ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO

El presente estudio del sector y del mercado se elabora con el propósito de identificar, analizar y evaluar los aspectos relevantes que inciden en el desarrollo del proceso contractual, permitiendo establecer las condiciones técnicas, económicas y jurídicas necesarias para su adecuada estructuración.

A través de este análisis se busca comprender el comportamiento del mercado, la oferta y la demanda existente, los niveles de precios, las condiciones de competencia y los factores que pueden incidir en la ejecución del contrato, con el fin de garantizar una contratación eficiente, transparente y acorde con los principios de planeación, economía y selección objetiva.

El estudio constituye un insumo fundamental para la toma de decisiones por parte de la entidad, en la medida en que permite sustentar la definición del objeto, el presupuesto oficial, la modalidad de selección y las condiciones contractuales, asegurando la adecuada satisfacción de la necesidad institucional y la correcta administración de los recursos públicos.

1. **OBJETO DEL PROCESO CONTRACTUAL:** Prestación de servicios de hospedaje para las actividades culturales y deportivas que se desarrollen en el municipio de Pensilvania Caldas.

2. **ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR**

El sector de prestación de servicios de hospedaje en Colombia es una parte esencial de la economía del turismo y los servicios, medido de forma continua por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) a través de la Encuesta Mensual de Alojamiento (EMA) y acompañado de análisis del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (MinCIT) y otros estudios oficiales. Esta actividad económica agrupa establecimientos formales como hoteles, hostales, posadas y otros alojamientos turísticos que generan empleo, ingresos y dinamizan diversas regiones del país.

Según datos oficiales con corte a noviembre de 2024, la ocupación hotelera nacional promedió alrededor del 56,4 %, con variaciones importantes entre regiones; por ejemplo, Bogotá y Cartagena reportaron ocupaciones superiores al promedio nacional, mientras otras zonas como la Orinoquía registraron niveles más bajos. En el mismo periodo, las tarifas promedio por tipo de acomodación mostraron incrementos moderados en acomodaciones sencillas y dobles, reflejando una recuperación en la demanda en ciertos segmentos del mercado.

ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO

Sin embargo, la dinámica del sector ha mostrado señales de desaceleración en 2024-2025. Informes de la EMA del DANE indican que en 2024 la ocupación nacional fue cercana al 50,9 %, lo que representó una caída respecto a 2023, y los ingresos reales del sector disminuyeron tanto frente a 2023 como a 2022. Esta contracción también se reflejó en el empleo, con una reducción leve en el personal ocupado según la EMA, y cifras de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) muestran que el número de empleos vinculados al alojamiento y hospedaje pasó de aproximadamente 157.013 en 2023 a cerca de 144.761 en 2024, una caída significativa en la disponibilidad laboral del sector.

Durante 2025, la tendencia de variación negativa en algunos indicadores persistió. Por ejemplo, entre enero y octubre de 2025 los ingresos reales del subsector disminuyeron alrededor de 2,6 % en comparación con el mismo periodo de 2024, mientras que el empleo también mostró una reducción de cerca del 1,0 % a nivel nacional. Estos datos señalan que, aunque el turismo internacional y ciertos nichos continúan aportando visitantes, la recuperación general del hospedaje ha enfrentado retos, incluyendo fluctuaciones regionales y estacionales que afectan el comportamiento de ocupación y rentabilidad.

Adicionalmente, en agosto de 2025 la ocupación nacional se situó alrededor del 52,1 %, con variaciones por ciudades y una caída en los ingresos reales del sector del −4,5 % en comparación con agosto de 2024, resaltando las dificultades que enfrentan mercados clave como Cartagena y Bogotá. A pesar de estas caídas en ingresos y ocupación, los salarios reales del sector mostraron crecimiento, lo que sugiere presiones y respuestas en las condiciones laborales de los trabajadores del hospedaje.

Frente a estas tendencias, entidades como la Asociación Hotelera y Turística de Colombia (Cotelco) han señalado la necesidad de medidas estructurales para fortalecer la demanda interna y mejorar la competitividad del sector, proponen estrategias fiscales y normativas destinadas a equilibrar la competencia y estimular la actividad turística formal.

A pesar de las variaciones coyunturales, el sector de hospedaje sigue siendo un componente estratégico del turismo colombiano al contribuir a la generación de empleos, la atracción de visitantes y la dinamización de economías locales, especialmente en destinos con alta vocación turística. La información periódica

producida por el DANE y analizada por el MinCIT continúa siendo la fuente oficial más confiable para medir la evolución de este subsector y orientar decisiones de política económica y de gestión empresarial.

