



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN					
Pública	X	Pública Clasificada		Pública Reservada	

ANÁLISIS DEL SECTOR

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1.1 IDENTIFICACIÓN DE LA DEPENDENCIA REQUERENTE

ÁREA DE LA NECESIDAD	Grupo de Apoyo Administrativo Mixto –Dirección Regional Antioquia, Centro de Servicios de Salud – Sede Rodolfo Martínez Tono, El Pomar.
ORDENADOR DEL GASTO	Dirección Regional Antioquia
OBJETO	5_406 Contratar la concesión de espacios físicos ubicados en el complejo central del Sena en Antioquia para la prestación de los servicios de cafetería-restaurante, fotocopiado-papelería y puesto para café.

1.2 INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece el deber de las Entidades Estatales de realizar durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, se deja constancia mediante el presente documento del análisis del sector y de la determinación del ingreso mínimo mensual esperado por la concesión de espacios, de acuerdo con la estructura establecida en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP II y la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

ASPECTOS GENERALES

En desarrollo de lo señalado en el decreto 1082 de 2015 subsección 6 artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe 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. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

El Análisis del Sector Económico y de los Oferentes por parte de las entidades Estatales estará conformado por los siguientes elementos:

LEGAL: Capítulo VI "Análisis del sector económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales", artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015: la Entidad Estatal debe 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, y dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso. En concordancia, el numeral 2.4 del Manual de Contratación Administrativa del SENA (GCCON-M-001) exige dejar constancia de la metodología empleada para determinar el precio, el mecanismo utilizado y su justificación.

COMERCIAL: El presente es el consolidado del estudio del sector económico (mercado) realizado para la concesión de espacios destinados a la prestación de servicios de alimentos y bebidas, fotocopiado y papelería. Fue realizado mediante la solicitud de cotizaciones a proveedores del mercado sobre el valor de la contraprestación mensual y los precios de venta al público de los productos exigidos.

TÉCNICA: Se tuvieron en cuenta las cotizaciones recibidas a través de la plataforma SECOP II (Solicitud de Precotización N.º 37 para los Lotes 1 y 2, y Solicitud de Precotización N.º ANT-CSS-0032-2026 para el Lote 3) y los valores históricos del contrato de concesión anterior de la Regional, actualizados con el IPC, y la información de procesos similares adelantados por el SENA, para determinar el ingreso mensual mínimo que la Entidad espera recibir por cada espacio concesionado, de conformidad con los requerimientos técnicos del objeto a contratar.

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

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA es un establecimiento público del orden nacional, con personería jurídica, patrimonio propio e independiente y autonomía administrativa, adscrito al Ministerio del Trabajo, que de conformidad con la Ley 119 de 1994 cumple la función que le corresponde al Estado de invertir en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos, ofreciendo y ejecutando la formación profesional integral.

La Dirección Regional Antioquia cuenta con espacios físicos en el Complejo Central, ubicado en la Calle 51 N.º 57-70 de Medellín, destinados a la prestación de los servicios de cafetería-restaurante, fotocopiado-papelería y puesto para café. Estas actividades no hacen parte de las funciones misionales de la Entidad, pero son necesarias para atender de manera oportuna los requerimientos de los aprendices, funcionarios, contratistas y público en general que visitan las instalaciones, sin que deban retirarse del complejo, favoreciendo el bienestar de la comunidad educativa con condiciones de salubridad óptimas y una adecuada nutrición.

Adicionalmente, el Centro de Servicios de Salud cuenta en la Sede Rodolfo Martínez Tono – El Pomar, ubicada en la Calle 76 N.º 39-76 de Medellín, con un espacio de aproximadamente 412 m² (72,64 m² de área de trabajo y 337 m² de área social) destinado al funcionamiento de una cafetería. La sede concentra una población aproximada de 3.234 aprendices (3.045 de los programas del área de deportes, actividad física y recreación y 189 del programa de Atención Prehospitalaria que realizan prácticas en la sede),



además de instructores, funcionarios, contratistas, personal de vigilancia y aseo y visitantes, según la información institucional consignada en la Solicitud de Precotización N.º ANT-CSS-0032-2026.

Para la administración y manejo efectivo de estos espacios y de los servicios anexos, es necesario entregarlos en concesión a personas naturales o jurídicas ajenas a la Entidad, que garanticen la oportunidad, calidad y precios justos del servicio, y que reconozcan al SENA una contraprestación mensual por la explotación comercial del espacio.

1.4 ESTRUCTURA DEL PROCESO Y NATURALEZA DE LOS INGRESOS

De acuerdo con la ficha técnica de la Solicitud de Precotización N.º 37 del 27 de agosto de 2026 (Lotes 1 y 2) y con la Solicitud de Precotización N.º ANT-CSS-0032-2026 del Centro de Servicios de Salud, firmada el 29 de septiembre de 2026 y publicada en SECOP II (Lote 3), el proceso se estructura en tres (3) lotes, cada uno de los cuales dará lugar a un contrato independiente:

- **Lote 1 – Cafetería y Restaurante principal:** servicio de desayunos y almuerzos (normal y económico), cafetería, panadería, dulcería y bebidas.
- **Lote 2 – Fotocopiado-Papelería y Puesto para café:** servicios de fotocopiado, impresión, papelería y un punto de venta de bebidas calientes y frías, snacks y repostería, agrupados en un solo contrato.
- **Lote 3 – Cafetería de la Sede Rodolfo Martínez Tono – El Pomar:** servicio de cafetería con comidas rápidas y snacks, panadería y repostería, dulcería y confitería y bebidas calientes y frías, en horario de referencia de lunes a viernes de 8:00 a. m. a 9:00 p. m. y con un plazo de ejecución de dos (2) años contados a partir del acta de inicio. El SENA entrega únicamente el mobiliario de mesas y sillas del área social; la dotación operativa y los servicios públicos corren por cuenta del concesionario.

Por tratarse de un contrato de concesión de espacios, el SENA no realiza erogación de recursos; por el contrario, percibe un ingreso mensual por parte del concesionario. Toda inversión requerida para poner en funcionamiento el servicio (adecuaciones, mobiliario, equipos y dotación) corre por cuenta y riesgo del concesionario, y las adecuaciones locativas revierten a la Entidad al terminar el plazo de la concesión.

