1. INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 19 de enero de 2026
Entidad: Distrito de Santiago de Cali
Número del proceso: *4148.050.26.1.021 de 2026*
Organismo: Unidad Administrativa Especial Teatro Municipal Enrique Buenaventura

2. DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO

El presente documento, contiene el análisis del sector del proceso de contratación de arrendamiento adelantado por Santiago de Cali Distrito Especial – Unidad Administrativa Especial Teatro Municipal Enrique Buenaventura para el contrato de Alquiler del Hall del Teatrino para la realización de manifestaciones culturales y artísticas locales a la luz del consumo del café y de la gastronomía, en cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

3. INTRODUCCIÓN

La Unidad Administrativa Especial Teatro Municipal Enrique Buenaventura, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, relacionado con el “Deber de análisis de las Entidades Estatales”, procede a la elaboración del presente documento con el propósito de conocer el sector relativo al objeto de la contratación de arrendamiento desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional y técnica, el cual será plasmado en los estudios y documentos previos, con el resultado del análisis realizado en consideración a la proporcionalidad del valor del contrato, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el Proceso de Contratación.

Es importante resaltar que de acuerdo con el artículo 3° de la Ley 80 de 1993, los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados.

De acuerdo con lo anterior, el presente documento permitirá al Teatro Municipal Enrique Buenaventura entender el mercado del servicio que la Entidad pretende adquirir, para estructurar

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

el proceso de contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, manejo del riesgo y en general de aquellos en los que se enmarca la función pública.

4. DEFINICIONES

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para el Alquiler del Hall del Teatrino para la realización de manifestaciones culturales y artísticas locales a la luz del consumo del café y de la gastronomía, lo que facilita la comprensión de los conceptos esenciales para quienes leen o trabajan con el documento:

Tabla 1. Definiciones.

Termino/ Sigla	Definición
Contrato	Es el negocio jurídico que se suscribirá entre la Unidad Administrativa Especial Teatro Municipal Enrique Buenaventura y el adjudicatario, por medio del cual se imponen a las partes obligaciones reciprocas y se conceden derechos correlativos que instrumentan la relación contractual que se busca establecer a través del presente proceso de contratación.
Etapas del Contrato	Fases en las que se divide la ejecución del contrato, teniendo en cuenta las actividades propias de cada una de ellas las cuales puede ser utilizadas por la Entidad Estatal para estructurar las garantías del contrato.
Arrendatario	El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar el inmueble a cambio del pago de un canon o remuneración.
Arrendador.	Es arrendador el propietario del inmueble arrendado, quien se obliga a ceder el uso o goce del inmueble.
Servicios públicos	Los servicios públicos de suministro (agua, electricidad y gas) son fundamentales y desempeñan un papel esencial en el desarrollo económico y social. Los servicios públicos de suministro de calidad son una condición sine qua non para la erradicación efectiva de la pobreza.
Reparaciones locativas	Las reparaciones locativas son intervenciones necesarias para mantener o restituir el estado óptimo de uso de una propiedad arrendada. Estas obras mantienen el inmueble en condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante o distribución interior.
UNSPSC	United Nations Standard Products and Services Code

5. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

De acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional para la Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, la Entidad Estatal debe revisar los aspectos generales del mercado del bien,

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

obra o servicio que sean relevantes en el proceso de contratación. Para ello se realiza un análisis en el contexto económico, técnico, regulatorio, innovador y/o comercial que puede tener un alcance local, regional, nacional o internacional, dependiendo del proceso de contratación.

A continuación, se detallan los aspectos relevantes de cada uno:

5.1. ASPECTOS ECONÓMICOS

ESTADO DE LA ECONOMÍA MUNDIAL (2025)

La economía global en 2025 se caracteriza por un crecimiento moderado y una marcada incertidumbre en varios frentes. Según estimaciones de organismos multilaterales, el Producto Interno Bruto (PIB) mundial está proyectado crecer alrededor de 3,3 % en 2025, con una expansión similar esperada para 2026, aunque por debajo de los promedios históricos previos a la pandemia. Este dinamismo moderado se da en un contexto de ajustes macroeconómicos, tensiones geopolíticas y cambios en las cadenas de suministro globales. Entre las principales características del panorama mundial se destacan:

- Crecimiento desigual entre regiones: Las economías avanzadas muestran ritmos de expansión más lentos, mientras que mercados emergentes y en desarrollo mantienen tasas más altas, aunque con variaciones significativas según país.
- Factores de riesgo global: Persisten incertidumbres relacionadas con tensiones comerciales, políticas monetarias restrictivas en varias economías, y posibles choques externos que pueden afectar el comercio internacional y la inversión.
- Puntos de oportunidad: Algunos países emergentes registran un crecimiento robusto, impulsado por dinámicas internas de consumo, inversión y sectores productivos en expansión, mostrando que existen motores de crecimiento incluso en medio de una economía mundial moderada.

Este escenario global exige a gobiernos y empresas diseñar estrategias económicas centradas en la resiliencia, diversificación de mercados y estímulo de la productividad para mantener la competitividad.

Economía en América Latina y el Caribe:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

La región latinoamericana enfrenta un entorno de crecimiento moderado y desafíos estructurales. Se proyecta que América Latina y el Caribe registre un crecimiento real del PIB cercano al 2,2 % – 2,3 % en 2025 y 2026, evidenciando una recuperación lenta pero sostenida luego de periodos de desaceleración previos.

Algunos rasgos relevantes de la situación regional son:

- Crecimiento limitado: Aunque hay avances en recuperación, las tasas de crecimiento siguen siendo modestas en comparación con otras regiones, debido, entre otros factores, a niveles de inversión insuficientes y brechas en productividad.
- Diversidad interna: Países como Argentina y Perú muestran desempeños más dinámicos, mientras que economías más grandes como Brasil y México enfrentan ritmos de expansión más lentos.
- Influencia del contexto global: El entorno económico internacional —incluidos costos financieros elevados y condiciones comerciales volátiles— continúa impactando la confianza empresarial y la actividad económica en la región.

En conjunto, estos factores ponen de relieve la necesidad de fortalecer políticas públicas orientadas a la inversión, la innovación, la integración comercial y la mejora del clima empresarial regional.

ECONOMÍA COLOMBIANA

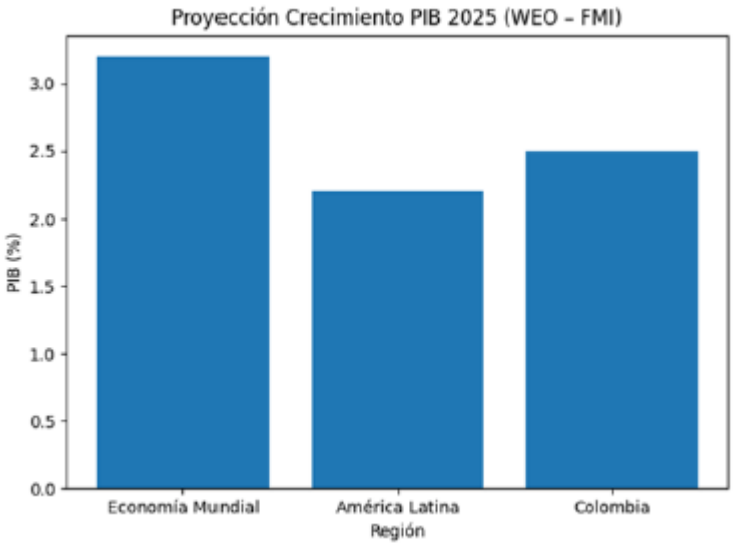
Tasa de Crecimiento del PIB

- El FMI proyecta para Colombia un crecimiento económico alrededor de 2,5% en 2025, tras una expansión más moderada en 2024. Esta proyección representa una mejora respecto a estimaciones previas, aunque sigue siendo moderada si se compara con otras economías de la región. Para 2026, las proyecciones del FMI sugieren un crecimiento algo menor, alrededor del 2,3%, reflejando un ciclo más suave de expansión económica.

Inflación

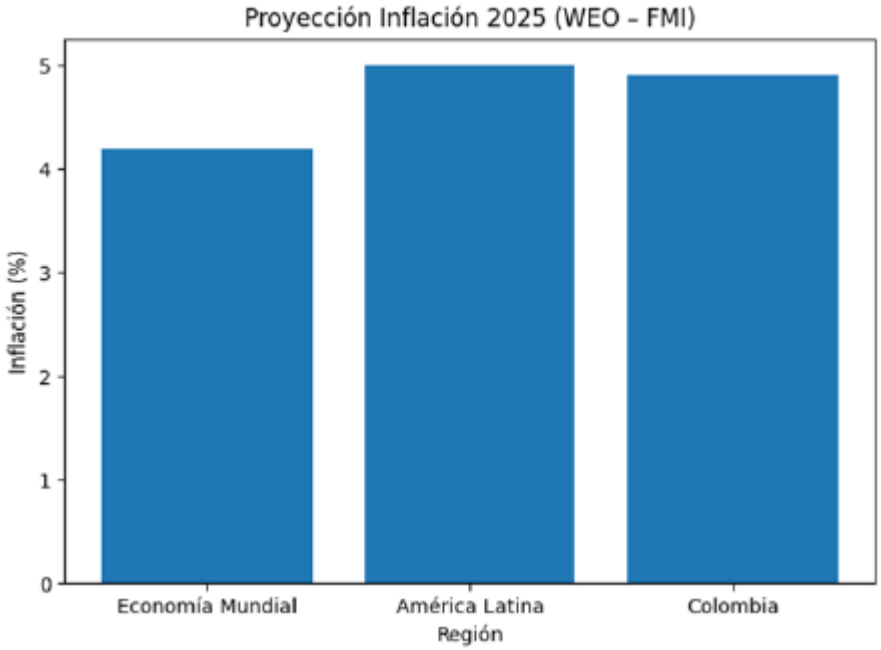
- El informe del FMI estima que la inflación en Colombia se ubique en torno al 4,9 % en 2025, con una moderación progresiva hacia aproximadamente 3,5 % en 2026, acercándose al rango meta del Banco de la República.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.



De acuerdo con las Perspectivas de la Economía Mundial del FMI, el crecimiento económico global para 2025 se mantiene en niveles moderados. Colombia presenta una proyección de crecimiento superior al promedio de América Latina, en un contexto de desaceleración controlada y normalización macroeconómica.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.



La inflación muestra una tendencia descendente, acercándose gradualmente a los rangos objetivo, lo que favorece un entorno de mayor estabilidad macroeconómica.

Otros Indicadores Económicos Relevantes:

- Empleo y Mercado Laboral: El FMI anticipa una leve reducción en el desempleo, alrededor de 10 % hacia finales de 2025, aunque esta cifra sigue siendo elevada comparada con estándares históricos.
- Inflación y Política Monetaria: Las proyecciones de inflación y la evolución de la política monetaria sugieren un camino gradual hacia la estabilidad de precios sin un endurecimiento excesivo de las tasas de interés.

Riesgos Estructurales: Las autoridades del FMI alertan sobre riesgos ligados al deterioro fiscal, incertidumbre política y vulnerabilidad ante choques externos (precios de materias primas, volatilidad financiera).

La economía global sigue expandiéndose, pero a un ritmo moderado y con desafíos importantes por delante, especialmente en términos de inversión, comercio y productividad.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Colombia muestra signos de crecimiento robusto respecto a años recientes, con proyecciones positivas para 2025, aunque enfrenta retos estructurales internos y externos.

