

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 1 de 23	

El Jardín Botánico José Celestino Mutis es un establecimiento público del orden distrital adscrito a la Secretaría Distrital de Ambiente, creado mediante el Acuerdo 39 de 1992, que conforme al artículo 2 de la Ley 80 de 1993 es una entidad estatal regida para los fines contractuales por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Reglamentario 1082 de 2015 y demás normas que lo reglamenten, adicionen o modifiquen.

El Jardín Botánico José Celestino Mutis de conformidad con el artículo 1º del Decreto 040 de 1993 es un centro de investigación distrital con énfasis en ecosistemas altoandinos y de páramo, responsable de la gestión integral de coberturas verdes en la Ciudad, del desarrollo de programas de educación ambiental y de la conservación y mantenimiento de colecciones vivas de flora para su apropiación y disfrute por parte de los ciudadanos y como aporte a la sostenibilidad ambiental.

El Jardín Botánico José Celestino Mutis realiza el presente estudio con el propósito de analizar la oferta y demanda del sector para la prestación de Servicios de Restaurante, requerido, para lo cual se tiene en cuenta el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, en el cual se establece que las Entidades Estatales deben hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo; de la misma manera se tiene en cuenta la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector emitida por Colombia Compra Eficiente, en la cual se prevé la obligación de la Entidad estatal de conocer a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Adicional, se toma como referencia para el presente estudio las anteriores adquisiciones en el JBJCM, las compras realizadas por otras Entidades Estatales, así como las consultas en bases de datos especializadas, cuando así se requirió.

- 1. OBJETO:** Otorgar en concesión, la operación y explotación de las áreas que componen la estructura física del CENTRO DE ATENCION AL VISITANTE – CAV del Jardín Botánico de Bogotá.

La prestación de estos servicios está asociada a:

Tabla 1 Servicios a operar

#	SERVICIO
1	ALIMENTOS Y BEBIDAS

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 2 de 4	

- 1.1. Restaurante
2. TIENDA PARA LA VENTA DE PRODUCTOS
3. ATENCION AL CLIENTE

2. CLASIFICACIÓN UNSPSC Y CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS –CIU

Ilustración 1 Clasificación UNSPSC

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
[90000000] Servicio de Viajes, alimentación, alojamiento, y Entretenimiento	[90100000] Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	[90101500] establecimientos para comer y beber	[90101501] Restaurantes
[90000000] Servicio de Viajes, alimentación, alojamiento, y Entretenimiento	[90100000] Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	[90101500] establecimientos para comer y beber	[90101503] Establecimientos de comida rápida
[90000000] Servicio de Viajes, alimentación, alojamiento, y Entretenimiento	[90100000] Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	[90101700] Servicios de Cafetería	[90101701] Administración de cafeterías al pie de obra
[90000000] Servicio de Viajes, alimentación, alojamiento, y Entretenimiento	[90100000] Restaurantes y catering (servicios de comidas y bebidas)	[90101600] Servicios de Banquetes y Catering	[90101603] Servicios de caterin
[80000000] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de empresa y servicios Administrativos	[80140000] Comercialización y distribución	[80141600] Actividades de ventas y promoción de negocios	[80141607] Gestión de eventos
[60000000] Instrumentos musicales, juegos, artes, artesanías y equipos de educación	[60120000] Equipo, accesorios y suministros de arte y manualidades.	[60124100] Materiales de proyecto multicultural y accesorios	[60124102] Productos de artesanía multicultural]
[14000000] Materiales y productos de papel	[14110000] Productos de papel	[14111800] Papeles de uso comercial	[14111807] Libros comerciales para múltiples usos
[49000000] Equipos, suministros y accesorios para Deportes y Recreación.	[49100000] Coleccionables y condecoraciones	[49101600] Coleccionables	[49101602] Recuerdos (Souvenirs)

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 3 de 4	

CIU 5611 – Expendio a la mesa de comidas preparadas
 CIU 5613 – Expendio de comidas preparadas en cafeterías
 CIU 5621 - Catering para eventos
 CIU 1084 – Elaboración de comidas y platos preparados
 CIU 7912 – Actividades de Operadores Turísticos.
 CIU 4719 – Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas (alcohólicas y no alcohólicas) y tabaco
 CIU 4759 - Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados
 CIU 4773 - Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados
 CIU 4774 - Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados
 CIU 5613 – Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados
 CIU 5131 - Comercio al por mayor de productos textiles y productos confeccionados para uso doméstico.

3. PARTICIPACION MIPYMES

En el marco de lo definido en el artículo 33, numeral 1 de la ley 2069 de 2020 si para el proceso aplica la limitación a MIPYMES, que cita la promoción del acceso de las Mipymes al mercado de compras públicas, se especifican las características de las organizaciones que se definieron para este proceso de análisis de sector:

1. Las Mipymes fueron identificadas como potenciales proveedoras directas o indirectas, con el fin de definir reglas que promuevan y faciliten su participación en el Proceso de Contratación.
2. Participan reconociendo sus condiciones de prestadores de servicios de alimentos y bebidas, en la ciudad de Bogotá,

Es así que se han tenido en cuenta establecimientos de alimentos y bebidas en las tipologías de Restaurantes, Cafeterías, Panaderías y tipologías similares, reconociendo que son el 66% de las unidades de negocio que se prestarán servicios en el CAV del JBJCM, según las unidades de negocio dispuestas.

Estos establecimientos cuentan con estructuras físicas dispuestas para la prestación del servicio en sitio y para domicilios; cuentan con carta de servicios, estrategias de

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 4 de 4	

promoción y divulgación en sitios web y redes sociales y además han sido reconocidos por la Guía Gastronómica de Bogotá, emitida por el Instituto Distrital de Turismo¹.

4. ASPECTOS GENERALES

El Jardín Botánico José Celestino Mutis (JBJCM) es un establecimiento público del orden distrital adscrito a la Secretaría Distrital de Ambiente, creado mediante el Acuerdo 39 de 1992, que conforme al artículo 2 de la Ley 80 de 1993 es una entidad estatal regida para los fines contractuales por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto Reglamentario 1082 de 2015 y demás normas que lo reglamenten, adicionen o modifiquen.

El Centro de Atención de Visitantes (CAV) se concibe como parte del fortalecimiento de la infraestructura del jardín botánico José Celestino Mutis como atractivo turístico en la ciudad de Bogotá, ubicado en la zona noroccidente del Jardín, inmerso en la naturaleza y cerca del Tropicario Distrital, pensado en cubrir diferentes necesidades de los visitantes del JBJCM, para consolidarlo como atractivo turístico y ambiental, icónico de la ciudad, con el fin de fortalecer el producto turístico, cultural, gastronómico, recreativo, diferenciado y sostenible, con enfoque incluyente y accesible, para ello los servicios que se operarán se describen en los Anexo 1- Modelo Operativo Restaurante y Anexo 2-Modelo Operativo Tienda para la venta de productos.

Por otra parte, el proyecto de operación de los servicios del CAV, se divide en tres momentos: Alistamiento por parte del operador; operación efectiva; cierre y reversión.

- a) Alistamiento y Dotación: El concesionario realizará por su cuenta y riesgo el alistamiento y dotación del área objeto del contrato, incluyendo como mínimo las siguientes actividades:
 1. Trámite y obtención de los permisos y certificaciones requeridos para operar.
 2. Elaborar y presentar los proyectos de diseño para realizar las adecuaciones; para esto, debe solicitar a la oficina de infraestructura del JBJCM, acorde a la adecuación, los documentos que necesitará dicha oficina para dar su aprobación.
 3. Adecuaciones de infraestructura, previa aprobación del JBJCM.
 4. Adquirir la dotación, equipos y elementos necesarios para la prestación del servicio;
 5. Realizar la decoración y ambientación requerida para la etapa de operación, explotación y mantenimiento.
 6. Las demás actividades preoperativas requeridas para el inicio de la operación.

¹ <https://www.idt.gov.co/es/atenci%C3%B3n-turista/gu%C3%ADas-tur%C3%ADsticas>

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 5 de 4	

7. Realizar conjuntamente con el JBJCM, el inventario de muebles y equipos con que iniciará la operación.

Esta etapa se estima en seis (6) meses, si por alguna circunstancia justificada el tiempo no es suficiente se debe realizar el correspondiente ajuste.

- b) Operación, explotación y mantenimiento: El concesionario ejecutará los servicios de manera continua y eficiente de conformidad con la normatividad aplicable a la clase de contrato y servicio. Teniendo derecho a explotar el área del CAV concesionada, y realizando todas y cada una de las acciones preventivas y correctivas para que la infraestructura y el equipamiento mantengan su capacidad de operación y seguridad necesaria para ejecutar un óptimo nivel de servicio, con la calidad establecida por el Jardín Botánico de Bogotá.
- c) Cierre y reversión: Al finalizar el término de la concesión, los activos incorporados por el concesionario y directamente afectados a la prestación del servicio en el área concesionada del CAV se sujetarán al esquema de reversión, conforme a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y a los parámetros establecidos en los anexos del contrato. Para efectos de lo anterior, se establece la siguiente diferenciación:
 1. Los activos fijos incorporados a la infraestructura, incluyendo las adecuaciones y mejoras de carácter permanente, revertirán obligatoriamente al JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ, sin contraprestación adicional, al momento de la terminación del contrato.
 2. Los activos operativos o removibles, tales como equipos, mobiliario y dotación, estarán sujetos a verificación por parte de la entidad concedente acordado con el contratista, en el marco del comité operativo, con el fin de determinar su carácter esencial para la continuidad del servicio y su idoneidad funcional para la operación del espacio bajo esquemas generales de explotación comercial de servicios de restaurante.

En aquellos casos en que dichos activos sean calificados como esenciales, se entenderán afectos al servicio y, en consecuencia, quedarán sujetos al régimen de reversión. Por el contrario, aquellos que no ostenten tal carácter podrán ser retirados por el concesionario al momento de la terminación del contrato, de conformidad con las condiciones, procedimientos y plazos que se establezcan en los anexos contractuales. Los criterios principales para determinar, en el comité de operación, que bienes deben revertir son como mínimo:

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 6 de 4	

- **Afectación directa:** Solo deben revertir aquellos que sean indispensables para asegurar la continuidad del servicio público o la explotación del bien estatal.
- **Amortización:** Los bienes sujetos a reversión serán aquellos cuya inversión el contratista ha previsto recuperar (amortizar) a través de las utilidades del contrato durante su vigencia.
- **Bienes entregados:** Los bienes entregados en tenencia por el JBJCM deben reversar en igual condición.
- **Bienes adquiridos por el Contratista:** Para estos bienes verificar la realidad operativa y financiera del modelo de negocio, asegurando que el JBJCM reciba los elementos necesarios y funcionalmente indispensables para la continuidad del servicio, excluyendo elementos que solo sirven de manera particular para una tipología de servicio. El propósito es evitar la parálisis del servicio una vez termine el contrato, sin incurrir en inclusión de activos que por su particularidad la entidad deba mantener sin uso o dar de baja por su especificidad.
- **Respetar la propiedad del contratista sobre aquello bienes que sea ajeno a la concesión.**

• JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD:

La selección de un concesionario para la operación de los servicios de alimentos y bebidas y de la tienda de recuerdos en el Centro de Atención a Visitantes (CAV) del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis (JBJCM) obedece a la necesidad de garantizar la prestación eficiente, especializada y sostenible de servicios que generan una mejor experiencia de visita, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos institucionales y al fortalecimiento de la experiencia de visita.

1. **Especialización y experiencia del tercero que preste los servicios:** La operación de servicios de alimentos y bebidas, así como de una tienda de recuerdos y productos institucionales, requiere conocimientos especializados en administración comercial, gestión operativa, manejo de inventarios, servicio al cliente, cumplimiento de estándares sanitarios y sostenibilidad ambiental. La vinculación de un concesionario con experiencia comprobada en estas actividades permite garantizar la prestación de servicios con altos estándares de calidad, eficiencia y oportunidad. Adicionalmente, contribuye a la promoción y comercialización de la imagen institucional del Jardín Botánico, fortaleciendo su posicionamiento como atractivo ambiental, científico y turístico de la ciudad.
2. **Fortalecimiento de la experiencia del visitante:** El Jardín Botánico constituye un espacio destinado a la educación ambiental, la recreación pasiva, la apropiación social del conocimiento y el disfrute de la biodiversidad. En este contexto, la

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 7 de 4	

disponibilidad de servicios complementarios de alimentos, bebidas y productos institucionales contribuye a mejorar la experiencia integral de los usuarios, ofreciendo alternativas acordes con las expectativas y necesidades de los diferentes públicos que visitan la entidad.

3. **Eficiencia operativa y rentabilidad:** La prestación directa de estos servicios por parte del JBJCM implicaría asumir actividades ajenas a su misión principal, relacionadas con la gestión comercial, la administración de personal, el abastecimiento de insumos, el manejo de inventarios y el cumplimiento de requisitos técnicos y regulatorios específicos. Mediante la concesión, estas actividades son desarrolladas por un operador especializado, permitiendo que la entidad concentre sus recursos humanos, técnicos y financieros en el desarrollo de sus funciones misionales de investigación, conservación, educación ambiental y gestión de la biodiversidad.
4. **Cumplimiento de normativas legales y de calidad:** La operación de servicios de alimentos y bebidas exige el cumplimiento permanente de la normativa vigente en materia de salud pública, inocuidad alimentaria, gestión integral de residuos, protección al consumidor y sostenibilidad ambiental. La contratación de un concesionario especializado facilita la observancia de estos requisitos, reduciendo riesgos operativos y garantizando la prestación de servicios acordes con las disposiciones legales aplicables.
5. **Optimización de recursos y costos:** El modelo de concesión permite al Jardín Botánico evitar la realización de inversiones directas asociadas a la contratación y capacitación de personal, adquisición de equipos, dotaciones, mobiliario, insumos y demás recursos necesarios para la operación. Asimismo, traslada al concesionario los riesgos inherentes a la gestión comercial y operativa del servicio, optimizando la utilización de los recursos públicos.
6. **Promoción de la innovación y diversidad en el servicio:** La participación de operadores especializados favorece la incorporación de nuevas estrategias comerciales, productos diferenciados y alternativas innovadoras que respondan a las tendencias del mercado y a las preferencias de los visitantes, incrementando el atractivo de los servicios ofrecidos y fortaleciendo la propuesta de valor del Jardín Botánico.
7. **Generación de ingresos adicionales:** La concesión de estos espacios permite generar ingresos derivados de la explotación económica de la infraestructura institucional, recursos que contribuyen a la sostenibilidad financiera de la entidad y pueden ser destinados al fortalecimiento de programas, proyectos y actividades orientadas al cumplimiento de sus objetivos misionales.

El servicio objeto de concesión se desarrollará en la infraestructura destinada para tal fin dentro del Centro de Atención a Visitantes (CAV), ubicado al interior del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis. En consecuencia, la ejecución del contrato

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 8 de 4	

deberá ajustarse a las condiciones técnicas, operativas y ambientales definidas por la entidad para el uso de dichos espacios.

De igual manera, el presente proceso se enmarca dentro del mercado de bienes y servicios orientados a la atención de visitantes en equipamientos culturales, ambientales, científicos y turísticos, encontrándose sujeto a las disposiciones normativas vigentes en materia de contratación estatal, seguridad alimentaria, protección al consumidor, gestión ambiental, sostenibilidad, uso de bienes públicos y demás regulaciones aplicables a la prestación de servicios complementarios en escenarios de acceso público.

Normativo:

El soporte normativo básico, que le aplica a los servicios del CAV es:

Ley 80 de 1993 - Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, dada que a través de esta Ley se regula la contratación pública en Colombia, estableciendo los procedimientos y principios que deben seguir las entidades públicas para contratar con terceros, como en el caso de la contratación de un concesionario para operar servicios en el Jardín Botánico. La ley busca garantizar la transparencia, la eficiencia y la equidad en los contratos públicos. Al igual que la Ley 1150 de 2007, por la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, que regula los procedimientos de selección, estudios previos, análisis del sector, riesgos y demás aspectos aplicables al proceso contractual.

Ley 142 de 1994 - Ley de Servicios Públicos Domiciliarios. Aunque esta ley regula principalmente los servicios públicos domiciliarios, también establece disposiciones relevantes sobre la prestación de servicios en espacios públicos, como los servicios de alimentación que se puedan ofrecer en el CAV del Jardín Botánico, que deben cumplir con ciertas condiciones de calidad y accesibilidad.

Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor. Esta ley regula los derechos de los consumidores en Colombia, especialmente en cuanto a los productos y servicios que se ofrecen al público. Aplica para la contratación de concesionarios que operan servicios de alimentos, bebidas y otros bienes dentro del CAV, ya que establece normativas sobre la calidad, etiquetado, publicidad y condiciones de los productos y servicios ofrecidos.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 9 de 4	

Ley 9 de 1979 – Código Sanitario Nacional, Resolución 2674 de 2013 del Ministerio de Salud, que reglamenta los requisitos sanitarios para la fabricación, procesamiento, preparación, almacenamiento, transporte, distribución y comercialización de alimentos y establece las condiciones sanitarias que deben cumplir los establecimientos gastronómicos.

Ley 1562 de 2012 Sistema General de Riesgos Laborales (SGRL) en Colombia, Decreto 1072 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo, Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST).