1.5 CLASIFICACIÓN UNSPSC

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, el objeto contractual se identifica hasta el tercer nivel (clase) del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas, así:

Código (clase)	Nombre de la clase	Lote 1	Lote 2	Lote 3
80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	X	X	
80161800	Servicios de alquiler o arrendamiento de equipo de oficina	X	X	
39121000	Equipos de acondicionamiento y distribución de energía eléctrica	X	X	



Código (clase)	Nombre de la clase	Lote 1	Lote 2	Lote 3
80111600	Servicios de personal temporal	X	X	
80111700	Reclutamiento de personal	X	X	
80141600	Actividades de ventas y promoción de negocios	X	X	
90101500	Establecimientos para comer y beber	X	X	X
95121500	Edificios y estructuras comerciales y de entretenimiento	X	X	
73131500	Procesamiento de bebidas	X	X	
82121500	Impresión		X	
82121600	Grabado		X	
82121700	Fotocopiado		X	

Código UNSPSC	Descripción	Fecha estimada de inicio de proceso de selección	Fecha estimada de presentación de ofertas	Duración del contrato	Modalidad de selección	Fuente de los recursos
80131500 14111500 82121500 82121700	5_406 Contratar la concesión de espacios físicos ubicados en el complejo central del Sena en Antioquia para la prestación de los servicios de cafetería-restaurante, fotocopiado-papelería y puesto para café.	Septiembre	Octubre	2 Año(s)	Licitación pública	No Aplica

1.6 ASPECTOS GENERALES, COMERCIALES E HISTÓRICOS DEL MERCADO

1.6.1 Clasificación del bien o servicio:

Las actividades económicas están agrupadas por sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La economía clásica divide las actividades económicas en tres sectores, a saber:¹

Sector primario o agropecuario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

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

Sector terciario o de servicios: Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc. Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El



tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles; pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

Una vez analizada la división según la economía clásica, se puede inferir que el servicio producto del presente análisis del sector, se encuentra enmarcado en el sector terciario.

SECTOR DE OCUPACIÓN	SECTOR PARCIAL	ACTIVIDADES RELACIONADAS
TERCIARIO - Servicios	Transportes	Traslado de un lugar a otro de algún elemento, en general personas o bienes.
	Comunicaciones	Intercambio de información, un proceso de interacción social básico.
	Comercial	Actividad socioeconómica consistente en el intercambio de algunos materiales que sean libres en el mercado de compra y venta de bienes y servicios, sea para su uso, para su venta o su transformación.
	Turístico	Actividades realizadas por las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un período consecutivo inferior a un año y mayor a un día, con fines de ocio, por negocios o por otros motivos.
	Sanitario	De Salud o Sanidad, este sector salud pertenece tanto al sector primario, secundario y terciario. Este sector se puede dividir en dos subsectores, que son Pública o Privada.
	Educativo	Proceso multidireccional mediante el cual se transmiten conocimientos, valores, costumbres y formas de actuar.
	Financiero	Actividades relacionadas para el intercambio de distintos bienes de capital entre individuos, empresas o Estados.
	Administración	Comprende el conjunto de organizaciones públicas que realiza la función administrativa y de gestión del Estado y de otros entes públicos con personalidad jurídica, ya sean de ámbito regional o local.

1.6.2 Contexto económico

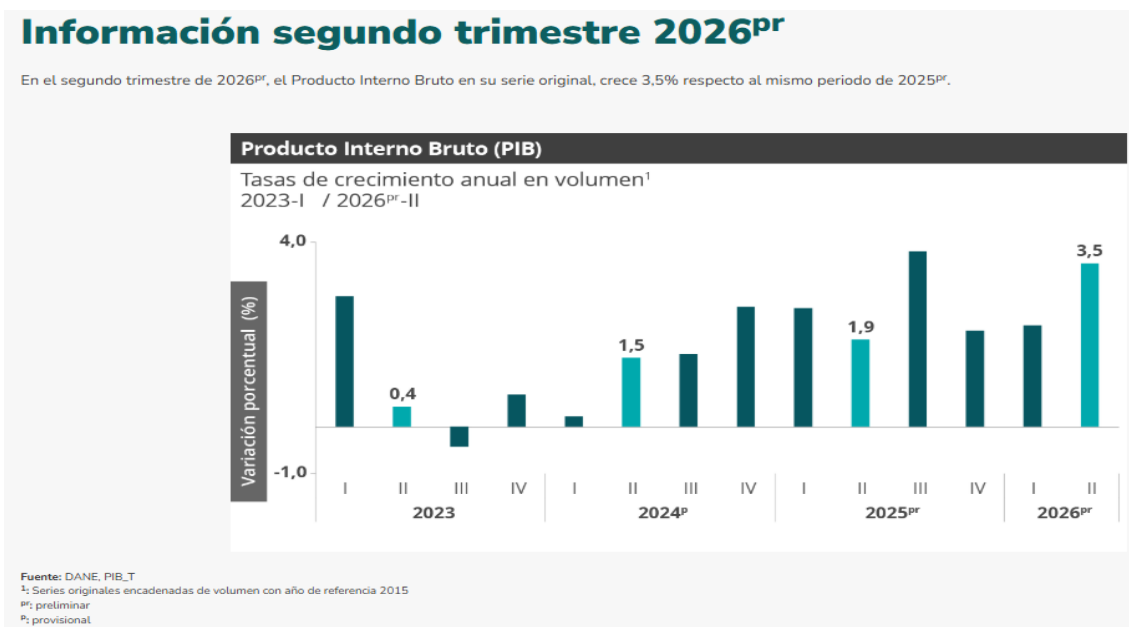
PIB (DANE boletín trimestral PIB)

El Producto Interno Bruto (PIB) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) es la medida más amplia del valor monetario de todos los bienes y servicios finales producidos en un país durante un período específico. El DANE, en Colombia, es la entidad encargada de calcular y publicar estas cifras, las cuales son fundamentales para comprender la salud económica de un país, analizar su



crecimiento, determinar políticas económicas y evaluar el impacto de sectores específicos en la economía nacional.

El PIB del DANE se desglosa en diferentes sectores económicos, como agricultura, industria, servicios, entre otros, ofreciendo una perspectiva detallada del rendimiento de cada área. Además, permite realizar comparaciones a lo largo del tiempo para identificar tendencias económicas, evaluar la contribución de distintos sectores al crecimiento económico y proporción.



