ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

1.1 INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

De acuerdo al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 prescribe: *"Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de presentación el análisis necesario para conocer lo 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."*

Nótese que la entidad Estatal debe realizar un estudio del Sector desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, así las cosas, se procederá a realizar el mencionado estudio desde los puntos de vista antes mencionados y en concordancia con lo establecido en la **"GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DEL SECTOR"** Expedida por Colombia Compra eficiente. Disponible en el link https://www.colombiacompra.gov.co/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias/guia-para-la-elaboracion-de-estudios-de-sector

De esta manera se procedió a realizar el análisis económico y de los posibles oferentes, con el objetivo de establecer el contexto del proceso de selección que se adelantará mediante el presente análisis económico del sector, se identifican varios aspectos de mercado, de la demanda, los posibles oferentes, los riesgos probables y los requisitos habilitantes que permitan la selección objetiva del contratista que satisfaga la necesidad planteada por la Entidad, como también, la verificación del cumplimiento de los principios que rigen la contratación pública.

1.2 OBJETO A CONTRATAR

LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE, está interesado en contratar **ARRIENDO DE UN ESPACIO EN TIERRA DESTINADO AL ESTACIONAMIENTO DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE – CARDIQUE.**

1.3 CLASIFICACIÓN DEL BIEN O SERVICIO DE ACUERDO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

De acuerdo con la necesidad que se tiene de contratar el objeto ya indicado y a la Guía para la elaboración de estudios del sector. Publicada en la página de Colombia Compra Eficiente, el presente proceso de selección pertenece a las siguientes clasificaciones según el Clasificador de las Naciones Unidas:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000_servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	80130000_servicios inmobiliarios	80131500_alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502_arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.4 PRESUPUESTO OFICIAL

PRESUPUESTO ESTIMADO DEL CONTRATO para la satisfacción de la necesidad se cuenta con un presupuesto total de **SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS CON QUINCE CENTAVOS M/CTE. ($78.576.315,15)**, incluido IVA (19%) y demás tributos y costos que haya lugar, distribuidos para la vigencia 2026 por un valor de **VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS M/CTE. ($25.701.544,95),** incluido IVA (19%)**,** demás tributos y costos que haya lugar y para la vigencia 2027 un valor de **CINCUENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA PESOS CON VEINTE CENTAVOS M/CTE. ($52.874.770,20),** incluido IVA (19%) y demás tributos y costos que haya lugar.

1.5 PLAZO DE EJECUCIÓN

El futuro contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el 31 de diciembre de 2027, contados a partir de la fecha de inicio del mismo, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993.

1.6 ESTRUCTURA DEL ESTUDIO DEL SECTOR

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 sobre el deber de las entidades estatales de efectuar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2. del mencionado decreto, la Corporación adoptará los lineamientos establecidos en los manuales y guías diseñados e implementados por Colombia Compra Eficiente.

1.6.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO:

1.6.1.1. Aspecto económico:

a. Productos incluidos en el sector:

De acuerdo al Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas - CIIU, revisión 4 adaptada para Colombia, para el arriendo en tierra para lanchas:

i. **6810** Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Esta clase incluye:

- La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o **el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como:** inmuebles residenciales e **inmuebles no residenciales** e

incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.
- El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días.
- La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios.
- La subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos.
- El suministro de espacio solo para albergue de animales.

ii. **6820** Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por Contrata

Esta clase incluye:

- Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.
- **La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.**
- La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.

iii. **5210** Almacenamiento y depósito

Esta clase incluye:

- El funcionamiento de instalaciones de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos tales como:
  - Silos de granos.
  - **Almacenes para mercancías varias.**
  - Cámaras frigoríficas.
  - Tanques de almacenamiento.
  - Almacenes generales de depósito.

- El almacenamiento de muebles, automóviles, madera, gas y petróleo, sustancias químicas, productos textiles, productos alimenticios y agropecuarios, etc.