Decreto 1076 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente. Este decreto establece lineamientos sobre la protección y conservación del medio ambiente, lo cual es clave para un lugar como el Jardín Botánico. Los concesionarios deben operar bajo normas que aseguren la sostenibilidad ambiental, el manejo adecuado de residuos y el respeto por el entorno natural. Establece las disposiciones para la gestión ambiental en espacios públicos, lo que debe ser considerado por cualquier concesionario de alimentos y bebidas dentro del Jardín Botánico.

Decreto 1860 de 2021 y Decreto 0287 de 2026 – que establecen el marco normativo nacional para fomentar la inclusión y participación de personas con discapacidad en los procesos de compras y contratación pública.

Resolución 4000 de 2000 - Reglamento Sanitario para la Protección de los Alimentos. Este reglamento está relacionado con la protección de la salud pública en la venta y consumo de alimentos. Asegura que los concesionarios de alimentos y bebidas en lugares como el CAV cumplan con los estándares de salubridad para evitar riesgos a los visitantes.

Normativas Distritales del Distrito Capital de Bogotá. El Distrito Capital de Bogotá tiene normas adicionales que regulan el uso y aprovechamiento del espacio público, la prestación de servicios turísticos y la operación de establecimientos comerciales en áreas públicas. Estas normativas pueden incluir aspectos sobre la licitación y regulación de los concesionarios que operan dentro de zonas verdes o parques urbanos, como el Jardín Botánico.

Por otra parte, resulta necesario considerar las condiciones y dinámicas económicas que inciden en los sectores de alimentos y bebidas, así como en la comercialización de productos, dado que estas actividades son especialmente sensibles a las variaciones de los indicadores macroeconómicos. En consecuencia, se hace necesario analizar el comportamiento y estado actual del sector, con el fin de identificar factores que puedan

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 10 de 4	

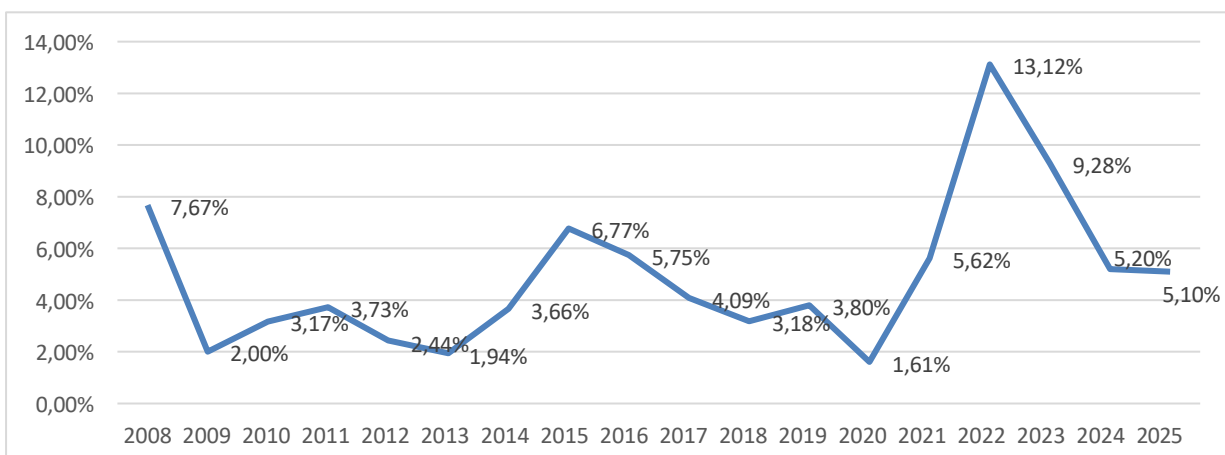
afectar la viabilidad de la operación y promover un proceso de selección competitivo, participativo y atractivo para los potenciales interesados.

En este contexto, para el presente proceso se evaluaron diversos elementos que inciden en la estructura de costos y en las condiciones de mercado de la actividad económica objeto de concesión, entre ellos los costos de personal, la adquisición de insumos, el comportamiento del gasto y las tendencias del sector. Asimismo, se analizaron variables macroeconómicas y sectoriales tales como la inflación, el salario mínimo legal vigente, la participación del turismo en la economía, el aporte de los sectores relacionados al valor agregado bruto tanto a nivel nacional como distrital, el gasto turístico interno, la contribución de la industria turística a la generación de empleo e ingresos, la distribución del gasto de los visitantes y las expectativas y capacidad de pago de los visitantes del Jardín Botánico José Celestino Mutis (JBJCM), entre otros indicadores relevantes para la estructuración del proceso.

Inflación.

La adquisición de insumos de la operación de los servicios turísticos en el Jardín Botánico de Bogotá, en la infraestructura de la entidad, está sujeta a efectos inflacionarios, por lo tanto, se requiere conocer como ha sido el comportamiento de este factor en los últimos años y el efecto que esto puede generar sobre la operación de los servicios:

Ilustración 2 comportamiento de la inflación



Fuente: DANE 2026.

Posterior a la pandemia, las presiones inflacionarias han descendido, pero aún no ha alcanzado la proyección del Banco de la República que apunta a un índice de 3% anual.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 11 de 4	

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional (Boletín DANE 2026).

El descenso sostenido de esta variable en los últimos tres años es una señal importante que permitirá estabilizar la estructura de costos de la operación, lo cual se verá reflejado en el precio final del servicio a ofrecer en el CAV.

Salario Mínimo.

El sector de alimentos y bebidas y venta de productos, tiene un componente importante de contratación de personal, lo que lo hace un factor relevante dentro de la estructura de costos de la operación. En ese sentido el salario mínimo y el auxilio de transporte, son determinantes en la viabilidad y sostenibilidad de los bienes y servicios ofrecidos. La importancia de estos indicadores económicos radica en su influencia directa sobre la productividad y los costos operativos de cualquier organización.

La tabla que se presenta a continuación ilustra la evolución del salario mínimo y el auxilio de transporte desde el año 2015 hasta el 2025. Este aumento sostenido es crucial para mantener el poder adquisitivo de los trabajadores y refleja la dinámica económica del país:

Tabla 2 comportamiento SMMLV

AÑO	SMMLV	SUBSIDIO DE TRANSPORTE	% DE CRECIMIENTO DEL SMMLV
2015	\$ 644.350	\$ 74.000	
2016	\$ 689.455	\$ 77.700	7,00%
2017	\$ 737.717	\$ 83.140	7,00%
2018	\$ 781.242	\$ 88.211	5,90%
2019	\$ 828.116	\$ 97.032	6,00%
2020	\$ 877.803	\$ 102.854	6,00%

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 12 de 4	

AÑO	SMMLV	SUBSIDIO DE TRANSPORTE	% DE CRECIMIENTO DEL SMMLV
2021	\$ 908.526	\$ 106.454	3,50%
2022	\$ 1.000.000	\$ 117.172	10,07%
2023	\$ 1.160.000	\$ 140.000	16,00%
2024	\$ 1.300.000	\$ 162.000	12,07%
2025	\$ 1.423.500	\$ 200.000	9,50%
2026	\$ 1.750.905	\$ 249.095	23.00%

Fuente: DANE 2025.

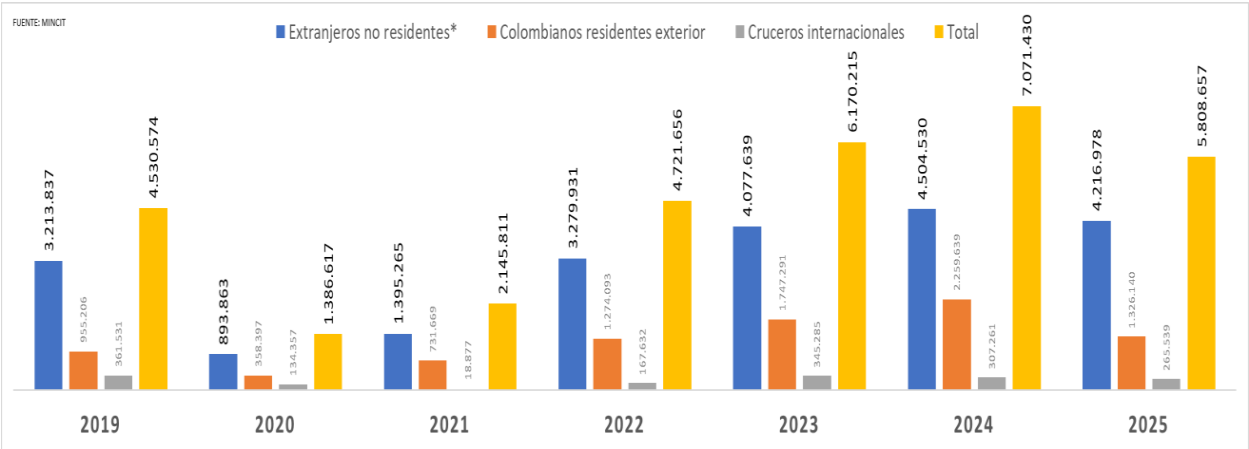
Lograr estabilizar esta variable, que involucra entre otros elementos el comportamiento de la inflación y la productividad laboral, contribuirá a generar empleo digno, calificado y bajo condiciones adecuadas en entornos seguros; además, es esencial para el contratista tener en cuenta no solo el salario mínimo y el auxilio de transporte al momento de planificar los recursos humanos necesarios para cumplir con los servicios requeridos, sino también las prestaciones sociales, tasas y contribuciones asociadas.

Estos elementos contribuyen a la estructuración de los costos directos e indirectos y son fundamentales para garantizar la disponibilidad de personal calificado, la consideración de estos aspectos económicos no solo es vital para la formulación de propuestas competitivas y sostenibles por parte de los potenciales contratistas, sino que también asegura el cumplimiento de los estándares laborales y contribuye al bienestar de los empleados, factores que son esenciales para la prestación de un servicio eficiente y de calidad.

Comportamiento del volumen de visitantes extranjeros al país.

Los servicios objeto del contrato están situados claramente en el sector parcial de Turísticos, este sector ha venido en recuperación en época de post pandemia, el sector genera un aporte importante a la económica con un potencial que se ve reflejado en el creciente volumen de turistas extranjeros que llegan al País.

Ilustración 3 Comportamiento de visitantes extranjeros

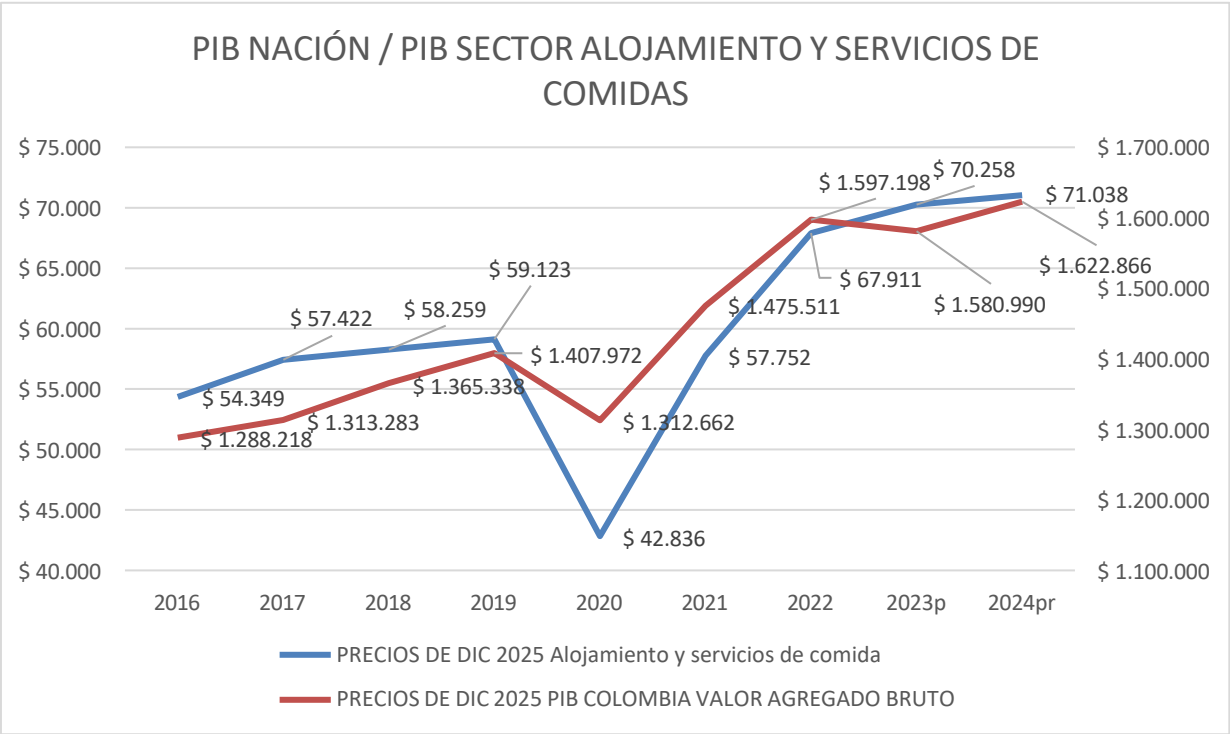


Fuente: MINCIT 2026 CIFRA DE 2025 HASTA NOV.

Comportamiento sectorial al Valor Agregado Bruto.

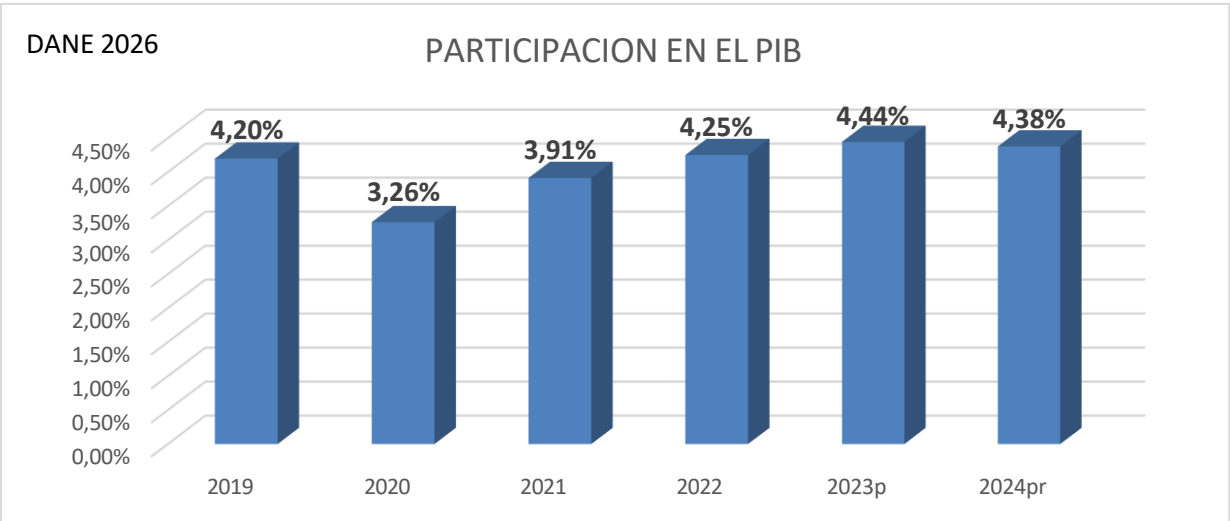
Por su parte, al analizar el PIB desde la producción (valor agregado bruto) frente al sector de alojamiento y servicios de comidas, existe un aporte significativo, como lo muestra la siguiente grafica (precio de diciembre de 2025 en miles de millones COP).

Ilustración 4 PIB Nación / PIB sector alojamiento y servicios de comidas



Fuente: DANE 2026.

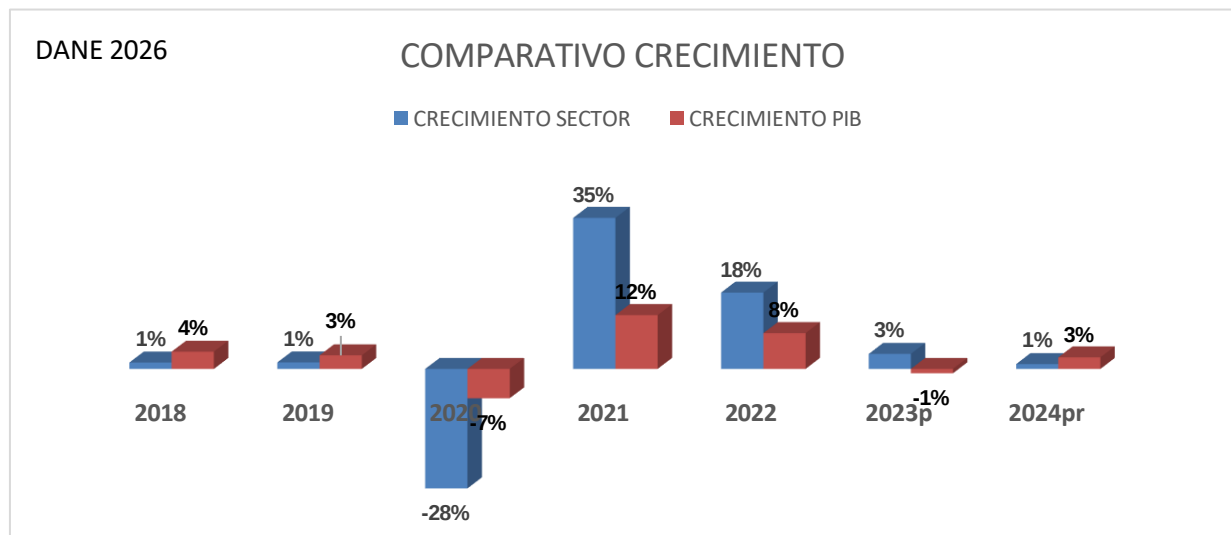
Ilustración 5 Participación sectorial en el valor agregado bruto



Fuente: DANE 2026.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 15 de 4	

Según lo señalado, el sector desde la producción aporta al valor agregado bruto en el periodo señalado un promedio de 4.07%.