Según el boletín técnico del DANE del 18 de agosto de 2026, en el segundo trimestre de 2026pr el Producto Interno Bruto en su serie original creció 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno



Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,9% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 6,3% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Industrias manufactureras crece 2,3%.
- Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%

Para la estructuración del presente proceso de selección se ha considerado el comportamiento reciente de la economía nacional como variable fundamental para determinar la capacidad de respuesta del mercado y la estabilidad de los precios. De acuerdo con la información oficial del DANE, el PIB del segundo trimestre de 2026 creció 3,5% en su serie original, lo que evidencia una aceleración frente al 1,9% registrado en el segundo trimestre de 2025, y el primer semestre de 2026 acumuló un crecimiento de 2,9%. El grupo de actividades que incluye alojamiento y servicios de comida mantiene una contribución positiva al crecimiento, lo que indica un entorno favorable para la explotación comercial de los espacios objeto de concesión.

Encuesta Mensual de Servicios EMS

La Encuesta Mensual de Servicios (EMS) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) en Colombia es una investigación que se lleva a cabo para recopilar datos sobre la actividad económica en el sector de servicios. Este estudio proporciona información clave sobre la oferta y demanda de servicios en el país, incluyendo sectores como comercio, transporte, comunicaciones, servicios financieros, entre otros:



Encuesta Mensual de Servicios (EMS) Julio de 2026^P

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Julio (2026/2025)^P



Fuente: DANE, EMS.

^P Cifra provisional

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

En el marco del análisis del sector económico para la concesión de espacios comerciales destinados a cafetería-restaurante, fotocopiado-papelería y expendio de café en el Complejo Central y en la Sede Rodolfo Martínez Tono – El Pomar del SENA Regional Antioquia, la Entidad evaluó el comportamiento del mercado de servicios a partir de las cifras oficiales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) reportadas en la **Encuesta Mensual de Servicios (EMS) a julio de 2026**:

- **Servicios de Alimentos y Bebidas (Cafetería, Restaurante y Puesto de Café):**

El subsector de **Restaurantes, catering y bares** registró una variación anual en sus ingresos nominales del **+8,0%**. Este incremento evidencia una demanda activa y un flujo comercial en expansión en el segmento gastronómico y de consumo inmediato, lo que valida la viabilidad comercial, la sostenibilidad de la explotación económica del espacio y la capacidad de los futuros concesionarios para mantener una oferta de precios competitiva y asequible para la comunidad educativa y administrativa.

- **Servicios de Fotocopiado, Papelería y Apoyo a Oficinas:**

- El segmento de **Actividades de edición** reportó un crecimiento positivo del **+1,9%**.
- Por su parte, las **Actividades administrativas y de apoyo de oficina** presentaron una contracción del **-12,0%**. Esta variación negativa refleja la transición y digitalización de trámites documentales; no obstante, la presencia de este servicio in situ sigue siendo indispensable como soporte complementario para la comunidad institucional, aspecto considerado en la



determinación de las tarifas y en el equilibrio económico de la concesión.

- **Servicios Operativos Conexos (Aseo, Mantenimiento y Logística Interna):**

Las actividades complementarias asociadas a **servicios a edificios y empleo** reportaron un incremento del **+12,5%**, reflejando la estabilidad operativa y la formalización de costos en las labores de sostenimiento, limpieza e higiene que el concesionario debe asumir en las áreas cedidas.

En julio de 2026, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con julio de 2025.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Julio (2026/2025)^P

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	0,4	0,1	-0,0	0,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,9	11,8	-0,0	1,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,0	6,8	1,1	0,1
J	División 58	Actividades de edición	1,9	-8,2	-0,3	10,4
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	15,2	4,8	6,5	4,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	36,9	29,3	-0,1	7,7
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,2	1,6	-4,1	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	3,8	2,2	1,6	-0,0
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	11,9	12,3	-0,4	-0,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	45,1	45,0	0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	0,0	0,0	0,0	-0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,5	12,6	-0,1	-0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-14,0	-14,0	0,0	-0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-12,0	-12,4	0,0	0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,7	8,5	-0,0	1,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,5	3,6	-0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	3,0	2,7	0,4	-0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	17,9	14,0	0,9	3,1

Fuente: DANE, EMS.



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,19	0,39	4,22	5,35	5,10	6,24

Fuente: DANE, IPC

En agosto de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, la variación año corrido fue 5,35% y la anual 6,24%.

En agosto de 2026 la variación anual del IPC fue 6,24%, es decir, 1,14 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,10%.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual Según divisiones de gasto Agosto 2025 - 2026

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2025	2026	
			Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Recreación y cultura	3,79	-0,30	-0,01	0,89	0,03
Información y comunicación	4,33	-0,15	0,00	0,81	0,02
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,45	0,08	0,71	0,13
Bienes y servicios diversos	5,36	0,44	0,02	0,52	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,59	0,01	0,41	0,01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,05	0,00	0,40	0,02
Salud	1,71	0,46	0,01	0,40	0,01
TOTAL	100,00	0,19	0,19	0,39	0,39
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,06	0,02	0,38	0,12
Restaurantes y hoteles	9,43	0,49	0,06	0,33	0,04
Educación	4,41	0,13	0,01	0,02	0,00
Transporte	12,93	-0,03	0,00	0,01	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,02	0,00	-0,14	0,00

Fuente: DANE, IPC

Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

En el mes de agosto de 2026, el IPC registró una variación de 0,39% en comparación con julio de 2026, siete divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,39%): Recreación y cultura (0,89%), Información y comunicación (0,81%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,71%), Bienes y servicios diversos (0,52%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,41%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,40%) y, por último, Salud (0,40%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,38%), Restaurantes y hoteles (0,33%), Educación (0,02%), Transporte (0,01%) y, por último, Prendas de vestir y calzado (-0,14%).

Incidencia del IPC en el proceso: la inflación es la variable que se utiliza para actualizar anualmente la contraprestación mensual de la concesión y para traer a valor presente los precios históricos del contrato anterior. Para este último fin se toman las variaciones anuales del IPC certificadas por el DANE a diciembre



de 2024 (5,20%) y a diciembre de 2025 (5,10%). Adicionalmente, la división Restaurantes y hoteles registró en agosto de 2026 una variación mensual de 0,33%, inferior al promedio nacional, lo que sugiere estabilidad relativa en los precios del servicio de alimentación que prestará el concesionario.

PARTICULARIDADES – CONTRATO DE CONCESIÓN:

En Colombia no existe plena claridad normativa en cuanto a los contratos que permiten la ocupación privativa de los bienes de uso público o, lo que es lo mismo, su aprovechamiento económico. Ante esta situación, el Consejo de Estado ha optado por cerrar la vía a ciertos tipos contractuales, como el contrato de arrendamiento, razón por la cual la concesión de espacios se constituye en la figura adecuada para la gestión de estos bienes, al reconocer las particularidades de su régimen jurídico, la protección que merecen y su debida explotación social y económica.