1. Identificación del sector económico y su clasificación general

Se indicó que pertenece al sector servicios, específicamente al subsector de alojamiento y hospedaje, dentro de la rama "Alojamiento y servicios de comida", conforme a la clasificación CIIU Rev. 4 A.C. adoptada en Colombia y medida por el DANE.

2. Características principales del sector (nacional/regional/local)

- Cobertura nacional.
- Concentración en destinos turísticos estratégicos.
- Medición oficial a través de la Encuesta Mensual de Alojamiento (EMA).
- Indicadores técnicos: ocupación, ingresos reales, empleo y salarios.

3. Importancia del sector en el contexto económico y social

- Generación de empleo formal.
- Dinamización de economías locales.
- Encadenamientos productivos con transporte, comercio y gastronomía.
- Contribución al turismo y generación de divisas.

4. Dinámica actual del sector

- Comportamiento reciente de ocupación e ingresos.
- Efectos de estacionalidad y demanda.
- Competencia y modalidades alternativas de alojamiento.
- Retos de formalización, competitividad y sostenibilidad..

5. Relación del sector con el objeto contractual

- La necesidad de contratar el servicio.
- La disponibilidad de oferta en el mercado.
- La viabilidad económica.

- La coherencia con principios de eficiencia y planeación contractual.

2.1. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

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

IPC	Febrero					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	1,14	**1,08**	2,08	**2,27**	5,28	**5,29**

En febrero de 2026 la variación mensual del IPC fue 1,08%, la variación año corrido fue 2,27% y la anual 5,29%.

En febrero de 2026 la variación anual del IPC fue 5,29%, es decir, 0,01 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,28%.

El comportamiento mensual del IPC total en febrero de 2026 (1,08%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Educación. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Educación (5,64%) y Restaurantes y hoteles (1,38%).

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La demanda del bien, servicio u obra objeto del presente proceso contractual se encuentra determinada por las necesidades de las entidades públicas de contratar los requerimientos identificados en el estudio previo y en el presente análisis del sector. En este contexto, el Municipio de Pensilvania, en el marco de sus funciones misionales y de conformidad con su planeación institucional, ha venido adelantando procesos contractuales con objeto o alcance similar en vigencias anteriores.

ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO

Con el fin de evidenciar el comportamiento de la demanda y contar con referentes que permitan sustentar el presente proceso, a continuación, se relacionan algunos de los procesos contractuales desarrollados por el Municipio de Pensilvania en vigencias anteriores, los cuales guardan similitud con el objeto del presente estudio:

No. DEL PROCESO	VIGENCIA	OBJETO	VALOR DEL PROCESO CONTRACTUAL
MP-MC-035	5/05/2025	Prestación de servicios de hospedaje para las actividades culturales y deportivas que se desarrollen en el municipio de Pensilvania Caldas.	30.000.000 COP
MP-MC-021-2025	13/03/2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE HOSPEDAJE PARA EL REFUERZO Y APOYO DE LA FUERZA PÚBLICA EN EL DESARROLLO DE LAS DIFERENTES ACTIVIDADES PROGRAMADAS POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE PENSILVANIA	10.000.000 COP

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El análisis de la oferta se fundamenta en la identificación de aquellas personas naturales o jurídicas que cuentan con la capacidad jurídica, técnica, financiera y operativa para contratar con la entidad, de conformidad con los requerimientos establecidos en el presente estudio previo.

Para tal efecto, se identifican en el mercado potenciales proveedores que ofrecen bienes, servicios u obras con características acordes a las necesidades definidas, y que cumplen con las condiciones exigidas para participar en el proceso contractual, teniendo en cuenta su experiencia, capacidad operativa y cumplimiento de los requisitos legales aplicables.