La inflación global y local tiende a disminuir, pero se espera que continúe por encima de los niveles objetivo en algunos países durante parte de 2025–2026.

Los riesgos macroeconómicos —desde tensiones comerciales hasta incertidumbre fiscal— siguen presentes y determinan una necesidad de políticas económicas prudentes y estrategias de sostenibilidad fiscal.

Economía Regional: Valle del Cauca y Cali:

A nivel subnacional, regiones como el Valle del Cauca y la ciudad de Cali evidencian dinámicas económicas activas y diversas, con factores favorables que atraen inversión y desarrollo:

- Atractivo para la inversión: Entre 2024 y 2025, el Valle del Cauca ha recibido decenas de proyectos de inversión extranjera directa, con montos significativos y creación de empleo, lo que destaca el interés de empresas nacionales e internacionales en la región.
- Diversificación productiva: Sectores como tecnología, turismo, creatividad y servicios avanzados están ganando relevancia como motores de crecimiento económico regional, complementando tradicionalmente fuertes actividades agroindustriales y comerciales.
- Fortaleza local: Cali se posiciona como un centro urbano dinámico, con una economía diversificada y una oferta de talento humano que favorece la actividad productiva en varios sectores, desde servicios hasta industrias culturales y tecnológicas.

Estas tendencias regionales reflejan un entorno económico activo y con potencial de crecimiento sostenido, lo cual representa una base importante para estrategias de desarrollo local y contrataciones especializadas.

Panorama Mundial del Mercado de Servicios Profesionales

Crecimiento y Transformación del Sector: El mercado global de servicios profesionales (consultoría, asesoría técnica, servicios técnicos especializados, etc.) continúa siendo un motor estructural de las economías avanzadas y emergentes. Grandes firmas de consultoría muestran resiliencia y crecimiento, aunque moderado, con ingresos en 2025 aún positivos, destacando la transformación digital y la adopción de tecnologías como Inteligencia Artificial, automatización y análisis de datos como principales impulsores de la demanda de servicios especializados.

Tendencias Clave

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Digitalización y tecnificación: Los proyectos de transformación digital representan una proporción cada vez mayor de la facturación global de consultoría y servicios profesionales avanzados.
- Especialización y talento: La sofisticación de servicios complejos exige profesionales con competencias técnicas elevadas (IA, analytics, cloud, sostenibilidad), generándose una premium por talento especializado.
- Resiliencia ante crisis: En economías maduras, el sector de servicios ha sostenido contribuciones significativas al PIB y empleo incluso tras crisis económicas globales, reforzando la importancia estratégica de contratar servicios flexibles y especializados.

Conclusión mundial: El mercado de servicios profesionales mantiene un rol clave en la estrategia de competitividad empresarial, con un crecimiento constante impulsado por la transformación digital y la demanda por conocimiento especializado.

Situación Económica del Sector en Colombia

Crecimiento Económico y Relevancia del Sector Servicios:

La economía colombiana ha mostrado una recuperación sólida con crecimiento acelerado en 2025, especialmente en el sector terciario —que incluye servicios profesionales— impulsado por la administración pública, servicios financieros y otros servicios avanzados.

Mercado de Servicios Profesionales en Colombia

Según proyecciones de mercado, el segmento de servicios profesionales en Colombia está en expansión, con ingresos estimados en unos US$95,2 millones para 2025 y crecimiento anual previsto hasta 2030. Adicionalmente, el mercado de outsourcing TI, próximo a servicios profesionales especializados, también destaca con crecimiento proyectado importante hasta 2030 en Colombia.

Tendencias de Empleo

- El sector servicios, incluyendo profesionales técnicos y consultores, ha sido clave para crear empleo desde la postpandemia.
- Las encuestas de expectativas laborales apuntan a que servicios profesionales, científicos y técnicos mantendrán tasas destacadas de contratación hacia 2026, reflejando una demanda sostenida por perfiles especializados.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Factores de Riesgo

- A pesar de crecimiento en servicios, la productividad laboral y el nivel salarial no han avanzado al mismo ritmo en Colombia, lo que puede afectar la competitividad salarial de profesionales altamente calificados.
- El mercado laboral colombiano aún enfrenta dualidades importantes entre empleo formal e informal, lo que influye en la oferta de profesionales independientes y servicios por contrato.

Colombia presenta un mercado dinámico para servicios profesionales, con crecimiento económico y demanda laboral que favorecen la contratación de especialistas, aunque con retos en productividad y compensaciones competitivas.

Mercado Regional: Valle del Cauca y Cali

Contexto Empresarial

Según datos de la Cámara de Comercio de Cali, en 2024 el tejido empresarial regional muestra casi 8.000 unidades económicas dedicadas a actividades profesionales, lo que evidencia un ecosistema local de servicios en crecimiento.

Ventajas Competitivas Regionales

- Cali y Valle del Cauca se han posicionado como regiones atractivas para servicios BPO, TI y digitalización, con un cluster digital robusto y disponibilidad de talento bilingüe a costos competitivos frente a otras ciudades más grandes.
- Este dinamismo favorece el surgimiento de proveedores de servicios profesionales que combinan habilidades técnicas con costos operativos más bajos respecto a grandes centros urbanos.

Desafíos Locales

- A pesar de una base empresarial creciente, los niveles de empleo formal en actividades profesionales aún están en desarrollo frente a otros sectores de servicios más consolidados.
- La competencia por talento especializado (por ejemplo, en TI o consultoría avanzada) puede tensionar los salarios y la retención de profesionales en Cali y Valle.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Cali y el Valle del Cauca representan un hub emergente para servicios profesionales, con un mercado empresarial activo y ventajas competitivas para contratar talento local, aunque deben considerarse políticas de retención y atracción de profesionales especializados.

Producto Interno Bruto (PIB) series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

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

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,5%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,1	1,3	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,8**	**1,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	**3,6**	**2,8**	**1,2**

Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas

Información y comunicaciones

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de información y comunicaciones crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Tabla 8. Información y comunicaciones
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr / 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Información y comunicaciones	**1,9**	**1,8**	**0,4**

Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Actividades financieras y de seguros

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades financieras y de seguros crece 4,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 2,3%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Tabla 9. Actividades financieras y de seguros
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr / 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Actividades financieras y de seguros	**4,3**	**3,5**	**2,3**

Fuente: DANE, PIB_T
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Actividades profesionales, científicas y técnicas

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

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,7%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,4%.

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 decrece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

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

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr]/ 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,7	0,9	0,1
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,4	1,6	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**1,1**	**1,3**	**-0,1**

Fuente: DANE,PIB_T
[pr]preliminar
[1]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Administración pública y defensa

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de la 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% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos.

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria crece 9,1%.
- Educación crece 11,0%.
- Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

sociales crece en 3,4%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria crece 1,7%.
- Educación crece 4,3%.
- Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,0%.

Tabla 12. Administración pública y defensa[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr]/ 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	9,1	5,3	1,7
Educación	11,0	5,5	4,3
Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales	3,8	2,3	3,0
Administración pública y defensa[1]	**8,0**	**4,4**	**3,4**

Fuente: DANE, PIB_T
[Pr]preliminar
[1]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

como productores de bienes y servicios para uso propio crece 5,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 6,3%.
- Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 2,1%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece en 1,0%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 1,0%.
- Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,6%.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Tabla 13. Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	6,3	10,7	1,0
Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores[3]	2,1	2,8	1,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades[1]	**5,7**	**9,4**	**1,0**

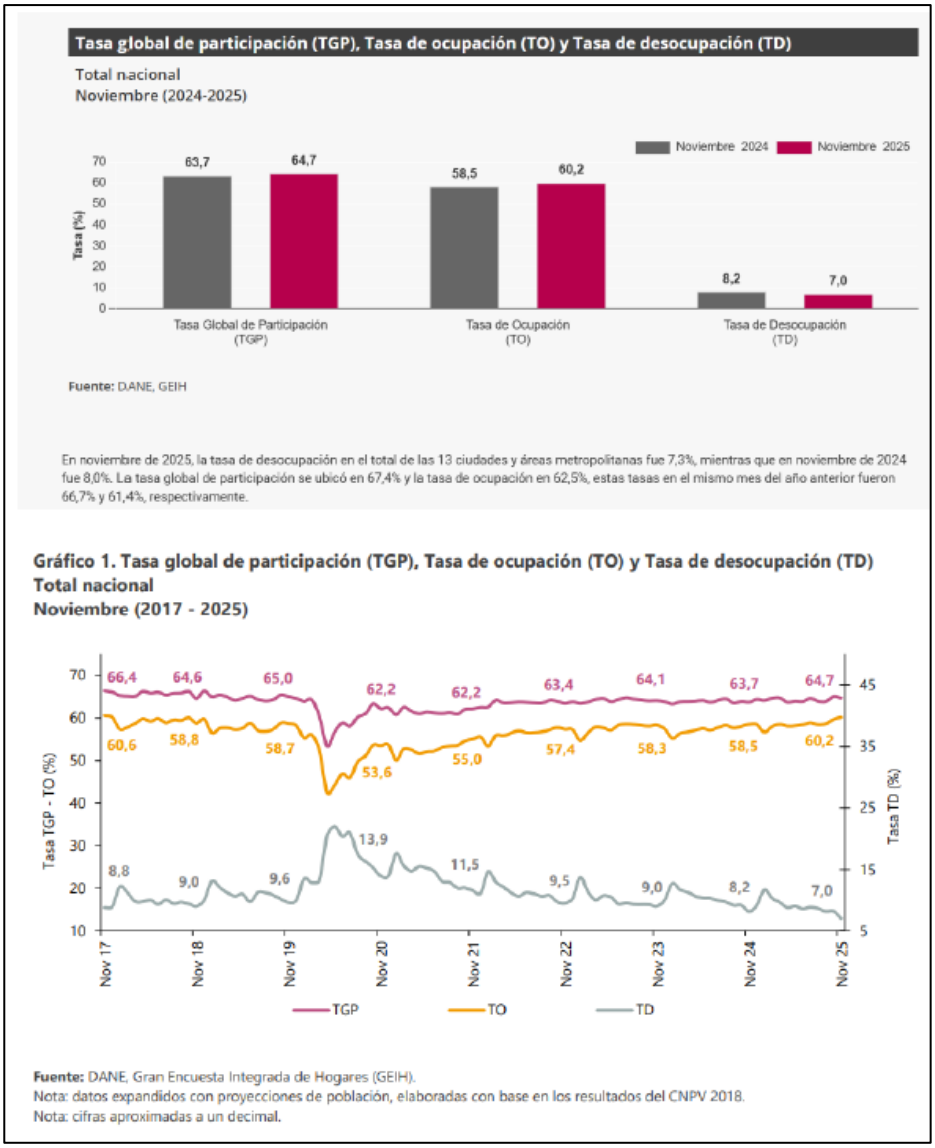
Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[3]Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