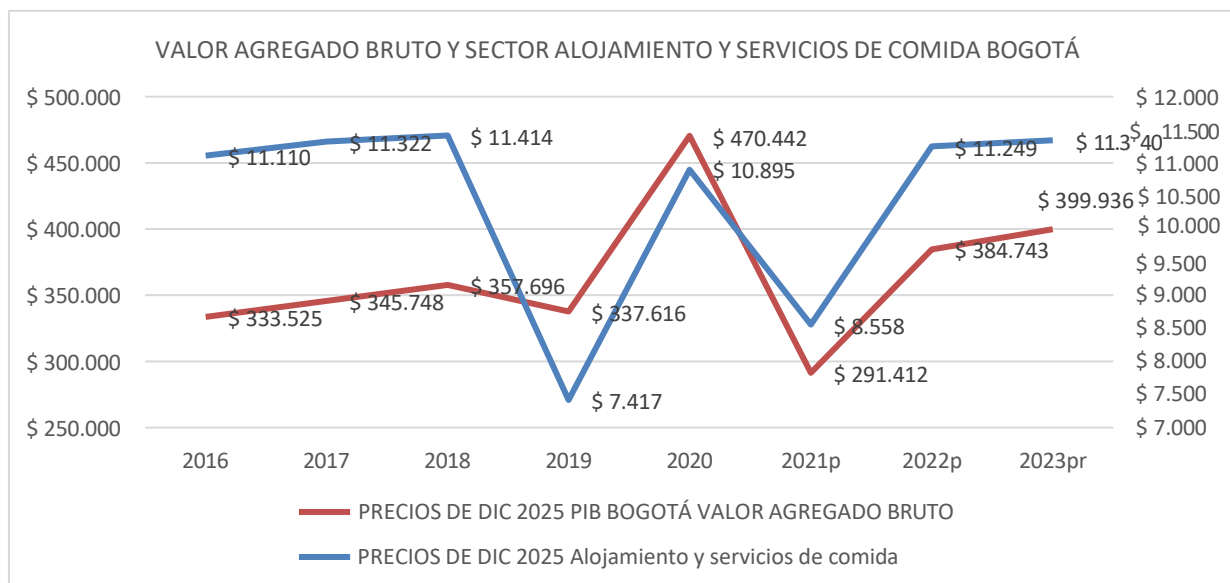


Fuente: DANE 2026.

Comparativamente el sector en época de post pandemia ha aportado de manera importante a la generación del producto interno del país, generando un crecimiento comparativo superior al PIB en los últimos años.

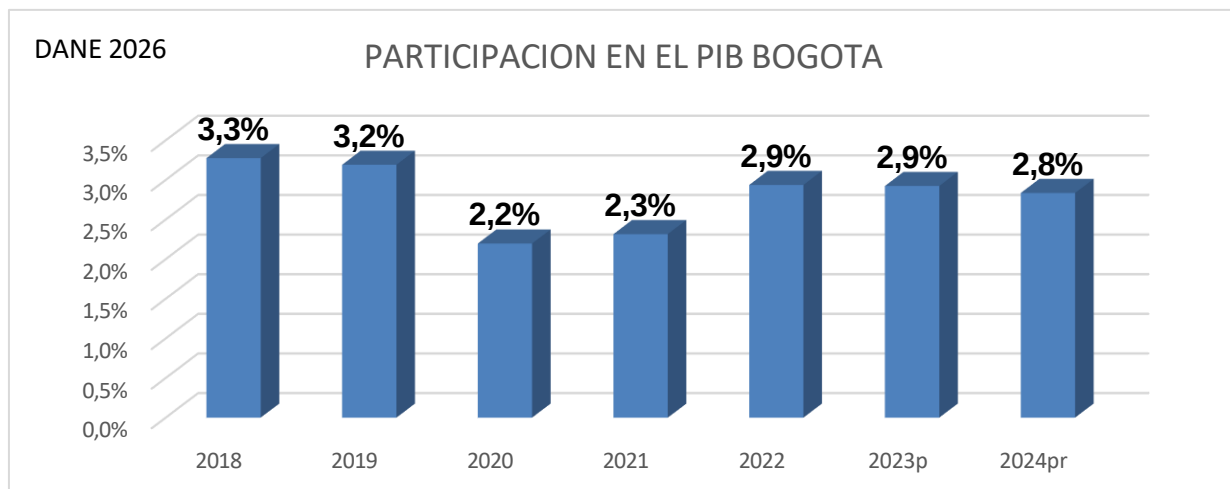
El comportamiento para el Distrito de Bogotá, es similar:

Ilustración 6 PIB Bogotá / PIB sector alojamiento y servicios de comidas



Fuente: DANE 2026.

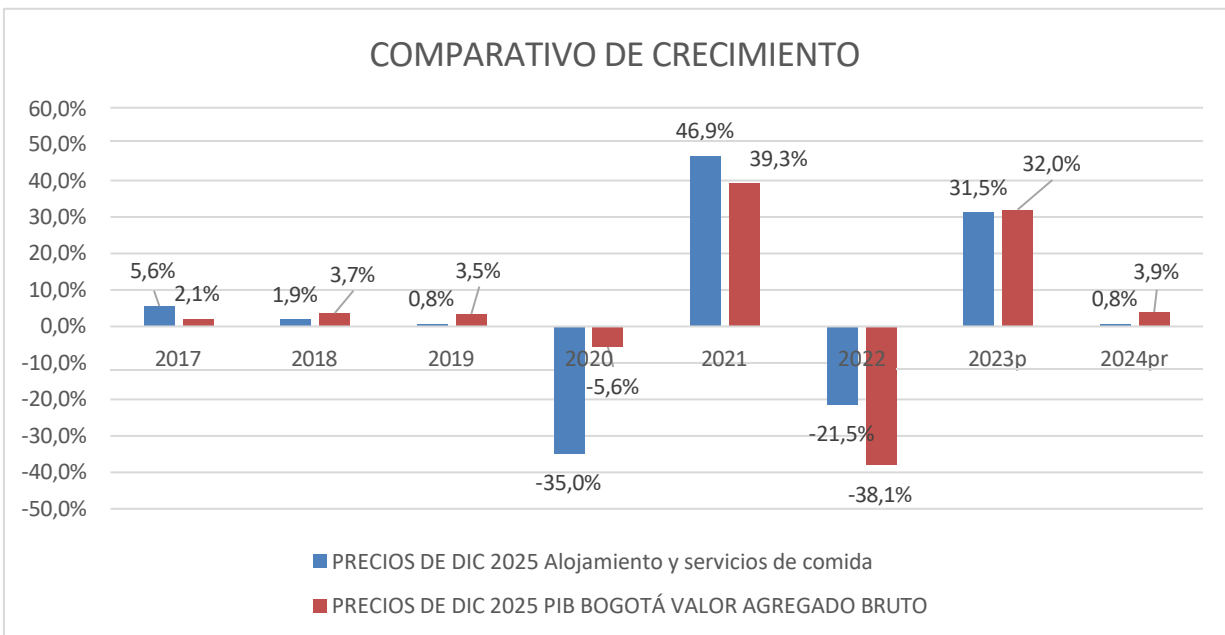
Ilustración 7 Participación sectorial en el valor agregado bruto Bogotá



Fuente: DANE 2026.

Según lo señalado en la gráfica, el sector desde la producción aporta al valor agregado bruto, en el periodo señalado, un promedio de 2.8%.

Ilustración 8 Comparativo crecimiento



Fuente: DANE 2026.

Al igual que a nivel nacional, para Bogotá el sector en época de post pandemia ha aportado de manera importante a la generación del producto interno del Distrito, generando un crecimiento superior al PIB distrital en los últimos años.

Gasto interno del sector.

El gasto interno del sector este compuesto por los recursos del mercado nacional y las exportaciones de los servicios de turismo, estos últimos, representados en el gasto que hacen los extranjeros o no residentes al interior del país.

Ilustración 9 Gasto interno del turismo precios diciembre 2025



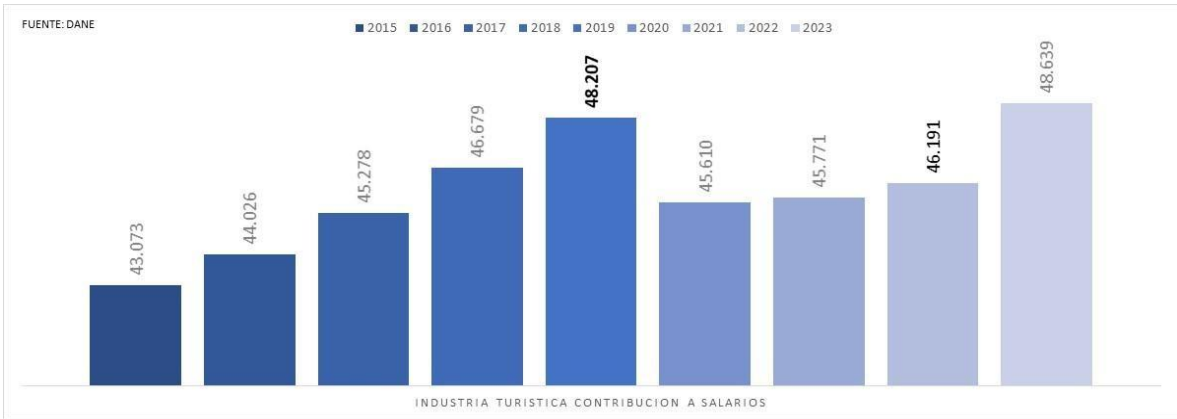
FUENTE: DANE 2025.

Como lo muestra la gráfica las exportaciones de los servicios turísticos a crecido de manera significativa especialmente en el periodo post pandemia, representando para el año 2023, un 74% del rubro de gasto interno del turismo, igualmente la cifra de gasto interno de nacionales se ha recuperado, pero aún no llega al nivel del año prepandemia.

Contribución en la cuenta de producción de la industria turística a la generación de salarios.

Por su parte la industria turística desde la órbita de la producción aporta alrededor del 8.4% de la remuneración de los asalariados salarios con un volumen de \$48.639 miles de millones.

Ilustración 10 Aporte a la remuneración de los asalariados

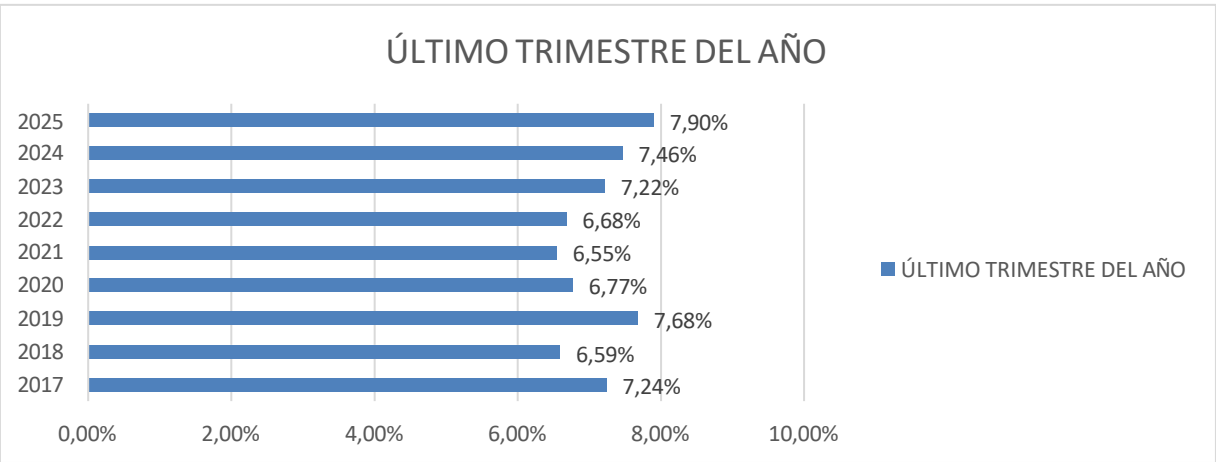


FUENTE: DANE 2025.

Es decir que la industria tiene una contribución relevante en la generación de salarios que a permanecido entre los \$41 a \$48 billones.

Por su parte la participación en la generación de empleo particularmente en alojamiento y alimentos y Bebidas dentro de la población ocupada en el último trimestre de 2024 ascendió a 7.46%; en el mismo periodo para el año inmediatamente anterior fue de 7.22%, en 2022 fue de 6.68%; y el año inmediatamente anterior a pandemia fue de 7.68%, es decir que el sector de alojamiento y servicios de alimentos y bebidas está recuperando los niveles anteriores a pandemia.

Ilustración 11 Participación sectorial en generación de empleo



FUENTE: DANE 2026.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS			
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL			
	Formato: Análisis del Sector			
	Código:	Versión:	Fecha:	Página:
	GCT.PR.01.F.03	1	27/02/2023	20 de 4

En términos reales el número de personas que empleo el sector en el último trimestre del año 2025 ascendió a 1.928 mil personas.

Ilustración 12 Ocupación de personal por el sector



FUENTE: DANE 2026.

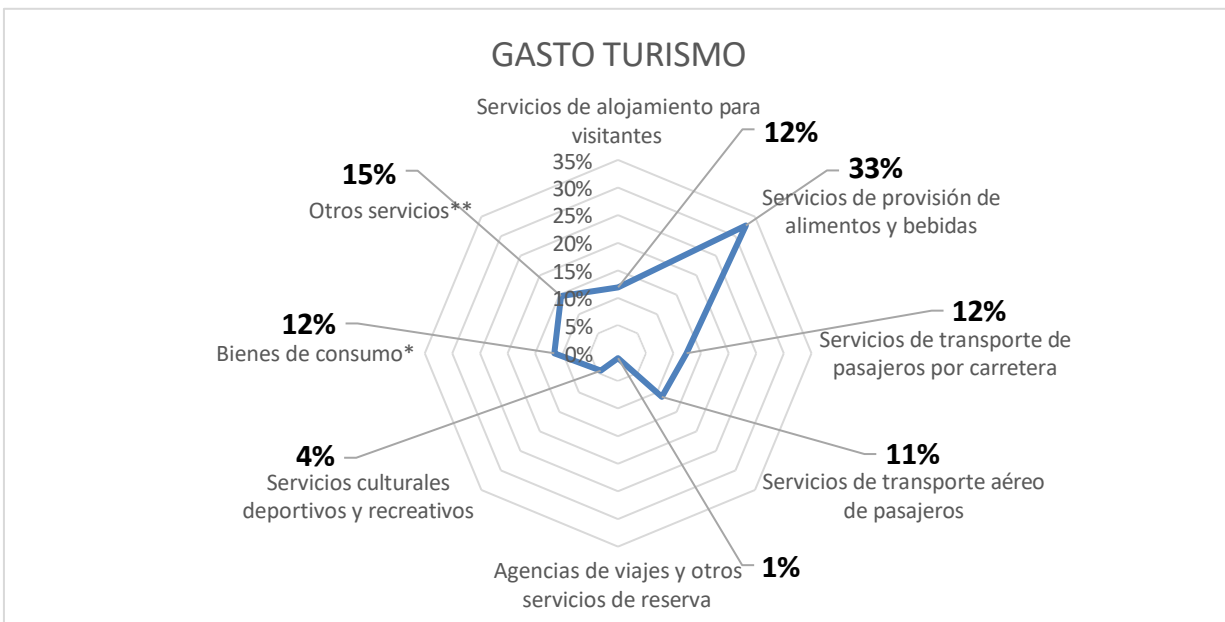
Según el boletín técnico para el último trimestre de 2025 la tasa de desocupación del total nacional fue 8.0%, mientras que en el mismo mes de 2024 fue 9.1%, por su parte la tasa de ocupación en el último trimestre de 2025 ascendió a 59,2%, mientras que en el mismo periodo de 2024 ascendió a 58.5%.

Distribución del gasto interno del sector turismo.

Este elemento es importante, para identificar aquellos rubros donde el turismo está generando mayores expectativas o potenciales de recursos que jalonan al sector a realizar inversiones para cubrir una necesidad. En ese sentido, analizando la cuenta satélite de turismo en la etapa post pandemia con datos del DANE en el periodo 2021 a 2024, se acentúa que el sector de provisión de alimentos y bebidas y el de bienes de consumo (bienes adquiridos por los visitantes en el transcurso de sus viajes para uso propio o para regalo) representan el 45% del gasto interno en turismo.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 21 de 4	

Ilustración 13 Gasto Interno de Turismo postpandemia



Fuente: DANE 2025 Precios diciembre 2025.

