ANÁLISIS DE SECTOR ANEXO No.1
INSTITUTO MUNICIPAL DE RECREACIÓN Y DEPORTE DE SOACHA "IMRDS"
2026

En el presente documento se deja constancia de la viabilidad que tiene el proceso desde el punto de vista legal, comercial, financiero, organizacional y técnico, de acuerdo con la justificación sobre cada aspecto, en cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015:

"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".

Y el respectivo manual de análisis del sector expedido por Colombia Compra Eficiente.

OBJETO: ***"CONTRATAR EL ALQUILER DE UN ESPACIO ACUÁTICO DEPORTIVO DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS MISIONALES DEL IMRDS."***

ASPECTOS GENERALES: En atención a lo dispuesto por el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, se procede a establecer el contexto del proceso de contratación desde los ámbitos legal, comercial, financiero, organizacional y técnico, con el fin de identificar algunos de los riesgos y determinar los requisitos habilitantes, para lo cual se plasma el siguiente análisis.

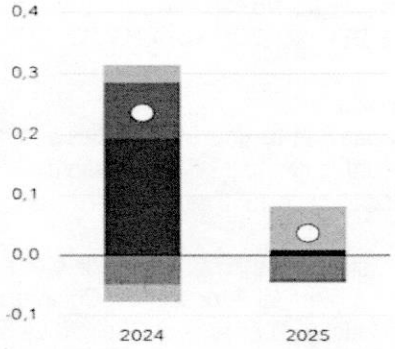
ASPECTOS ECONÓMICOS: Los sectores económicos corresponden a la división de la actividad económica de un Estado o territorio, e incluye todas las etapas de exploración de los recursos naturales, hasta la industrialización, la preparación para el consumo, la distribución, y la comercialización de bienes y servicios.

La clasificación de los sectores económicos resulta útil para comprender cómo se relacionan todas las áreas de producción y comercio, así como permite comprender el impacto de las políticas económicas de un estado sobre sectores específicos de la economía.

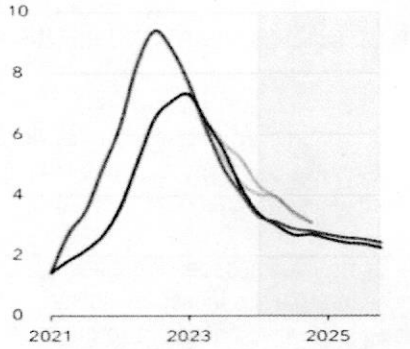
Según la naturaleza del estudio, se establece que el objeto contractual que proyecta la Subdirección Deportiva del Instituto Municipal de Recreación y Deporte de Soacha (IMRDS), hace parte del sector terciario o de servicios de la economía Colombia. Sector. que Incluye todas aquellas actividades nacionales 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 centros acuáticos, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, servicios empresariales, el Gobierno, entre otros.

Es importante tener en cuenta dos aspectos sobre los servicios. Primero, los servicios no son susceptibles de ser almacenados ni transportados y, en consecuencia, no pueden ser transados en forma independiente de su producción. Segundo, no existe un traslado de la propiedad del producto; se vende por parte del productor y se compra por parte del consumidor un derecho al uso del servicio, cada vez que éste sea requerido. Por otro lado, se puede inferir que son productos heterogéneos generados cada vez que son solicitados sobre los cuales no recaen derechos de propiedad por parte del usuario y no pueden ser negociados por separado de su producción, transportados o almacenados. (DANE, 2020)

Revisiones del crecimiento del PIB real mundial
(respecto al informe WEO, oct. de 2023; puntos porcentuales)



Inflación mediana mundial
(en porcentaje, interanual)