Principales indicadores del mercado laboral noviembre de 2025

Información noviembre 2025

Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

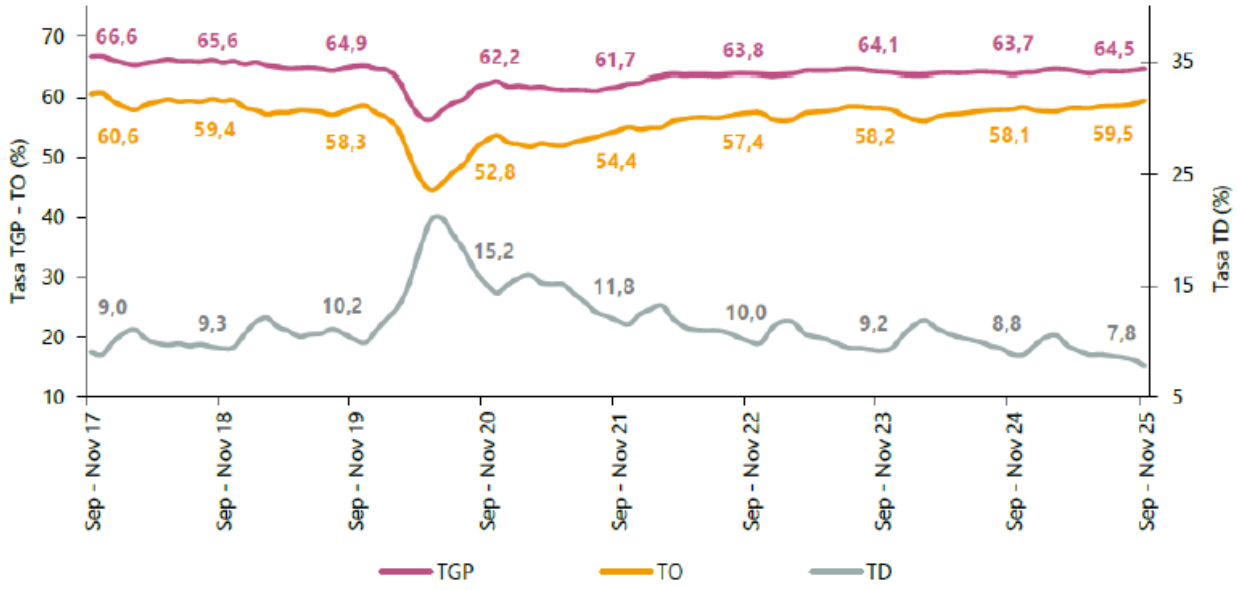


En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil septiembre - noviembre 2025 fue 7,8%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,5%, lo que significó un aumento de 0,8 puntos porcentuales frente al mismo periodo de 2024 (63,7%).

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,5%, lo que representó un aumento de 1,4 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil septiembre - noviembre 2024 (58,1%).

Gráfico 4. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Septiembre - noviembre (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Población ocupada según rama de actividad, mes noviembre 2025

En el mes de noviembre de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.599 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (1,3 puntos porcentuales); Alojamiento y servicios de comida (1,0 puntos porcentuales) y Construcción (0,8 puntos porcentuales).

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Noviembre (2024 - 2025)

Rama de actividad	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.605**	**24.599**	**100**	**993**	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.286	3.598	14,6	312	1,3
Alojamiento y servicios de comida	1.680	1.927	7,8	247	1,0
Construcción	1.496	1.680	6,8	184	0,8
Transporte y almacenamiento	1.777	1.876	7,6	98	0,4
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2.078	2.158	8,8	80	0,3
Comercio y reparación de vehículos	4.078	4.140	16,8	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	339	1,4	49	0,2
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.972	3.015	12,3	43	0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	609	643	2,6	34	0,1
Actividades financieras y de seguros	418	449	1,8	31	0,1
Información y comunicaciones	497	499	2,0	2	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.892	1.843	7,5	-49	-0,2
Industrias manufactureras	2.532	2.430	9,9	-102	-0,4

Fuente: DANE, GEIH.
p.p.: puntos porcentuales.
^Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.
Nota: por aproximación de decimales y la no inclusión de la categoría "No informa", la suma de las poblaciones, distribuciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.
Nota: poblaciones en miles.
Nota: las ramas de actividad económica están definidas con base en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme -CIIU Rev. 4 A.C. (2022). Este documento se puede consultar en el siguiente enlace: https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf

Población ocupada según posición ocupacional, mes noviembre 2025

En noviembre de 2025, Obrero, empleado particular y Trabajador por cuenta propia fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 2,1 puntos porcentuales cada una.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional
Total nacional
Noviembre (2024 - 2025)

Posición ocupacional	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.605**	**24.599**	**100**	**993**	
Obrero, empleado particular	10.280	10.783	43,8	503	2,1
Trabajador por cuenta propia	9.750	10.238	41,6	487	2,1
Jornalero o Peón	807	879	3,6	72	0,3
Empleado doméstico	730	786	3,2	56	0,2
Patrón o empleador	678	650	2,6	-28	-0,1
Trabajador familiar sin remuneración	419	376	1,5	-43	-0,2
Obrero, empleado del gobierno	928	881	3,6	-47	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.

Para el total nacional, la población ocupada aumentó significativamente en 993 mil personas respecto al año anterior, lo que equivale a un 4,2%. Este crecimiento presentó variaciones porcentuales significativas principalmente en los dominios geográficos de Centros poblados y rural disperso (6,2%), seguido de Otras cabeceras y 10 ciudades, ambos con un 4,7%. Por ramas de actividad económica, Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (312 mil personas), Alojamiento y servicios de comida (247 mil personas) y Construcción (184 mil personas), fueron las ramas de actividad económica con mayores aumentos en el número de ocupados para noviembre de 2025. En contraste, se registró disminución en Industrias manufactureras con 102 mil personas menos en el número de ocupados.
En comparación con el mes de noviembre del año anterior, la población desocupada a nivel nacional presentó una disminución significativa de 241 mil personas. Este descenso se presentó principalmente en los dominios geográficos de Centros poblados y rural disperso con 31,0%, seguido de 10 ciudades con 16,9% (variaciones estadísticamente significativas).

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Para el periodo septiembre – noviembre de 2025, la Tasa de Desocupación nacional fue del 7,8% y la Tasa de Ocupación fue 59,5%, por su parte, la Tasa Global de Participación (TGP) fue de 64,5%.

Todas las tasas presentaron variaciones estadísticamente significativas en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Las ciudades que presentaron mayores tasas de desocupación para este periodo fueron: Quibdó (21,8%) con una diferencia de -4,6 p.p. respecto al mismo periodo del 2024 (26,3%), seguido de Cartagena (12,6%) y Riohacha (11,7%). En contraste, las ciudades que mostraron menores tasas de desocupación fueron: Villavicencio (6,8%), Bogotá D.C. (7,0%), y Manizales A.M. (7,2%). Por otra parte, la proporción de población ocupada informal para el total nacional en el mes de noviembre de 2025 se ubicó en 55,4%. La población joven registró una disminución significativa en la Tasa de Desocupación que se ubicó en 14,0% para el trimestre móvil septiembre – noviembre de 2025.

Para el mismo periodo de referencia, las ciudades que presentaron mayores tasas de desocupación para este segmento de población fueron: Quibdó (30,8%), Sincelejo (25,2%) y Cartagena (23,5%). En contraste, las ciudades que mostraron menores tasas de desocupación fueron: Bogotá D.C. (11,4%), Bucaramanga A.M. (12,0%), y Villavicencio (12,1%).

Para finalizar, la Tasa de Desocupación desestacionalizada preliminar para el total nacional en noviembre de 2025 fue de 8,3%, una reducción de 0,5 p.p., respecto con el mes anterior donde se ubicó en 8,9%. Para las 13 ciudades y áreas metropolitanas, la Tasa de Desocupación desestacionalizada preliminar fue del 8,7% en noviembre de 2025 manteniendo una tendencia estable respecto al mes anterior donde también fue del 8,7%.

SMMLV

Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor. Se debe mencionar que, para este último año fue establecido por el Gobierno Nacional, luego de no lograr un acuerdo entre empresarios y centrales obreras.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

El indicador del salario mínimo como referente de la economía tiene un impacto sobre la estructura global de los salarios y en la masa salarial. El aumento en los costos de la mano de obra tendrá como consecuencia un aumento correlativo del costo total de producción. A continuación, se muestra la variación del salario mínimo en Colombia en los últimos años el cual se define en Colombia, mediante decreto nacional, luego de las correspondientes deliberaciones entre el sector empresarial, gremio de trabajadores y el gobierno nacional. Durante los últimos 10 años el promedio de la variación anual se ubica en 7,1%, para el año 2026 el aumento fue del 23%.

Tabla 2. Variación del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente 2015-2024

AÑO	SMMLV	VARIACIÓN % ANUAL	DECRETO DEL GOBIERNO NACIONAL
2015	$644.350	4,60%	2731 de diciembre 30 de 2014
2016	$689.455	7,00%	252 de diciembre 30 de 2015
2017	$737.717	7,00%	2209 de diciembre 30 de 2016
2018	$781.242	5,90%	2269 de diciembre 30 de 2017
2019	$828.116	6,00%	2451 de diciembre 27 de 2018
2020	$877.803	6,00%	2360 de diciembre 26 de 2019
2021	$908.526	3,50%	1785 de diciembre 29 de 2020
2022	$1.000.000	10,07%	1724 de diciembre 15 de 2021
2023	$1.160.000	16,00%	2613 de diciembre 28 de 2022
2024	$1.300.000	12,06%	2292 de diciembre 29 de 2023
2025	$1.423.500	9.53%	1572 de diciembre 24 de 2024
2026	$1.750.905	23%	1469 de diciembre 29 de 2025

Fuente: Ministerio del Trabajo.

El salario mínimo legal en Colombia ha crecido durante los últimos diez años por encima de la inflación causada durante el año de la negociación, sin embargo, se puede evidenciar que desde el año (2022) creció un 10,7%, en el 2023 16% y para el 2024 12,06%; para el 2025 el 23% siendo esta ultima la mayor variación registrada en el periodo 2015-2025. El alza del salario mínimo 2026 está muy por encima del ritmo de inflación observado en los últimos años. Esto ofrece beneficios inmediatos de ingresos reales para trabajadores de bajos ingresos, pero puede generar presiones inflacionarias adicionales, desequilibrios en costos empresariales y efectos negativos en el empleo formal si no se acompaña de políticas complementarias de productividad y competitividad.

En síntesis

- Inflación reciente ≈ 5,3 %–5,5 %.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Aumento salarial ≈ 22,7 %.

Diferencia significativa que representa un choque económico importante con posibles impactos más amplios en la inflación y el mercado laboral en 2026.

El salario mínimo relacionado anteriormente, se debe tener en cuenta dentro de este análisis, dado que es un indicador de capacidad productiva para un país.

Indicadores económicos y del sector, respecto al alquiler de espacios para la realización de manifestaciones culturales y artísticas locales a la luz del consumo del café.

Indicadores Económicos Relevantes

- Ingreso disponible y gasto en cultura y recreación:

El comportamiento del ingreso disponible de los hogares incide directamente en la demanda de actividades culturales. Cuando los ingresos reales se mantienen estables o crecen, aumenta la disposición a destinar recursos a experiencias culturales, artísticas y recreativas. El consumo de café en estos espacios actúa como un gasto complementario, de bajo monto unitario pero alta recurrencia, que facilita la permanencia del público y mejora la percepción de valor del evento.

- Inflación y costos operativos:

La inflación impacta los costos de arrendamiento, servicios públicos, insumos culturales y productos de cafetería. En escenarios de inflación moderada, el consumo de café tiende a mantenerse estable, ya que es percibido como un bien de consumo cotidiano y social. Esto permite que los espacios culturales compensen parcialmente el incremento de costos mediante ingresos por alimentos y bebidas.

