleo generaron mayor confianza en los consumidores, quienes se animaron a invertir en bienes raíces.
- Formalización del sector: Iniciativas gubernamentales y privadas impulsaron la formalización del sector, lo que generó mayor transparencia y seguridad jurídica.

Desafíos y Oportunidades

A pesar del desempeño positivo, el sector inmobiliario también enfrentó algunos desafíos:

- Inflación: El aumento de los costos de construcción y materiales generó presiones al alza en los precios de las viviendas.
- Escasez de suelo urbano: La falta de suelo disponible en las principales ciudades limitó el desarrollo de nuevos proyectos.

- Cambios en los hábitos de consumo: La pandemia aceleró la adopción del trabajo remoto, lo que podría modificar las preferencias de los consumidores en cuanto a los tipos de vivienda.

c) Legal

Desde el punto de vista jurídico, el arrendamiento por comodato de un espacio físico para la operación de cafetería y restaurante del CENTRO PARA EL DESARROLLO AGROECOLOGICO Y AGROINDUSTRIAL es **plenamente viable y lícito**, siempre ya que se ajuste a la normativa vigente y a los principios de la contratación estatal.

El marco normativo aplicable continúa siendo sólido y claro, destacándose:

- **Ley 820 de 2003**, que regula el régimen de arrendamiento en Colombia.
- **Decretos 579 y 979 de 2020**, que introdujeron medidas transitorias y reforzaron criterios de equilibrio contractual, cuyos efectos estructurales siguen influyendo positivamente en la redacción de contratos más flexibles y equilibrados.
- Normas técnicas y ambientales como **ISO 14000**, **NTC 224/12** y **ISO 12647**, que fortalecen los criterios de sostenibilidad, calidad y gestión ambiental.
- Políticas de **inclusión social**, que fomentan la participación de población en situación de vulnerabilidad en la ejecución de contratos estatales.

Para 2026, el cumplimiento de estos marcos normativos seguirá siendo un requisito esencial para la operación de actividades comerciales dentro de instalaciones públicas o de carácter institucional, garantizando transparencia, legalidad y responsabilidad social.

Con el propósito de incentivar la participación de dicha población, se dispone que las entidades públicas en sus procesos de contratación, indistintamente de su modalidad, deberán fomentar que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual una provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, garantizando las condiciones de calidad y sin perjuicio de los Acuerdos Comerciales vigentes.

d) Análisis ambiental

El componente ambiental adquiere una importancia estratégica creciente dentro del sector inmobiliario y de servicios. Para 2026, la sostenibilidad no será solo un criterio diferenciador, sino una condición transversal en la gestión de espacios arrendados.

Las actividades asociadas a cafeterías y restaurantes implican la generación de residuos sólidos, orgánicos y consumo de recursos naturales. No obstante, su impacto ambiental es mitigable mediante la adopción de buenas prácticas, tales como:

- Gestión adecuada de residuos.
- Uso eficiente de agua y energía.
- Implementación de materiales y procesos sostenibles.

La normativa ambiental vigente, encabezada por el Decreto Ley 2811 de 1974, la Ley 23 de 1973 y el Decreto 2150 de 1995, seguirá regulando la actividad, promoviendo el equilibrio entre desarrollo económico y protección ambiental.

En este contexto, el Centro Para el Desarrollo Agroecológico y Agroindustrial Regional – Atlántico ofrece un entorno altamente favorable para integrar la operación de la cafetería con principios de sostenibilidad, economía circular y responsabilidad ambiental.

e) Análisis internacional

A nivel internacional, la disminución de importaciones de bienes de capital y materiales de

construcción observada en años anteriores ha incentivado el aprovechamiento eficiente de infraestructura existente. Esta tendencia refuerza el atractivo del arrendamiento frente a la construcción de nuevos espacios.