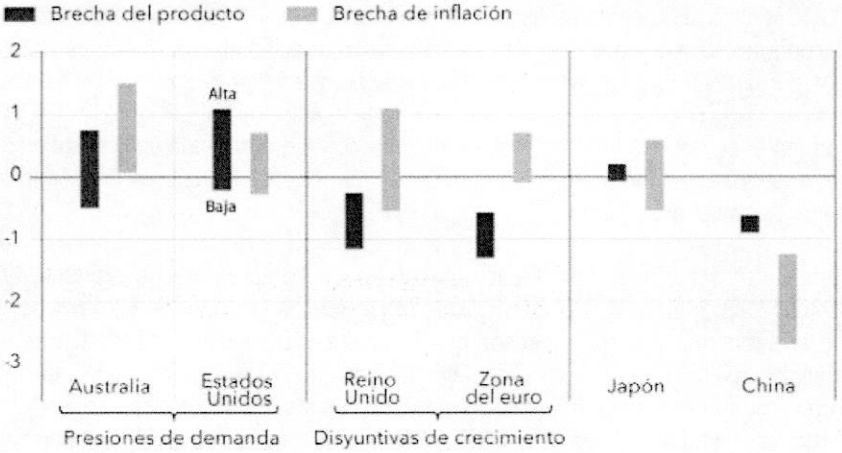


Fuentes: FMI, *Perspectivas de la economía mundial* (informe WEO), y cálculos del personal técnico del FMI.

IMF

La mayor parte de las buenas noticias en materia de inflación provinieron de la caída de los precios de la energía y de la inflación de productos. Esta última se vio favorecida por la relajación en las fricciones de las cadenas de suministro, así como por la disminución de los precios de exportación chinos. Pero los precios del petróleo han aumentado recientemente, debido en parte a las tensiones geopolíticas, y la inflación de los servicios se mantiene obstinadamente elevada. Nuevas restricciones comerciales sobre las exportaciones chinas también podrían empujar al alza la inflación de productos.

Diversidad de las estimaciones de las brechas de inflación y de producto en 2024



Fuentes: Haver Analytics; FMI, *Perspectivas de la economía mundial*, y cálculos del personal técnico del FMI.
Nota: Se incluyen estimaciones de las proyecciones del FMI, de autoridades, de consenso y de la OCDE. Para la meta de inflación de China se utiliza un máximo del 3%. La brecha de inflación es la desviación en puntos porcentuales de la proyección de inflación para 2024 respecto de la meta fijada por el banco central. La brecha del producto es la desviación proyectada del PIB real respecto de su potencial en 2024, expresada en porcentaje del PIB potencial.

IMF

Los buenos resultados recientes de Estados Unidos evidencian el crecimiento sólido de la productividad y del empleo, pero también la fuerte demanda en una economía que sigue sobrecalentada. Así pues, la Reserva Federal deberá relajar la política monetaria de forma gradual y prudente. La orientación fiscal, que no se ajusta a la sostenibilidad fiscal a largo plazo, preocupa especialmente. Esta situación aumenta los riesgos a corto plazo para el proceso de desinflación, así como los riesgos para la estabilidad fiscal y financiera a largo plazo de la economía mundial. Algo tendrá que cambiar.

La economía de China sigue sufriendo las consecuencias de la desaceleración de su sector inmobiliario. Los ciclos de auge y colapso del crédito nunca se resuelven con rapidez por sí solos, y este no es una excepción. La demanda interna seguirá apagada, a menos que se corrija la causa subyacente con medidas sólidas. Con la demanda interna deprimida, los superávits externos bien podrían aumentar. El riesgo es que esta situación agrave más las tensiones comerciales en un contexto geopolítico ya de por sí tenso.

Muchas otras grandes economías de mercados emergentes están teniendo buenos resultados, y en algunos casos incluso se ven favorecidas por la reconfiguración de las cadenas mundiales de suministro y el aumento de las tensiones comerciales entre China y Estados Unidos. La influencia de estos países en la economía mundial está aumentando.

- **ACTIVIDADES PRIMARIAS:** Son todas aquellas relacionadas con los procesos de extracción directa de la riqueza de la naturaleza, están relacionadas con la agricultura, ganadería, silvicultura, avicultura, piscicultura, caza y pesca.

- **ACTIVIDADES SECUNDARIAS:** Son todas aquellas relacionadas con los procesos de transformación de la materia prima, están relacionadas con la industria extractiva, la construcción, la transformación manufacturera y artesanal, generación y distribución de energía eléctrica.

- **ACTIVIDADES TERCIARIAS:** Son todas aquellas relacionadas con los procesos de apoyo a los sectores de la producción como el comercio, servicios profesionales y técnicos, gobierno y administración.