- Empleo y economía local:

El alquiler de espacios culturales genera empleo directo e indirecto (gestores culturales, artistas, personal logístico, baristas, proveedores locales). El café, especialmente cuando es de origen local o regional, fortalece los encadenamientos productivos y dinamiza economías barriales y creativas.

Indicadores el Sector Cultural y Creativo

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Demanda de espacios culturales alternativos:

Existe una tendencia creciente hacia el uso de espacios multifuncionales (cafés culturales, casas culturales, galerías con servicio de cafetería), que combinan programación artística con consumo gastronómico ligero. Este modelo mejora la sostenibilidad financiera del alquiler del espacio, al diversificar las fuentes de ingreso.

- Frecuencia de eventos y ocupación del espacio:

La integración del consumo de café incrementa el tiempo de permanencia del público y favorece una mayor rotación de eventos (lecturas, conciertos acústicos, exposiciones, talleres). Esto se traduce en mejores indicadores de ocupación y rentabilidad del espacio arrendado.

- Accesibilidad económica y precios:

El consumo de café permite mantener precios de alquiler y de entrada más accesibles, ya que parte de los ingresos se traslada al consumo interno. Esto es clave para las manifestaciones culturales locales, que suelen operar con presupuestos limitados y públicos sensibles al precio.

Relación Entre Cultura, Café y Sostenibilidad del Modelo

El café cumple un rol estratégico como articulador social y económico dentro de los espacios culturales:

- Favorece la interacción social y la apropiación del espacio.
- Incrementa el ingreso promedio por asistente sin elevar significativamente las barreras de acceso.
- Refuerza la identidad cultural, especialmente cuando se promueve café colombiano de origen local.
- Reduce la dependencia exclusiva del alquiler del espacio o de la boletería.

Desde la perspectiva de los indicadores económicos y sectoriales, el alquiler de espacios para manifestaciones culturales y artísticas locales se ve fortalecido cuando se integra al consumo de café como actividad complementaria. Este enfoque mejora la sostenibilidad financiera, dinamiza la economía creativa local, aumenta la ocupación y el uso eficiente de los espacios, y contribuye a la democratización del acceso a la cultura. En el contexto colombiano, donde el café tiene un

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

alto valor cultural y simbólico, esta articulación representa una ventaja competitiva y un factor clave de resiliencia para el sector cultural independiente.

5.2. ASPECTOS TÉCNICOS

Un bien inmueble es aquel bien que no se puede transportar de un lugar a otro debido a sus características. De tal forma, que su traslado supondría su destrucción o algún deterioro, ya que forma parte del terreno. De manera que los bienes inmuebles son caracterizados por su posición fija, es decir, se mantienen inmóviles en el lugar que les asignó la naturaleza. Hay que señalar que estos bienes son también conocidos como bienes raíces. Las tierras, los edificios, las construcciones o las minas son algunos ejemplos considerados como bienes inmuebles.

- De igual forma, se particularizan tipos como:

Los bienes fiscales o patrimoniales: son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común.

- Bienes de uso público: son aquellos cuya titularidad pertenece al Estado, destinados al uso, goce y disfrute de todos los habitantes del territorio, precisa la Sección Primera del Consejo de Estado. (Lea: Bienes de uso público explotados económicamente pueden ser gravados con impuesto predial).

Estos bienes están sometidos al régimen de derecho público y sobre ellos el Estado ejerce derechos de administración y de policía, con miras a garantizar y proteger su uso y goce común, por motivos de interés general.

Infraestructura Física del Espacio

- Condiciones del lugar

El espacio debe contar con áreas adecuadas para presentaciones artísticas (escenario, zona de exposición o área multifuncional), con dimensiones acordes al aforo permitido. La integración de

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

una zona de café exige superficies lavables, ventilación adecuada y separación funcional entre el área artística y la de preparación de alimentos.

- Acústica y aislamiento sonoro

Es fundamental disponer de tratamiento acústico básico para garantizar la calidad del sonido en presentaciones musicales, lecturas o teatro, evitando interferencias con el área de cafetería. El consumo de café debe planificarse para no generar ruidos que afecten el desarrollo del evento.

- Iluminación técnica y ambiental

La iluminación debe ser regulable, permitiendo ajustes según el tipo de manifestación cultural. En el área de café, se recomienda una iluminación cálida que complemente la experiencia cultural sin competir con la iluminación escénica.

Equipamiento Técnico

- Equipos audiovisuales

El espacio debe contar con sistemas básicos de sonido, micrófonos, proyector o pantallas, según el tipo de evento. La disposición de mesas de café y circulación del público debe diseñarse para no obstruir la visibilidad ni el sonido.

- Mobiliario multifuncional

Sillas, mesas y barras deben ser móviles y modulares, permitiendo reconfigurar el espacio según el evento. El mobiliario del café debe ser resistente, fácil de limpiar y compatible con normas sanitarias.

Operación y Logística

- Gestión de aforo y circulación

Se deben definir flujos de ingreso, permanencia y salida del público, considerando filas para compra de café y zonas de consumo. Esto evita congestiones y mejora la seguridad y la experiencia del asistente.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Horarios y tiempos técnicos

La operación de la cafetería debe coordinarse con los tiempos del evento (antes, intermedios y después), minimizando interferencias durante presentaciones artísticas.

- Limpieza y manejo de residuos

Es necesario un plan de limpieza antes, durante y después del evento, con especial atención al manejo de residuos sólidos generados por el consumo de café (vasos, servilletas, empaques), priorizando prácticas sostenibles.

Condiciones Sanitarias y De Seguridad

- Requisitos sanitarios

El área de preparación y expendio de café debe cumplir con normas básicas de higiene, manipulación de alimentos y disponibilidad de agua potable. Se recomienda el uso de utensilios certificados y almacenamiento adecuado de insumos.

- Seguridad y prevención de riesgos

El espacio debe contar con señalización, salidas de emergencia, extintores y planes básicos de evacuación. La disposición del café no debe obstaculizar rutas de evacuación ni zonas de seguridad.

Experiencia del Usuario y Sostenibilidad

- Diseño de la experiencia cultural

El consumo de café debe integrarse como parte de la experiencia cultural, fomentando la permanencia, la interacción social y el disfrute del evento, sin restar protagonismo a la manifestación artística.

- Sostenibilidad operativa

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Se recomienda el uso de insumos biodegradables, café de origen local y prácticas de ahorro de agua y energía, alineadas con la identidad cultural y comunitaria del espacio.

Condiciones Contractuales Técnicas del Alquiler

Desde el punto de vista técnico, el contrato de alquiler debe especificar:

- Capacidad máxima del espacio y uso permitido.
- Equipos incluidos y responsabilidades por daños.
- Horarios de uso y tiempos de montaje/desmontaje.
- Condiciones para el servicio de café durante los eventos.

Los aspectos técnicos del alquiler de espacios culturales integrados al consumo de café requieren una planificación integral de infraestructura, equipamiento, operación y seguridad. Esta articulación técnica permite optimizar el uso del espacio, mejorar la experiencia del público y fortalecer la sostenibilidad de las manifestaciones culturales y artísticas locales.

5.3. ASPECTOS REGULATORIOS

- El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa.

- Se aplicarán las normas pertinentes y concernientes del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, principalmente en sus Artículos 100 y 101, el Título V del Libro IV del Código de Comercio, Ley 45 de 1990, Ley 389 de 1997 y demás normas pertinentes y concernientes al acuerdo de voluntades entre las partes establecidas tanto en el Código Civil y en el Código de Comercio.

- Ley 80 de 1993: La presente ley tiene por objeto disponer las reglas y principios que rigen los contratos de las entidades estatales.

- Ley 1474 de 2011: Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.

- Código Civil, art. 1973-2027: Definición de arrendamiento: El arrendamiento es un

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado

- Normatividad vigente por el ente competente de los Distritos en cuanto a usos, parámetros, etc.
- Normas de las empresas locales de servicios públicos o con las que se proveerá los servicios.
- Artículo 426, 427 y 476 del Estatuto Tributario / Artículos 1134 a 1136 del Código de Comercio: Los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, aseo público, recolección de basuras y gas domiciliario, ya sea conducido por tubería o distribuido en cilindros son servicios excluidos de IVA.

5.4. ACUERDOS COMERCIALES

No aplica.

5.5. DOCUMENTOS TIPO

No aplica.

5.6. INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

No aplica.

5.7. CRITERIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES

No aplica.

5.8. CRITERIOS DE INCLUSIÓN SOCIAL

No aplica.

5.9. CRITERIOS DE INNOVACIÓN

No aplica.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

5.10. INCENTIVOS PARA LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA

No aplica.

5.11. OTROS ASPECTOS RELEVANTES DEL MERCADO

No aplica.

6. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

El análisis del comportamiento del gasto histórico, en el contexto de un análisis del sector dentro de un proceso de contratación de arrendamiento, se refiere a la evaluación detallada de la necesidad o la demanda real de un bien, obra o servicio en el mercado o sector específico que está siendo considerado para la contratación pública.

Este análisis es fundamental para comprender cuán relevante es la contratación con relación a las necesidades existentes en el sector, para lo cual es necesario realizar un análisis de procesos de contratación de arrendamiento similares con el propósito de conocer la forma en que lo contrataron y encontrar oportunidades de mejora para el futuro proceso de contratación.

La información del comportamiento del gasto permite al Teatro Municipal Enrique Buenaventura, recopilar información histórica sobre el contrato de Alquiler del Hall del Teatrino para la realización de manifestaciones culturales y artísticas locales a la luz del consumo del café y de la gastronomía, conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Distrito de Santiago de Cali, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

Evolución histórica del gasto en alquiler de espacios culturales

Tradicionalmente, el gasto destinado al alquiler de espacios para actividades culturales locales se ha caracterizado por ser limitado y altamente sensible al presupuesto disponible de colectivos artísticos, gestores culturales y organizaciones comunitarias. En etapas iniciales, este gasto se concentraba casi exclusivamente en el canon de arrendamiento del espacio, con baja capacidad para asumir costos adicionales.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Con el tiempo, se observa una tendencia a la diversificación del gasto, donde el alquiler se acompaña de servicios complementarios (mobiliario, sonido básico, iluminación y apoyo logístico), lo que incrementa el valor total contratado, pero mejora la funcionalidad del espacio.

Incidencia del consumo de café en la estructura del gasto

- Reducción del peso relativo del alquiler

Históricamente, cuando el espacio incorpora la venta de café, parte del costo del alquiler se compensa con ingresos por consumo, reduciendo el peso relativo del gasto fijo de arrendamiento dentro del presupuesto total del evento. Esto ha permitido a los organizadores acceder a espacios mejor dotados sin incrementar proporcionalmente su gasto directo.

- Gasto recurrente y predecible

El consumo de café se ha comportado como un gasto recurrente y estable por parte del público, incluso en contextos de menor gasto cultural. Esto genera flujos de caja constantes para el operador del espacio, lo que históricamente ha permitido mantener tarifas de alquiler moderadas y más estables en el tiempo.

Cambios en la asignación del gasto del público

Históricamente, el público asistente ha tendido a:

- Destinar una menor proporción del gasto a boletería o entradas.
- Aumentar el gasto en consumos asociados a la experiencia (principalmente café).