Todos estos elementos, llevan a la conclusión que el sector, va en una senda de recuperación frente a la economía, ahora bien, los efectos del crecimiento económico y cualquier variable macroeconómica impactan de manera directa el sector, por lo tanto, el ambiente para el proceso de contratación del CAV es adecuado, pero debe acompañarse de una labor comercial en la etapa contractual para solventar de manera oportuna las dudas o inquietudes de los posibles interesados.

Expectativas y capacidad de pago para los servicios del CAV:

La determinación de las expectativas y capacidad de pago de los visitantes constituye un elemento fundamental para la estructuración de la concesión, en la medida en que permite establecer la viabilidad comercial de los servicios de alimentos, bebidas y venta de productos que serán ofrecidos en el Centro de Atención a Visitantes (CAV).

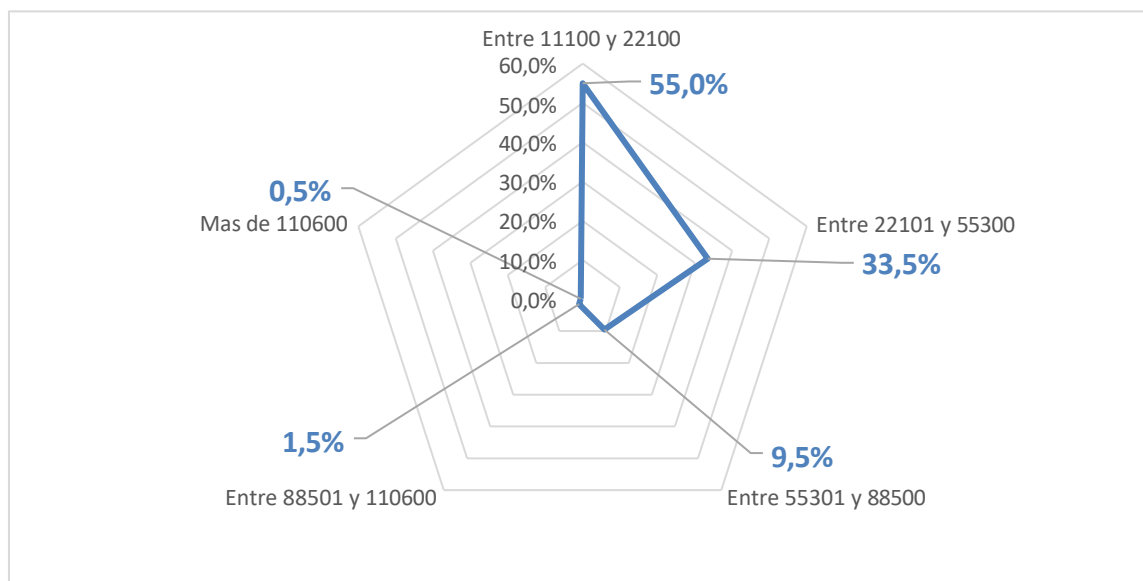
El perfil de los usuarios del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis está conformado principalmente por grupos familiares, estudiantes, turistas nacionales e internacionales, participantes de actividades académicas y ambientales, así como visitantes individuales interesados en actividades de recreación pasiva, educación ambiental y turismo de naturaleza. Este perfil genera una demanda heterogénea, con distintos niveles de disposición al gasto y preferencias de consumo.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 22 de 4	

Los análisis de mercado realizados por el JBJCM, para establecer una base confiable y coherente que ayude a perfilar y dimensionar los posibles oferentes de los servicios que se ofertarán en el CAV, arroja datos importantes soportado en la base de encuestas a visitantes directos del JBJCM en el periodo post pandemia, destacando los siguientes elementos:

- En promedio en los dos periodos de aplicación de las encuestas, el 95% quiere disfrutar una experiencia gastronómica durante su visita y el 86% le gustaría comprar recuerdos.
- Frente al servicios de alimentos y Bebidas: existe una disponibilidad a pagar concentrada en un rango de valor hasta \$55.000 (89% de la población encuestada), con la siguiente distribución.

Ilustración 14 ¿Cuánto dinero estaría dispuesto a pagar? (plato por persona)



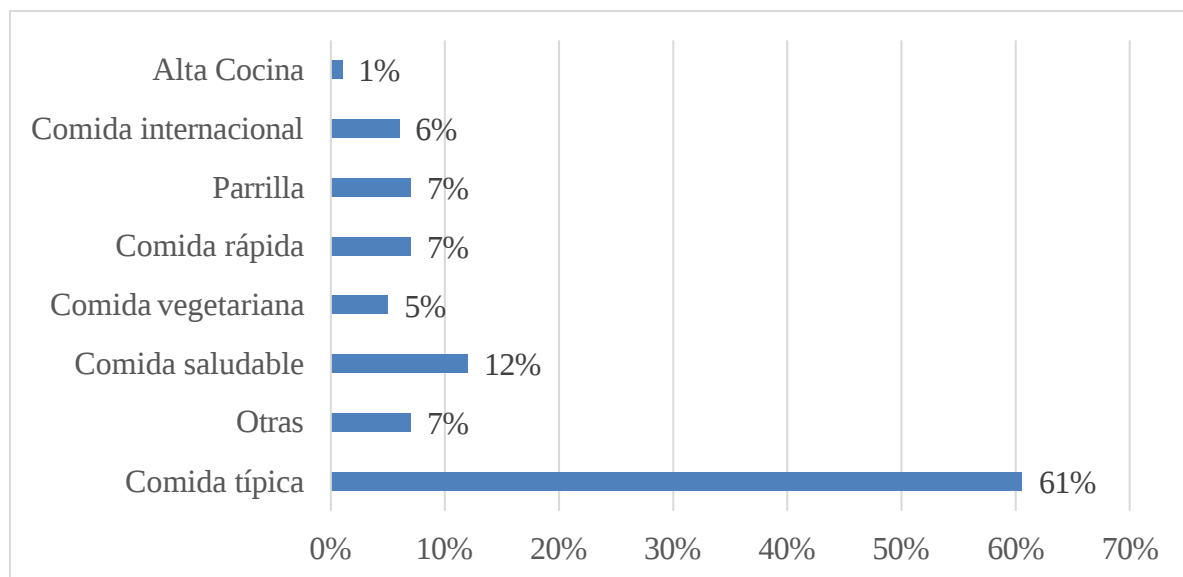
Fuente: Resultados de encuestas aplicadas por el JBJCM.

- Por su parte frente a la experiencia gastronómica, esta se concentra en comida típica con un 61% y comida saludable en un 12%; por otro lado, la experiencia en el entono del JBJCM que menos expectativa genera es la alta cocina y comida internacional. Cabe destacar que en el rubro de otros se encuentra (8%):

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 23 de 4	

- Comida tipo buffet;
- Creps;
- Comida ejecutiva;
- Comida con especies del Jardín;
- Jugos naturales;
- Comida para niños;
- Comida para todas las edades;
- Sándwich;
- Postre;
- Helados.

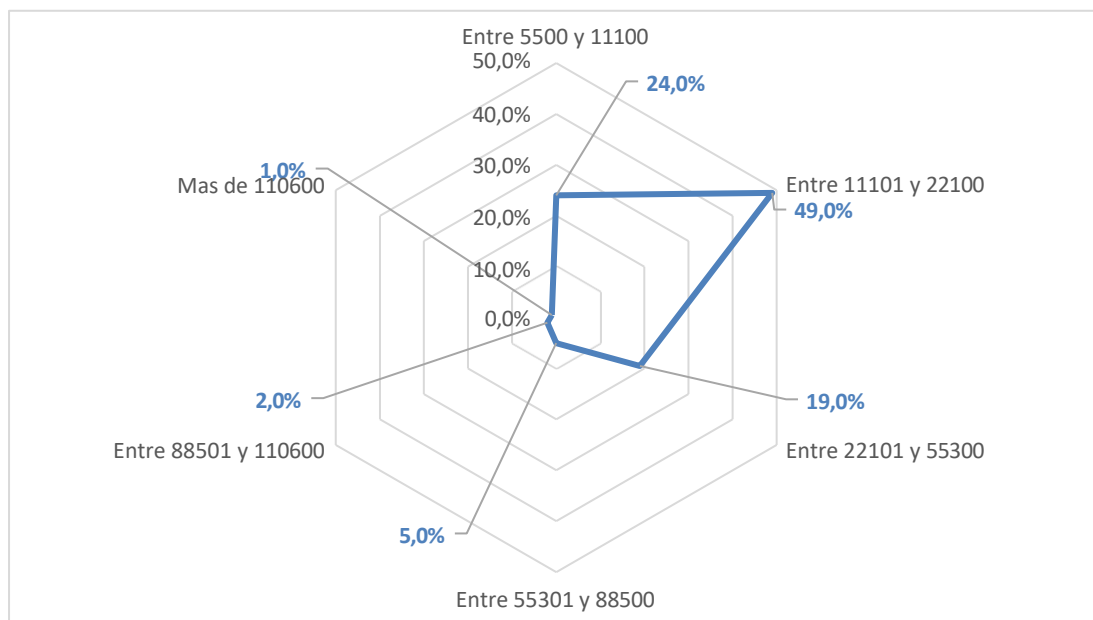
Ilustración 15 ¿Qué tipo de comida escogería?



Fuente: Resultados de encuestas aplicadas por el JBJCM.

- Frente a la tienda de souvenirs: La disponibilidad a pagar está en su mayoría concentrada en un rango hasta los \$55.000 (92%), con preferencia entre \$11.000 hasta \$22.000 (49%), para los artículos de mayor valor existe mercado, pero reducido.

Ilustración 16 ¿Cuánto dinero estaría dispuesto a pagar por un artículo?

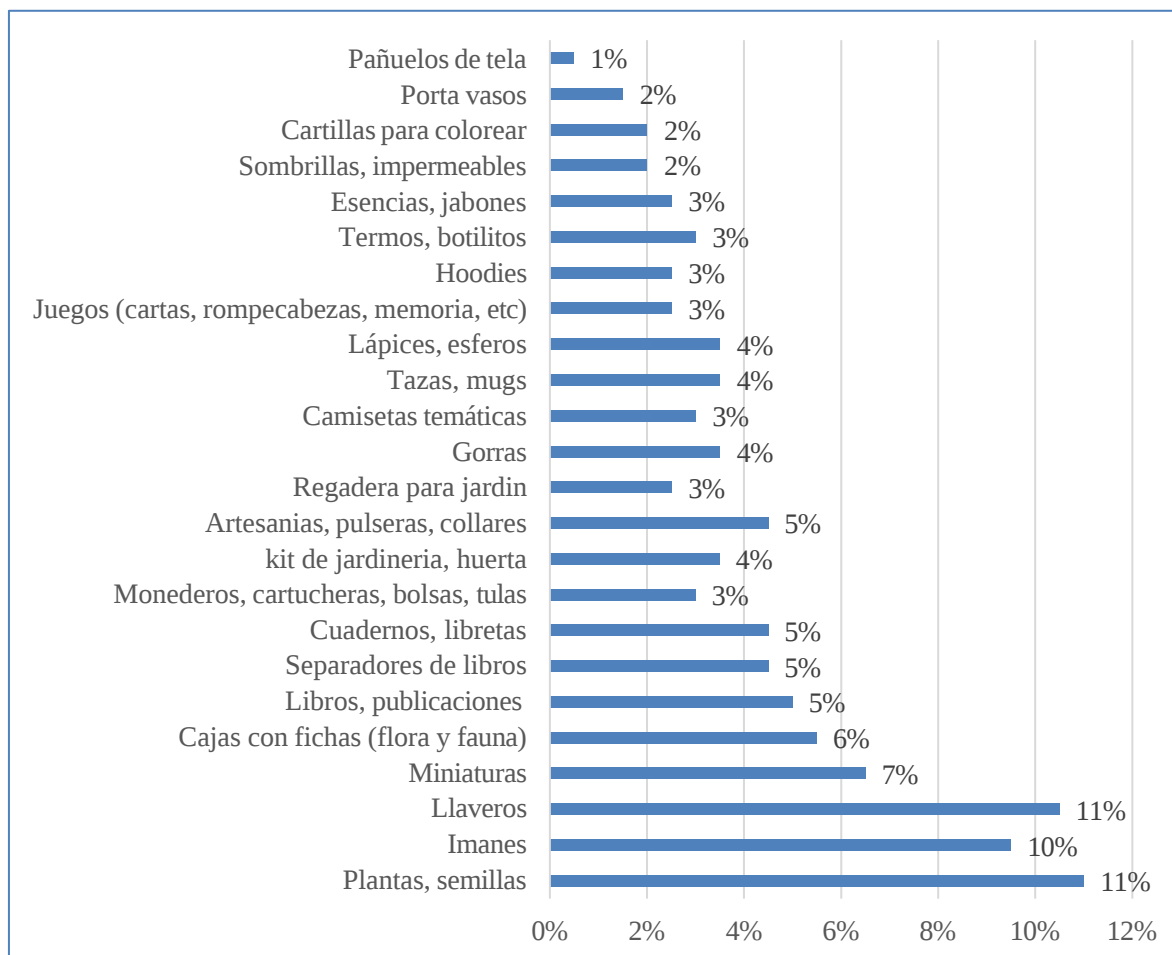


Fuente: Resultados de encuestas aplicadas por el JBJCM.

- Por su parte, la preferencia de productos se concentra en plantas y semillas (11%); Imanes (10%) y llaveros (10%), sin dejar a un lado otros souvenir y recuerdos como artesanías, libros, miniaturas, es decir el espectro y variedad es amplio.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 25 de 4	

Ilustración 17 ¿Estaría dispuesto a comprar artículos de recuerdo?



Fuente: Resultados de encuestas aplicadas por el JBJCM.

- Adicionalmente se recomienda:
 - Para fortalecer la zona de servicio del Jardín, tanto la ya existente (Restaurante y café) como la que estará ubicada en el CAV (Centro de Atención a Visitantes), es necesario buscar diversas experiencias que enriquezcan la oferta actual.
 - Para el restaurante se sugiere una propuesta integral de cocina tradicional colombiana con criterios de sostenibilidad y que apoye la producción local.
 - Para la tienda se sugiere que los diseños estén inspirados en la naturaleza y la biodiversidad, sean generadores de conocimiento y conciencia ambiental, tengan coherencia en el uso de materiales sostenibles.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 26 de 4	

Panorama de ventas.

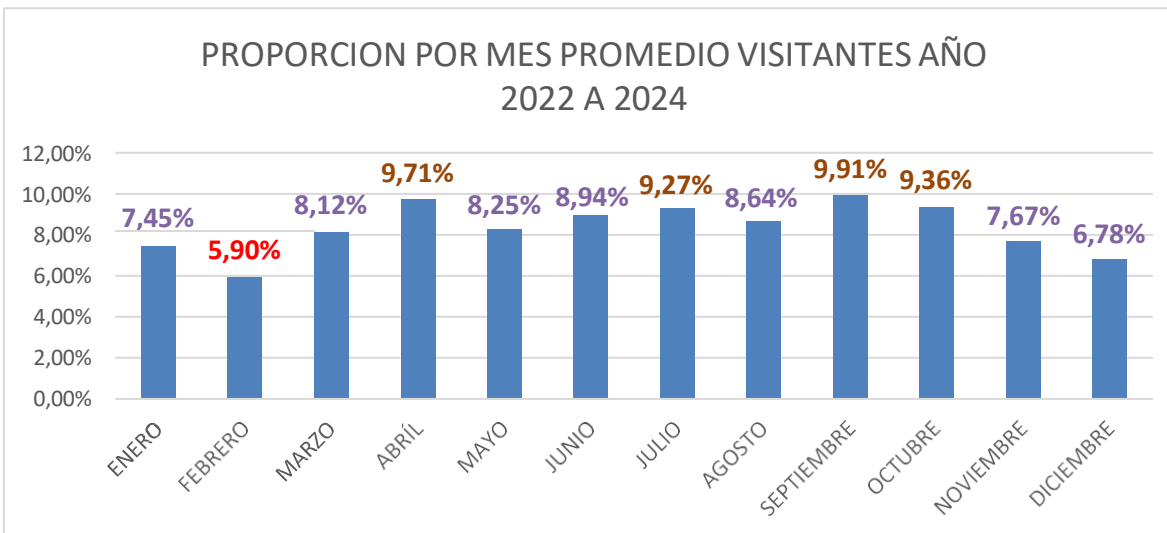
Para evaluar la viabilidad de la operación de los servicios de alimentos, bebidas y tienda de recuerdos del Centro de Atención a Visitantes (CAV), resulta pertinente analizar el comportamiento de la demanda actual del Jardín Botánico José Celestino Mutis (JBJCM) y su relación con la capacidad instalada de la infraestructura destinada a la prestación de estos servicios.

De acuerdo con la información contenida en el Anexo – Estadísticas, el JBJCM registró un promedio anual de 396.947 visitantes durante el período analizado. Este volumen de usuarios constituye una base de demanda significativa para la operación de servicios complementarios dirigidos a los visitantes.