- El almacenamiento de productos en zonas francas.

iv. **8110** Actividades combinadas de apoyo a instalaciones

Esta clase incluye:

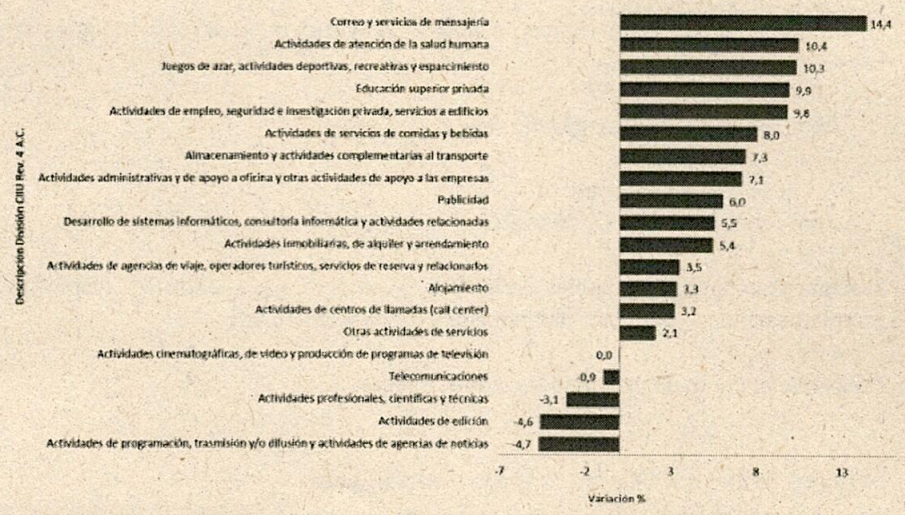
- **La prestación de una combinación de servicios de apoyo dentro de las instalaciones del cliente, como la limpieza general de interiores, mantenimiento, eliminación de basuras, seguridad y vigilancia**, envío de correspondencia, recepción, lavandería. Servicios conexos a fin de facilitar el funcionamiento de las instalaciones.
- Las unidades clasificadas en esta clase proporcionan personal para la realización de estas actividades de apoyo, pero no participan en las actividades principales de los clientes ni son responsables de ellas.

a. Actividades de prestación de servicios

(Fuente: DANE, 2026. Encuesta Anual de Servicios (EAS).

Las actividades de atención de la salud humana; las actividades de empleo, seguridad e investigación privada y servicios a edificios, las actividades de Telecomunicaciones, y desarrollo de sistemas informáticos, consultoría informática y actividades relacionadas generaron los mayores niveles de producción bruta y de valor agregado, siendo el subsector de actividades de empleo, seguridad e investigación privada y servicios a edificios, el de menor coeficiente técnico y, por ende, el que registra el valor agregado más alto. En contraste, las actividades de programación, trasmisión y/o difusión y actividades de agencias de noticias presentaron el coeficiente técnico insumo producto más alto.

Gráfico 1. Variación de los ingresos operacionales, según subsector de servicios
Total Nacional
2024 P /2023



Fuente: DANE – Encuesta Anual de Servicios EAS.

En este caso "las actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento" como se evidencia en la gráfica 1, con un 5,4% de variación de ingresos operacionales entre los años 2023 y 2024.

Tabla 1. Número de empresas investigadas y variables principales, según subsector de servicios. Total, nacional
2024[p]