Este comportamiento ha favorecido modelos donde el acceso al evento es gratuito o de bajo costo, mientras el consumo de café actúa como mecanismo indirecto de financiación del espacio y del evento cultural.

Ciclos económicos y resiliencia del gasto

En periodos de contracción económica, el gasto en alquiler de espacios culturales suele reducirse o migrar hacia formatos más pequeños. Sin embargo, los espacios que integran cafetería han mostrado históricamente mayor resiliencia, ya que:

- Mantienen ingresos mínimos por consumo.
- Ajustan la programación a eventos de menor escala.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Sostienen el uso continuo del espacio, evitando cierres prolongados.

Tendencias recientes en el comportamiento del gasto

En la evolución más reciente se identifica:

- Mayor preferencia por alquileres por horas o por evento, en lugar de contratos prolongados.
- Inclusión del consumo de café dentro de la estrategia financiera del evento.
- Priorización del gasto en experiencias integrales (cultura + encuentro social), más que en infraestructura aislada.

El comportamiento histórico del gasto en el alquiler de espacios para manifestaciones culturales y artísticas locales ha evolucionado desde un enfoque centrado únicamente en el costo del arrendamiento hacia un modelo más integrado y flexible. A la luz del consumo de café, el gasto se ha redistribuido, permitiendo reducir la presión financiera sobre el alquiler, mejorar la sostenibilidad económica de los espacios y ampliar el acceso del público a la oferta cultural local. Este modelo híbrido ha demostrado ser una estrategia eficaz para la permanencia y dinamización del sector cultural independiente.

6.1. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR EL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI

Esta tabla detalla los contratos adelantados por el Distrito Especial de Santiago de Cali, relacionados con el contrato de Alquiler del Hall del Teatrino para la realización de manifestaciones culturales y artísticas locales a la luz del consumo del café:

Tabla 2. Procesos de contratación de arrendamiento adelantados por el Distrito Especial de Santiago de Cali

Variable	Contrato 1	Contrato 2	Contrato 3
Vigencia	2025	2024	2023
Número de proceso	4148.050.26.1.016 de 2025	4181.010.26.1.218-2024	4181.010.26.1.005-2023
Link del proceso	community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7772762&isFromPublicArea=True&isModal=False	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5885273	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2448386&isFromPublicArea=True&i%20sModal=False

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Modalidad de selección	Contratación directa.	Contratación directa.	Contratación Directa
Cantidad de oferentes	1	1	1
Objeto Contractual	Alquiler del Hall del Teatrino para la realización de manifestaciones culturales y artísticas locales a la luz del consumo del café.	Entregar a título de arrendamiento por parte del Distrito de Santiago de Cali - Unidad Administrativa Especial de Gestión de Bienes y Servicios a NANCY BALLESTEROS BARRAGAN, un bien inmueble consistente en el local 26 ubicado en el primer piso del Edificio Sorrento, calle 6 No. 74 A-34 con matrícula inmobiliaria número 370-284546 de la oficina de instrumentos públicos de Cali e identificado con No. Predial K071601380000; inmueble que fue adquirido por dación en pago mediante Auto 410-620	Entregar A Título De Arrendamiento Por Parte Del Distrito De Santiago De Cali - Unidad Administrativa Especial De Gestión De Bienes Y Servicios A NANCY BALLESTEROS BARRAGAN, Un Bien Inmueble Consistente En El Local 26 Ubicado En El Primer Piso Del Edificio Sorrento, Calle 6 No. 74 A-34 Con Matrícula Inmobiliaria Número 370-284546 De La Oficina De Instrumentos Públicos De Cali E Identificado Con No. Predial K071601380000; Inmueble Que Fue Adquirido Por Dación En Pago Mediante Auto 410-620
Valor del contrato	$ 13.860.000	$ 8.635.000	$8.616.000
Proveedor	GRUPO CSJ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	GRUPO CSJ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	GRUPO CSJ SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
Plazo del contrato	7 (Meses)	10 (Meses)	12 MESES

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Forma de pago	EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato de la siguiente forma: A título de canon de arrendamiento, un pago anticipado dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, por un valor de UN MILLÓN NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($1.980.000) mensuales IVA incluido. El arrendador generará el recibo de pago correspondiente, el cual será enviado al correo electrónico suministrado por el arrendatario; posteriormente causado el pago, se publicará el soporte en la plataforma electrónica de contratación pública del SECOP II.	EL ARRENDATARIO pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato de la siguiente forma: A título de canon de arrendamiento, un pago anticipado dentro de los primeros cinco (5) días hábiles de cada mes, por un valor de SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS ($785.000) IVA incluido. El arrendador generará el recibo de pago correspondiente, el cual será enviado al correo electrónico suministrado por el arrendatario; posteriormente causado el pago, se publicará el soporte en la plataforma electrónica de contratación pública del SECOP II.	El Arrendatario Pagará Al Arrendador El Valor Del Presente Contrato De La Siguiente Forma: A Título De Canon De Arrendamiento, Un Pago Anticipado Dentro De Los Primeros Cinco (5) Días Hábiles De Cada Mes, Setecientos Dieciocho Mil Pesos M/Cte. ($718.000) Iva Incluido. El Arrendador Generará El Re-Cibo De Pago Correspondiente El Cual Será Enviado Al Correo Electrónico Suministrado Por El Arrendatario; Posteriormente Causa- Do El Pago Se Generará La correspondiente Factura Electrónica Que Será Remitida Por El Mismo Medio Y Se Publicará El Soporte De Pago En La Plataforma De Contratación Pública Del SECOP II.
Códigos UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Garantías exigidas	cumplimiento (art, 2.2.1.2.3.1.7 dto. 1082/2015) cumplimiento ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del arrendatario 10% del valor del contrato por la duración del contrato y cuatro (4) meses más Responsabilidad civil extracontractual Artículo 2.2.1.2.3.1.17. decreto 1082 de 2015) tiene como objetivo principal cubrir los daños y perjuicios que el asegurado cause en los bienes (daños materiales) o la salud (daños personales) de un tercero. este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales vigentes 200 SMMLV ejecución del contrato	cumplimiento (art, 2.2.1.2.3.1.7 dto. 1082/2015) cumplimiento ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del arrendatario 10% del valor del contrato por la duración del contrato y cuatro (4) meses más Responsabilidad civil extracontractual Artículo 2.2.1.2.3.1.17. decreto 1082 de 2015) tiene como objetivo principal cubrir los daños y perjuicios que el asegurado cause en los bienes (daños materiales) o la salud (daños personales) de un tercero. este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales vigentes 200 SMMLV ejecución del contrato	cumplimiento (art, 2.2.1.2.3.1.7 dto. 1082/2015) cumplimiento ejecución cabal de las actividades inherentes al objeto contractual, por parte del arrendatario 10% del valor del contrato por la duración del contrato y cuatro (4) meses más Responsabilidad civil extracontractual Artículo 2.2.1.2.3.1.17. decreto 1082 de 2015) tiene como objetivo principal cubrir los daños y perjuicios que el asegurado cause en los bienes (daños materiales) o la salud (daños personales) de un tercero. este amparo deberá ser en salarios mínimos mensuales vigentes 200 SMMLV ejecución del contrato
Criterios de evaluación	N/A	N/A	N/A

Fuente: SECOP II.

6.2. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DEL DISTRITO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

Desde la Unidad Administrativa Teatro Municipal se realizó la consulta de los procesos de contratación similares que adelantó la dependencia en vigencias anteriores, a través del Modelo de Abastecimiento Estratégico, tomando como referencia los códigos UNSPSC 90101700 y 90101701, los cuales tuvo en cuenta la entidad para la contratación de procesos similares.

6.3. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

Esta tabla detalla los contratos adelantados por otras Entidades Estatales, relacionados con el contrato de Alquiler del Hall del Teatrino para la realización de manifestaciones culturales y artísticas locales a la luz del consumo del café y de la gastronomía:

Tabla 3. Procesos de contratación de arrendamiento adelantados por otras entidades sobre el contrato de alquiler (…)

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Variable	Entidad 1	Entidad 2	Entidad 3
Vigencia	2021	2023	2023
Entidad	ALCALDIA MUNI- CIPIO DE CALAR- CA	MUNICIPIO DE QUIMBAYA	CDMB
Número de proceso	ARRENDAMIENTO- 006-2021	ARRENDAMIENTO 002-2023	CD-445-2023
Link del proceso	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2250280	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4128408	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4901991
Modalidad de selección	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA	CONTRATACIÓN DIRECTA
Cantidad de oferentes	1	1	1
Objeto contractual	entregar al arrendatario en calidad dearrendamiento y este recibe a tal título un local comercial ubicado en la parte exterior de la casa de la cultura "LUCELLY GARCIA DE MONTOYA" identificado con la ficha catastral No. 282.33163, que para efectos del presente contrato se denominara local 1	entregar en calidad de arrendamiento un local de aproximadamente seis metros cuadrados (6m2), ubicado en la carrera 5 no. 15-29 del municipio de Quimbaya, el cual hace parte del predio urbano propiedad del municipio de quimbaya ubicado en la carrera 5 no. 15-21 y 15-29 antiguo teatro municipal, identificado con la matricula inmobiliaria no. 280-204658 y ficha catastral 010000000086000200000000.	entregar en calidad de arrendamiento dos locales con las siguientes especificaciones, un local de 185,26 m2 construidos, conformado por: piso 1: un salón, cocina y dos baños, piso 2: un salón, y un local de 12,39 m2 construidos, conformado por: un salón, dichos locales cuentan con sus respectivos públicos, localizados en la avenida bucarica con la vía antigua florida- blanca, propiedad de la cdmb, ubicada en el municipio de Floridablanca servicios identificado concédula catastral no. 01-01-0066-0

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Valor del contrato	DOS MILLONES OCHOCIENTOS DOCE MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS PESOS M/CTE ($2,812,416 M/CTE)	$9.000.000	$10.260.624
Proveedor	ASOHERCAQ	GUSTAVO ADOLFO MARTI- NEZ	NANCY ESPERANZA CÉSPEDES PEDRA- ZA
Plazo del contrato	12 MESES	5 AÑOS	12 MESES
Forma de pago	La asociación herencia campesina del Quindío (asohercaq), sociedad sin ánimo de lucro, identificada con Nit 901053960-1, representada legalmente por el señor Carlos Alberto Olarte Quiroz, pagara la suma dedos millones ochocientos doce ml cuatrocientos dieciséis pesos m/cte ($2,812,416 m/cte) incluido IVA el pago se realizar^ de la siguiente manera: doce (12) pagos iguales mes vencido Por valor de	60 pagos parciales	pagos parciales
Experiencia exigida	N/A	N/A	N/A
Códigos UNSPSC	80111600	80131500	80131500

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Garantías exigidas	Atendiendo el contenido del inciso 5 del Artículo 7 de la ley 1150 de 2007 en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.1.21.4.5. Del decreto.1082 de 2015, no se exigirá al contratista seleccionado la constitución de garantías por cuanto la entidad no evidencia riesgo alguno, o que pueda afectar la debida ejecución del contrato.	Atendiendo el contenido del inciso 5 del artículo 7 de la ley 1150 de 2007 en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.1.21.4.5. Del decreto.1082 de 2015, no se exigirá al contratista seleccionado la constitución de garantías por cuanto la entidad no evidencia riesgo alguno, o que pueda afectar la debida ejecución del contrato.	NO SE SOLICITA-RON
Criterios de evaluación	N/A	N/A	N/A

