ANÁLISIS DEL SECTOR

1. OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO EN UNA CASA BALSA PARA APARCAMIENTO DE BOTES EN EL RIO AMAZONAS

2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

CLASIFICACIÓN UNSPSC	DESCRIPCION
80131502	Arrendamientos inmuebles

3. ANÁLISIS DEL SECTOR

Este estudio del sector está dividido en tres (3) partes: estudio del mercado, análisis de la demanda y el análisis de la oferta.

4. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN COLOMBIA

4.1 INDICADORES GENERALES

En 2025, el sector de la construcción en Colombia presenta un panorama mixto. Si bien las ventas de vivienda nueva han repuntado, las iniciaciones de obra siguen en terreno negativo, lo que limita la recuperación del consumo de cemento. Las obras civiles, por su parte, muestran un crecimiento, pero aún están por debajo de los niveles previos a la pandemia. El sector enfrenta retos como la menor ejecución de obras civiles, la capacidad instalada ociosa y la necesidad de adaptarse a nuevas tecnologías y modelos de negocio.

Datos clave del sector de la construcción en Colombia para 2025:

PIB:
Se estima que el sector de la construcción seguirá siendo uno de los más importantes y dinámicos de América Latina, con un valor de aproximadamente 52.900 millones de dólares.

Ocupación:
En abril de 2025, la construcción representó el 6.6% de los ocupados a nivel nacional, aunque con una disminución interanual del 2.2%.

Obras civiles:

A pesar de la disminución en edificaciones, las obras civiles han mostrado un crecimiento en el primer trimestre de 2025.

Vivienda:
Aunque las ventas de vivienda nueva han repuntado, las iniciaciones de obra siguen siendo bajas, lo que afecta la demanda de cemento y otros materiales.

Retos:
El sector enfrenta retos como la menor ejecución de obras civiles, la capacidad instalada ociosa y la necesidad de adaptarse a nuevas tecnologías y modelos de negocio.
Oportunidades:
Se vislumbra un impulso en la vivienda de interés social (VIS) y en proyectos con entregas posteriores a 2026, así como la necesidad de mayor eficiencia y desregulación.

Perspectivas:
El sector se encuentra en un proceso de reconfiguración, con una apuesta por la sostenibilidad, la tecnología y la colaboración entre los diferentes actores de la cadena. La adaptación a las nuevas realidades económicas y tecnológicas, así como la búsqueda de nuevos modelos de negocio, serán clave para el futuro del sector.

4.2 INDICADORES SECTOR INMOBLILIARIO EN COLOMBIA

En 2025, se espera que el sector mobiliario en Colombia muestre una recuperación moderada, impulsada por el crecimiento del PIB y la demanda interna. Se proyecta un crecimiento del PIB del 2,6% para el año, con una demanda interna dinámica, aunque con desafíos en la inversión y el entorno externo. El mercado de muebles en Colombia, valorado en 4.41 mil millones de dólares en 2023, se espera que crezca a una tasa anual compuesta del 5.20% entre 2024 y 2032, alcanzando alrededor de 6.95 mil millones de dólares en 2032.

4.3 SECTOR INMOBILIARIO:

Factores clave que influyen en el sector mobiliario:

- **Crecimiento económico:**
  Se espera que el crecimiento del PIB impulse la demanda de muebles, tanto para hogares como para proyectos comerciales.
- **Demanda interna:**
  La demanda interna sigue siendo un motor importante para el crecimiento del sector, aunque con desafíos en la inversión.
- **Mercado inmobiliario:**

El mercado inmobiliario, especialmente en el segmento no VIS, muestra un crecimiento proyectado del 9% en ventas de vivienda nueva para 2025, lo que impulsará la demanda de muebles.

- **Sostenibilidad:**
  La certificación de sostenibilidad en viviendas nuevas, y la expectativa de que la mitad de la oferta nueva cumpla con estándares ambientales para 2030, influirá en las preferencias de los consumidores y en el diseño de muebles.
- **Infraestructura:**
  Los proyectos de infraestructura, como la construcción de vías 5G, la expansión de la infraestructura de acueductos y telecomunicaciones, y la implementación del Plan Maestro de Transporte Intermodal, impulsarán la demanda de mobiliario para proyectos comerciales y residenciales.
- **Innovación y tecnología:**
  La digitalización y el comercio electrónico seguirán transformando la forma en que se venden y compran muebles, con un enfoque en la experiencia del cliente y la personalización.

Desafíos:

- **Inversión:**
  La inversión sigue siendo un desafío en el sector, con una disminución en la inversión de edificaciones.
- **Entorno externo:**
  El entorno externo, con posibles fluctuaciones en la economía global, puede afectar la demanda de muebles.
- **Insumos:**
  El encarecimiento de los insumos puede impactar los costos de producción y los precios finales de los muebles.