- **IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR:** De acuerdo con los elementos objeto del presente proceso el comité económico estructurador determino, que la actividad objeto del presente estudio está enmarcada dentro del sector de comercio y se encuentra enmarcada en los siguientes códigos CIIU:

CÓDIGO UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
95000000	95120000	95122300	95122307	Piscina

SECTOR DEL COMERCIO

El comercio es una actividad económica que consiste en el intercambio de bienes y servicios entre seres humanos, organizaciones y países, siendo una de las dinámicas centrales para lograr la paz y la estabilidad. Existen distintas organizaciones de rango internacional que velan por el establecimiento de reglas comerciales justas o por el entendimiento entre las naciones que comercian. Entre ellas se encuentran la

Organización Mundial del Comercio (OMC), la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) y el Banco Mundial (BM)

El IMRDS requiere adelantar un proceso de contratación para satisfacer la necesidad de servicios de un centro acuático para el desarrollo de los programas y proyectos del instituto municipal para la recreación y el deporte de Soacha.

VALOR ESTIMADO: SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($71.400.000)

TENDENCIAS DEL SECTOR

La natación, uno de los deportes más completos y antiguos, no solo es una actividad física que contribuye al bienestar, sino que también tiene un impacto significativo en el desarrollo social y emocional. Su práctica regular ofrece una serie de beneficios que abarcan desde la salud cardiovascular hasta la reducción del estrés.

En primer lugar, la natación fortalece el sistema cardiovascular y muscular. Al involucrar casi todos los grupos musculares del cuerpo, permite un ejercicio balanceado que mejora la resistencia, la fuerza y la flexibilidad. Además, el agua ofrece una resistencia natural que incrementa la intensidad del ejercicio sin la necesidad de usar pesas, lo que reduce el riesgo de lesiones.

El ambiente acuático también contribuye a la mejora de la salud mental. Nadar regularmente puede ayudar a disminuir los niveles de ansiedad y depresión, gracias a la liberación de endorfinas, las llamadas "hormonas de la felicidad". La natación también ofrece un espacio para la meditación y la relajación, alejando el estrés diario y promoviendo una mente más clara y centrada.

Promover y desarrollar la natación es crucial para maximizar estos beneficios. Las políticas públicas y programas institucionales deben enfocarse en la construcción y el mantenimiento de piscinas accesibles para todas las comunidades, así como en la capacitación de instructores calificados. Los Programas de natación inmersos en escuelas de formación deportiva pueden ser una excelente manera de introducir a los niños en este deporte desde una edad temprana, asegurando que desarrollen habilidades acuáticas fundamentales y mantengan una vida activa y saludable.

Asimismo, es importante destacar la inclusión en la natación. Crear espacios donde personas de todas las edades y capacidades puedan participar es esencial para un desarrollo deportivo inclusivo y equitativo. Iniciativas como clases de natación adaptada y programas de rehabilitación acuática pueden hacer una gran diferencia en la vida de aquellos con necesidades especiales.

En resumen, la natación no solo es un deporte que mejora la condición física, sino que también tiene un impacto positivo en la salud mental y el desarrollo social. Promover su práctica y asegurar su accesibilidad y desarrollo inclusivo debería ser una prioridad en nuestro municipio. La natación y el alquiler de este tipo de espacios específicos, es más que un ejercicio; es un camino hacia una vida más saludable y equilibrada.

FACTORES CLAVE:

A. Crecimiento del interés en actividades acuáticas recreativas y deportivas.
B. Incremento de la demanda de servicios de bienestar y salud relacionados con el agua.

C. Mayor conciencia sobre la importancia de la actividad física para la salud.
D. Aumento de la competencia entre centros acuáticos.

FACTORES CLAVE PARA LA SELECCIÓN DE UN CENTRO ACUÁTICO

A. Instalaciones y equipamiento: Piscinas, vestuarios, sauna, gimnasio, etc.
B. Ubicación y accesibilidad.
C. Variedad de programas y actividades: Clases de natación, aeróbic acuático, hidroterapia, etc.
D. Calidad y experiencia del personal: Entrenadores, instructores, lifeguards.
E. Seguridad y medidas de emergencia.
F. Flexibilidad y adaptabilidad a necesidades específicas.
G. Precios y paquetes de servicios.
H. Reputación y recomendaciones.

DINÁMICA DEL SECTOR

Los potenciales proveedores de los servicios que constituyen el objeto contractual son en esencia, centros acuáticos que se adapten a las necesidades y objetivos.