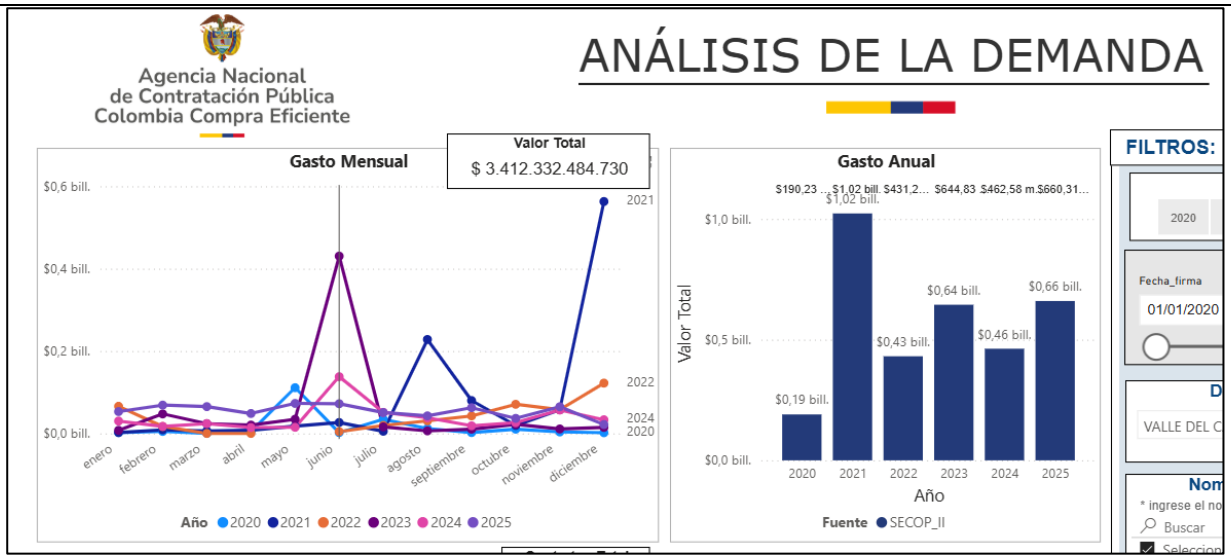
Fuente: SECOP II.

6.4. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

En las siguientes gráficas se muestra la información obtenida en el MAE relacionada con la contratación de arrendamiento adelantada bajo los códigos UNSPSC 90101700 y 90101701 en diferentes entidades de orden territorial y nacional, las cuales sirvieron como referencia para la consulta de procesos similares.

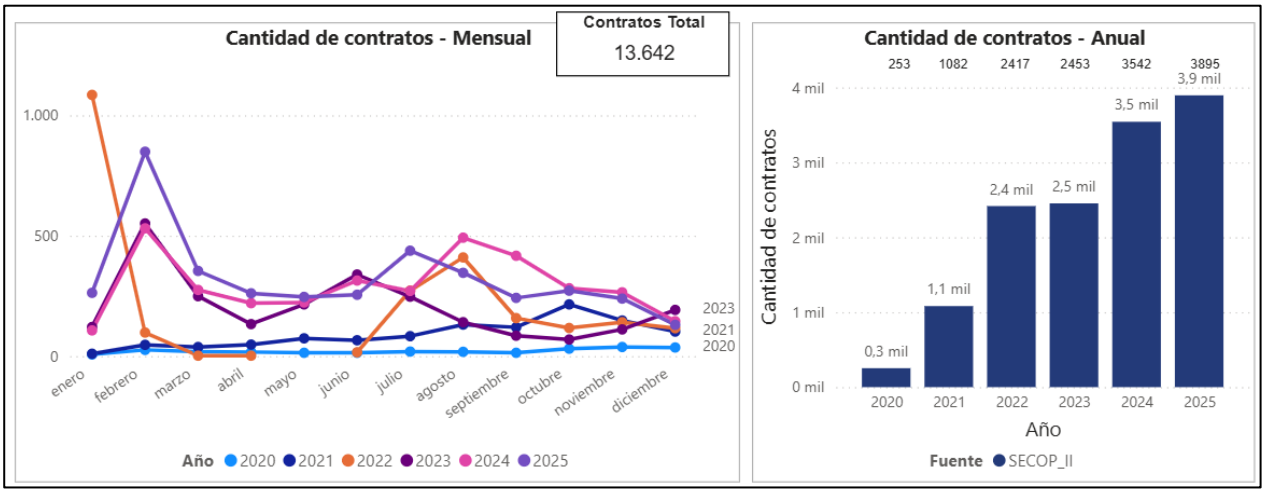
Gasto mensual y anual (90101700 y 90101701)

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.



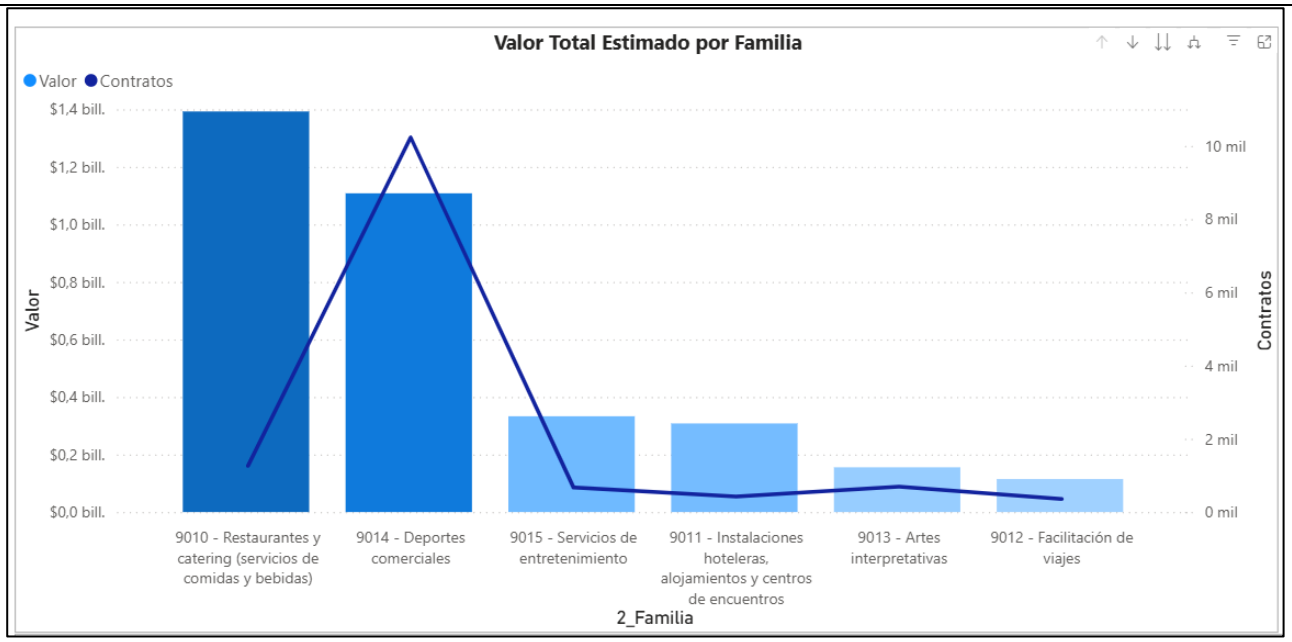
Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

Cantidad de Contratos mensual y anual (90101700 y 90101701)



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.



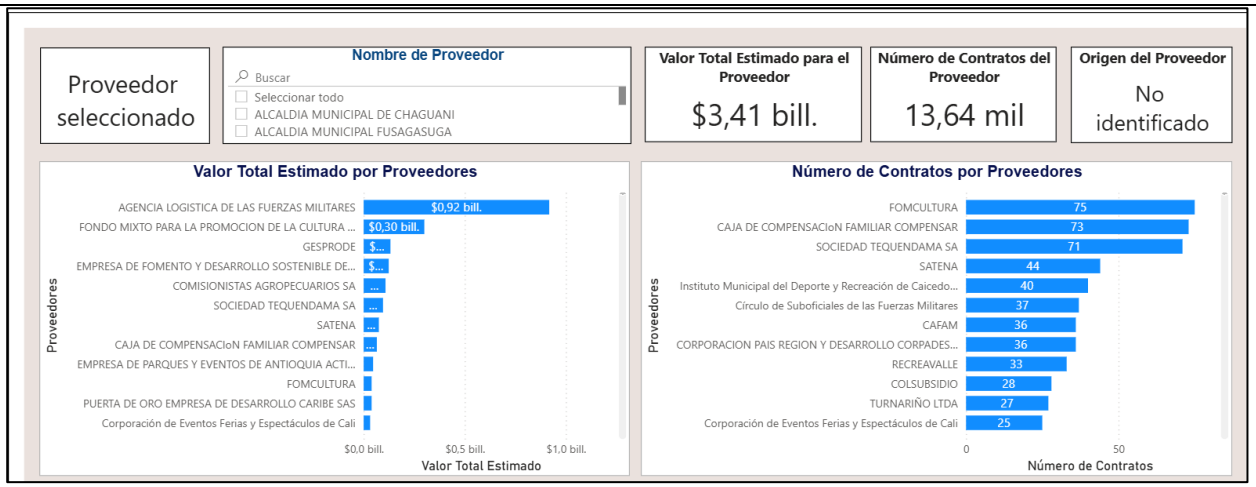
Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	P
9010 - Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	66	$121.728.293.253	3,57%	137	$805.734.113.760	23,61%	120	$173.723.971.663	
9014 - Deportes comerciales	82	$5.872.658.768	0,17%	679	$63.130.875.007	1,85%	1953	$168.530.071.277	
9015 - Servicios de entretenimiento	44	$12.391.589.178	0,36%	110	$51.572.737.687	1,51%	102	$33.656.658.924	
9011 - Instalaciones hoteleras, alojamientos y centros de encuentros	41	$46.301.782.948	1,36%	58	$78.090.426.799	2,29%	71	$21.544.148.195	
9013 - Artes interpretativas	7	$947.558.315	0,03%	46	$12.570.536.605	0,37%	92	$4.935.306.326	
9012 - Facilitación de viajes	13	$2.989.825.620	0,09%	52	$12.001.044.634	0,35%	79	$28.899.309.314	
Total	**253**	**$190.231.708.082**	**5,57%**	**1082**	**$1.023.099.734.492**	**29,98%**	**2417**	**$431.289.465.699**	