5. ANALISIS DE LA OFERTA

En Leticia, Amazonas, el análisis de la oferta inmobiliaria para 2025 sugiere un mercado en crecimiento, con énfasis en la vivienda de interés social (VIS) y la recuperación del segmento no VIS. Se espera que las tasas de interés sigan siendo un factor importante, impulsando tanto la compra como la construcción de nuevas viviendas. Además, las tendencias apuntan a una mayor demanda de propiedades en zonas periféricas, así como un aumento en la oferta de alquileres temporales.

Análisis detallado:

- **Crecimiento del mercado VIS:**
  Se espera que el segmento de vivienda de interés social continúe su expansión, impulsado por políticas gubernamentales y una mayor demanda de soluciones habitacionales asequibles.

- **Recuperación del segmento No VIS:**
  El mercado de vivienda no VIS también muestra señales de recuperación, con un aumento en las ventas y lanzamientos de nuevos proyectos, aunque a un ritmo más lento que el segmento VIS.
- **Tasas de interés:**
  La evolución de las tasas de interés hipotecarias influirá significativamente en la actividad del mercado. Una disminución en las tasas podría generar un mayor dinamismo en las ventas.
- **Tendencias de expansión:**
  Se observa una creciente demanda de propiedades en las afueras de Leticia, donde los precios son más accesibles y existe mayor disponibilidad de terrenos.
- **Auge de alquileres temporales:**
  La creciente popularidad del trabajo remoto y el turismo digital está impulsando la demanda de alquileres temporales, tanto amoblados como no amoblados.
- **Revalorización de zonas periféricas:**
  Las zonas periféricas de Leticia, que ofrecen mayor tranquilidad y espacios más amplios, podrían experimentar un aumento en la demanda y, por ende, en los precios.
- **Sostenibilidad:**
  Se espera un aumento en la demanda de viviendas sostenibles, que incorporen energías renovables y materiales ecológicos.
- **Experiencia del cliente:**
  Las inmobiliarias que ofrezcan un servicio personalizado, transparente y eficiente tendrán una ventaja competitiva en el mercado.

El estudio de mercado para este proceso se realizó con base a las cotizaciones que se realizaron para la vigencia 2025 de unas balsas sobre el rio Amazonas para el aparcamiento de botes. El estudio se realizó a través de solicitud de precotizaciones según las especificaciones de arrendamiento requerido para lo cual se presentaron los siguientes interesados:

N° RAZÓN SOCIAL:

1. Balsa Marisol Arquímedes pineda
2. Balsa el Condor Alonso Velásquez

Cotizaciones en original adjuntas al proceso en la Regional Amazonas del Sena, en aras de adelantar el proceso se realizó la solicitud de pre cotizaciones, por lo que servirán de referencias para: (i) Determinar la oferta de menor valor en razón de la sumatoria de los valores unitarios ofertados y valores promedios del estudio de mercado, en virtud de ello realizar evaluación económica, y (ii) Realizar el seguimiento y vigilancia a la ejecución del contrato por parte del supervisor.

6. ESTUDIO DE LA DEMANDA:

Se revisó el histórico de contratos celebrados en la Entidad SENA Amazonas, y se encontraron

los siguientes contratos con objeto similares:

Proveedor	Objeto	Valor
ARQUIMEDES PINEDA	Contrato de prestación de servicio para el arredramiento de un espacio en una balsa sobre el rio amazonas	$ 3.583.333,33
ARQUIMEDES PINEDA	Contrato de prestación de servicio para el arredramiento de un espacio en una balsa sobre el rio amazonas	$14.685.000,00
ARQUIMEDES PINEDA	Contrato de prestación de servicio para el arredramiento de un espacio en una balsa sobre el rio amazonas.	$12.388.095,00

Igualmente se consultaron procesos en la página de Colombia Compra Eficiente con objetos similares al presente proceso de selección y solo se encontraron dos procesos en el bienestar familiar y en la armada nacional de Colombia

- Bienestar familiar

  OBJETO: Contrato de arriendo de un bien mueble balsa para guardar los botes y motores del ICBF

- Dirección General Marítima

  OBJETO: Contrato prestación de servicios de parqueadero para la lancha fluvial asignada a la capitanía de puerto de Leticia

POSIBLES OFERENTES

1. Balsa Marisol. Arquímedes pineda
2. Balsa el Condor. Alonso Velásquez

7. CONCLUSIONES ESTUDIO DE OFERTA.

• El sector está conformado en su mayoría por pequeñas empresas de la región.

• Teniendo en cuenta lo anterior y con el fin de promover el desarrollo económico del departamento la presente convocatoria podrá ser limitada a mipyme territorial por la solicitud de dos (02) proveedores que soliciten dicha limitación. Todo ello de conformidad al Artículo 2.2.1.2.4.2.3.

Limitaciones territoriales. De conformidad con el parágrafo 1 del artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, las Entidades Estatales, independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, pueden realizar convocatorias limitadas a Mipyme colombianas que tengan domicilio en los departamentos o municipios en donde se va a ejecutar el contrato. Cada Mipyme deberá acreditar su domicilio con los documentos a los que se refiere el siguiente artículo.