Para 2026, el mercado de arrendamiento de locales comerciales en Colombia se caracterizará por:

- Mayor demanda de espacios pequeños y medianos.
- Preferencia por ubicaciones estratégicas dentro de complejos institucionales y centros de servicios.
- Flexibilidad contractual como factor determinante.
- Integración de conceptos innovadores como zonas de servicios compartidos y espacios multifuncionales.
- Creciente interés en sostenibilidad y eficiencia energética.

Estas tendencias favorecen directamente el modelo de arrendamiento por comodato, especialmente en espacios institucionales que buscan maximizar el uso de sus activos físicos.



Fuente: DIAN - DANE(IMPO)

Perspectivas Comerciales de los Contratos de Arrendamiento de Locales en Colombia

Los contratos de arrendamiento de locales comerciales en Colombia para 2026 no están sujetos al límite del IPC (5,10% según el DANE) que aplica a vivienda. Se rigen por la libre voluntad de las partes y el Código de Comercio, permitiendo ajustes negociados, usualmente basados en inflación o acuerdos comerciales.

Perspectivas Comerciales 2026:

• Libre Negociación: A diferencia de la vivienda, los locales comerciales (oficinas, bodegas) no tienen tope máximo legal por inflación; el reajuste depende del contrato firmado, asegura la Lonja.

• Ajustes de Mercado: Aunque no tienen límite, los aumentos suelen ajustarse a la inflación (referencia de 5,10% del IPC 2025) para mantener la competitividad.

• Contratos Flexibles: Se anticipa una tendencia a la negociación directa para evitar la desocupación, con contratos que pueden incluir cláusulas de participación en ventas o renegociaciones anuales.

La recomendación es revisar la cláusula específica de incremento en el contrato de arrendamiento comercial para el 2026, ya que esta prevalece sobre el dato inflacionario, según

los expertos.

La dinámica del mercado de arrendamiento de locales comerciales en Colombia presenta un panorama interesante, marcado por una serie de factores que influyen tanto en la oferta como en la demanda.

Factores Clave que Influyen en el Mercado

- Recuperación económica post-pandemia: La reactivación gradual de la economía ha impulsado la búsqueda de espacios físicos para el desarrollo de negocios, lo que ha generado un aumento en la demanda de locales comerciales.
- Cambios en los hábitos de consumo: La aceleración del comercio electrónico ha modificado los patrones de consumo, lo que ha llevado a una reconfiguración de los espacios comerciales y una mayor demanda de locales estratégicamente ubicados y con características específicas.
- Tendencias de urbanización y crecimiento de las ciudades: La concentración de la población en las principales ciudades ha generado una mayor demanda de espacios comerciales en zonas urbanas y suburbanas.
- Aumento de los costos de construcción: El incremento en los costos de construcción ha hecho que el arrendamiento sea una alternativa más atractiva para muchas empresas, especialmente para aquellas que buscan flexibilidad en sus operaciones.
-
- Innovación en el sector inmobiliario: La aparición de nuevos conceptos de espacios comerciales, como los coworking y los food courts, ha diversificado la oferta y generado nuevas oportunidades de negocio.

Tendencias y Perspectivas

- Mayor demanda de locales pequeños y medianos: Las empresas buscan optimizar costos y adaptarse a las nuevas realidades del mercado, lo que ha generado una mayor demanda de locales de menor tamaño.
- Priorización de ubicaciones estratégicas: La cercanía a centros comerciales, zonas residenciales y vías principales se ha convertido en un factor determinante en la elección de un local comercial.
- Flexibilidad en los contratos: Los arrendatarios buscan contratos más flexibles que se adapten a las necesidades cambiantes de sus negocios, lo que ha llevado a una mayor negociación en las condiciones de los arrendamientos.
- Crecimiento del comercio electrónico y su impacto en los locales físicos: El comercio electrónico continúa creciendo, pero los locales físicos siguen siendo importantes para la experiencia del cliente y la generación de marca.
- Sostenibilidad y eficiencia energética: Los arrendatarios y propietarios están cada vez más interesados en espacios comerciales sostenibles y eficientes energéticamente, lo que representa una oportunidad para los locales que cumplan con estos criterios.