Al ser el contrato de Concesión una figura mercantil, el mismo debe desempeñar una función económica, de tal manera que esta figura contractual se convierte en un importante instrumento para la expansión comercial de las empresas u oferentes.

CONTRATO DE CONCESIÓN DE ESPACIO:

A. Definición:

“El contrato de concesión de espacio es una modalidad del contrato de concesión mercantil, donde el concedente es propietario de uno o varios establecimientos de comercio, que generalmente operan en cadena, acreditados ante el público y que como una manera de mejorar sus rendimientos, racionalizando los costos, decide ceder espacios físicos de su establecimiento o establecimientos a personas que se denominan concesionarios, que son comerciantes o fabricantes de productos y que desean mercadearlos en los establecimientos acreditados del concedente”, según lo explica Jaime Arrubla Paucar (Contratos Mercantiles, Contratos Atípicos Pag.371).

B. Características:

- Es un contrato atípico: es decir no se encuentra regulado en el ordenamiento jurídico colombiano pero que se viene usando en nuestro medio por la costumbre mercantil.
- Es un contrato de colaboración: las partes que intervienen en el contrato se colaboran mutuamente.
- Es oneroso: Es decir, cada una de las partes reciben una utilidad.
- Es bilateral: Desde el momento de su perfeccionamiento surgen obligaciones a cargo de ambas partes.
- Es consensual: No requiere de ninguna formalidad para su perfeccionamiento, por lo tanto, las partes son libres para expresar el negocio (puede ser verbal o escrito).
- De libre discusión o de adhesión: Las partes pueden discutir los términos del contrato o puede utilizarse formas preimpresas preparadas por una de las partes para que la otra la acepte o la deje.



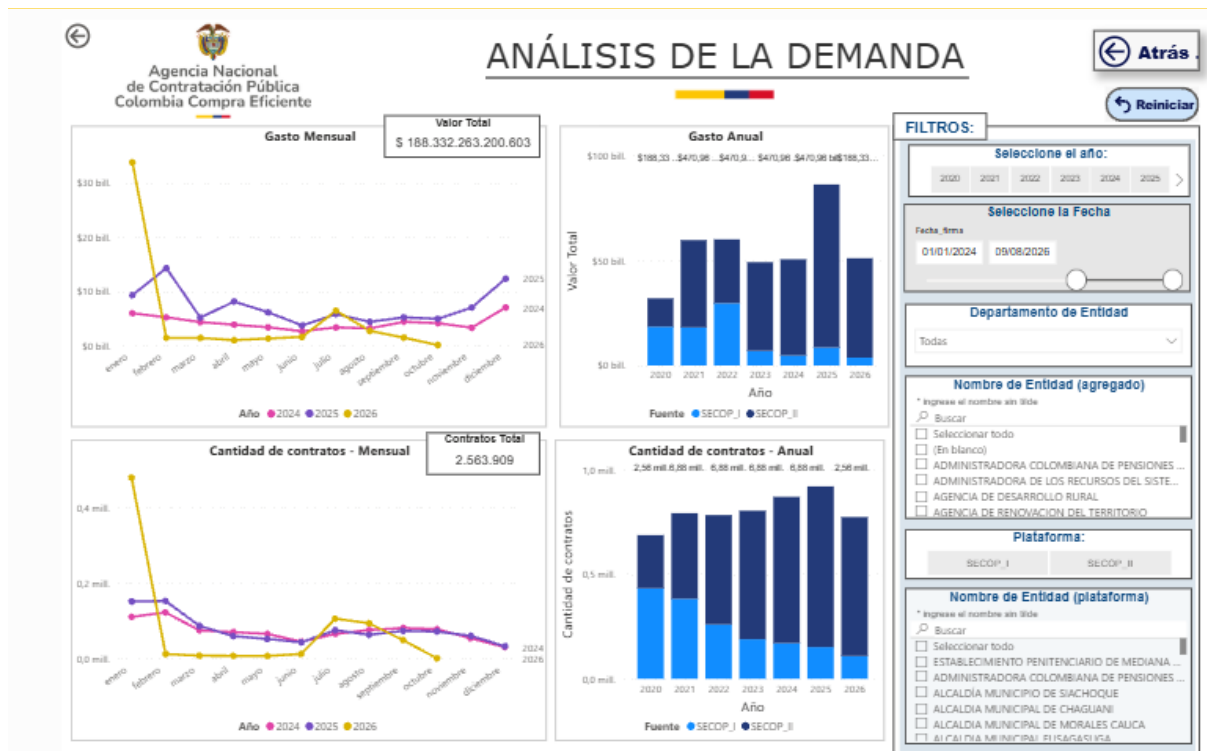
- Es de tracto sucesivo: Supone la existencia de una relación de largo plazo que se va ejecutando en el tiempo.
- Es intuitu personae: Teniendo en cuenta que es un contrato de colaboración mutua, se basa en la confianza entre las partes y por ello es un contrato que se celebra en consideración a la persona atendiendo las condiciones particulares de este.

Además de las anteriores, el contrato atípico de concesión de espacios cuenta con dos partes, un concedente que es el dueño de las instalaciones y un concesionario, quien deberá ajustarse a las normas y características en general del Concedente, respetando sus métodos de administración, características visuales del espacio, letreros, propaganda y avisos; Sumado a esto es común que el concesionario deba contar con la autorización del concedente para llevar a cabo estas actividades. Concedente y concesionario deben tener el ánimo de cuidar y conservar la imagen corporativa, pues como lo mencionamos anteriormente, una de las características principales de este negocio es el provecho que del reconocimiento de la marca saca el concesionario.

Como otra característica, el concesionario no se hace propietario de las instalaciones y tampoco se convierte en arrendatario comercial, pues él solo se torna en un canal de distribución, donde podrá distribuir sus mercancías y su marca propia a través de personal suyo o de la concedente previa estipulación en el contrato.

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda se realizó mediante la consulta de información en la herramienta de visualización de datos de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, utilizando como criterio de búsqueda los códigos UNSPSC definidos en el presente estudio previo, los cuales permiten identificar los bienes y/o servicios asociados al objeto del proceso de contratación. La información fue obtenida a partir de los registros reportados en las plataformas SECOP I y SECOP II, con el fin de analizar el comportamiento histórico de las entidades estatales en relación con el número de contratos celebrados y los valores de contratación asociados a dichos códigos.