Este análisis permite establecer la existencia de oferta suficiente en el mercado, garantizar la pluralidad de oferentes y sustentar la viabilidad del proceso de selección,

en concordancia con los principios de transparencia, libre concurrencia y selección objetiva.
El estudio de oferta busca determinar potenciales empresas en capacidad de ejecutar el objeto contractual del presente proceso. Las empresas identificadas se consultan a partir de algunas fuentes, de las cuales tenemos:

1. Superintendencia de Sociedades (Base de datos de información empresarial), mediante la identificación correspondiente del Código CIUU del subsector económico, identificado previamente.
2. Buscador de procesos SECOP. Se realiza la consulta de empresas en la plataforma SECOP I y SECOPII, mediante la identificación de empresas contratistas y participantes en procesos relacionados con el presente proceso.
3. Registro de Proveedores SECOPII (Códigos UNSPC).
4. Demás plataformas de búsqueda de información al respecto.

Para ello se muestra a continuación proveedores identificados en el mercado tales como:

A NIVEL DEL MUNICIPIO DE PENSILVANIA:

A. HOTEL COLINA PLAZA
B. HOTEL FAMILIAR
C. HOTEL BALCONES DE ORIENTE

A NIVEL DEPARTAMENTO DE CALDAS

A. HOTEL CARRETERO
B. HOTEL EL EDEN
C. HOTEL RECINTO DEL PENSAMIENTO

De igual manera se resalta que las demás entidades públicas, que para el caso particular Alcaldías Municipales, han contratado servicios de hospedaje y han desarrollado procesos de contratación para esto, tal como se muestra en la siguiente tabla

OBJETO	ENTIDAD	VALOR	PROCESO DESARROLLADO
	ALCALDÍA	$25.000.000	MÍNIMA

ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO

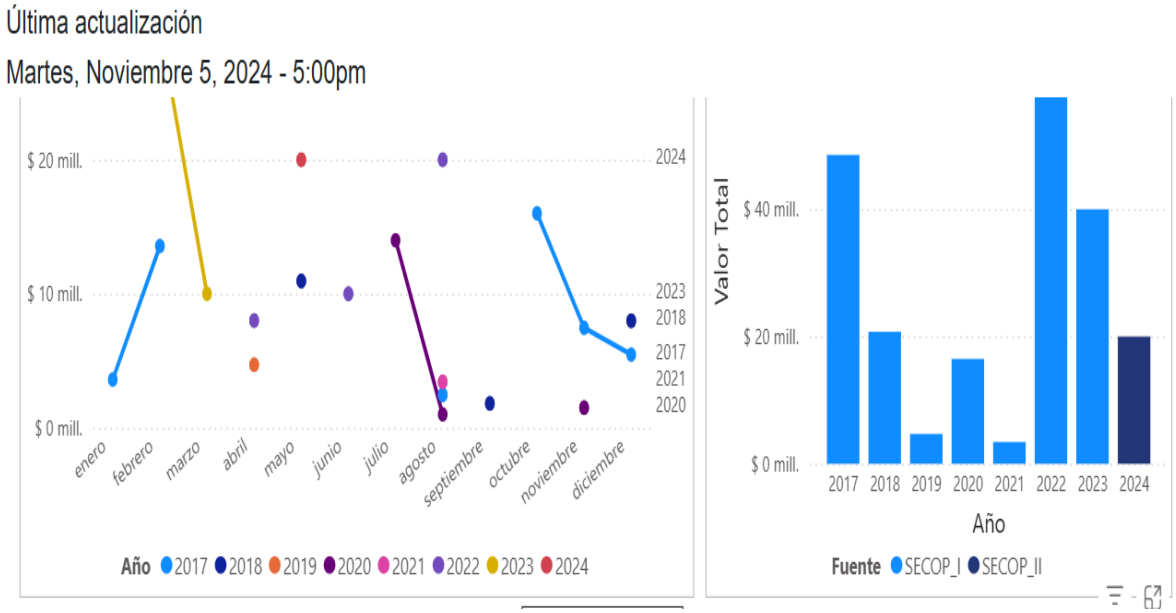
OBJETO	ENTIDAD	VALOR	PROCESO DESARROLLADO
CONTRATAR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE HOSPEDAJE PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES OPERACIONALES POR PARTE DE LA POLICÍA NACIONAL DEL MUNICIPIO DE FLANDES TOLIMA	DE FLANDES TOLIMA		CUANTÍA -383-2025
PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE HOSPEDAJE PARA PERSONAL DE LA FUERZA PÚBLICA QUE PRESTE EL SERVICIO DE APOYO EN EL MUNICIPIO DE AGUADAS Y CORREGIMIENTO DE ARMA CON EL FIN DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD, PRESERVAR Y MEJORAR LA SANA CONVIVENCIA	ALCALDÍA DE AGUADAS CALDAS	2.000.000	SG-MC-63-2025 5
SUMINISTRO DE SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN Y HOSPEDAJE PARA LAS UNIDADES DE LOS ORGANISMOS DE SEGURIDAD DEL ESTADO, QUE REFUERZAN LA REALIZACIÓN DE ACCIONES CONJUNTAS DIRIGIDAS A LA PREVENCIÓN DEL DELITO, EN EJECUCIÓN DEL PLAN INTEGRAL DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA DEL MUNICIPIO DE ANSERMA CALDAS	ALCALDÍA DE ANSERMA CALDAS	39.434.487 COP	CMC-080-2025