Recomendaciones para Arrendadores y Arrendatarios

- Arrendadores:
    - Adaptación a las nuevas tendencias: Ofrecer espacios flexibles, sostenibles y tecnológicamente equipados para satisfacer las demandas del mercado.
    - Diversificación de la oferta: Incluir en los complejos comerciales una variedad de servicios y amenidades que atraigan a diferentes tipos de clientes.
    - Negociación de contratos: Ofrecer condiciones de arrendamiento atractivas y

flexibles para asegurar la ocupación de los locales.

- Arrendatarios:
    - Análisis exhaustivo del mercado: Identificar las ubicaciones estratégicas y los tipos de locales que mejor se adapten a su negocio.
    - Negociación de condiciones: Buscar contratos flexibles que permitan ajustar el espacio y los costos a las necesidades cambiantes del negocio.
    - Incorporación de tecnología: Utilizar herramientas tecnológicas para mejorar la gestión del negocio y la experiencia del cliente.

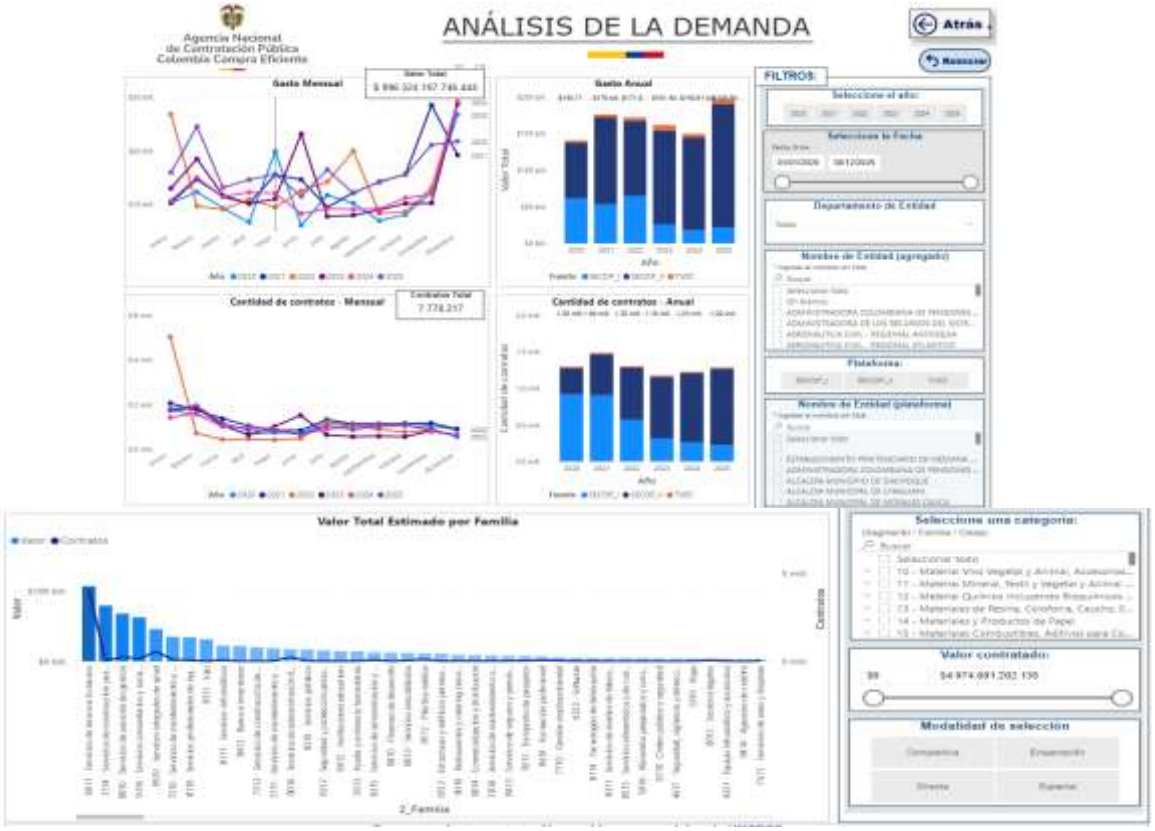
En resumen, el mercado de arrendamiento de locales comerciales en Colombia presenta un panorama dinámico y lleno de oportunidades. Aquellos arrendadores y arrendatarios que se adapten a las nuevas tendencias y se anticipen a los cambios del mercado, podrán aprovechar las ventajas de este sector en constante evolución.