Del análisis realizado se evidencia que la capacidad instalada del CAV puede ser cubierta con aproximadamente el 23% del promedio anual de visitantes del Jardín Botánico, lo que permite inferir que la infraestructura disponible cuenta con una demanda potencial suficiente para soportar la operación comercial proyectada. En otras palabras, no es necesario captar la totalidad de los visitantes para alcanzar niveles de ocupación acordes con la capacidad operativa del espacio concesionado.

Asimismo, se observa un comportamiento no estacional marcado de la demanda, presentándose los mayores niveles de afluencia durante los meses de septiembre, abril, octubre y julio, mientras que febrero registra el menor volumen promedio de visitantes. No obstante, incluso durante los períodos de menor afluencia, el flujo de visitantes mantiene niveles que permiten prever una utilización constante de los servicios ofrecidos en el CAV, reduciendo el riesgo asociado a la estacionalidad de la operación.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 27 de 4	



Fuente: JBJCM

Respecto de la composición de los visitantes, para el año 2025 se identificó la siguiente distribución:

- Visitantes nacionales: 75,86%.
- Visitantes extranjeros: 12,77%.
- Visitantes exentos: 11,37%.

En términos de potencial de consumo, los visitantes nacionales y extranjeros representan aproximadamente el 88,63% del total de usuarios que acceden al Jardín Botánico, constituyendo el principal mercado objetivo para los servicios de alimentos, bebidas y comercialización de productos. Este porcentaje evidencia la existencia de una masa crítica de consumidores con capacidad potencial de gasto suficiente para sustentar la operación comercial durante la totalidad del año.

Bajo este escenario, y aun considerando tasas conservadoras de conversión de visitantes a compradores, se concluye que la demanda potencial supera ampliamente los requerimientos mínimos de ocupación y utilización de la infraestructura disponible. Lo anterior permite prever condiciones favorables para la sostenibilidad económica de la concesión, toda vez que el volumen de visitantes con potencial de consumo resulta suficiente para soportar la operación de los servicios del CAV en los doce (12) meses del año.

En consecuencia, la información analizada permite concluir que el proyecto cuenta con una base de demanda estable y recurrente, asociada a la afluencia de visitantes del

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 28 de 4	

Jardín Botánico, lo que constituye un factor favorable para la participación de operadores especializados y para la viabilidad financiera de la concesión.

Relacionado los datos anteriores: personas que ingresan al JBB

Adicionalmente, como parte del análisis de sector, el nivel de precios del mercado directo al que está expuesto el CAV, correspondiente al restaurante denominado Quye y al espacio denominado la Trocha, dan cuenta que la población cautiva actual está expuesta a precios acorde a los análisis realizados:

Tabla 3 Nivel de precios del Quye

RUBRO	QUYE		PROMEDIO
ENTRADAS	Croquetas de falafel	\$ 16.000	
	Morcillitas	\$ 16.000	
	Nachos	\$ 22.000	
	Plátano con hogao y queso costeño	\$ 16.000	
	Coctel de Chicharon	\$ 24.000	
	Papita chorreada	\$ 24.000	
	Sopa de Tomate	\$ 16.000	
			\$ 19.143
TIPICA	Ajiaco	\$ 36.000	
	Bandeja Paisa	\$ 39.000	
	Sobre barriga	\$ 48.000	
	Fiambre valluno	\$ 39.000	
	Cazuela de mariscos	\$ 48.000	
	Posta Cartagenera	\$ 48.000	
			\$ 43.000
ENSALADAS	Ensalada Quye	\$ 36.000	
			\$ 36.000
PASTA	Boloñesa	\$ 34.000	
	Napolitana	\$ 32.000	
	Carbonara	\$ 34.000	
	Pollo al Pesto	\$ 34.000	
	Con Salmon	\$ 36.000	
	Amatriciana	\$ 34.000	
	Alfredo con pollo	\$ 34.000	
	Pasta Baby	\$ 22.000	
	Lasaña vegetariana	\$ 36.000	
	Lasaña Mixta	\$ 36.000	
			\$ 33.200
PARRILLA	Lomo de res	\$ 62.000	
	Punta de anca	\$ 52.000	

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 29 de 4	

RUBRO	QUYE		PROMEDIO
	Churrasco	\$ 52.000	
	Carne asada	\$ 36.000	
	Salmon	\$ 62.000	
	Atún	\$ 62.000	
	Pechuga a la plancha	\$ 32.000	
	Spare ribs	\$ 59.000	
	Baby back ribs	\$ 65.000	
	Solomito	\$ 45.000	
			\$ 52.700
BEBIDAS CALIENTES	Tinto	\$ 3.500	
	Café americano	\$ 5.000	
	Capuchino	\$ 6.500	
	Expreso	\$ 5.000	
	Late	\$ 4.500	
	Chocolate	\$ 5.000	
	Té	\$ 4.500	
	Chai Late	\$ 7.000	
	Agua Aromática	\$ 4.500	
	Agua de panela	\$ 4.500	
	Canelazo sin alcohol	\$ 5.500	
			\$ 5.045
BEBIDAS FRIAS	Jugo en agua	\$ 9.000	
	Jugo en leche	\$ 10.000	
	Limonada natural	\$ 9.000	
	Limonada de coco	\$ 12.000	
	Limonada hierbabuena	\$ 12.000	
	Limonada de mango y albahaca	\$ 14.000	
	Jugo de mandarina	\$ 14.000	
	Jugo de naranja	\$ 14.000	
	Agua	\$ 7.000	
	Gaseosa	\$ 5.500	
	Soda Hatsu	\$ 6.000	
	Té Hatsu	\$ 7.000	
			\$ 9.958
TORTAS Y POSTRES	Zanahoria	\$ 7.000	
	Amapola	\$ 7.000	
	Chocolate	\$ 8.000	
	Arándanos	\$ 7.000	
	Galleta	\$ 8.000	

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 30 de 4	

RUBRO	QUYE		PROMEDIO
	Brownie	\$ 6.500	
	Brownie con helado	\$ 15.500	
	Postre del día	\$ 18.000	
			\$ 9.625
ENTRADA + PLATO FUERTE + BEBIDA + BEBIDA CALIENTE + POSTRE			\$ 84.997

Tabla 4 Nivel de precios de la Trocha

RUBRO	TROCHA		PROMEDIO
BEBIDAS DE CAFÉ	Café trocha	\$ 80.000	
	Ristreto	\$ 6.000	
	Expreso	\$ 6.000	
	Dippio	\$ 11.000	
	Expreso flat	\$ 6.000	
	Americano	\$ 6.000	
	Árabe	\$ 11.000	
	Arriero	\$ 8.000	
	Cerrero	\$ 16.000	
	Tinto	\$ 6.000	
	Expreso Caramelo	\$ 12.000	
	Expreso arequipe	\$ 12.000	
			\$ 15.000
BEBIDAS CON LECHE	Mocca	\$ 14.000	
	Mocca expreso	\$ 14.000	
	Moca Vienes	\$ 16.000	
	Leche mocca	\$ 12.000	
	Chocolate	\$ 8.000	
	Chocolate trocha	\$ 9.000	
	Chocolate con arequipe	\$ 16.000	
	Chocolate escarchado	\$ 12.000	
	Submarino	\$ 12.000	
	Chucula	\$ 8.000	
	Leche caliente	\$ 6.000	
	Leche con miel de abejas y polen	\$ 20.000	
	Leche fría	\$ 6.000	
	Chocolate campesino	\$ 8.000	
			\$ 11.500
CON APERITIVO DE CAFÉ	Canelazo	\$ 10.000	
	Carajillo	\$ 14.000	

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 31 de 4	

RUBRO	TROCHA		PROMEDIO
	Café con aperitivo de café	\$ 14.000	
	Capuchino trocha	\$ 16.000	
	Capuchino amaretto	\$ 16.000	
	Capuchino con aperitivo de café	\$ 18.000	
	Chocolate con crema de café	\$ 18.000	
	Capuchino con crema de chocolate	\$ 18.000	
	Quita frio	\$ 26.000	
	Café irlandés	\$ 21.000	
			\$ 17.100
OTRAS BEBIDAS	Té	\$ 6.000	
	Té negro con leche	\$ 8.000	
	Té verde	\$ 8.000	
	Té de hoja de coca y café	\$ 15.000	
	Té de hoja de coca	\$ 10.000	
	Chai en agua	\$ 10.000	
	Chai en leche	\$ 12.000	
	Aromática	\$ 7.000	
	Aromática de frutas	\$ 10.000	
	Café de maíz	\$ 7.000	
	Café de maíz en leche	\$ 8.000	
	Mazamorra dulce boyacense	\$ 8.000	
	Chocolate de maíz	\$ 8.000	
			\$ 9.000
OTROS	Guepanela	\$ 5.000	
	Guepanela con limón	\$ 9.000	
	Guepanela escarchada	\$ 10.000	
	Tetero	\$ 7.000	
			\$ 7.750
MALTEADAS			\$ 16.000
GRANIZADOS			\$ 16.000
ACOMPañAMIENTO	Sándwiches	\$ 22.000	
	Arepa Boyacense	\$ 6.000	
	Arepas otras	\$ 6.000	
	Envueltos	\$ 8.000	
	Almojábana	\$ 6.000	
	Mantecada	\$ 7.000	
	Torta de chocolate	\$ 7.000	
	Torta de queso	\$ 7.000	
	Milhoja de café	\$ 7.000	
	Galleta de avena	\$ 7.000	

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 32 de 4	

RUBRO	TROCHA	PROMEDIO
	Brownie	\$ 8.000
	Alfajor de café	\$ 8.000
	Alfajor de vainilla	\$ 8.000
	Achiras	\$ 10.000
	Liberales	\$ 7.000
	Cuajada	\$ 10.000
	Queso con bocadillo	\$ 8.000
	Queso con arequipe	\$ 10.000
	Brevas con arequipe	\$ 10.000
	brevas con arequipe y mora	\$ 12.000
	Mora con arequipe y queso	\$ 12.000
	Obleas con arequipe	\$ 7.000
	Chicharrón de cuajada	\$ 15.000
		\$ 9.043
	BEBIDA + ACOMPAÑAMIENTO	\$ 22.236

Adicionalmente, existe productos similares que se expenden en los dos locales inmersos en el JBJCM, por lo tanto, el operador del CAV, debe diferenciarse dados los niveles y capacidad instalada con que cuenta, para generar un tráfico de visitantes que generen los ingresos deseados.

Gremios:

Así mismo, existen gremios organizados que incluyen la participación de empresas del sector gastronómico en Colombia, que regulan y apoyan a las empresas de alimentos y bebidas, ya sea en términos de normativa, capacitación, promoción de buenas prácticas, defensa de los intereses del sector, y velar por el cumplimiento de regulaciones relacionadas con la seguridad alimentaria, la calidad, y la sostenibilidad. Entre ellas se encuentran, específicamente relacionadas:

1. **Acodres (Asociación Colombiana de la Industria de Alimentos y Bebidas de Restauración y Catering).** Acodres es una organización gremial que agrupa a empresas dedicadas a la industria de la restauración, catering y la provisión de alimentos y bebidas en el sector hotelero, empresarial y social. Esta asociación se centra en promover la calidad, la higiene, y el buen manejo de los alimentos dentro del sector de la restauración.
2. **Asociación Colombiana de Empresas de Servicios de Alimentación (ACESAL)** ACESAL es una organización que agrupa a empresas que prestan servicios de alimentación, como empresas de catering, restaurantes y comedores industriales. Se

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 33 de 4	

enfoca en representar y promover a las empresas que proveen alimentos a otras empresas, instituciones educativas, hospitales, etc.

No obstante, existen otras agremiaciones u organizaciones a las que las Mypimes pueden estar también afiliadas:

- 3. ANDI (Asociación Nacional de Empresarios de Colombia).** La **ANDI** es una de las principales organizaciones empresariales del país y representa a empresas de diferentes sectores, incluido el sector de alimentos y bebidas. La ANDI trabaja en la promoción de la competitividad y el desarrollo sostenible de la industria, y tiene diferentes **comités y secciones** que agrupan a empresas dedicadas a la producción y comercialización de alimentos y bebidas. Uno de los más relevantes para el sector es el **Comité de Alimentos y Bebidas**. Su función principal es la de defender los intereses de las empresas del sector y promover la mejora de la competitividad a través de la capacitación, la innovación, y el cumplimiento de normativas nacionales e internacionales.
- 4. Fenalco (Federación Nacional de Comerciantes).** Es una organización gremial que agrupa a comerciantes en Colombia, y dentro de su ámbito de influencia incluye a empresas que venden alimentos y bebidas. Aunque su enfoque es más amplio, también se dedica a la defensa de los intereses del sector de la venta y comercialización de productos alimenticios. Acompaña a las empresas de alimentos y bebidas en aspectos como la legislación comercial, la normativa de precios, el desarrollo de políticas públicas que impacten al sector y la formación de los empresarios.

La cadena de producción y distribución del objeto contractual.

Como se mostrará en el componente de oferta y soportado en lo ya mencionado, la cadena productiva de los servicios a ofrecer en el CAV, corresponde al sector de alimentos y Bebidas y venta de Souvenir, con énfasis en el sector turístico, dada las consideraciones que se tuvieron en la construcción del CAV.

Procesos desarrollados

En el año 2023, se realizó convocatoria bajo la modalidad de arrendamiento, teniendo como resultado:

- Para la infraestructura de Alimentos y Bebidas (restaurante), NO se presentaron interesados.
- Para la tienda de Souvenirs se presentó propuesta, y el Comité Directivo del JBJCM, decidió seleccionarlo para adelantar el proceso de contratación, pero en el mes de febrero de 2024, el proponente seleccionado desistió mediante correo electrónico.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 34 de 4	

Como parte de las actividades de planeación y estructuración del proceso de selección, el Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis adelantó durante las vigencias 2025 y 2026 diferentes ejercicios de interacción con el mercado, orientados a validar las condiciones técnicas, financieras y jurídicas de la concesión para la operación de los servicios de alimentos, bebidas y tienda de recuerdos en el Centro de Atención a Visitantes (CAV).

En una primera etapa, la Entidad publicó el proceso de licitación pública JBB-LP-001-2025, cuya fase de prepliegos inició el 21 de abril de 2025. Durante dicha etapa se recibieron once (11) observaciones y solicitudes de aclaración por parte de potenciales interesados, las cuales estuvieron orientadas principalmente a la estructura de evaluación de las ofertas, los requisitos de experiencia habilitante, las condiciones mínimas de personal, la posibilidad de dividir el proyecto en varios componentes operativos y la aplicabilidad del Registro Único de Proponentes (RUP) en contratos de concesión.

Como resultado de este ejercicio de participación, la Entidad efectuó una revisión integral de la estructuración contractual y técnica del proyecto, incorporando ajustes a aquellos aspectos que fueron considerados susceptibles de mejora y solicitando los conceptos jurídicos correspondientes respecto de los requisitos habilitantes y demás condiciones observadas por el mercado. Producto de dicho análisis, se adoptó la decisión de reestructurar el proceso y desarrollar una nueva convocatoria con ajustes orientados a promover una mayor participación de potenciales oferentes.

Posteriormente, el 29 de julio de 2025 se publicó una nueva licitación, respecto de la cual se recibieron observaciones adicionales relacionadas, entre otros aspectos, con la metodología de cálculo de la remuneración a favor del Jardín Botánico, el uso de los espacios para actividades complementarias asociadas a la actividad gastronómica, la distribución de riesgos contractuales, las condiciones de explotación económica del espacio y los mecanismos de recuperación de la inversión por parte del futuro concesionario.

Como consecuencia de las observaciones recibidas, la Entidad expidió las correspondientes respuestas y adendas modificatorias, mediante las cuales se ajustaron aspectos relacionados con el cronograma del proceso, la metodología de comparación de la remuneración mínima durante los primeros años de operación y otros elementos económicos orientados a mejorar las condiciones de sostenibilidad financiera del proyecto, manteniendo en todo momento el equilibrio entre la viabilidad del negocio y la protección de los intereses patrimoniales de la Entidad.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 35 de 4	

De manera complementaria, el Jardín Botánico adelantó actividades de divulgación y socialización del proyecto con diferentes actores del sector gastronómico y hotelero, así como con gremios empresariales, incluyendo espacios de presentación ante organizaciones empresariales y acercamientos con potenciales operadores del mercado, con el fin de validar el interés del sector y recibir retroalimentación sobre las condiciones de la concesión.

Como resultado de los diferentes ejercicios de interacción con el mercado, se identificaron los siguientes aspectos como los principales factores que podrían incidir en la decisión de participación de los potenciales oferentes:

- Restricciones asociadas a la comercialización de bebidas alcohólicas dentro de las instalaciones del Jardín Botánico.
- Percepción de limitaciones derivadas de los horarios ordinarios de operación del equipamiento, particularmente frente a la posibilidad de ampliar las franjas de servicio para fortalecer la demanda.
- Condiciones relacionadas con la remuneración mínima garantizada a favor de la Entidad y su impacto en la estructura financiera del negocio durante los primeros años de operación.
- Necesidad de considerar períodos de posicionamiento comercial que permitan la consolidación gradual de la demanda y la recuperación de las inversiones iniciales requeridas para la puesta en marcha del servicio.
- Claridad sobre las condiciones de acceso de los usuarios que ingresen exclusivamente para hacer uso de los servicios gastronómicos.
- Disponibilidad y condiciones de uso de las áreas de estacionamiento para visitantes y comensales.
- Horizonte contractual necesario para garantizar la amortización de las inversiones asociadas a dotación, adecuaciones, mobiliario, equipos y menaje.