Subsector de servicios	Número de empresas	Ingresos operacionales	Producción bruta[a]	Consumo intermedio[1]	Valor agregado	Coeficiente técnico %[2]
		Valores en miles de millones de pesos				
Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	462	23.655	23.361	12.171	11.190	52,1
Correo y servicios de mensajería	78	5.003	4.999	3.227	1.772	64,6
Alojamiento	775	8.185	8.152	3.766	4.386	46,2
Actividades de servicios de comidas y bebidas	494	17.684	17.312	11.030	6.282	63,7
Actividades de edición	107	1.384	1.347	684	663	50,8
Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión	50	2.952	2.760	1.940	820	70,3
Actividades de programación, trasmisión y/o difusión y actividades de agencias de noticias	38	3.172	3.170	2.284	886	72,0
Telecomunicaciones	191	40.478	36.131	18.384	17.747	50,9
Desarrollo de sistemas informáticos, consultoría informática y actividades relacionadas	457	30.119	28.883	10.791	18.092	37,4
Actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento	353	10.697	10.233	5.359	4.873	52,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas	640	21.891	21.583	8.002	13.581	37,1
Publicidad	173	5.387	5.374	2.107	3.267	39,2
Actividades de agencias de viaje, operadores turísticos, servicios de reserva y servicios relacionados	101	2.170	1.345	448	897	33,3
Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	1.016	41.152	41.028	4.323	36.705	10,5
Actividades administrativas y de apoyo a oficina y otras actividades de apoyo a las empresas, excepto call center	189	6.567	6.423	2.878	3.545	44,8
Actividades de centros de llamadas (call center)	97	13.164	13.164	2.650	10.513	20,1
Educación superior privada	162	14.615	14.570	4.198	10.372	28,8
Actividades de atención de la salud humana	1.116	79.626	78.778	50.025	28.753	63,5
Juegos de azar, actividades deportivas, recreativas y esparcimiento	191	11.969	11.882	8.062	3.820	67,8
Otras actividades de servicios	195	4.571	4.397	2.358	2.039	53,6

Fuente: DANE, Encuesta Anual de Servicios – EAS

De acuerdo a la encuesta anual de servicios, para el caso de la actividad de telecomunicaciones, se investigaron 191 empresas de las cuales se obtuvo para el periodo 2024 ingresos operacionales de 40.478 millones de pesos, 36.131 millones de pesos en producción bruta, 18.384 millones en consumo intermedio y 17.747 millones de pesos en valor agregado.

Para las actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento, se encuestaron 353 empresas, de las cuales obtuvieron $10.697 millones de pesos en ingresos operacionales, $10.233 millones de pesos en producción bruta, $ 5.359 millones en consumo intermedio y $4.873 de valor agregado.

Tabla 2. Personal ocupado por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
2024ᵖ

Subsector de servicios	Total personal ocupado[1]	Categoría de contratación				Total personal remunerado[5]
		Personal permanente	Temportal directo	Temporal en misión[2] Docente hora catedra[3]	Otro tipo de vinculación[4]	
Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	87.028	59.209	24.792	-	3.027	86.858
Correo y servicios de mensajería	24.376	9.156	14.625	-	595	24.348
Alojamiento	43.471	28.811	12.786	-	1.874	42.981
Actividades de servicios de comidas y bebidas	112.257	69.469	39.086	-	3.702	111.991
Actividades de edición	7.334	5.797	1.197	-	340	7.258
Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión	5.553	3.888	1.474	-	191	5.528
Actividades de programación, trasmisión y/o difusión y actividades de agencias de noticias	8.278	6.409	1.539	-	330	8.258
Telecomunicaciones	58.354	47.955	8.348	-	2.051	58.299
Desarrollo de sistemas informáticos, consultoría informática y actividades relacionadas	115.206	102.150	8.982	-	4.074	115.113
Actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento	25.189	18.610	5.684	-	895	25.101
Actividades profesionales, científicas y técnicas	112.159	72.365	35.912	-	3.882	111.947
Publicidad	39.378	16.467	21.356	-	1.555	39.333
Actividades de agencias de viaje, operadores turísticos, servicios de reserva y servicios relacionados	8.757	7.969	479	-	309	8.725
Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	993.935	176.161	355.432	458.561	3.781	993.140
Actividades administrativas y de apoyo a oficina y otras actividades de apoyo a las empresas, excepto call center	48.692	30.193	16.952	-	1.547	48.626
Actividades de centros de llamadas (call center)	216.857	162.350	45.821	-	8.686	216.833
Educación superior privada	89.843	32.753	49.680	3.731	3.679	89.829
Actividades de atención de la salud humana	345.245	237.603	92.973	-	14.669	343.979
Juegos de azar, actividades deportivas, recreativas y esparcimiento	43.822	34.141	7.954	-	1.727	43.659
Otras actividades de servicios	29.765	19.154	9.612	-	999	29.722

Fuente: DANE, Encuesta Anual de Servicios - EAS.