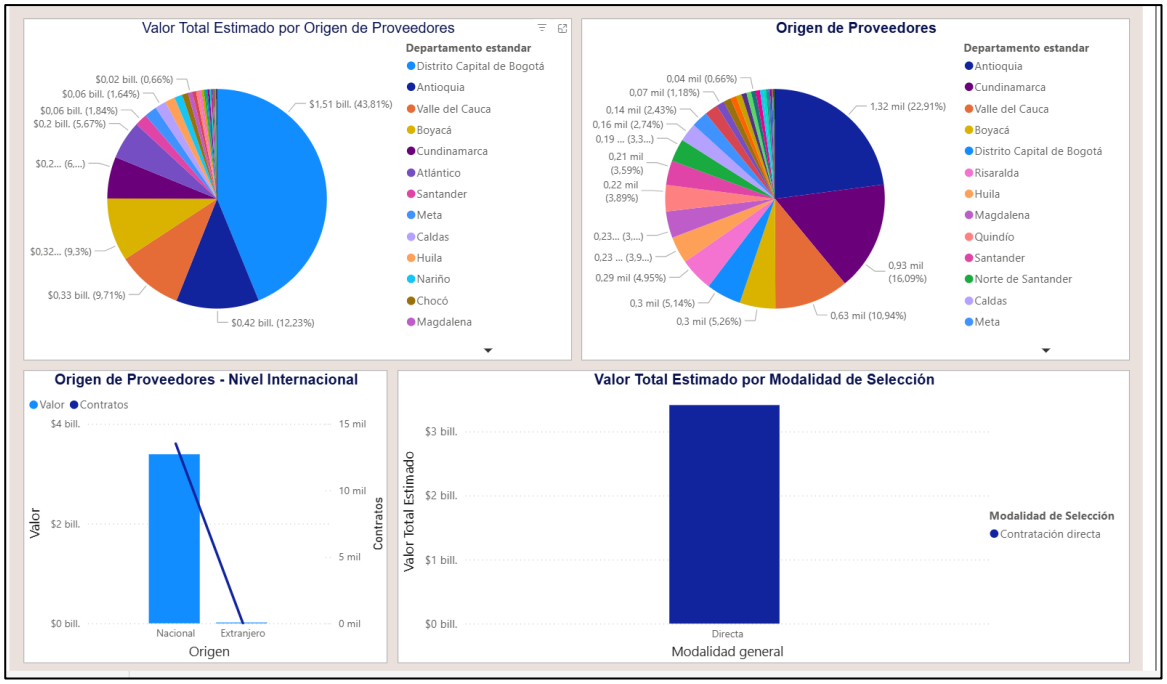
Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE.

Valor total por origen de proveedor (90101700 y 90101701)



Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

6.5. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ORGANIZACIONES

No aplica.

6.6. ANÁLISIS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

Con la información obtenida de la revisión de los procesos de contratación similares adelantados por el Distrito de Santiago de Cali, por otras Entidades Estatales y por otras organizaciones, se puede evidenciar lo siguiente:

- Modalidad de Contratación establecida en los procesos consultados: La modalidad de contratación más frecuente en los ejemplos relacionados hace referencia a la Contratación Directa, tanto en otras ciudades, como en el caso del Distrito de Cali, dada la naturaleza del mismo.
- Plazo del contrato establecido en los procesos consultados: El promedio de duración de los procesos evaluados fue de 12 meses o superior. Este puede modificarse según los acuerdos realizados.
- Presupuesto: No es aplicable el presupuesto como tal, ya que estos contratos son ingresos que son en favor de las entidades públicas. Este variara de conformidad con el plazo y el tipo de bien. De igual forma, el pago de servicios públicos generados es responsabilidad del arrendatario.
- Condiciones de pago: En este contrato, se han acordado cánones mensuales, incluidos servicios públicos, por parte del arrendador dentro de los primeros 5 días hábiles.
- Experiencia exigida al proveedor en los procesos consultados: No aplico para este tipo de procesos.
- Códigos UNSPSC exigidos en los procesos consultados: Los códigos exigidos en este contrato fueron los siguientes:

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Tabla 4. Códigos UNSPSC solicitados

Código	Descripción
80131500	alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
80111600	Servicios de personal temporal

Fuente: SECOP II

- Aspectos técnicos exigidos en los procesos consultados: No aplico para este tipo de procesos.
- Criterios de evaluación establecidos en los procesos consultados: No aplico para este tipo de procesos.
- Criterios diferenciales identificados en los procesos consultados: No aplico para este tipo de procesos.

6.7. OTRAS CONSULTAS

No aplica.

7. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta busca identificar potenciales proveedores y determinar si estos están en capacidad de satisfacer la necesidad en las condiciones identificadas por la Unidad Administrativa Teatro Municipal, ya que este contrato de Alquiler del Hall del Teatrino para la realización de manifestaciones culturales y artísticas locales a la luz del consumo del café y de la gastronomía.

7.1. PROVEEDORES QUE PROVEEN EL BIEN, OBRA O SERVICIO

Esta tabla detalla los proveedores identificados para el contrato de Alquiler del Hall del Teatrino para la realización de manifestaciones culturales y artísticas locales a la luz del consumo del café y de la gastronomía.

Tabla 4. Posibles proveedores para celebrar el contrato de arrendamiento.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Variable	Proveedor 1
Identificación	NIT: 800.187.674-9
Razón Social	Acodres Asociación Colombiana de Industria Gastronómica
Tipo de organización	Entidad Gremial Sin Ánimo de Lucro
Ciudad	Bogotá D.C.
Código CIIU	El Código CIIU 5611 (Restaurantes y servicios móviles de comidas) para la operación de restaurantes, o 5619 (Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.)

Fuente: Elaboración propia con información del RUES y SECOP II

7.2. CONSULTA DE PROVEEDORES DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

Realizada la consulta en el MAE (análisis de la oferta), se encontró que en el periodo 2020-2025 las entidades estatales suscribieron 13.64 mil de contratos con 5823 proveedores inscritos bajo el código UNSPSC 90101700 por un valor total de 3.41 billones de pesos.

Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$3,41 bill.	5823	13,64 mil

La Asociación Colombiana de la Industria Gastronómica – ACODRÉS regional pacífico y la Amazonía, en su propósito de seguir fortaleciendo la cultura gastronómica de nuestra región y promover espacios de encuentro, formación y sostenibilidad alrededor del buen café colombiano y el entretenimiento.

ACODRÉS | GASTRONÓMICA COLOMBIA, como gremio líder del sector gastronómico con más de 70 años de trayectoria a nivel nacional y una amplia presencia en el pacífico colombiano, cuenta con la idoneidad técnica, institucional y operativa para ejecutar este espacio. Su experiencia en el diseño, promoción y fortalecimiento de negocios gastronómicos y de entretenimiento, así como su conexión con productores, baristas, cocineros tradicionales,

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

emprendedores y formadores del país, la posiciona como la entidad única y más competente para llevar a cabo una tienda de café que cumpla con estándares de calidad, sostenibilidad y pertinencia cultural pero además lograr cautivar a todos los visitantes y usuarios del teatro con una tienda de experiencias con bebidas a base de licor.

7.3. IDENTIFICACIÓN DE MIPYMES, EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

Iniciativas, redes y emprendimientos vinculados con cultura, café y mujeres.

- Red de Emprendimientos Culturales – Paisaje Cultural Cafetero

Agrupa cerca de 223 emprendimientos culturales en el Paisaje Cultural Cafetero (Caldas, Quindío, Risaralda y Valle del Cauca), muchos de ellos liderados por mujeres de comunidades rurales o urbanas que promueven cultura, turismo y producción local, incluyendo actividades alrededor del café.

Estos emprendimientos suelen participar en ferias, eventos culturales y actividades públicas que pueden incluir o articularse con espacios de uso para manifestaciones artísticas y consumo de café.

Organizaciones que apoyan el emprendimiento femenino aplicable al sector

- Fundación Mujeres Independientes y Emprendedoras (MIEM)

Organización colombiana orientada a impulsar el emprendimiento femenino mediante capacitación, redes de apoyo y desarrollo empresarial. Si bien no está enfocada exclusivamente en cultura o café, es una plataforma clave para emprendedoras que podrían desarrollar proyectos de gestión de espacios culturales + café o servicios asociados para eventos culturales.

Proyectos y eventos liderados o protagonizados por mujeres (potencialmente vinculables)

- Iniciativas de estímulo y reconocimiento a mujeres en el arte y la cultura (Bogotá):

La Secretaría de Cultura de Bogotá ha reconocido proyectos culturales liderados por mujeres que contribuyen al ecosistema artístico local, varios de los cuales pueden articularse con espacios y eventos, y que pueden beneficiarse de alianzas con oferta de café para eventos comunitarios y culturales.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Asociaciones de mujeres en el sector del café (complementarias al ecosistema cultural)

- Asociaciones de mujeres cafeteras (Quindío)

Existen asociaciones de mujeres cafeteras (como la Red departamental de Mujeres Cafeteras del Quindío y Asociación Mi Tierra Café) que participan en ferias comerciales de café y representan emprendimientos femeninos en el sector cafetero.

Estas organizaciones representan posibles aliadas para integrar oferta cultural + eventos + café, incluyendo experiencias en espacios arrendados para manifestaciones locales donde el café de origen local se consuma como parte de la experiencia.

Redes y programas que fortalecen emprendimiento femenino en general

- Programas de apoyo a empresarias (Bogotá Chamber of Commerce – “Believe in You”)

Programa de fortalecimiento empresarial para mujeres que impulsa la formalización y crecimiento de MiPymes lideradas por mujeres, lo cual puede ayudar a gestionar o profesionalizar iniciativas de espacios culturales con café como componente económico complementario.

Potencial complementario (no directamente espacios culturales pero conectados)

- Iniciativas tipo “Coffee & Women”

Eventos y encuentros que vinculan el café con emprendimiento y redes de mujeres, representando espacios temáticos donde se reúnen mujeres emprendedoras, lo cual es relevante para generar sinergias con espacios culturales con café (aunque estos no estén formalmente en Colombia).

Cómo se conectan estos actores con el alquiler de espacios culturales + café

- Vinculación directa:

Emprendimientos culturales dentro de la Red del Paisaje Cultural Cafetero pueden generar eventos culturales locales (música, arte, teatro, talleres) que combinan espacios arrendados y consumo de café local o experiencia gastronómica cultural.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Vinculación estratégica:

Fundación MIEM y programas como “Believe in You” ayudan a formalizar y hacer más competitivas iniciativas de mujeres, lo cual facilita que emprendedoras puedan administrar o gestionar espacios donde se realicen eventos culturales acompañados de café.

Asociaciones cafeteras de mujeres pueden integrarse con iniciativas culturales (ferias, ciclos de música, eventos comunitarios) en espacios arrendados con oferta de café local como eje de experiencia.

- Aliados potenciales para redes culturales con café:

Instituciones locales (Secretarías de Cultura, Cámaras de Comercio regionales) que promueven estímulos y mercados culturales pueden servir como puentes para fortalecer negocios mixtos de espacio-cultural + cafés liderados por mujeres.

Aunque no existe un listado formal nacional de MiPymes o emprendimientos exclusivamente de alquiler de espacios culturales con café liderados por mujeres, sí hay un ecosistema de emprendimiento cultural y cafetero femenino en Colombia que se puede articular con esta actividad. Las redes culturales del Paisaje Cultural Cafetero, las asociaciones de mujeres cafeteras y las organizaciones de apoyo a empresarias representan actores clave que pueden desarrollar o apoyar modelos de negocio donde la gestión de espacios para actividades culturales se complemente con experiencias de café de origen local, liderados por mujeres o con significativa participación femenina en su operación y gobernanza.

7.4. IDENTIFICACIÓN DE CRITERIOS QUE PROMUEVEN LA INCLUSIÓN SOCIAL E INCORPORACIÓN DE POBLACIÓN VULNERABLE

No aplica.

7.5. IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL Y/O PRODUCTORES AGROPECUARIOS LOCALES

No aplica.