Riesgos del sector inmobiliario.

En contratos de arriendo en Colombia es crucial para proteger tanto a los arrendadores como a los arrendatarios. Aquí te dejo algunos puntos clave:

1. **Capacidad de Pago**: Se evalúa la capacidad financiera del inquilino para asegurar que pueda cumplir con los pagos mensuales del arriendo. Esto incluye la verificación de ingresos, extractos bancarios y estabilidad laboral
2. **Historial Crediticio**: Se revisa el historial crediticio del inquilino para identificar posibles riesgos de incumplimiento. Un buen historial crediticio es un indicador de confianza
3. **Antecedentes de Cumplimiento**: Se investigan los antecedentes de cumplimiento con otros arrendadores para asegurar que el inquilino ha sido responsable en contratos anteriores
4. **Seguro de Arrendamiento**: En Colombia, el seguro de arrendamiento es una herramienta que protege al arrendador en caso de incumplimiento del contrato por parte del inquilino. Este seguro cubre aspectos como el pago de rentas atrasadas y posibles daños al inmueble
5. **Documentación y Verificación**: Es fundamental exigir y validar documentos como la cédula de identidad, comprobantes de ingresos y referencias personales y comerciales. Esto ayuda a garantizar la veracidad de la información proporcionada por el inquilino
6. **Ley 820 de 2003**: Esta ley regula los contratos de arrendamiento en Colombia y establece las obligaciones y derechos tanto del arrendador como del arrendatario. Es importante conocer esta normativa para asegurar que el contrato cumpla con todas las disposiciones legales.

Análisis de la demanda.



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
9212 - Seguridad y protección personal	3946	$2.305.056.388.185	0,23%	3778	$3.021.142.651.023	0,26%
8612 - Instituciones educativas	4289	$1.396.448.818.881	0,14%	5216	$2.033.652.383.043	0,20%
9313 - Ayuda y asistencia humanitaria	2952	$2.330.472.160.726	0,23%	3067	$1.466.981.051.162	0,15%
9315 - Servicios de administración y financiación pública	8666	$742.028.836.112	0,07%	13031	$1.703.299.800.326	0,17%
8410 - Finanzas de desarrollo	1021	$6.380.671.138.405	0,64%	953	$1.899.113.758.836	0,19%
8013 - Servicios inmobiliarios	8760	$1.029.996.212.802	0,10%	10809	$1.031.530.443.568	0,10%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	7753	$851.302.264.375	0,08%	9438	$747.419.486.404	0,08%
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	654	$92.712.775.980	0,01%	866	$114.058.864.227	0,01%
801316 - Ventas de propiedades y edificios	86	$73.805.365.274	0,01%	126	$163.044.422.308	0,02%
801317 - Servicios de custodia y título	267	$12.175.807.193	0,00%	377	$7.007.870.569	0,00%
8512 - Práctica médica	28957	$2.975.816.204.847	0,30%	35001	$2.171.188.228.570	0,22%
851216 - Servicios médicos de doctores especialistas	9325	$572.428.982.060	0,06%	10282	$706.881.588.710	0,07%
851217 - Servicios de prestadores especialistas de servicios de salud	2220	$1.840.453.875.092	0,18%	3000	$444.282.895.559	0,04%
Total	1297091	$140.711.029.179.089	14,12%	1486174	$176.003.223.255.187	17,67%