De acuerdo con la información observada en la herramienta, filtrada por los códigos UNSPSC del proceso para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 9 de agosto de 2026, las entidades estatales registraron 2.563.909 contratos por un valor total de \$188.332.263.200.603 (aproximadamente \$188,3 billones). En la serie anual, 2025 presenta el mayor valor contratado y el mayor número de contratos. Lo anterior demuestra que existe una demanda constante por parte de las entidades públicas para la adquisición de bienes y/o servicios relacionados con estos códigos, lo cual refleja que el mercado es dinámico y presenta un comportamiento activo. En consecuencia, se concluye que la necesidad identificada por la Entidad es consistente con el comportamiento del mercado público, y que otras entidades del Estado también requieren este tipo de bienes y/o servicios para el cumplimiento de sus funciones.

Demanda específica de la Entidad: la Dirección Regional Antioquia ha satisfecho esta necesidad de manera recurrente mediante contratos de concesión. En el proceso adelantado en 2024 se concesionaron tres (3) espacios con los siguientes ingresos mínimos mensuales: Lote 1 Cafetería y Restaurante principal \$5.683.333; Lote 2 Fotocopiado-Papelería \$3.500.000 y Lote 3 Puesto para café \$3.220.000 (numeración de ese proceso), para un total de \$12.403.333 mensuales. Para el presente proceso los servicios de fotocopiado-papelería y puesto para café se agrupan en un solo lote, lo que permite a un mismo operador aprovechar economías de escala en personal, horarios y administración del espacio.

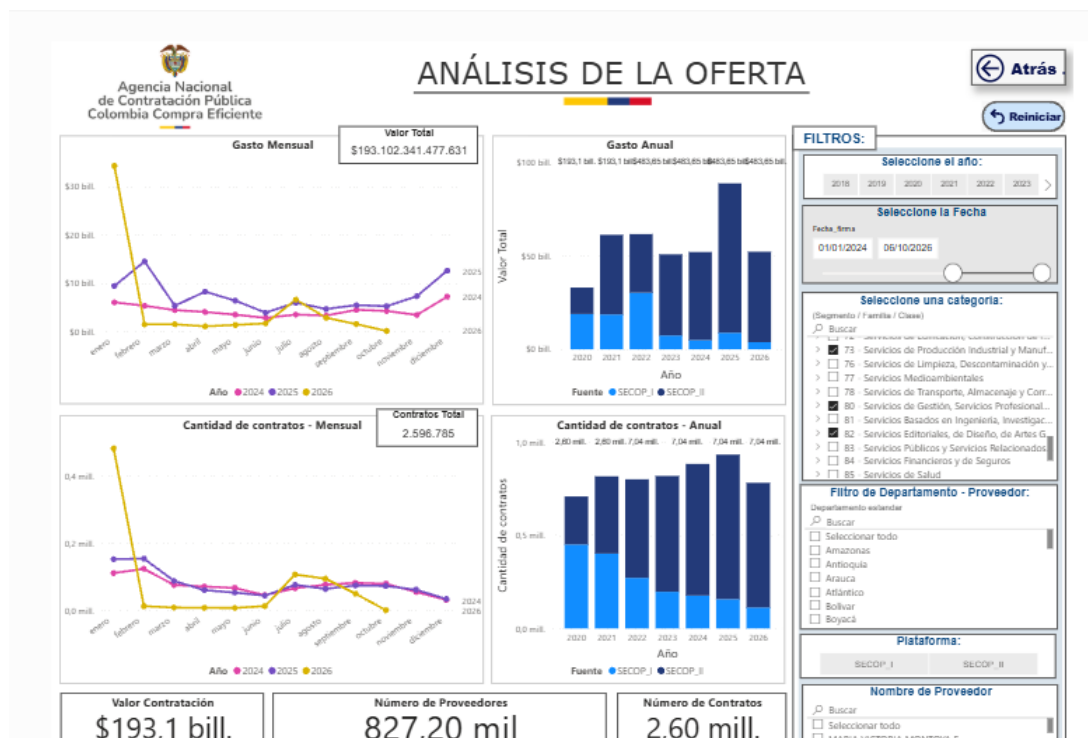
Demanda del Lote 3: el espacio de cafetería de la Sede Rodolfo Martínez Tono – El Pomar no hizo parte del proceso de concesión adelantado por la Regional en 2024, pero el Centro de Servicios de Salud ya había satisfecho esta necesidad. Según los estudios previos del 10 de febrero de 2023, el Centro adelantó el proceso 5_9401_98 (ANT-CSS-00002-2023) para entregar a título de arrendamiento el espacio de cafetería de la Sede Rodolfo Martínez Tono, por contratación directa, con un plazo de tres (3) años y un canon



mínimo estimado de \$800.000 mensuales para la vigencia 2023. Ese valor incluía los servicios públicos domiciliarios (luz, agua y gas) y podía pagarse en parte en especie (desayunos, almuerzos y refrigerios para aprendices). En el presente proceso, la necesidad se incorpora como Lote 3, junto con los Lotes 1 y 2, al proceso que adelanta la Regional desde el Complejo Central.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para la elaboración del presente análisis de la oferta, se realizó la consulta de información en la herramienta de visualización de datos de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, tomando como criterio de búsqueda los códigos UNSPSC definidos en el estudio previo del presente proceso de contratación, para la identificación del objeto a contratar. La información fue obtenida a partir de los registros reportados en las plataformas SECOP I y SECOP II, con el fin de analizar el comportamiento del mercado, el número de contratos celebrados, el valor de la contratación y la participación de proveedores asociados a dichos códigos.



De acuerdo con la información observada en la herramienta, filtrada por los códigos UNSPSC del proceso para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 6 de octubre de 2026, el mercado registra 2.596.785 contratos, con la participación de aproximadamente 827.200 proveedores y un valor total de contratación de \$193.102.341.477.631 (aproximadamente \$193,1 billones). Este comportamiento evidencia la existencia de un número significativo de proveedores que participan activamente en este tipo de procesos, lo cual refleja condiciones de competencia y disponibilidad de oferentes en el mercado. En consecuencia, se concluye que existe una oferta suficiente de proveedores con capacidad de atender las necesidades de la Entidad, lo que permite adelantar el proceso de contratación garantizando los principios de transparencia, pluralidad de oferentes y selección objetiva establecidos en la normativa de contratación pública.