El análisis de las observaciones recibidas y de la retroalimentación obtenida durante las actividades de interacción con el mercado permitió identificar oportunidades de mejora en la estructuración del proyecto y validar la existencia de operadores económicos interesados en la explotación de los espacios objeto de concesión.

Asimismo, suministró insumos relevantes para la definición de condiciones que promuevan la pluralidad de oferentes, la sostenibilidad financiera de la operación y la adecuada satisfacción de las necesidades institucionales que se pretende atender mediante el presente proceso contractual.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 36 de 4	

Como parte de las actividades de análisis y validación de alternativas para la puesta en operación de la infraestructura destinada a los servicios de alimentos, bebidas y tienda de recuerdos del Centro de Atención a Visitantes (CAV), y teniendo en cuenta los resultados obtenidos durante el proceso JBB-LP-005-2025, la Entidad exploró mecanismos alternativos que permitieran garantizar el aprovechamiento económico y la adecuada prestación de los servicios asociados a dicha infraestructura.

En este contexto, se adelantaron acercamientos con una entidad pública con experiencia e idoneidad en la administración y operación de activos comerciales y de servicios, con el fin de evaluar la viabilidad de una eventual operación mediante esquemas de gestión de activos. En desarrollo de esta gestión, se sostuvo un acercamiento con la Sociedad Tequendama S.A., considerando su trayectoria, experiencia operativa y capacidad institucional en la administración de infraestructura destinada a actividades comerciales, hoteleras, gastronómicas y de servicios.

Durante el mes de octubre se realizó una visita técnica a las instalaciones del Centro de Atención a Visitantes (CAV), en la cual la Entidad presentó las características generales de la infraestructura, las condiciones operativas del proyecto, los requerimientos institucionales y el alcance esperado para la prestación de los servicios objeto de análisis.

Como resultado de este ejercicio, se solicitó a la Sociedad Tequendama S.A. la evaluación de una posible propuesta de operación bajo un esquema de gestión de activos. No obstante, dentro de los plazos requeridos para adelantar las actuaciones previas necesarias y antes del inicio de las restricciones derivadas de la normativa aplicable en materia de garantías electorales, no se recibió una propuesta formal que permitiera avanzar en la estructuración de un mecanismo de operación bajo dicha modalidad.

Lo anterior permitió a la Entidad concluir que, si bien existió interés institucional en evaluar alternativas complementarias para la administración y explotación económica de la infraestructura, no se materializaron las condiciones necesarias para estructurar una solución de operación mediante gestión de activos. En consecuencia, la Entidad continuó evaluando mecanismos que permitieran garantizar la puesta en funcionamiento de los servicios y el aprovechamiento eficiente de la infraestructura disponible.

Durante la vigencia 2026, el Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis adelantó el proceso de selección identificado como JBB-LP-001-2026, cuyo trámite se desarrolló conforme al cronograma establecido, iniciando con la publicación de los documentos

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 37 de 4	

preliminares y culminando en el mes de junio de 2026 sin la presentación de ofertas, situación que dio lugar a la declaratoria de desierto del proceso.

Con el propósito de identificar las causas asociadas a la ausencia de propuestas y verificar las condiciones actuales del mercado, la Entidad realizó actividades de consulta y retroalimentación con potenciales interesados del sector. Como resultado de dicho ejercicio, se evidenció que al menos uno de los operadores económicos que manifestó interés en participar no logró radicar su oferta dentro del plazo establecido a través de la plataforma SECOP II, debido a dificultades relacionadas con la finalización y cargue oportuno de la documentación requerida antes del cierre del proceso.

Adicionalmente, el potencial oferente manifestó que, una vez analizadas las condiciones establecidas en los documentos del proceso, cuenta con la capacidad técnica, jurídica, financiera y organizacional para atender el objeto contractual y cumplir con los requisitos exigidos por la Entidad, considerando viable su participación en un nuevo proceso de selección.

Lo anterior permite inferir que la ausencia de ofertas no obedeció necesariamente a la inexistencia de interesados o a condiciones restrictivas del mercado, sino a circunstancias operativas asociadas al proceso de presentación de propuestas. En consecuencia, la información recopilada constituye un indicio de la existencia de agentes económicos con capacidad e interés para desarrollar la operación objeto de concesión, aspecto que resulta relevante para la estructuración del presente proceso y para la validación de las condiciones de competencia y participación del sector.

5. ANALISIS DE ANTECEDENTES EN EL JARDÍN

Durante los últimos dos (2) años, en el Jardín Botánico de Bogotá se ha adelantado los siguientes procesos de selección asociados con la prestación de servicios en el CAV, que tienen relación con el objeto de la presente contratación.

Vigencia	2024
Número proceso	JBB-CTO-1723-2024
Modalidad de Selección	Proceso de selección (arrendamiento)
Objeto	Entregar a título de arrendamiento y como cuerpo por parte de la entidad, el uso y goce del espacio físico de 125 metros cuadrados, denominado “cafetería”, para la prestación del servicio de restaurante dentro de la sede del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis
Valor total del contrato (incluyendo adiciones)	CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 38 de 4	

	(\$175.320.000) INCLUIDO IVA y todos los costos y gastos directos e indirectos que genere la legalización y ejecución del contrato El CONTRATISTA pagará al JARDÍN por concepto de canon mensual, incluido servicios públicos, administración y vigilancia, la suma mensual de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE, (\$14.610.000,00) INCLUIDO IVA y todos los costos y gastos directos e indirectos que genere la legalización y ejecución del contrato, que serán asumidos en su totalidad por EL ARRENDATARIO.
Plazo de ejecución (incluyendo prórrogas)	El plazo de ejecución de este contrato será por el termino de DOCE (12) MESES contados a partir de la firma del acta de inicio previo cumplimiento de todos los requisitos perfeccionamiento y ejecución

Vigencia	2023
Número proceso	JBB 1164 DE 2023
Modalidad de Selección	Proceso de selección (arrendamiento)
Objeto	Arrendamiento de una cuota parte del inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria 50C444421, con destino a la actividad comercial de café dentro del Jardín botánico de Bogotá José Celestino mutis, esta cuota parte está ubicada en la edificación que se halla entre el sendero peatonal por el sur, las oficinas de Subdirección Técnica Operativa por el norte, el restaurante por el occidente y zona verde por el oriente, con un área de cincuenta y dos metros con ochenta y tres centímetros (52,83) m2
Número del contrato	JBB 1164 DE 2023
Valor total del contrato (incluyendo adiciones)	El contrato a celebrarse no implica erogación presupuestal por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis. No obstante, con el fin de estimar el canon de arrendamiento mensual, se elaboró un Estudio de Sector, que hace parte integral del presente documento, con el fin de verificar las condiciones del mercado inmobiliario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 39 de 4	

	En este orden de ideas, se determinó que el CONTRATISTA pagará al JARDÍN por concepto de canon mensual la suma TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS MCTE (\$3.360.000.00) más IVA, incluidos impuestos y demás costos directos e indirectos, que serán asumidos en su totalidad por EL CONTRATISTA
Plazo de ejecución (incluyendo prórrogas)	El plazo de ejecución de este contrato será por el termino de doce (12) meses o máximo hasta el 31 de diciembre de 2024, contados a partir de la firma del acta de inicio previo cumplimiento de todos los requisitos perfeccionamiento y ejecución

Vigencia	2023
Número proceso	CO1.PCCNTR.5377636
Modalidad de Selección	Proceso de selección (arrendamiento)
Objeto	Arrendamiento de una cuota parte del inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria 50C444421, con destino a la actividad comercial de restaurante dentro del Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis, esta cuota parte está ubicada en la edificación que se halla entre el sendero peatonal por el sur, las oficinas de Subdirección Técnica Operativa por el norte, la oficina de sistemas y el espacio comercial destinado a la venta de café (la Trocha S.A.) por el occidente y zona verde por el oriente
Número del contrato	JBB-CTO-1098-2023
Valor total del contrato (incluyendo adiciones)	El valor del contrato es de \$40.080.000; que el CONTRATISTA pagará al JARDÍN por concepto de canon mensual de arrendamiento la suma de \$6.680.000. Conforme a lo dispuesto en el parágrafo de la cláusula del plazo de ejecución del CONTRATO DE ARRENDAMIENTO JBB-CTO-1098-2023, el canon de arrendamiento a cancelar por parte del CONTRATISTA, en esta prórroga N°2 será de SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CUATRO PESOS (\$7.299.904) más IVA, impuestos y demás costos directos e indirectos, que serán asumidos en su totalidad por el contratista.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 40 de 4	

Plazo de ejecución (incluyendo prórrogas)	Trece meses.
--	--------------

6. ANALISIS DE ADQUISICIONES POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

Así mismo, se realizó una búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOPI), identificando entidades estatales que han realizado contrataciones similares, de tal forma que se considere pertinente su análisis para la presente investigación de sector.

Los resultados de esta búsqueda se presentan a continuación:

Entidad Contratante	SENA
No. de proceso	LP-ANT-00367-2024
Tipo de Proceso	Licitación pública
Estado del Proceso	Adjudicado y celebrado
Objeto a Contratar	Contratar la concesión de tres espacios físicos ubicados en el complejo central del Sena en Antioquia para la prestación de los servicios de cafetería-restaurante, fotocopiado-papelería y puesto
Cuantía a Contratar	No determinado pero determinable De acuerdo con el análisis económico y de mercado realizado, se obtiene que el ingreso mensual mínimo esperado por concepto concesión de los tres (3) espacios, es por valor de DOCE MILLONES CUATROCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$12.403.333).

Entidad Contratante	ALCALDÍA DE MANIZALES
No. de proceso	LP-012-2022
Tipo de Proceso	Licitación pública
Estado del Proceso	Adjudicado y celebrado
Objeto a Contratar	Entregar en concesión la prestación de los servicios relacionados con la operación y administración de parqueaderos autorizados para ejercer la custodia de aquellos vehículos.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 41 de 4	

Cuantía Contratar	a	8.294.836.404
-------------------	---	---------------

Entidad Contratante	ALCALDIA MUNICIPIO DE CERRITO	
No. de proceso	LP-VALLE-ELCERRITO-001-2024 (Presentación de oferta)	
Tipo de Proceso	Licitación pública	
Estado del Proceso	Proceso adjudicado y celebrado	
Objeto a Contratar	Entregar en concesión para realizar la modernización tecnológica y operativa en la secretaria de tránsito y movilidad incluyendo el control de tránsito a través de sistemas automáticos o semiautomático	
Cuantía Contratar	a	No determinado pero determinable

Entidad Contratante	TRANSMILENIO S.A.	
No. de proceso	TMSA-LP-05-2023 (Presentación de oferta)	
Tipo de Proceso	Licitación Pública	
Estado del Proceso	Proceso adjudicado y celebrado	
Objeto a Contratar	Servicio integral de aseo y cafetería en la infraestructura del componente BRT (Presentación de oferta)	
Cuantía Contratar	a	24.800.000.000 COP

Entidad Contratante	CLUB MILITAR	
No. de proceso	CM-LP-006-2022 (Presentación de oferta)	
Tipo de Proceso	Licitación Pública	
Estado del Proceso	Proceso adjudicado y celebrado	
Objeto a Contratar	Adquisición, instalación y puesta en funcionamiento de equipos y adecuaciones para la operación de la cafetería de socios en la sede las mercedes del club militar	
Cuantía Contratar	a	365.832.308 COP

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 42 de 4	

Entidad Contratante	ALCALDIA MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS
No. de proceso	LP-091-2024 (Presentación de oferta)
Tipo de Proceso	Licitación Publica
Estado del Proceso	Proceso adjudicado y celebrado
Objeto a Contratar	Suministro de alimentos complemento tipo almuerzo - modalidad comida caliente transportada, para la operación del programa de alimentación escolar con los niños, niñas y adolescentes registrados.
Cuantía Contratar a	3.814.288.788 COP

Entidad Contratante	Municipio de la Calera
No. de proceso	LP-003-2023
Tipo de Proceso	Licitación pública
Estado del Proceso	Proceso adjudicado y celebrado
Objeto a Contratar	Otorgar bajo el esquema de concesión la operación, explotación, organización y gestión, por cuenta y riesgo del concesionario, de las actividades de servicio público correspondientes al organismo de tránsito del municipio de la calera
Cuantía Contratar a	8.499.431.493

Como se demuestra la modalidad de concesión es utilizada por diversas entidades para operar servicios y acorde al modelo de operación involucra recursos financieros públicos o por el contrario es un esquema de retribución del operador a la entidad pública. Adicionalmente, según la estructura del servicio a ofrecer, se puede tener una cuantía específica del valor contractual o por el contrario al ser una remuneración que varía según los resultados es un monto no determinado pero determinable, de ahí la importancia de tener un modelo financiero sólido que de escenarios prospectivos para definir si existe viabilidad financiera de la operación.

7. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En primer lugar, se identifica que el sector gastronómico y de servicios complementarios ha presentado una recuperación sostenida posterior a la pandemia, reflejada en el

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 43 de 4	

crecimiento de la actividad económica asociada al turismo, el entretenimiento, la recreación y el consumo fuera del hogar. Este comportamiento permite inferir la existencia de operadores económicos con experiencia y capacidad para participar en procesos relacionados con la prestación de servicios gastronómicos en equipamientos culturales, ambientales y turísticos.

De igual manera, el análisis de demanda realizado por la Entidad evidencia que el Jardín Botánico registra un promedio cercano a 400.000 visitantes por año, volumen que constituye una base suficiente para generar una demanda potencial estable y sostenible para la operación proyectada. Asimismo, los estudios adelantados permiten concluir que la capacidad instalada del CAV puede ser atendida con una fracción de los visitantes que ingresan al Jardín Botánico, lo que reduce el riesgo asociado a la captación de usuarios y favorece la viabilidad comercial del proyecto.

Los ejercicios de caracterización y validación de expectativas de los visitantes permitieron identificar interés en la disponibilidad de servicios gastronómicos y de comercialización de productos complementarios durante la experiencia de visita.

Particularmente, se observó una preferencia por propuestas gastronómicas asociadas a la cocina típica y tradicional colombiana, así como por una oferta comercial alineada con los valores institucionales, ambientales, culturales y educativos del Jardín Botánico.

Respecto de la capacidad de pago de los usuarios, los análisis efectuados sugieren la conveniencia de estructurar una oferta de productos con diferentes rangos de precio que permita atender diversos segmentos de mercado. En materia gastronómica, se identifican oportunidades para ofrecer alternativas de consumo con precios promedio entre \$53.000 y \$84.000, complementadas con opciones de menor valor orientadas a visitantes con una menor capacidad de gasto.

De manera similar, para la tienda de recuerdos se evidenció una mayor aceptación de productos con precios inferiores a \$40.000, sin perjuicio de incorporar líneas de productos especializados o de valor agregado dirigidas a segmentos con mayor capacidad adquisitiva, incluyendo visitantes internacionales.

Las condiciones anteriormente descritas permiten concluir que la operación requiere un aliado estratégico con capacidad técnica, administrativa, financiera y comercial suficiente para diseñar, implementar y mantener una oferta de bienes y servicios coherente con el perfil de los visitantes y con los estándares de calidad, sostenibilidad y servicio definidos por el Jardín Botánico.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 44 de 4	

En consecuencia, para identificar los potenciales operadores del mercado y validar la existencia de oferta suficiente para atender el objeto contractual, la Entidad realizó un ejercicio de caracterización empresarial tomando como referencia establecimientos y operadores identificados en el mercado gastronómico de Bogotá.

Como resultado de dicho ejercicio, se identificaron empresas con experiencia en la operación de servicios gastronómicos, atención de público, administración de establecimientos comerciales y comercialización de productos complementarios, a las cuales se les remitió una encuesta de mercado con el propósito de conocer su percepción sobre las condiciones del proyecto, validar su interés potencial en participar en el proceso de selección y recopilar información relevante para la estructuración definitiva de la concesión.

La consulta realizada a treinta (30) empresas del sector constituye un mecanismo de validación de mercado que permite a la Entidad verificar la existencia de una oferta potencial de operadores con experiencia e idoneidad para asumir la explotación económica de los espacios objeto de concesión, fortaleciendo los principios de planeación, selección objetiva y promoción de la pluralidad de oferentes que orientan la contratación estatal.