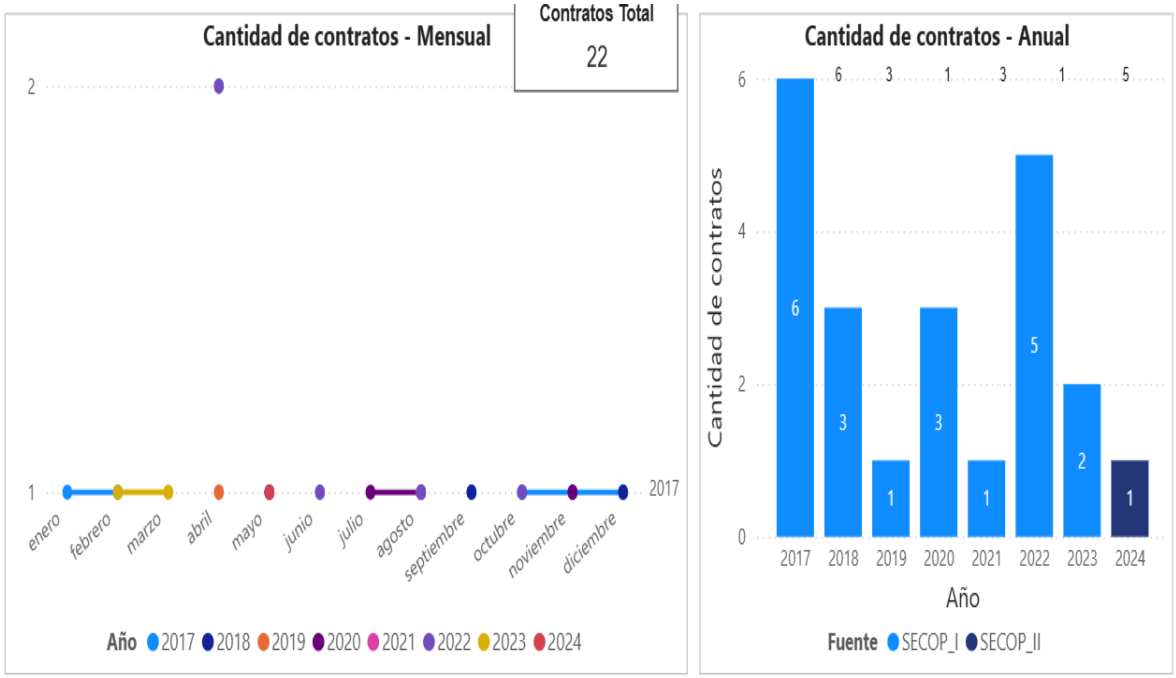
5. ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO PARA EL ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y OFERTA

De igual manera, se consultó la información disponible en el Módulo de Abastecimiento Estratégico administrado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en el cual se consolida y analiza información relacionada con los procesos de contratación adelantados por la entidad para la adquisición de bienes, servicios u obras de características similares, durante un período determinado.

ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO

Esta información permite identificar comportamientos históricos de compra, tendencias del mercado, niveles de precios y condiciones de contratación, constituyéndose en un insumo relevante para el análisis del sector y la adecuada estructuración del presente proceso contractual.





ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO

6. DEFINICIÓN DEL PRESUPUESTO OFICIAL

La Secretaría General, Gobierno, Contratación y Tics Municipal elabora el presente presupuesto con base en el análisis del comportamiento de precios y tarifas vigentes en el mercado local, para lo cual se realizaron consultas y cotizaciones a proveedores idóneos y debidamente habilitados, con capacidad técnica, operativa y jurídica para ejecutar el objeto contractual.