Los servicios acuáticos para el desarrollo de los programas y proyectos del instituto municipal para la recreación y el deporte de Soacha son reconocidos de forma individual, garantizando el acceso a los diferentes usuarios y dotando de instalaciones idóneas para la práctica recreo – deportiva.

La dinámica de crecimiento de este sector está muy ligada a la dinámica de la economía en general, teniendo en cuenta que los servicios que ofrecen no hacen parte de una canasta básica de bienes de consumo.

Un elemento de importancia en la dinámica de este sector es el valor de la Tasa de Cambio Representativa del Mercado TRM, dado que muchas de las transacciones que ofrecen se pagan con divisas, siempre y cuando se trate de paquetes ofrecidos en el exterior, especialmente en Estados Unidos que es un destino turístico muy influyente para el mercado colombiano. Esto afecta al segmento de aerolíneas principalmente.

En todo caso, por las cifras presentadas, el mercado de potenciales oferentes cuenta con diversas alternativas (Mercado atomizado) lo cual es importante para evaluar soluciones de menor costo para la entidad, en las condiciones requeridas en las especificaciones técnicas en desarrollo del objeto contractual.

INVERSIÓN PÚBLICA EN EL DEPORTE

Recursos de funcionamiento e inversión del Presupuesto General de la Nación

En el Presupuesto General de la Nación (PGN) se encuentran, entre otros, los recursos nacionales destinados al sector del Deporte, tanto para funcionamiento como para inversión. En cuanto a estos últimos, su asignación se realiza de acuerdo con los proyectos presentados por el Ministerio del Deporte, que hayan sido inscritos previamente en el Banco Nacional de Programas y Proyectos de Inversión - BPIN del Departamento Nacional de Planeación y que cuenten con la respectiva viabilidad.

Recursos de Propósito General del Sistema General de Participaciones, establecido en la Ley 715 de 2001

El Sistema General de Participaciones (SGP) está conformado, entre otros, por una participación de propósito general que son asignados a los municipios, distritos y el departamento archipiélago de San Andrés y Providencia. Del total de los recursos de Propósito General se destina el 4% al Deporte y la recreación.

Las actividades que dichas entidades territoriales pueden financiar con esta fuente de recursos son:

- Planear y desarrollar programas y actividades que permitan fomentar la práctica del deporte, la recreación, el aprovechamiento del tiempo libre y la educación física en su territorio.
- Construir, administrar, mantener y adecuar los respectivos escenarios deportivos.
- Cooperar con otros entes deportivos públicos y privados para el cumplimiento de los objetivos previstos en la ley.

Recursos propios de los Entes Territoriales

Los recursos propios corresponden a los ingresos tributarios y no tributarios tales como tasas y tarifas, multas y sanciones, impuestos al transporte por oleoductos y gasoductos, regalías, entre otros. Los entes territoriales podrán destinar parte de sus recursos propios a la financiación de proyectos del sector deporte.

Recursos provenientes del 25% de los recursos generados por el incremento del 4% al IVA del servicio de telefonía móvil

El parágrafo 2 del numeral 468-3 del Estatuto Tributario, estableció que a partir del 1 de enero de 2003 se realizará un incremento del 4% al IVA del servicio de telefonía móvil con el propósito de recaudar recursos que fueran destinados a la inversión social.

Asimismo, definió que del total de dichos recursos se destinara el 75% para el plan sectorial de fomento, promoción y desarrollo del deporte y la recreación, escenarios deportivos incluidos los accesos en las zonas de influencia de los mismos, así como para la atención de los juegos deportivos nacionales y los juegos paraolímpicos nacionales, los compromisos del ciclo olímpico y paraolímpico que adquiera la Nación y la preparación y participación de los deportistas en todos los juegos mencionados y los del calendario único nacional.

Para más información al respecto, consulte el documento CONPES 3255 de 2003

El nuevo Sistema General de Regalías (SGR)

Mediante el cual los departamentos y municipios pueden presentar a sus respectivos Órganos Colegiados de Administración y Decisión (OCAD) proyectos de infraestructura deportiva que podrían ser financiados con esta fuente de recursos.

ASPECTO TÉCNICO

- Capacidad para atender a diferentes edades y necesidades.
- Calidad de las instalaciones y mantenimiento.
- Variedad y frecuencia de programas y actividades.
- Cualificación y experiencia del personal.