Ilustración 18 Listado de empresas encuestadas

NO.	EMPRESA /RESTURANTE	NOMBRE DE GERENTE /DUEÑO /CONTACTO	TIPO DE COMIDA	DIRECCIÓN FÍSICA
1	La hamburguesería	Alejandro Pardo de la Concha Luis Salcedo	Comida rápida	Av. Carrera 15 # 146-60 Local 201
2	Yanuba	Fernando Saenz Posada	Servicios de Alimentación y Catering	Calle 122 No. 17a-17
3	Tolu (mama lu)	Luz Dary Cogollo	Colombiana	Cra. 5 # 30a – 40
4	Mini-Mal Nueva cocina colombiana	Eduardo Martínez	Fusion	transversal 4 Bis # 56a-52
5	creps & waffles	Beatriz Fernández	Creps - Waffles - Helados y comida elaborada.	Calle 81 # 8-82
6	Café Candelaria		Cafetería	Carrera 7 No. 12A-26
7	Restaurante Las Margaritas	Julio Rios	Colombiana	Calle 62 No. 7-77
8	Pizzería Madre Cocina Mediterranea	Carlos Ramírez	Mediterranea	Calle 12 No. 5-83
9	Ocio Cocina Autóctona Cocina colombiana	Alex Salgado	Colombiana	Calle 28 No. 6-65
10	Misia Leo	Leonor Espinoza	Colombiana	Carrera 7 No. 67-39
11	Casa Vieja Cocina colombiana	Nathalie Jaramillo	Colombiana	Carrera 6a No. 117-35

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 45 de 4	

NO.	EMPRESA /RESTURANTE	NOMBRE DE GERENTE /DUEÑO /CONTACTO	TIPO DE COMIDA	DIRECCIÓN FÍSICA
12	El Tambor	Julio Acosta	Colombiana	
13	Pastelería Florida	Elza Martinez	Colombiana	Carrera 7 No. 21-46
14	Myriam Camhi	Denise Camhi	Cocina y pastelería Gourmet	Calle 81 No. 8-08
15	Masa	Mariana Villegas Silvana Villegas	Comida saludable	Calle 70 No. 4-83
16	Wok	Benjamín Villegas Bayer	Oriental	Calle 93B No. 12-28
17	Restaurante Sopas de Mamá y Postres de la Abuela	John Francis Bolek Ycaz	Colombiana	
18	Restaurante Prudencia	Mario Rosero Meghan Flanigan	Saludable y responsable	Carrera 2 No. 11-34
19	Marcha restaurante café.		Internacional	Calle 11 No. 4-93
20	La Monferrina	Sebastián Bedoya	Italiano	Carrera 4A No. 26B-29
21	Salvo Patria	Alejandro Gutiérrez Santiago Ortiz Juan Manuel Ortiz	Comida colombiana sostenible	Calle 54A No. 4-13
22	Mesa Franca	María Paula Amador	Fusión Colombiana	Carrera 6 No. 55-09
23	Diana García	Diana García	Colombiana	Carrera 7 No. 70-80
24	Arrogante	James Rodríguez	Italiana	Calle 82 No. 9-11
25	Café Oma	Marlon Masis	Cafetería	Carrera 12a No. 83-22
26	Café Juan Valdez	Camila Escobar	Cafetería	Cl. 19 #28-80
27	Al Agua Patos	Patricia Bueno	Cafetería	Calle 104 18a 52, Bogotá 110111 Colombia
28	Andres Carne de Res DC	Andrés Jaramillo	Colombiana	Calle 82 No. 12-21
29	Sociedad Hotelera Tequendama	Jorge Iván Gómez Bejarano	Multidisciplinario	Cra. 10 #26-21
30	Osaka, ko, lucha la sanguchería criolla	Gustavo Ardila	Multidisciplinario	

La encuesta realizada por Google Forms, contenía las siguientes preguntas:

JARDIN BOTANICO DE BOGOTÁ "José Celestino Mutis" Centro de Atención a visitantes – CAV

Hola. El Jardín Botánico de Bogotá hoy cuenta con un maravilloso espacio: el Centro de Atención a Visitantes - CAV, para la prestación de servicios de alimentos y bebidas, a través de un restaurante, con capacidad aproximada de 100 - 120 personas y una barra de alimentos y bebidas; al igual que una zona para venta de Souvenirs. Estamos buscando tu opinión frente al interés que existe en la ciudad de Bogotá, para prestar estos servicios, bajo el esquema de Concesión.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 46 de 4	

¿Te animas a diligenciar esta encuesta? Es muy fácil y nos ayudaría muchísimo tu valiosa opinión.

1. Nombre de la empresa que responde esta encuesta.
2. Nombre de quien diligencia esta encuesta
3. Nombre del Representante legal de la empresa
4. Correo electrónico
5. Dirección física del establecimiento
6. Número de teléfono (fijo o celular) de contacto
7. ¿Su restaurante prepara y expende comida típica colombiana?

Marca solo un óvalo.

Si claro

No, pero nos interesa incursionar en este tipo de comida

Definitivamente no

8. ¿Su restaurante está interesado en expandir sus sucursales en la ciudad?

Marca solo un óvalo.

Si, claro

No, no estamos interesados

9. ¿Qué porcentaje (%) de descuento podría ofrecer, sobre sus precios de venta del Restaurante y de la Barra de Alimentos y Bebidas, al personal vinculado al Jardín Botánico de Bogotá -JBB?

Marca solo un óvalo.

Ningún porcentaje de descuento

Entre el 1% y el 5% de descuento.

Entre el 6% y el 10% de descuento.

Entre el 11% y el 15% de descuento.

Entre el 16% y el 20% de descuento.

Entre el 21% y el 30% de descuento.

Entre el 31% y 40% de descuento.

Más del 40% de descuento.

10. De acuerdo con lo señalado en el Anexo Técnico, en las fichas de Alimentos y Bebidas se sugiere apoyo al JBB con alimentación para eventos que son de total interés para la entidad. ¿Qué número máximo de platos por mes permitirían sus estándares y su modelo financiero, ofrecer al JBB, de manera gratuita, en el marco de esta apuesta de Concesión?

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 47 de 4	

Marca solo un óvalo.

- 20 platos al mes, de manera gratuita
- 50 platos al mes, de manera gratuita
- 100 platos al mes de manera gratuita
- Más de 100 platos al mes de manera gratuita
- NO estimo cubrir platos de manera gratuita

11. Dando continuidad a la pregunta anterior, ¿le parece mejor ofrecer un porcentaje de descuento en el marco de eventos que realice el JJB?

Marca solo un óvalo.

- Sí
- No

12. En caso de ser positiva su respuesta a la pregunta número 11, ¿de cuánto sería este porcentaje de descuento para eventos que organice el JJB?

Marca solo un óvalo.

- Entre el 1% y el 5% de descuento.
- Entre el 6% y el 10% de descuento.
- Entre el 11% y el 15% de descuento.
- Entre el 16% y el 20% de descuento.
- Entre el 21% y el 30% de descuento.
- Entre el 31% y 40% de descuento.
- Más del 40% de descuento.

14. Considerando que las unidades de negocio propuestas en el proyecto son tres: Restaurante, Barra de Alimentos y Bebidas y Tienda de Souvenirs, ¿Le interesa operar los servicios en los tres? ¿Solamente en algunos? ¿Solo en uno? Por favor seleccione su respuesta.

Marca solo un óvalo.

- Me interesa operar las tres unidades de negocio: Restaurante, Barra de Alimentos y Bebidas y la Tienda Souvenirs.
- Solo me interesa operar el Restaurante y la Barra de Alimentos y Bebidas.
- Me interesa operar solo el Restaurante
- Me interesa solo la Barra de Alimentos y Bebidas
- Me interesa solo la Tienda de Souvenirs
- Me interesa solo el Restaurante y la Tienda de Souvenirs
- Me interesa solo la Barra de alimentos y bebidas y la Tienda de Souvenirs

15. ¿En acuerdo con las unidades de negocio incluidas en la licitación, el rango de precios de los platos en el Restaurante estaría en un promedio de ...?

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 48 de 4	

Marca solo un óvalo.

- ¿Entre 10.000 y 20.000 COP?
- ¿Entre 20.001 y 40.000 COP?
- ¿Entre 40.001 y 60.000 COP?
- ¿Entre 60.001 y 80.000 COP?
- ¿Más de \$80.000 COP?

17. ¿En acuerdo con las unidades de negocio incluidas en la licitación, el rango de precios de los productos ofrecidos en la Tienda de Souvenirs estarían en un promedio de ...?

Marca solo un óvalo.

- ¿Menos de 5.000 COP?
- ¿Entre 5.000 y 10.000 COP?
- ¿Entre 10.001 y 20.000 COP?
- ¿Entre 20.001 y 30.000 COP?
- ¿Entre 30.001 y 40.000 COP?
- ¿Entre 40.001 y \$50.000 COP?
- ¿Más de \$50.000 COP?

18. En acuerdo con la infraestructura asociada a este proyecto y según lo establecido en el anexo técnico, ¿que porcentaje sobre los ingresos brutos se considera para el mantenimiento correctivo de la infraestructura del CAV?

19. Cuál considera es el monto (valor de inversión) que estima está asociado con la dotación, bienes muebles, equipos y enseres, para el Restaurante?

21. Cuál considera es el monto (valor de inversión) que estima está asociado con la dotación, bienes muebles, equipos y enseres, para la Tienda de Souvenirs?

22. Luego de la firma del contrato, ¿Cuánto tiempo considera pertinente es el mínimo necesario para iniciar la operación, según la elección que tomó en la pregunta número 14?

Marca solo un óvalo.

- Puedo iniciar la operación inmediatamente después de la firma del contrato.
- Un (01) mes
- Dos (02) meses
- Tres (03) meses
- Cuatro (04) meses
- Más de cuatro (04) meses

23. ¿Que porcentaje de participación sobre los ingresos brutos, considera viable para remunerar al Jardín Botánico de Bogotá?

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 49 de 4	

Marca solo un óvalo.

- Menos del cinco por ciento (5%)
- Entre el cinco y el siete por ciento (5% y 7%)
- Entre el ocho y el diez por ciento (8% y el 10%)
- Entre el once y el trece por ciento (11% y 13%)
- Entre el catorce y el dieciséis por ciento (14% y 16%)
- Entre el diecisiete y veinte por ciento (17% y 20%)
- Más del 20%

24. Al conocer esta gran oportunidad que ofrece el Jardín Botánico de Bogotá, a través del CAV, ¿estaría interesado en participar del proceso de concesión para la prestación de servicios de alimentos y bebidas allí?

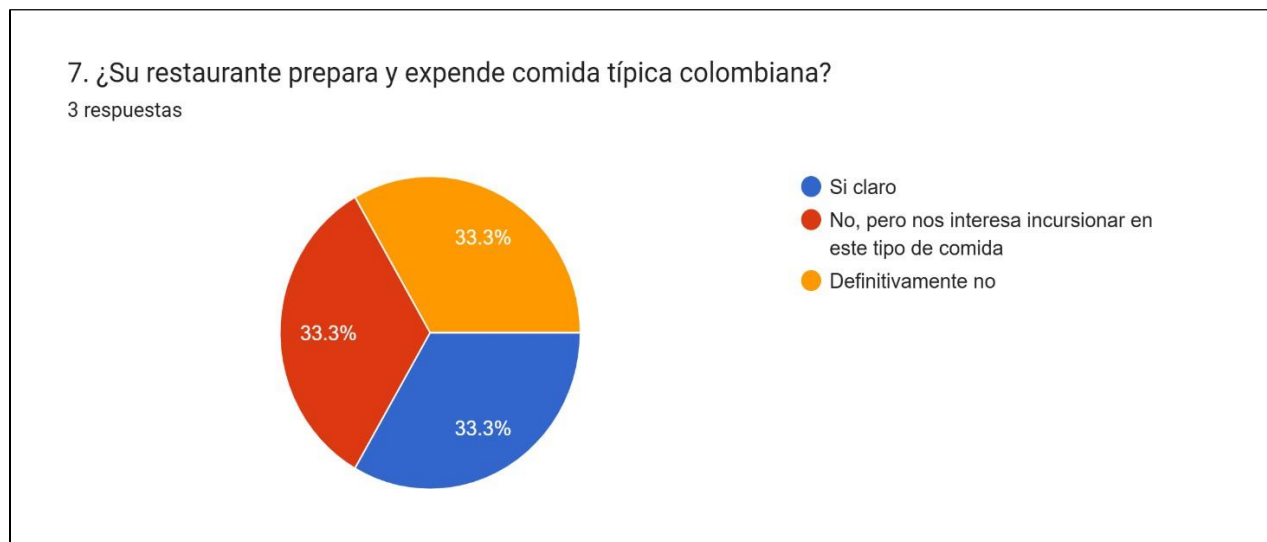
Marca solo un óvalo.

- Si, claro!!
- No estamos interesados

25. Considera algún comentario u observación sobre el anexo técnico socializado?

Resultados:

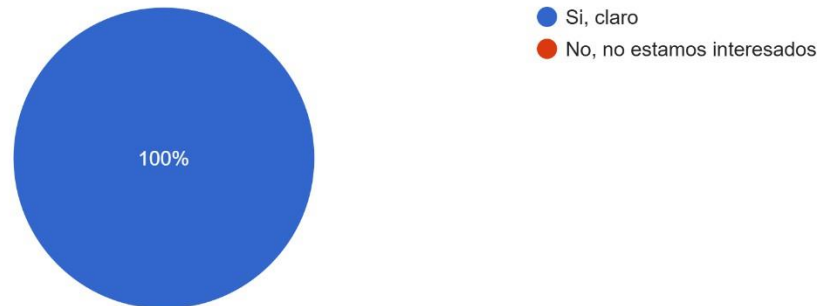
Los resultados obtenidos fueron los siguientes, desde la pregunta 7:



FUENTE: Google Forms

8. ¿Su restaurante está interesado en expandir sus sucursales en la ciudad?

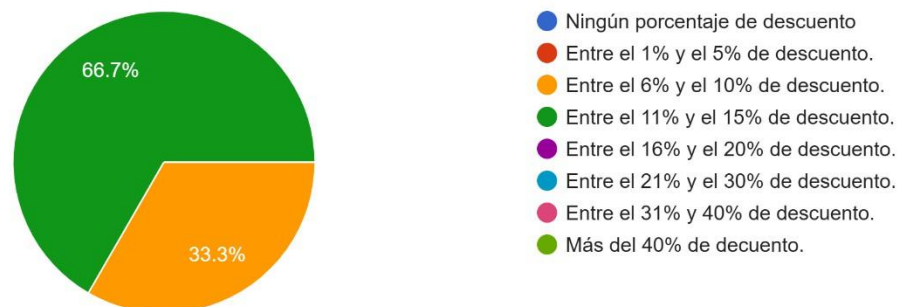
3 respuestas



FUENTE: Google Forms

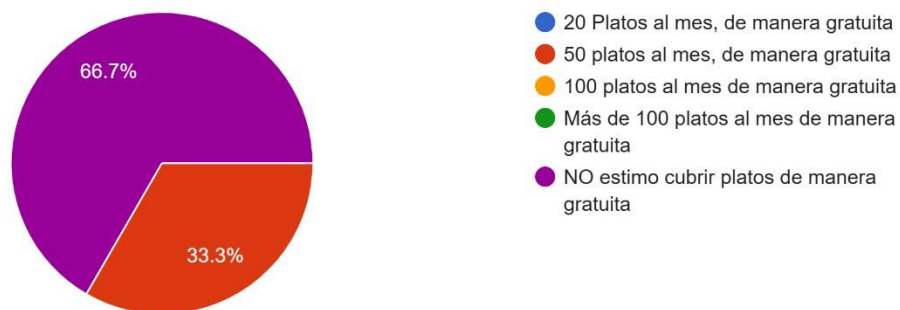
9. ¿Qué porcentaje (%) de descuento podría ofrecer, sobre sus precios de venta del Restaurante y de la Barra de Alimentos y Bebidas, al personal vinculado al Jardín Botánico de Bogotá - JBB?

3 respuestas



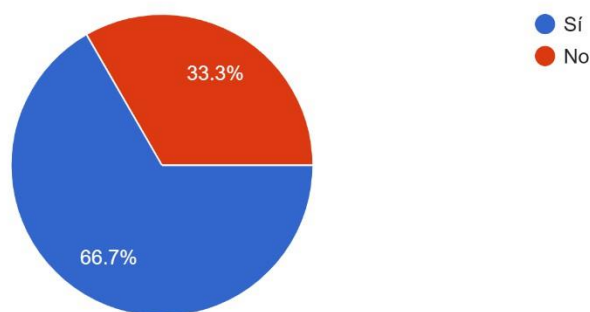
FUENTE: Google Forms

10. De acuerdo con lo señalado en el Anexo Técnico, en las fichas de Alimentos y Bebidas se sugiere apoyo al JBB con alimentación para evento...tuita, en el marco de esta apuesta de Concesión?
3 respuestas



FUENTE: Google Forms

11. Dando continuidad a la pregunta anterior, ¿le parece mejor ofrecer un porcentaje de descuento en el marco de eventos que realice el JJB?
3 respuestas

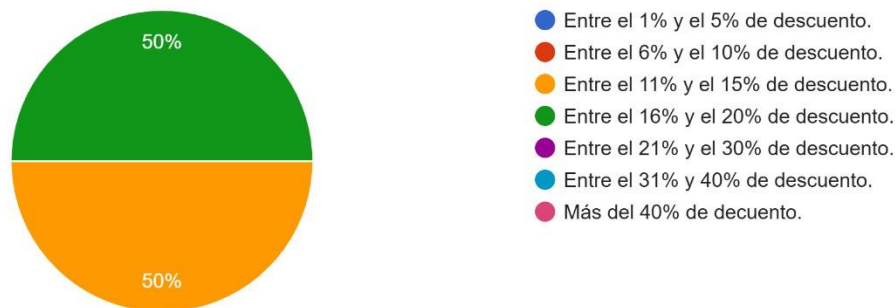


FUENTE: Google Forms

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 52 de 4	

12. En caso de ser positiva su respuesta a la pregunta número 11, ¿de cuanto sería este porcentaje de descuento para eventos que organice el JBB?