Dichas cotizaciones permiten establecer valores de referencia razonables y acordes con las condiciones del mercado, garantizando que los bienes y/o servicios requeridos puedan ser suministrados al Municipio en condiciones de eficiencia, calidad y oportunidad, y sirviendo como sustento técnico para la estimación del valor del proceso contractual.

Para determinar el presupuesto oficial se toma como referencia una (1) cotización presentada y con esta se hace el análisis de los precios de la vigencia 2025 respecto al incremento del IPC para la actual vigencia.

ITEM	HABITACIÓN	ESPECIFICACIONES	VALOR POR NOCHE
1	**SENCILLA**	HABITACIÓN DE 15 MTS2, CAMA DOBLE, TV, WIFI, BAÑO PRIVADO Y AGUA CALIENTE.	$40.000
2	**2 CAMAS**	HABITACIÓN DE 15 MTS2, CAMA SENCILLA & SEMIDOBLE O 2 SENCILLAS, TV, WIFI, BAÑO PRIVADO Y AGUA CALIENTE.,	$60.000
3	**EJECUTIVA**	HABITACIÓN DE 20 MTS2, CAMA DOBLE, TV, WIFI, CAJILLA DE SEGURIDAD, NEVERA, ESCRITORIO, BAÑO PRIVADO Y AGUA CALIENTE.	$80.000
4	**SUITE TIPO A**	HABITACIÓN DE 30 MTS2, CAMA EXTRA DOBLE, BALCÓN, JACUZZI, TV, WIFI, CAJILLA DE SEGURIDAD, NEVERA, ESCRITORIO, BAÑO PRIVADO Y AGUA CALIENTE.	$130.000
5	**SUITE TIPO B**	HABITACIÓN DE 30 MTS2,	$120.000

		CAMA EXTRA DOBLE, BALCON, TINA, TV, WIFI, CAJILLA DE SEGURIDAD, NEVERA, ESCRITORIO, BAÑO PRIVADO Y AGUA CALIENTE.	
6	**SALON SOCIAL**	PARA EVENTOS SOCIALES, REUNIONES EMPRESARIALES Y CONFERENCIAS. CAPACIDAD PARA 100 PERSONAS.	$150.000

Los precios se solicitaron por la totalidad de los bienes o servicios a contratar, las cantidades de los productos se ajustaron de acuerdo con el Plan de Adquisiciones vigencia 2026

6.1. Conclusión

Por lo anteriormente expuesto el presupuesto oficial para llevar a cabo el proceso contractual es por la suma de **Treinta millones de pesos ($30.000.000)** valor que incluye el IVA y todos los costos y gastos que se requieren para la legalización, ejecución y liquidación del contrato.

7. NORMATIVIDAD APLICABLE:

El desarrollo del presente proceso contractual se rige por el conjunto de disposiciones constitucionales, legales, reglamentarias y administrativas que regulan la contratación estatal en Colombia. En particular, son aplicables las siguientes normas, sin perjuicio de aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan:

- Ley 80 de 1993, por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- Ley 1150 de 2007, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la contratación pública.
- Ley 1474 de 2011, Estatuto Anticorrupción.
- Ley 2069 de 2020, por la cual se impulsa el emprendimiento y se dictan disposiciones en materia de contratación pública.
- Decreto 1082 de 2015, reglamentario del Sistema de Compra Pública.
- Decreto 1860 de 2021, por el cual se modifica el Decreto 1082 de 2015 en lo relacionado con la contratación de mínima cuantía.
- Circular Única de Colombia Compra Eficiente, y demás lineamientos, guías y documentos expedidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública.

ANÁLISIS DEL SECTOR Y DEL MERCADO

- Normatividad ambiental aplicable, de acuerdo con la naturaleza del objeto contractual.
- Manual de Contratación del Municipio de Pensilvania.
- Manual de Supervisión e Interventoría del Municipio de Pensilvania.
- Normas civiles, comerciales, laborales, tributarias y demás disposiciones legales vigentes que resulten aplicables al objeto del contrato y a las partes intervinientes.

El cumplimiento de este marco normativo garantiza la legalidad, transparencia, eficiencia y adecuada ejecución del proceso contractual, así como la protección del interés público y la correcta administración de los recursos del Estado.

Original firmado
GEANETH ALEJANDRA GORDILLO GOMEZ
Secretaria General, Gobierno, Contratación y Tics Municipal

Elaboró: Sebastian Cardona Ospina- Contratista