Para verificar la existencia de oferentes con capacidad técnica y operativa suficiente para atender el objeto del contrato, la Entidad publicó en la plataforma SECOP II la Solicitud de Precotización N.º 37 del 27 de agosto de 2026, en cumplimiento del numeral 2.4 del Manual de Contratación Administrativa, que establece como obligatorio el uso del módulo de solicitud de información a proveedores. Como resultado se recibieron dos (2) cotizaciones:

Los proveedores que participaron en el estudio de mercado fueron:

- **GOLDENTRANS SOLUCIONES INTEGRALES S.A.S.:** cotizó el Lote 1 (\$5.800.000 mensuales) y el componente de fotocopiado-papelería (\$4.000.000 mensuales); no diligenció valor para el puesto para café.
- **ORGANIZACIÓN NUEVA AURORA S.A.S. (ORNUA S.A.S.), NIT 900.410.214-3:** cotizó únicamente el Lote 1 (\$6.000.000 mensuales, vigencia 2026).

Se efectuó un comparativo entre la ficha técnica de la precotización y las cotizaciones recibidas con los siguientes resultados:

Producto (gramaje exigido)	Goldentrans	Nueva Aurora	Promedio
Hamburguesa sencilla (250 g)	\$ 9.800	\$ 10.500	\$ 10.150
Hamburguesa especial (300 g)	\$ 12.500	\$ 13.000	\$ 12.750
Perro caliente sencillo (200 g)	\$ 8.500	\$ 8.000	\$ 8.250
Perro caliente especial (250 g)	\$ 11.500	\$ 10.000	\$ 10.750
Arepa de chócolo con quesito (100 g)	\$ 5.500	\$ 4.500	\$ 5.000
Carne asada de res con papas y ensalada (150 g)	\$ 15.000	\$ 18.000	\$ 16.500
Sándwich de jamón y queso (100 g)	\$ 5.000	\$ 5.500	\$ 5.250
Almojábana (80 g)	\$ 3.500	\$ 4.000	\$ 3.750



Paquete de papas fritas (110 g)	\$ 3.000	\$ 3.000	\$ 3.000
Chocolatina pequeña (12 g)	\$ 1.600	\$ 1.400	\$ 1.500
Agua en botella (600 ml)	\$ 2.000	\$ 2.200	\$ 2.100

Ambos proveedores cuentan con experiencia en la operación de servicios de alimentación y manifestaron interés en el Lote 1, lo que permite concluir que existe oferta calificada para este lote. Para el Lote 2 la respuesta del mercado fue limitada (una sola cotización parcial, sin valor para el puesto para café), situación que se identifica como riesgo de baja pluralidad y que se mitiga complementando el análisis con los precios históricos de la Entidad, conforme al numeral 2.4 del Manual de Contratación.

Oferta para el Lote 3 – Cafetería Sede El Pomar

Para el Lote 3, el Centro de Servicios de Salud publicó en SECOP II la Solicitud de Precotización N.º ANT-CSS-0032-2026 (solicitud de información a proveedores, con fecha límite de respuestas el 6 de octubre de 2026), en la que se pidió a los interesados indicar el valor del pago mensual por la concesión y diligenciar la matriz de precios unitarios de 37 productos representativos (anexo Excel "Esquema de precotización Lote 3 Cafetería Pomar"). Dentro del plazo se recibieron dos (2) respuestas:

- **PRODUCTORA DE ALIMENTOS PA S.A.S., NIT 901.289.191:** presentó propuesta económica registrada: \$1.000.000.
- **CFS SOLUTION S.A.S., NIT 900.432.387-3:** presentó propuesta económica registrada: \$1.000.000.

Con base en dichas cotizaciones, el estudio fijó los precios techo (límite máximo tarifario de venta al público) como el promedio de las dos cotizaciones:

Producto	Gramaje / medida	Productora de Alimentos PA	CFS Solution	Precio techo
PRODUCTOS DE CAFETERÍA				
Hamburguesa sencilla (carne 125 g, sin queso ni tocineta)	250 g	\$ 9.800	\$ 9.600	\$ 9.700



Hamburguesa especial (carne 125 g, con queso y tocineta)	300 g	\$ 12.500	\$ 12.000	\$ 12.250
Perro caliente sencillo	200 g	\$ 8.500	\$ 6.000	\$ 7.250
Perro caliente especial	250 g	\$ 11.500	\$ 9.000	\$ 10.250
Arepa de queso	100 g	\$ 4.500	\$ 4.000	\$ 4.250
Arepa de chόcolo con quesito	100 g	\$ 5.500	\$ 4.000	\$ 4.750
Carne asada de res (solomo redondo) con papas y ensalada	150 g	\$ 15.000	\$ 22.000	\$ 18.500
Sándwich de jamón y queso	100 g	\$ 5.000	\$ 5.300	\$ 5.150
PRODUCTOS DE PANADERÍA				
Pastel dulce	180 g	\$ 4.000	\$ 4.500	\$ 4.250
Pastel de sal	180 g	\$ 4.000	\$ 4.600	\$ 4.300
Galleta dulce	100 g	\$ 1.500	\$ 2.200	\$ 1.850
Galleta de sal	100 g	\$ 5.000	\$ 2.000	\$ 3.500
Pan croissant	180 g	\$ 2.700	\$ 4.000	\$ 3.350
Torta dulce	120 g	\$ 3.000	\$ 4.500	\$ 3.750
Pandequeso	80 g	\$ 5.500	\$ 4.200	\$ 4.850
Buñuelo	80 g	\$ 1.000	\$ 2.500	\$ 1.750
Almojábana	80 g	\$ 3.500	\$ 4.200	\$ 3.850
Palo de queso horneado	80 g	\$ 3.500	\$ 3.500	\$ 3.500
PRODUCTOS DE DULCERÍA Y GALLETERÍA				