7.6. CADENA DE SUMINISTRO

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

La cadena de suministros de este tipo de actividad combina servicios culturales, operación de espacios y provisión de alimentos y bebidas, configurando un modelo híbrido donde el café actúa como producto ancla para la sostenibilidad económica del espacio.

Proveedores de insumos y recursos base

Infraestructura y espacio físico

- Propietarios de inmuebles (MiPymes, cooperativas, organizaciones culturales).
- Arrendadores de espacios culturales, casas culturales, cafés culturales, galerías y centros comunitarios.

Insumos para adecuación del espacio

- Proveedores de mobiliario (sillas, mesas, tarimas).
- Empresas de iluminación, sonido y equipos audiovisuales básicos.
- Servicios de adecuación acústica y decoración temática.

Servicios operativos y logísticos

- Personal de operación del espacio (coordinadores, técnicos, auxiliares).
- Servicios de limpieza y manejo de residuos.
- Seguridad privada y control de acceso.
- Transporte y logística de insumos (café, equipos, escenografía).

Gestión cultural y programación

- Gestores culturales y productores de eventos.
- Colectivos artísticos locales.
- Curadores, talleristas y formadores.
- Servicios de comunicación, diseño y promoción cultural.

Comercialización y experiencia del usuario

- Venta de entradas o aporte voluntario.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Venta directa de café durante los eventos.
- Estrategias de fidelización (consumo recurrente, membresías culturales).
- Plataformas digitales de difusión y reservas de espacios.

Flujo de valor en la cadena

- Flujo físico: insumos culturales, equipos y café hacia el espacio; residuos y devoluciones postevento.
- Flujo financiero: pago por alquiler, ingresos por consumo de café, honorarios artísticos.
- Flujo de información: programación cultural, requerimientos técnicos, inventarios de café y retroalimentación del público.

El consumo de café genera un flujo constante de ingresos que ayuda a estabilizar la cadena, especialmente en eventos de baja rentabilidad directa.

Oportunidades de fortalecimiento de la cadena

- Integración de proveedores locales y de economía popular.
- Alianzas con asociaciones de mujeres cafeteras y culturales.
- Uso de insumos sostenibles y economía circular.
- Programación cultural permanente que estabilice la demanda del espacio.

La cadena de suministros del alquiler de espacios para manifestaciones culturales y artísticas locales, a la luz del consumo del café, se configura como un ecosistema colaborativo e interdependiente. El café no solo es un insumo comercial, sino un articulador de valor económico, cultural y social, que fortalece la sostenibilidad del espacio, dinamiza economías locales y contribuye a la permanencia de la oferta cultural independiente.

7.7. ESTRUCTURA DE COSTOS

No aplica.

7.8 INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES

No aplica.

7.8. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES DIFERENCIALES

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

No aplica.

8. ESTUDIO DEL MERCADO

Se realizó estudio del sector mediante valores investigados por páginas de arrendamiento para Conocer rangos de costos de canon de arrendamiento de locales comerciales en Cali, especialmente en el centro histórico y zonas cercanas al Teatro Municipal Enrique Buenaventura (Barrio La Merced / San Pedro / zonas comerciales aledañas). Los datos se basan en listados actuales del mercado inmobiliario en Cali y reflejan variación según tamaño, visibilidad, condiciones y flujo peatonal.

Tabla 5: Precios de alquiler de locales comerciales (zonas centrales / La Merced / San Pedro)

ITEM	UBICACIÓN (Zona central – cerca Teatro Municipal)	TIPO DE PROPIEDAD	VALOR MENSUAL ESTIMADO (COP)
1	La Merced / Centro (local pequeño, 15–30 m²)	Local comercial básico	$1.000.000 – $1.300.000
2	La Merced / Centro (local mediano, ~40–80 m²)	Local comercial	$3.000.000 – $5.250.000
3	La Merced / Centro (local amplio, 100–230 m²)	Local comercial con fachada	$8.000.000 – $13.500.000
4	La Merced / Centro (local muy amplio / esquinero)	Local comercial grande	$12.000.000 – $28.000.000+

Valor promedio estimado (para locales de 30–120 m² en zonas de alto tráfico como La Merced / San Pedro / cerca de puntos históricos): $5.000.000 – $7.000.000 mensuales (dependiendo de tamaño, ubicación exacta y características).

Observaciones del mercado.

Amplia variación de precios: en el centro de Cali y La Merced, los alquileres de locales comerciales pueden variar de alrededor de $1 M para espacios pequeños hasta $25 M o más para locales grandes o premium en vías principales o esquinas con alto flujo peatonal/vehicular.

Factores que influyen en el canon:

- Tamaño del local (m²).
- Nivel de visibilidad y flujo de peatones (esquinas, vías principales).

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Condiciones físicas del local (fachada, vidrieras, baños, instalaciones).
- Presencia de servicios públicos, administración o seguridad privada

Los valores han aumentado, particularmente en locales de tamaño medio o con buena visibilidad en el centro de Cali y La Merced.

- Locales pequeños (hasta ~30 m²) cerca del centro histórico siguen siendo relativamente accesibles (~$1.0M–$1.3M/mes).
- Locales medianos (~40–100 m²) con buena ubicación se cotizan típicamente entre $3.0M y $8.0M/mes.
- Locales grandes o premium (~100 m²+) en vías principales o zonas de mucho tránsito superan los $10.0M/mes fácilmente.
- Promedio de mercado (2026) realista para cafeterías en zonas centrales: alrededor de $5–7 millones mensuales, dependiendo del tamaño y condiciones del local.

Con base en los valores investigados en páginas de arrendamiento, la entidad estima un valor promedio de arrendamiento mensual del Hall de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($2.500.000). Este monto ha sido aproximado y se pagará en once (11) cuotas mensuales, resultando en un valor total del contrato de VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($27.500.000), incluyendo todos los costos directos e indirectos asociados.

8.1 PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO

Para efectos fiscales y legales el valor del presente contrato es por la suma de VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($27.500.000) incluidos todos los costos directos e indirectos relacionados.

8.2 IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

No aplica.

9. ASPECTOS TÉCNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

Compromisos del Teatro:

- Facilitar y autorizar el uso de los espacios disponibles
- Garantizar el mantenimiento en óptimas condiciones de las instalaciones generales del teatro y el Teatrino.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- Extender la cobertura de vigilancia privada a las áreas donde funcionará las Tienda de Café y la tienda de bebidas garantizando la seguridad y el buen desarrollo de las actividades.
- Acompañar y promover el proyecto como parte de la oferta cultural y formativa del espacio.

Teniendo en cuenta que:

- La Unidad Administrativa Especial Teatro Municipal Enrique Buenaventura fue organizado según el Acuerdo 55 del 27 de diciembre de 1999, y cuenta con autonomía administrativa y financiera.
- Dentro de las facultades del director técnico se encuentra la de dirigir el Teatro, ordenar el gasto, coordinar los términos de negociación con terceros para la producción o coproducción de eventos que se realicen en el Teatro Municipal; así como para el arriendo o cesión del mismo de acuerdo con lo establecido en dicha norma y en los lineamientos que dicte la Junta Administradora del Teatro.
- Entre las modalidades de las actividades en las cuales se debe enmarcar la programación del Teatro Municipal Enrique Buenaventura se encuentra la de arrendamientos a terceros, bajo la cual se pueden promocionar actividades culturales, se aprovecha el escenario y se generan ingresos para el mejoramiento del Teatro y su mantenimiento respectivo.
-

Aporte de ACODRÉS | GASTRONÓMICA:

- Diseño, montaje y operación integral de la Tienda de Café de Especialidad y la tienda de experiencias con bebidas a base de licor.
- Curaduría y promoción de talentos emergentes en la cultura del café (baristas, tostadores, productores y cocineros locales).
- Programación cultural y educativa periódica con talleres, catas, charlas y exhibiciones vinculadas al mundo del café y las bebidas a base de licor.
- Pago mensual de un fee de $2.500.000 COP al teatro municipal por concepto de uso y aprovechamiento de los espacios (Hall Teatrino).
- Cumplimiento de todas las normas de salubridad, seguridad y sostenibilidad ambiental vigentes.

10. ANÁLISIS DE RIESGOS

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

Los posibles riesgos de este contrato radican en el incumplimiento del pago del canon de arrendamiento y los daños que se puedan causar en el predio arrendado por lo cual se precisa la inclusión de obligaciones contractuales que permitan hacer una debida supervisión y exigir su cumplimiento. Esto deberá ser supervisado por el personal encargado de la Unidad Administrativa Especial Teatro Municipal Enrique Buenaventura.

11. CONCLUSIONES

El análisis de los procesos de contratación evidencia que el arrendamiento de espacios públicos para actividades culturales y gastronómicas es una práctica recurrente y consolidada en las entidades estatales, desarrollada principalmente bajo la modalidad de contratación directa, con plazos iguales o superiores a doce (12) meses y esquemas de pago mensual. Este tipo de contratos no exige experiencia específica ni criterios técnicos complejos, dado que su finalidad principal es el aprovechamiento económico y cultural de bienes públicos, así como la generación de ingresos institucionales.

El estudio del mercado inmobiliario en zonas centrales de Cali, particularmente en sectores aledaños al Teatro Municipal Enrique Buenaventura, muestra una amplia variabilidad en los cánones de arrendamiento, con valores promedio para cafeterías entre $5.000.000 y $7.000.000 mensuales en zonas de alto tráfico. En este contexto, el canon estimado por la entidad de $2.500.000 mensuales para el uso del Hall del Teatrino y espacios complementarios resulta razonable, competitivo y acorde con la naturaleza institucional y cultural del bien, sin desalinearse de las condiciones del mercado.

Desde la perspectiva de la oferta, ACODRÉS | GASTRONÓMICA COLOMBIA cuenta con la idoneidad técnica, institucional y operativa para la ejecución del proyecto, respaldada por su trayectoria gremial, su presencia regional y su capacidad de articulación con actores del sector gastronómico y cultural. Su participación no solo garantiza la operación del espacio, sino que fortalece la cultura del café, promueve procesos formativos y dinamiza el ecosistema cultural local.

En concordancia con el marco normativo que rige a la Unidad Administrativa Especial Teatro Municipal Enrique Buenaventura, el contrato de arrendamiento propuesto se configura como una alternativa viable y sostenible para el aprovechamiento del espacio público, la promoción de manifestaciones culturales y la generación de recursos para el mantenimiento y fortalecimiento del Teatro.

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.

- El canon mensual para tasar el arrendamiento es de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($2.500.000). El valor por 11 meses está pactado en VEINTISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($27.500.000), incluyendo todos los costos directos e indirectos asociados.
- Plazo de Ejecución: El plazo de ejecución del presente contrato será de febrero a diciembre del 2026.
- El futuro arrendatario deberá velar por el buen uso del bien, el pago de servicios públicos y demás insumos que se den producto de la ejecución del contrato.
- Códigos UNSPSC: Se recomienda tener en cuenta los siguientes códigos:

Tabla 6: Códigos UNSPSC

Código	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131500	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	N/A

12. FIRMA RESPONSABLES

Diana Arroyo Mina

Diana Arroyo Mina
Contratista
Rol Financiero

Proyectó: Diana Arroyo Mina - Contratista
Revisó: Jaime Andrés Tenorio Tascón – Director Técnico

Anexos: N/A

Este documento es propiedad de la Administración Central del Distrito de Santiago de Cali. Prohibida su copia, alteración o modificación por cualquier medio, sin previa autorización del alcalde.