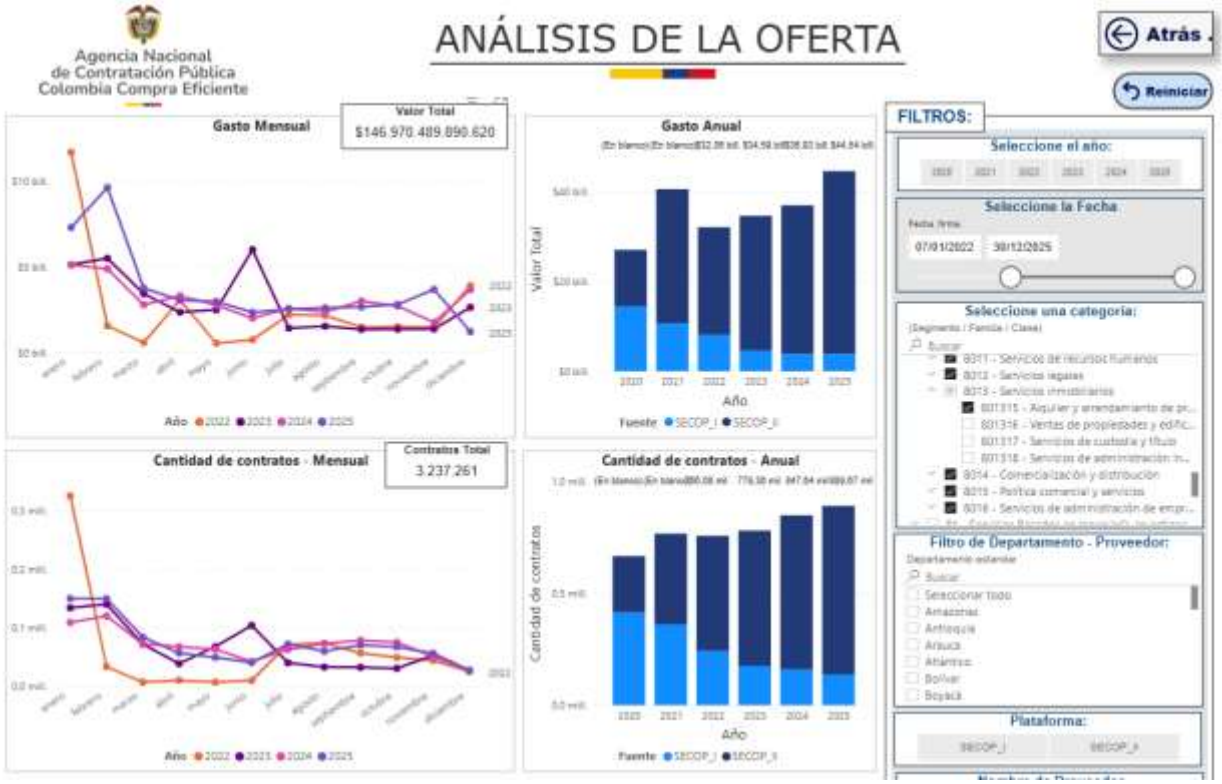


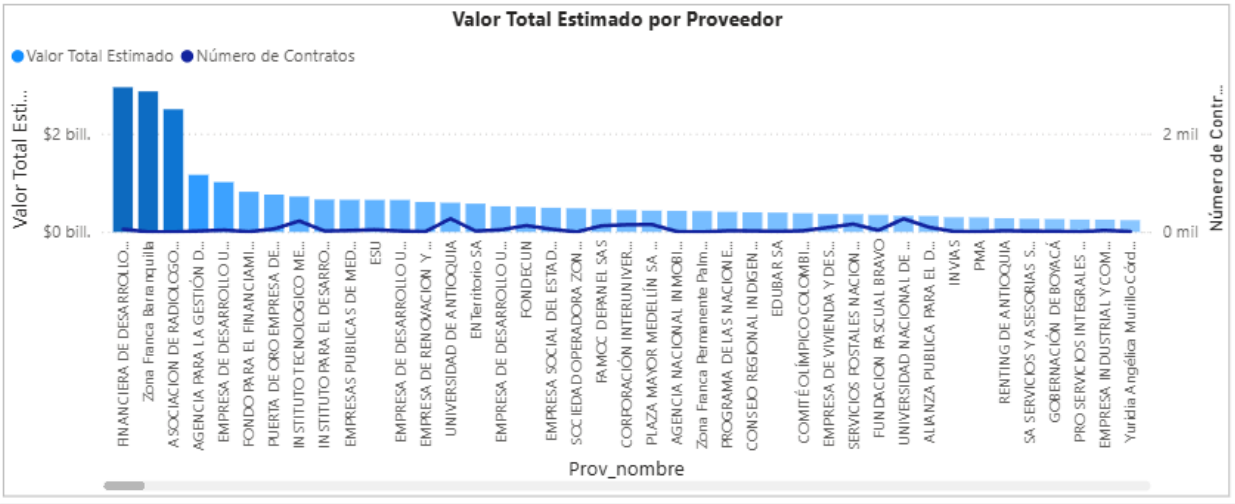


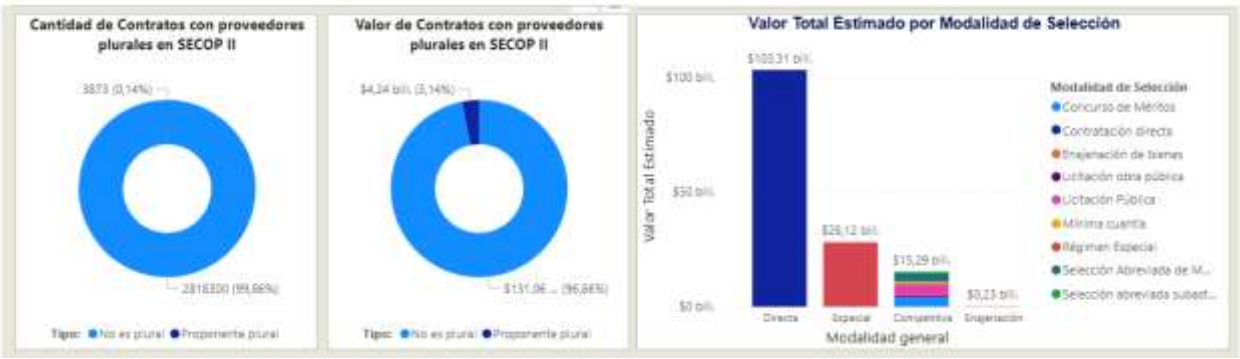
De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

Análisis de la oferta.







Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año Clasificador de Bienes y Servicios - Familia
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN INFANTIL UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE TINJACA BOYACA
El OTORGANTE entrega a título de uso y aprovechamiento económico a EL AUTORIZADO el inmueble denominado Estadio Departamental AMERICO MONTANINIúnicamente bajo las condiciones de este contrato
1 Dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en CALLE 48 NO 41C49 EL VALLADO del municipio de CALI REGISTRAURÍA AUXILIAR N 6 EL VALLADO destinado para el funcionamiento de la sede de la Registraduría Municipal de CALI REGISTRAURÍA AUXILIAR N 6 EL VALLADO departamento de VALLE DEL CAUCA
ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LA ADECUADA IMPLEMENTACIÓN DE LA CASA DE JUSTICIA DE BARRIOS UNIDOS
Arrendar el inmueble ubicado en la carrera 6 Nº 24 13 Barrio Yesca Grande de la ciudad de Quibdó para garantizar la conservación de documentos oficiales archivo histórico ICBF Regional Chocó
El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en CARRERA 2 N 658 B Centro destinado para el funcionamiento de Registraduría Municipal de SANTA ISABEL departamento de TOLIMA
El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en la carrera 4 No 3 8292 destinado para el funcionamiento de Registraduría Municipal de VENADILLO departamento de TOLIMA
El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento el inmueble ubicado en CALLE 5 N 5 23 B SAN JUAN BOSCO LA LLANADA destinado para el funcionamiento de las oficinas de la registraduría municipal de LA LLANADA en el departamento de Nariño
Total

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican

Elaboro: componente financiero: Elio Ventura Sanabria – Apoyo financiero