Maní salado	60 g aprox.	\$ 2.500	\$ 3.700	\$ 3.100
Maní dulce	60 g aprox.	\$ 2.500	\$ 4.000	\$ 3.250
Chocolatina grande	100 g aprox.	\$ 7.800	\$ 9.000	\$ 8.400
Chocolatina pequeña	12 g aprox.	\$ 1.500	\$ 2.100	\$ 1.800
Paquete de galletas x4	36 g aprox.	\$ 1.500	\$ 1.800	\$ 1.650
Paquete de galletas x6	54 g aprox.	\$ 1.850	\$ 2.000	\$ 1.925
Paquete de papas fritas	110 g	\$ 3.000	\$ 3.800	\$ 3.400
Bombón	13 g	\$ 600	\$ 1.000	\$ 800
PRODUCTOS LÍQUIDOS				
Tinto	100 ml	\$ 3.000	\$ 2.000	\$ 2.500
Perico	150 ml	\$ 4.000	\$ 3.000	\$ 3.500
Café con leche	225 ml	\$ 4.500	\$ 3.500	\$ 4.000
Té	225 ml	\$ 2.500	\$ 2.500	\$ 2.500
Aromática	100 ml	\$ 2.000	\$ 2.000	\$ 2.000
Gaseosa	350 cc	\$ 4.000	\$ 3.500	\$ 3.750
Gaseosa dispensadora	7 onzas	\$ 2.000	\$ 2.300	\$ 2.150
Jugo en leche	7 onzas	\$ 4.000	\$ 2.600	\$ 3.300
Jugo en agua	7 onzas	\$ 6.000	\$ 2.000	\$ 4.000
Agua en botella	600 ml	\$ 2.000	\$ 3.000	\$ 2.500
Agua en bolsa	350 ml	\$ 1.000	\$ 1.000	\$ 1.000
TOTAL (37 productos)		\$ 162.250	\$ 162.900	\$ 162.575

Según el mismo estudio, la diferencia entre los totales de las dos cotizaciones es de 0,4%, y para la comparación ambas se tomaron con el impuesto nacional al consumo (8%) incluido: CFS Solution S.A.S. lo discriminó en su propuesta y Productora de Alimentos PA S.A.S. ratificó por escrito, el 6 de octubre de 2026, que sus precios ya lo incluyen.

Con dos proveedores del sector de alimentos que manifestaron interés en el Lote 3 y presentaron precios para la totalidad de los productos representativos, se concluye que existe oferta para este lote en cuanto a la prestación del servicio y a los precios de venta al público.



Procesos similares del SENA

El antecedente directo del Lote 3 es el proceso 5_9401_98 (ANT-CSS-00002-2023) del Centro de Servicios de Salud, para el arrendamiento de la cafetería de la Sede Rodolfo Martínez Tono. Según su análisis del sector, expedido el 2 de febrero de 2023, en la solicitud de información publicada en SECOP II se recibió una cotización de INDUSTRIAS ALIMENTICIAS ENRIPAN S.A.S. por \$1.000.000, y el Comité de Cafetería revisó cuatro (4) ofertas para el arrendamiento de la sede: Rancho Bakery S.A.S., Comercializadora Peti Snacks S.A.S. (canon de \$1.500.000), Entre Hornos y Luis José Quintana Rodríguez (canon de \$800.000 mensuales). Este último se señaló como la propuesta que cumplía con las necesidades y la oferta económica del Centro. El análisis concluyó un valor de \$800.000 mensuales, con IVA incluido.

De acuerdo con el análisis realizado tanto de la oferta como de la demanda, a partir de la información disponible en la plataforma de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente y los registros reportados en SECOP I y SECOP II, se evidencia que el mercado asociado a los códigos UNSPSC analizados presenta una dinámica activa dentro de la contratación estatal. Por una parte, se identifica la existencia de un número significativo de proveedores que participan en este tipo de procesos, lo cual demuestra la presencia de una oferta suficiente en el mercado. Por otra parte, el volumen de contratos celebrados por diferentes entidades públicas refleja una demanda constante de estos bienes y/o servicios. En este sentido, se concluye que existen condiciones de mercado que permiten adelantar el presente proceso de contratación bajo criterios de pluralidad de oferentes, transparencia y selección objetiva, en concordancia con los principios que rigen la contratación pública.

4. INDICADORES

4.1 CAPACIDAD FINANCIERA

Se tendrá en cuenta que los oferentes cumplan los requisitos mínimos, que demuestren la solidez financiera y económica de las personas jurídicas, naturales, individuales o conjuntas que se habiliten para participar en el proceso contractual, brindando la certeza de su estabilidad, permanencia y sostenibilidad económica y financiera, requeridas del adjudicatario. Por ello se solicitará el RUP y se evaluarán los indicadores financieros y organizacionales sobre la información financiera reportada en el RUP que se encuentre vigente a la fecha de cierre del proceso, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012 y en el Decreto 1082 de 2015.

Los indicadores de capacidad financiera contenidos en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 son:

Índice de Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

Un activo líquido es aquel que se negocia activamente en un mercado y puede ser convertido rápidamente



en efectivo. Los activos corrientes normalmente incluyen caja, títulos valores de corto plazo. Cuentas por cobrar e inventarios. Los pasivos corrientes normalmente incluyen las cuentas por pagar, deuda de corto plazo y gastos acumulados.

Índice de Endeudamiento = $(\text{Pasivo Total} / \text{Activo Total})$, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

Los acreedores prefieren índices de endeudamiento bajos porque entre más bajo sea éste el respaldo del deudor frente a las pérdidas en caso de liquidación es mayor.

Razón de cobertura de intereses= $\text{Utilidad Operacional} / \text{Gastos de Intereses}$, el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menores la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

En caso de que la Razón de cobertura de intereses resulte indeterminada, la propuesta será habilitada siempre que este resultado sea producto de que los gastos de intereses se encuentren en 0.00.

4.2 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Los indicadores de capacidad organizacional contenidos en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 (compilatorio del artículo 10 del Decreto 1510 de 2013) son:

Rentabilidad sobre patrimonio: $\text{Utilidad Operacional} / \text{Patrimonio}$, el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

Rentabilidad sobre activos: $\text{Utilidad Operacional} / \text{Activo Total}$, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

4.3 FIJACIÓN DE INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Indicadores financieros- Sistema integrado de información societaria⁵



⁵ <https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/>

La exigencia de los requisitos financieros en los procesos de contratación del SENA es el resultado de un estudio objetivo de las condiciones del mercado y de la información financiera del sector al que pertenecen los posibles oferentes.

Teniendo en cuenta la duración del contrato, que el concesionario debe asumir con recursos propios la totalidad de las inversiones y pagar por anticipado la contraprestación mensual, se requiere que la empresa que resulte adjudicataria cuente con el suficiente músculo financiero para permitir el desarrollo normal del contrato. Por esto, para la determinación de los indicadores financieros a evaluar se tuvo en cuenta el comportamiento de las principales cuentas del balance general y del estado de resultados, tomadas de los reportes anuales publicados por el Sistema Integrado de Información Societaria – SIIS de la Superintendencia de Sociedades.