Para el año 2024, el subsector con mayor ocupación de personal fue el de actividades de empleo, seguridad e investigación privada y servicios a edificios, con 993.935 personas, seguido de actividades de atención de la salud humana con 345.245 personas.

En el año 2024, los mayores niveles del gasto total de personal se registraron en las actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios; actividades de atención de la salud humana; desarrollo de sistemas informáticos, consultoría informática y actividades relacionadas; actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de centros de llamadas (Call center). En contraste, las actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión y las actividades de edición presentaron los niveles más bajos.

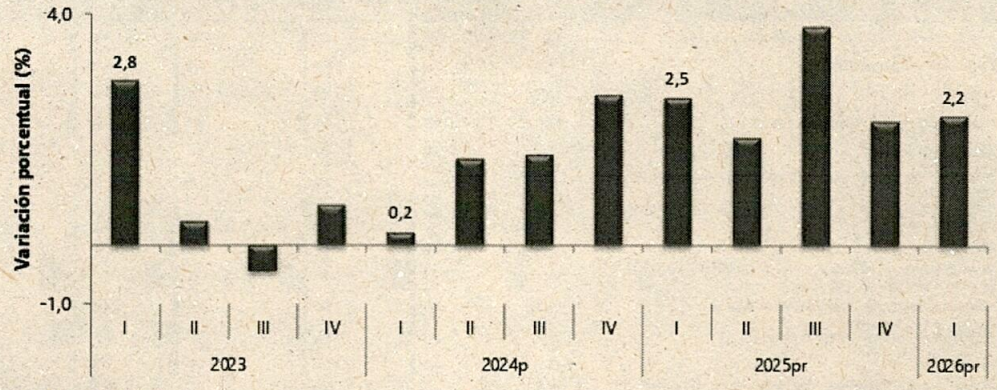
Tabla 3. Remuneración del personal ocupado, salarios, prestaciones y otros gastos del personal, según subsector de servicios (valores en miles de millones de pesos)
Total nacional
2024[p]

Subsector de servicios	Salarios	Prestaciones	Remuneraciones	Otros gastos de personal[1]	Total gastos de personal
	Valores en miles de millones de pesos				
Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	3.050	1.306	4.356	376	4.732
Correo y servicios de mensajería	628	256	884	120	1.004
Alojamiento	1.201	513	1.714	132	1.845
Actividades de servicios de comidas y bebidas	2.707	1.098	3.805	279	4.084
Actividades de edición	328	132	459	32	491
Actividades cinematográficas, de video y producción de programas de televisión	221	85	307	20	326
Actividades de programación, trasmisión y/o difusión y actividades de agencias de noticias	573	219	792	40	831
Telecomunicaciones	3.180	1.399	4.578	352	4.930
Desarrollo de sistemas informáticos, consultoría informática y actividades relacionadas	9.082	3.359	12.441	852	13.293
Actividades inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento	1.089	451	1.540	157	1.697
Actividades profesionales, científicas y técnicas	6.412	2.808	9.219	692	9.911
Publicidad	1.523	629	2.152	231	2.382
Actividades de agencias de viaje, operadores turísticos, servicios de reserva y servicios relacionados	346	127	473	32	504
Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	22.056	9.103	31.158	1.249	32.408
Actividades administrativas y de apoyo a oficina y otras actividades de apoyo a las empresas, excepto call center	1.747	727	2.474	224	2.698
Actividades de centros de llamadas (call center)	5.889	2.347	8.237	443	8.680
Educación superior privada[a]	4.771	2.299	7.071	182	7.253
Actividades de atención de la salud humana	13.508	6.139	19.647	792	20.438
Juegos de azar, actividades deportivas, recreativas y esparcimiento	1.242	490	1.732	160	1.892
Otras actividades de servicios	915	382	1.297	89	1.386

Fuente: DANE, Encuesta Anual de Servicios - EAS.

b. Perspectiva de crecimiento, inversión y ventas:
(Fuente: DANE, 2026. Producto interno Bruto - PIB).