Se expide en la ciudad de Leticia en el mes de agosto de 2025.

HURTADO CUEVAS PABLO FERNANDO

Firmado digitalmente por HURTADO CUEVAS PABLO FERNANDO
Fecha: 2025.09.01 15:55:50 -05'00'

PABLO FERNANDO HURTADO CUEVAS
Subdirector (E) de Centro con funciones de Director Regional Centro para la Biodiversidad y el Turismo del Amazonas

Elaboró: José David Ramos Llamas – Profesional Grupo de Apoyo Administrativo Mixto.

Revisó componente jurídico: Valeria Ortegón Cano – Abogada Grupo contratación.

Revisó Componente Infraestructura: Jorge Andrés Moreno Arturo – Profesional de apoyo área de infraestructura:

Vo.Bo.: Juan Carlos Salazar Cuellar – Coordinador Grupo de Apoyo Administrativo Mixto.

SALAZAR CUELLAR JUAN CARLOS

Digitally signed by SALAZAR CUELLAR JUAN CARLOS
Date: 2025.09.01 15:59:18 -05'00'

CENTRO PARA LA BIODIVERSIDAD Y EL TURISMO DEL AMAZONAS
REGIONAL AMAZONAS
INFRAESTRUCTURA Y MANTENIMIENTO

PRESUPUESTO ARRENDAMIENTO CASA BALSA

ITEM	Descripción	und	CANT	PROMEDIO	
				Valor Unit	Valor Total
1	casa balsa				
1,1	Alquiler de espacio en una casa balsa sobre el rio Amaoznas, 24 horas. Con bodega para guardar elementos	undad	1	2.500.000,00	2.500.000,00
	VALOR TOTAL				2.500.000,00

Leticia, agosto de 2024

Elaboro

JAVIER BEJARANO CASTILLO
Profesional de apoyo INFRAESTRUCTURA

CENTRO PARA LA BIODIVERSIDAD Y EL TURISMO DEL AMAZONAS
REGIONAL AMAZONAS
INFRAESTRUCTURA Y MANTENIMIENTO

PRESUPUESTO ARRENDAMIENTO CASA BALSA

ITEM	Descripción	und	CANT	COTIZACION 1		COTIZACION 2		PRESUPUESTO	
				Valor Unit	Valor Total	Valor Unit	Valor Total	Valor Unit	Valor Total
1	casa balsa								
1,1	Alquiler de espacio en una casa balsa sobre el rio Amaoznas, 24 horas. Con bodega para guardar elementos	undad	1	2.500.000,00	2.500.000,00	2.750.000,00	2.750.000,00	2.500.000,00	2.500.000,00
	VALOR TOTAL				2.500.000,00		2.750.000,00		2.500.000,00

Leticia, agosto de 2024

Elaboro

JAVIER BEJARANO CASTILLO
Profesional de apoyo INFRAESTRUCTURA

BALSA FLOTANTE MARISOL

Nit: 4.351.924-0
Leticia Amazonas

Leticia 9 de agosto del 2024

Doctor:
ARTURO ARANGO SANTOS
Director SENA, regional Amazonas
Ciudad

REF: COTIZACIÓN.

Tengo el agrado de poner a su consideración cotización para guardianía para dos embarcaciones fluviales y **adecuación de espacio para vigilancia privada**.

El servicio se prestará en la Balsa Flotante Marisol, se garantiza excelente servicio, responsabilidad, cámaras de seguridad, alumbrado, cuidado de elementos y accesorios, los cuales estén relacionados bajo acta. Como también la disponibilidad de servicio las 24 horas.

El costo del canon de arrendamiento mensual es de: **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE ($ 2.500.000).**

Cordialmente,

ARQUÍMEDES PINEDA
C.C. N° 4.351.924 de Ápia Risaralda

BALSA EL CONDOR

COTIZACIÓN DE SERVICIO DE GARAJE

Señores.
Director SENA, regional Amazonas
Nit: 899.999.034-1
Leticia

REF: COTIZACIÓN.

Cordial saludo,

De manera y respetuosa presento cotización de prestación de servicio de estacionamiento y guardado día – noche de los botes, moteres y elementos a fines de la operación del mismo.

Cuenta con el servicio las 24 horas al día, el costo del canon de arrendamiento mensual es de: dos millones setecientos cincuenta mil pesos ($ 2.750.000.oo).

No siendo más, agradezco la atención prestada.

Atentamente,

Alfonso Velasquez.

ALONSO VELASQUEZ
C.C. N° 7.546.454
Cel: 3133152351

REGIONAL AMAZONAS
CENTRO PARA LA BIODIVERSIDAD Y EL TURISMO DEL AMAZONAS
INFRAESTRUCTURA

REGISTRO FOTOGRAFICO

1. Registro fotográfico de la casa balsa flotante, en la cual están cotizando el servicio de estacionamiento y guardado