2 respuestas



FUENTE: Google Forms

14. Considerando que las unidades de negocio propuestas en el proyecto son tres: Restaurante, Barra de Alimentos y Bebidas y Tienda de Souvenir... ¿Solo en uno? Por favor seleccione su respuesta.

3 respuestas

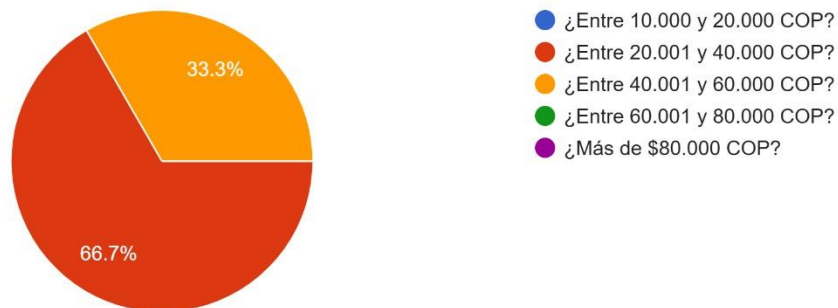


FUENTE: Google Forms

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 53 de 4	

15. ¿En acuerdo con las unidades de negocio incluidas en la licitación, el rango de precios de los platos en el Restaurante estaría en un promedio de ...?

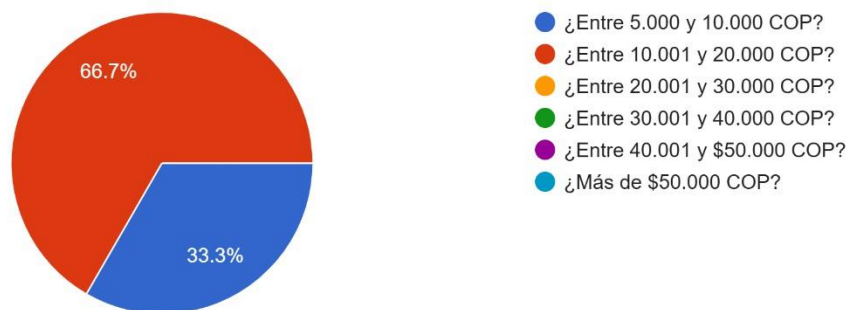
3 respuestas



FUENTE: Google Forms

16. ¿En acuerdo con las unidades de negocio incluidas en la licitación, el rango de precios de los productos ofrecidos en la Barra de Alimentos y Bebidas estaría en un promedio de ...?

3 respuestas

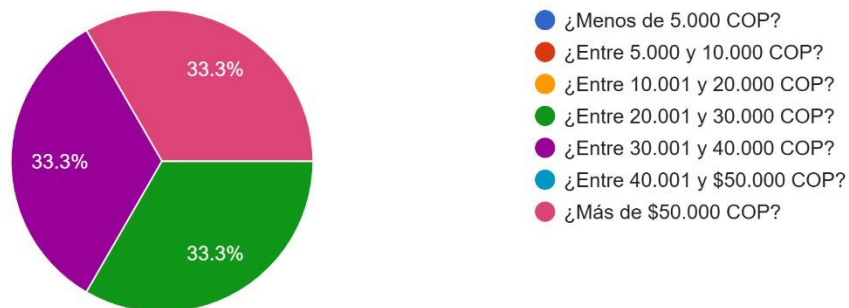


FUENTE: Google Forms

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 54 de 4	

17. ¿En acuerdo con las unidades de negocio incluidas en la licitación, el rango de precios de los productos ofrecidos en la Tienda de Souvenirs estarían en un promedio de ...?

3 respuestas



FUENTE: Google Forms

22. Luego de la firma del contrato, ¿Cuánto tiempo considera pertinente es el mínimo necesario para iniciar la operación, según la elección que tomó en la pregunta número 13?

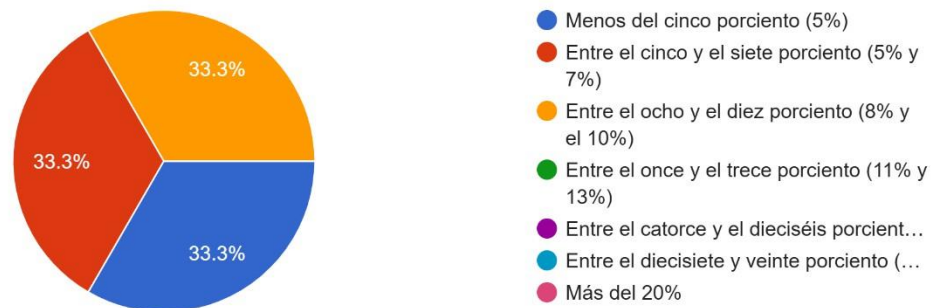
3 respuestas



FUENTE: Google Forms

23. ¿Que porcentaje de participación sobre los ingresos brutos, considera viable para remunerar al Jardín Botánico de Bogotá?

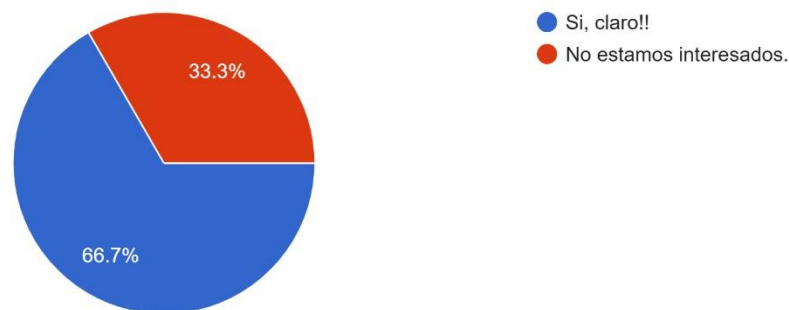
3 respuestas



FUENTE: Google Forms

24. Al conocer esta gran oportunidad que ofrece el Jardín Botánico de Bogotá, a través del CAV, ¿estaría interesado en participar del proceso de co...restación de servicios de alimentos y bebidas allí?

3 respuestas



FUENTE: Google Forms

Frente a las preguntas que no eran de selección, las respuestas fueron:

18. En acuerdo con la infraestructura asociada a este proyecto y según lo establecido en el anexo técnico, ¿que porcentaje sobre los ingresos brutos se considera para el mantenimiento correctivo de la infraestructura del CAV?	4%
	2%
	3%

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código:	Versión:	Fecha:	Página:	
	GCT.PR.01.F.03	1	27/02/2023	56 de 4	

19. Cuál considera es el monto (valor de inversión) que estima está asociado con la dotación, bienes muebles, equipos y enseres, para el Restaurante?	1.000.000.000	21. Cuál considera es el monto (valor de inversión) que estima está asociado con la dotación, bienes muebles, equipos y enseres, para la Tienda de Souvenirs?	100.000.000
	300.000.000		50.000.000
	800.000.000		-

FUENTE: Google Forms

Como resultado de los ejercicios de consulta realizados con potenciales operadores y actores del sector, se identificaron una serie de recomendaciones orientadas a fortalecer la viabilidad técnica, operativa y financiera del proyecto, así como a promover una mayor participación de interesados en el proceso de selección.

En primer lugar, los potenciales operadores señalaron la conveniencia de establecer un plazo contractual acorde con las inversiones requeridas para la adecuación, dotación, equipamiento y puesta en marcha de la operación. Lo anterior, con el fin de garantizar condiciones razonables para la recuperación de las inversiones y la sostenibilidad financiera del negocio durante la ejecución del contrato. En consecuencia, la Entidad definió un horizonte contractual que guarde correspondencia con las obligaciones de inversión que asuma el futuro concesionario.

En segundo lugar, los potenciales operadores señalaron la necesidad de contar con información detallada sobre las condiciones técnicas y de infraestructura del inmueble objeto de concesión, particularmente en lo relacionado con la capacidad y estado de las redes eléctricas, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, conexiones hidrosanitarias, sistemas de alcantarillado, manejo integral de residuos, infraestructura para la preparación de alimentos, sistemas de ventilación y extracción, trampas de grasa, ductos técnicos y demás elementos requeridos para la adecuada operación de servicios gastronómicos. La disponibilidad de esta información permite a los potenciales oferentes estimar de manera más precisa los costos de inversión, adecuación y operación asociados al proyecto. Frente a este aspecto, la Entidad cuenta con los estudios, diseños, diagnósticos técnicos e información de infraestructura necesarios para caracterizar las condiciones físicas y operativas del espacio objeto de concesión.

En consecuencia, dichos elementos han sido incorporados y consolidados en el Anexo Técnico del proceso, documento que define las características del inmueble, las condiciones de entrega, las especificaciones técnicas disponibles y las necesidades de

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 57 de 4	

adecuación que deberán ser consideradas por los interesados para la estructuración de sus propuestas y la planeación de la operación.

Finalmente, los actores consultados manifestaron la importancia de contar con claridad respecto de los permisos, autorizaciones, conceptos técnicos y demás requisitos habilitantes necesarios para la operación de los servicios proyectados, elementos también considerados dentro de la documentación contractual.

Las anteriores observaciones constituyen insumos relevantes para la definición de las condiciones del proceso de selección y permiten fortalecer la planeación contractual, reducir riesgos de ejecución y generar condiciones más favorables para la participación de operadores con experiencia en el sector gastronómico y comercial.

Modelo Financiero.

El modelo financiero estructurado por el Jardín Botánico de Bogotá José Celestino Mutis (JBJCM) fue desarrollado con base en los resultados del análisis del sector, la caracterización de la demanda potencial, los estudios de mercado, las encuestas aplicadas a visitantes y operadores, el análisis de competencia, las condiciones técnicas de la infraestructura disponible y las necesidades de inversión requeridas para la puesta en marcha y operación de los servicios objeto de concesión.

Para su construcción se consideraron variables relacionadas con niveles de servicio, capacidad instalada, porcentajes de ocupación proyectados, comportamiento histórico y prospectivo de visitantes, estructura de costos operacionales, inversiones iniciales, costos de reposición, ingresos esperados y riesgos asociados a la operación. De igual manera, se incorporaron variables macroeconómicas tales como inflación, crecimiento esperado de los costos laborales, evolución del salario mínimo, comportamiento del sector turismo y proyecciones de crecimiento de la demanda.

Como resultado de dicho ejercicio, se establecieron, entre otros, los siguientes elementos de estructuración técnica y financiera:

- Determinación de la inversión mínima requerida para la adecuación, dotación, equipamiento, mobiliario, menaje, sistemas tecnológicos, imagen comercial y demás activos necesarios para la puesta en operación de los servicios.
- Definición de un esquema de remuneración a favor del JBJCM basado en una combinación de componentes variables con nivel básico comparativo, con mecanismos escalonados asociados al tiempo de recuperación de la inversión y posicionamiento, buscando equilibrar la sostenibilidad financiera del concesionario

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 58 de 4	

y la adecuada retribución por el aprovechamiento económico de la infraestructura pública.

- Establecimiento de un plazo contractual consistente con el horizonte de recuperación de la inversión, la amortización de los activos requeridos y la sostenibilidad económica del modelo de negocio.
- Evaluación de indicadores financieros de referencia tales como flujo de caja proyectado, punto de equilibrio operacional, utilidad operacional esperada, período de recuperación de la inversión, capacidad de generación de ingresos y suficiencia financiera para la atención de las obligaciones contractuales.
- Incorporación de escenarios de crecimiento de la demanda con base en el comportamiento histórico de visitantes del Jardín Botánico y en las proyecciones de utilización de los servicios del Centro de Atención a Visitantes (CAV).
- Estimación de ingresos soportada en modelos de ocupación de la infraestructura, rotación de usuarios, frecuencia de consumo, ticket promedio y proyección de visitantes.
- Proyección de ventas de alimentos, bebidas y productos de tienda a partir de los resultados de las encuestas realizadas, las preferencias de consumo identificadas, los análisis de mercadeo efectuados y la evaluación de establecimientos comparables del sector.
- Definición de una estructura de precios alineada con la capacidad de pago de los visitantes, los resultados de los estudios de mercado y el análisis de competencia directa e indirecta existente en Bogotá y en equipamientos culturales, ambientales y turísticos comparables.
- Identificación y cuantificación de los principales costos operativos asociados a la operación, incluyendo talento humano, servicios públicos, materias primas e insumos, mantenimiento, reposición de activos, seguros, tributos, gestión ambiental, mercadeo y administración.
- Asignación al operador de las obligaciones relacionadas con el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos, mobiliario y elementos necesarios para la prestación de los servicios, garantizando la conservación de los activos y la continuidad de la operación.
- Definición de mecanismos de supervisión y seguimiento por parte del JBJCM, orientados a verificar el cumplimiento de los estándares de calidad, servicio, sostenibilidad, mantenimiento y obligaciones económicas derivadas del contrato.
- Incorporación de beneficios dirigidos a servidores y colaboradores de la Entidad, mediante esquemas de descuentos o condiciones preferenciales en determinados productos y servicios.
- Desarrollo de análisis de sensibilidad y escenarios financieros que permitieron evaluar la robustez del modelo frente a variaciones en variables críticas tales como número de visitantes, niveles de ocupación, inflación, costos de operación,

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				 BOGOTÁ JARDÍN BOTÁNICO DE BOGOTÁ
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 59 de 4	

comportamiento de las ventas, ticket promedio, plazos de recuperación de la inversión y porcentajes de remuneración a favor de la Entidad.

Conclusiones generales.

Como resultado del análisis del sector, de los ejercicios de interacción con el mercado, de las observaciones recibidas en los procesos adelantados por la Entidad y de la validación de las condiciones técnicas, jurídicas y financieras del proyecto, se identifican las siguientes conclusiones, que se tuvieron en cuenta en la estructuración definitiva del proceso de selección:

- Los ajustes incorporados al proyecto como resultado de la retroalimentación recibida por parte de potenciales interesados permiten mejorar las condiciones de participación y competitividad del proceso. En particular, las modificaciones relacionadas con la estructura económica, las condiciones de remuneración y los aspectos operativos contribuyen a ampliar el universo de posibles oferentes y a reducir barreras de entrada identificadas durante los ejercicios de consulta al mercado y en los procesos adelantados durante las vigencias 2025 y 2026.
- La divulgación y promoción del proceso contractual, para garantizar una adecuada difusión de la oportunidad de negocio entre los actores del sector gastronómico, turístico, hotelero y comercial, deberá apoyarse en canales institucionales, gremiales y especializados, buscando maximizar la pluralidad de oferentes y fortalecer los principios de transparencia, publicidad y selección objetiva.
- Frente a los obstáculos identificados, se plantean alternativas operativas para la prestación de servicios en horarios posteriores al cierre ordinario del Jardín Botánico, estableciendo los requisitos logísticos, operativos, de seguridad y de coordinación institucional que deberán ser asumidos por el concesionario para garantizar la adecuada prestación del servicio y la protección de la infraestructura institucional.
- Con el propósito de fortalecer la generación de ingresos y ampliar el alcance comercial del proyecto, se considera viable permitir, bajo las condiciones, autorizaciones y lineamientos institucionales que determine la Entidad, el uso de la marca institucional en productos autorizados, así como la implementación de canales complementarios de comercialización, incluyendo servicios de comercio electrónico, ventas digitales y domicilios. Estas alternativas podrían contribuir al posicionamiento de los productos asociados al Jardín Botánico y a la diversificación de las fuentes de ingreso de la operación.
- Desde el punto de vista presupuestal y financiero, el esquema propuesto corresponde a un modelo de concesión con lineamientos de la entidad pero autonomía operativa, en el cual las inversiones, costos de adecuación, dotación, operación, mantenimiento y explotación comercial son asumidos por el

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. AMBIENTE Jardín Botánico José Celestino Mutis	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS				
	GCT – GESTIÓN CONTRACTUAL				
	Formato: Análisis del Sector				
	Código: GCT.PR.01.F.03	Versión: 1	Fecha: 27/02/2023	Página: 60 de 4	

concesionario. En consecuencia, la ejecución contractual no requiere apropiaciones presupuestales destinadas al pago de contraprestaciones por parte de la Entidad, generándose, por el contrario, una remuneración a favor del Jardín Botánico derivada del aprovechamiento económico de la infraestructura y de la participación sobre los ingresos generados por la operación.

- Finalmente, los análisis realizados permiten concluir que existe una relación razonable entre el nivel de inversión requerido, el potencial de generación de ingresos, el flujo esperado de visitantes y el plazo proyectado para la recuperación de la inversión, circunstancias que soportan la viabilidad técnica, financiera y comercial del proyecto y justifican la continuidad del proceso de selección bajo el esquema de concesión propuesto.

Elaboró: Andrés Lizarazo



Revisó SG: Martha López / Andrés Gutiérrez




Revisó: Julian Chia / profesional Apoyo OJ

JULIAN CHIA