De acuerdo con todo lo anterior, la entidad determina en aras de que en el presente proceso exista una pluralidad de oferentes, sin que afecte el desarrollo de este, los siguientes indicadores financieros a verificar en los estados financieros de los proponentes que se presenten, guardando la proporción entre el valor del contrato, su grado de dificultad y el Riesgo asociado al Proceso de Contratación serán los siguientes:

INDICADOR	REQUISITO MÍNIMO
Índice de liquidez	Mayor o igual a 3,5
Índice de endeudamiento	Menor o igual a 0,50
Razón de cobertura de intereses	Mayor o igual a 8,85
Rentabilidad del patrimonio (ROE)	Mayor o igual a 0,28
Rentabilidad del activo (ROA)	Mayor o igual a 0,18

Los indicadores de capacidad financiera (liquidez, endeudamiento y cobertura de intereses) y de capacidad organizacional (rentabilidad del patrimonio y del activo) se verificarán con la información financiera reportada en el Registro Único de Proponentes – RUP vigente y en firme a la fecha de cierre del proceso. En caso de que la razón de cobertura de intereses resulte indeterminada por gastos de intereses iguales a cero, el proponente cumple el indicador. En el caso de proponentes plurales, los indicadores se calcularán con base en la suma ponderada de los componentes de cada integrante según su porcentaje de participación.

Los indicadores financieros y organizacionales aquí fijados se exigirán a los proponentes de cualquiera de los tres (3) lotes del proceso.



La fijación de estos niveles obedece a que el concesionario debe asumir con recursos propios, desde el inicio del contrato, la totalidad de las inversiones de adecuación, dotación y puesta en marcha, así como el pago anticipado de la contraprestación mensual, sin recibir pago alguno por parte del SENA. Por ello se requiere un proponente con holgura de corto plazo, bajo apalancamiento, capacidad de atender sus obligaciones financieras y una operación rentable que garantice la sostenibilidad del servicio durante todo el plazo.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO – INGRESO MÍNIMO ESPERADO POR LA CONCESIÓN

5.1.1 Obtención de los recursos

Dado que se trata de un contrato de concesión, en el que el SENA entregará espacios para la explotación comercial de bienes y servicios previamente identificados, no se genera erogación de recursos por parte de la Entidad; por el contrario, se recibirán ingresos por parte de los concesionarios. En consecuencia, el valor que se determina en este numeral corresponde al ingreso mensual mínimo (valor piso) que el SENA espera recibir por cada lote, y no a un presupuesto oficial.

5.1.2 Metodología

Conforme al numeral 2.4 del Manual de Contratación Administrativa, el análisis de mercado se construyó con dos de los mecanismos allí previstos:

- **Solicitud de cotizaciones:** Solicitud de Precotización N.º 37 del 27 de agosto de 2026 (Lotes 1 y 2) y Solicitud de Precotización N.º ANT-CSS-0032-2026 del Centro de Servicios de Salud (Lote 3), publicadas en SECOP II, en las que se pidió a los interesados indicar el valor del pago mensual por la concesión de cada lote.
- **Precios históricos:** valores mínimos mensuales del contrato de concesión adelantado por la Regional en abril de 2024 (dentro de los tres años anteriores que admite el Manual), actualizados con la variación anual del IPC de 2024 y 2025.
- **Procesos similares del SENA:** para el Lote 3, el valor mínimo mensual del proceso 5_9401_98 (ANT-CSS-00002-2023) del Centro de Servicios de Salud para la misma cafetería de la Sede El Pomar (\$800.000, vigencia 2023), actualizado con la variación anual del IPC de 2023, 2024 y 2025. Como referencia adicional se consultó el proceso MC-ANT-CTMA-0073-2026 del SENA Regional Antioquia (Complejo Norte, Medellín).

El uso combinado de ambas fuentes se justifica porque la respuesta a la precotización fue parcial (dos cotizaciones para el Lote 1, una sola para fotocopiado-papelería y ninguna con valor para el puesto para café); el promedio aritmético de las fuentes disponibles para cada componente reduce el efecto de valores atípicos y, al igual que en el estudio anterior, busca un valor atractivo para los futuros oferentes sin desconocer el valor que la Entidad ya venía percibiendo.

Para el Lote 3, las dos respuestas a la Solicitud de Precotización N.º ANT-CSS-0032-2026 registraron en SECOP II un valor de \$1.000.000 mensuales. Al igual que para el Lote 1, el valor mínimo del Lote 3 se determina como el promedio aritmético de las dos cotizaciones y del precio histórico del mismo espacio



actualizado con el IPC (\$988.868).

Determinación del ingreso mínimo mensual por lote

Lote	Componente	Fuentes y cálculo	Valor mensual	Valor total por lote
Lote 1	Cafetería y Restaurante principal	Promedio de Goldentrans \$5.800.000, Nueva Aurora \$6.000.000 e histórico actualizado \$6.283.788	\$6.027.929	\$6.027.929
Lote 2	Fotocopiado-Papelería	Promedio de Goldentrans \$4.000.000 e histórico actualizado \$3.869.782	\$3.934.891	\$7.495.090
	Puesto para café	Histórico actualizado (sin cotizaciones con valor)	\$3.560.199	
Lote 3	Cafetería Sede El Pomar	Promedio de Productora de Alimentos PA \$1.000.000, CFS Solution \$1.000.000 e histórico actualizado \$966.605 (canon 2023 de \$800.000 con IPC 2023, 2024 y 2025)	\$988.868	\$988.868
VALOR MENSUAL				\$14.511.887

De acuerdo con el análisis económico y de mercado realizado, el ingreso mensual mínimo esperado por concepto de la concesión de espacios es de **CATORCE MILLONES QUINIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$14.511.887)**, distribuido así:

- **LOTE 1. CAFETERÍA Y RESTAURANTE PRINCIPAL:** Seis millones veintisiete mil novecientos veintinueve pesos (\$6.027.929).
- **LOTE 2. FOTOCOPIADO-PAPELERÍA Y PUESTO PARA CAFÉ:** Siete millones cuatrocientos noventa y cinco mil noventa pesos (\$7.495.090).
- **LOTE 3. CAFETERÍA SEDE RODOLFO MARTÍNEZ TONO – EL POMAR:** Novecientos ochenta y ocho mil ochocientos sesenta y ocho pesos (\$988.868).

Con respecto al ingreso identificado, desde el punto de vista económico es importante mencionar lo siguiente:

- El valor mensual se incrementará anualmente a la celebración del contrato por el IPC del año anterior.
- El valor del pago mensual es por concepto de uso del espacio en concesión, no incluye el pago proporcional de servicios públicos ni demás costos directos e indirectos en los que incurra el concesionario para la prestación del servicio.

El presente documento se suscribe el 14 de octubre de 2026.


Profesional de Apoyo grupo mixto