- Relación calidad-precio.
- Flexibilidad y adaptabilidad.
- Comunicación y atención al cliente.
- Seguridad y medidas de emergencia.

ESTUDIO DE LA OFERTA

Las empresas en capacidad de prestar el servicio de piscina se encuentran incluidas en dos principales sectores: CIUU 9312 Y 9319, subsectores que incluyen empresas especializadas en este tipo de servicios. De las piscinas que tienen presencia en Cundinamarca son:

1. CAFAM
2. COLSUBSIDIO
3. COMPENSAR
4. COMFACUNDI
5. SOMOS ACTIVE SAS

De estas 5 PISCINAS, existe (1) con cobertura espacial dentro del territorio del Municipio de Soacha principal territorio

Dentro de las anteriores empresas se identifican únicamente empresas nacionales. - Predominan en el sector empresas clasificadas como micro y pequeñas empresas.

No obstante, son empresas intensivas en uso de mano de obra, y baja utilización de capital en sus actividades.

Teniendo en cuenta el estudio de oferta, se podría concluir que para el actual proceso de alquiler de piscina que se pretende adelantar, se encuentran en el mercado municipal pocas empresas que podrían cumplir exitosamente tanto las actividades específicas a desarrollar en el objeto contractual, asegurando además que se cumpla con el plazo de ejecución.

Sin embargo, en el municipio de Soacha, requiere un escenario deportivo acuático idóneo para llevar a cabo el proceso de formación de natación, que sea de fácil acceso para los habitantes, evitando desplazamientos innecesarios y brindando un espacio de recreación y bienestar. Contar con este recurso en cercanía permitirá que más personas disfruten de sus múltiples beneficios sin la necesidad de viajar largas distancias.

Además, teniendo en cuenta el tipo de población que será atendida, menores de edad y adultos mayores por los cuales se procura evitar largas distancias para su acceso.

Teniendo en cuenta lo anterior el municipio requiere para su alquiler un escenario deportivo acuatico que se encuentre dentro del Municipio y que además cuente con las siguientes características técnicas.

1. Dimensiones

- **Longitud:** 25 metros (la mitad de una piscina olímpica, que mide 50 metros).
- **Ancho:** Generalmente entre 12.5 y 21 metros, dependiendo del número de carriles.

- **Profundidad:** Varía entre 1.2 y 2 metros, dependiendo del uso previsto, aunque es común que tenga al menos 1.5 metros para permitir un nado seguro y cómodo.

2. Número de carriles

- Una piscina semiolímpica suele tener entre 6 y 8 carriles.
- El ancho de cada carril suele ser de 2 a 2.5 metros, lo que permite suficiente espacio para que los nadadores se muevan sin interferencias.

3. Marcaciones y separadores

- **Líneas de carril:** Deben estar claramente marcadas en el fondo de la piscina con líneas oscuras para guiar a los nadadores.
- **Separadores de carril:** Utiliza boyas flotantes que dividen cada carril para evitar las olas y turbulencias generadas por el movimiento de los nadadores.

4. Temperatura del agua

- La temperatura recomendada para una piscina semiolímpica suele estar entre 25°C y 28°C, ideal para la práctica de natación competitiva y recreativa.

5. Sistemas de filtración y desinfección

- Es crucial que la piscina esté equipada con un sistema eficiente de filtración y desinfección para mantener el agua limpia y segura para los usuarios.
- Se utilizan productos químicos como cloro u otros métodos de tratamiento para garantizar la calidad del agua.

6. Zonas de entrada y salida

- Las piscinas semiolímpicas deben tener escaleras o rampas accesibles para que los nadadores puedan entrar y salir de manera segura.
- A menudo, hay plataformas de salida o bloques de inicio para competiciones.

7. Iluminación

- La iluminación debe ser adecuada tanto dentro como alrededor de la piscina para garantizar la visibilidad y la seguridad, especialmente en piscinas de interior o para entrenamientos nocturnos.

8. Instalaciones complementarias

- **Duchas y vestuarios:** Las instalaciones deben incluir áreas adecuadas para que los nadadores se duchen y cambien de ropa antes y después de nadar.
- **Área de descanso:** Espacios para espectadores o para que los nadadores puedan descansar y relajarse entre sesiones.

9. Cumplimiento de estándares

- Para ser utilizada en competiciones, una piscina semiolímpica debe cumplir con los estándares de la Federación Internacional de Natación (FINA) o la autoridad local de natación, garantizando que las dimensiones y las condiciones sean adecuadas para el deporte competitivo.

VALOR DEL CONTRATO

Atendiendo a las necesidades de la entidad frente a un espacio acuático estableció una propuesta que asciende a la suma de **SETENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($71.400.000)**

El Instituto Municipal de Recreación y Deporte de Soacha — IMRDS reconoce y acepta que la cotización presentada para el alquiler del espacio acuático deportivo y sus amenidades para el año 2026 refleja un incremento justificado, derivado de múltiples factores estructurales y operativos que afectan directamente la prestación de este servicio especializado. Estos factores no solo impactan los costos operativos de los proveedores, sino que también aseguran que el servicio ofrecido cumpla con los estándares de calidad, seguridad y experiencia requeridos para la ejecución de los programas misionales de la entidad.

El valor del arrendamiento del espacio físico (piscina semiolímpica y zonas anexas) está influenciado por la dinámica del mercado inmobiliario y de servicios especializados en la región. La demanda de espacios deportivos estructurados y acondicionados ha aumentado en los últimos años, en parte debido a la mayor concienciación sobre la salud, el deporte y el bienestar, lo que ha generado una reevaluación de los costos de arrendamiento. Este ajuste no solo es coherente con la realidad del mercado de servicios de infraestructura deportiva, sino que también es necesario para garantizar la disponibilidad de instalaciones aptas y seguras para los usuarios del IMRDS.

El incremento en precios internacionales y locales de insumos industriales y técnicos (como productos químicos especializados) ha impactado directamente el costo de operación y, por ende, el valor de cotización general.

El IMRDS, en cumplimiento de su misión institucional de promover la recreación, el deporte y el bienestar de los habitantes del Municipio de Soacha, entiende que el servicio contratado no solo debe ser funcional, sino también sostenible y competitivo en cuanto a calidad.

Por lo tanto, el IMRDS entiende y acepta que el valor establecido para el alquiler de la piscina y sus amenidades está justificado, acorde con la naturaleza del servicio, los costos operativos reales y la misión institucional de promover el deporte y la recreación en el municipio de Soacha.

CONCLUSIÓN

De acuerdo con la necesidad a satisfacer, la modalidad más adecuada para atender las necesidades de la Entidad, corresponde con la contratación directa En cumplimiento de los principios que rigen la contratación pública, la Ley 1150 de 2007, artículo 2, literal i) numeral 4 en concordancia con el decreto 1082 DE 2015, prevé dentro de las modalidades de selección, la contratación directa.

> ***ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles.*** *Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
>
> 1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.*

2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.*

En cumplimiento de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva que rigen la contratación estatal, la entidad seleccionará la oferta más favorable atendiendo a una evaluación integral de los aspectos técnicos, económicos y jurídicos del inmueble ofrecido, de conformidad con las necesidades del servicio público a satisfacer. La selección no se fundamenta exclusivamente en el menor precio, sino en la oferta que representa la mejor relación costo–beneficio para la entidad bajo los siguientes criterios:

- Valor del canon acorde con los precios del mercado para inmuebles de similares características, ubicación y destinación.
- Localización del inmueble en relación con la necesidad institucional, considerando aspectos como vías de acceso y facilidad de los usuarios para el ingreso
- El inmueble deberá contar con las áreas, distribución y condiciones funcionales necesarias para el desarrollo de las actividades de la entidad.
- Estado físico y condiciones del mismo
- Cumplimiento con la normatividad vigente en materia de seguridad e instalaciones aptas para la práctica deportiva situación jurídica clara y libre de afectaciones que impidan su uso por parte de la entidad.

La entidad selecciona la oferta que, evaluada en su conjunto, resulta más conveniente para el interés público, garantizando la adecuada prestación del servicio y la eficiente utilización de los recursos públicos, pero además teniendo en cuenta que en la ciudad de Soacha no existe una amplia oferta de inmuebles para la práctica de deportes acuáticos de manera tal que la selección del contratista obedece a criterios técnicos relacionados con la justificación del valor y requisitos técnicos exigidos para la operación del espacio acuático.

FERNANDO TORRES MARTIN
Subdirector Deportivo