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2023-I / 2026[pr]-I



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisional

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025pr (ver tabla 1). 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 5,7% (contribuye 0,9 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 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

- Industrias manufactureras crece 2,9% (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%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2026[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2026[pr]-I / 2025[pr]-I	2026[pr]-I / 2025[pr]-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,5
Explotación de minas y canteras	-0,1	0,8
Industrias manufactureras	2,9	2,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,6	0,3
Construcción	-5,4	-4,6
Comercio al por mayor y al por menor[3]	2,9	0,2
Información y comunicaciones	1,3	1,1
Actividades financieras y de seguros	2,8	2,2
Actividades inmobiliarias	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,2	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,7	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	3,2	1,4
Valor agregado bruto	**2,2**	**0,6**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,9	0,9
Producto Interno Bruto	**2,2**	**0,6**

c. Variables que afectan los precios:

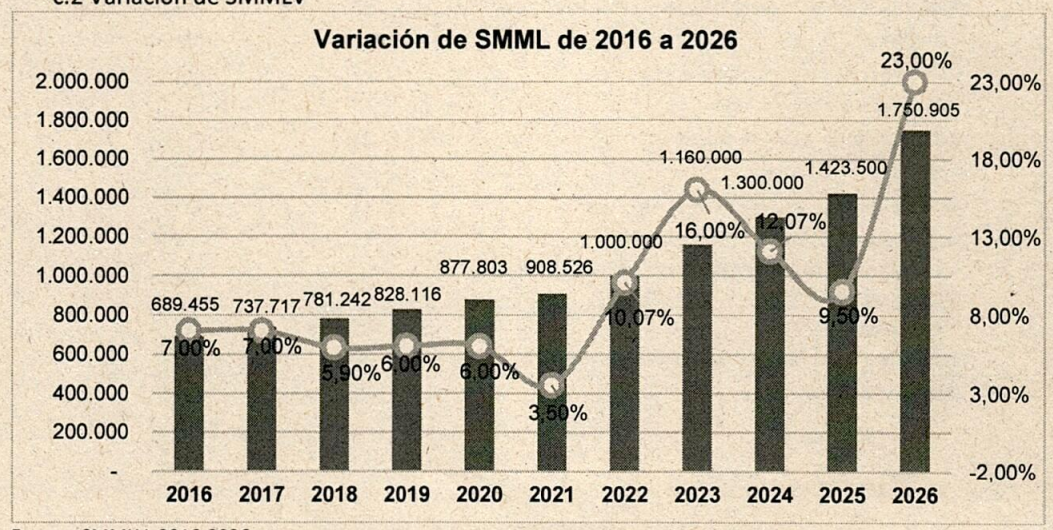
c.1. inflación



Fuente: DANE, IPC, 2025.

El índice de precios al consumidor en el año 2023 se situó en un 9,28%, para el año 2024 en un 5,20%, y a corte del mes de diciembre de 2025 en un 5,10% afectando el poder adquisitivo de los hogares y de las empresas de acuerdo a los aumentos en estos últimos dos años, generando un aumento significativo histórico ya que desde 2016 al 2022 se logró mantener un IPC promedio del 5,31%.

c.2 Variación de SMMLV



Fuente: SMMLV, 2016-2026.

Respecto a las variaciones de los salarios mínimos en Colombia en los últimos años, se nota que el aumento significativo de estos desde el 2022 al 2026, teniendo para este año un SMMLV de 1.423.500 representados en una variación del 9,5% y para este año 2026 un SMMLV de 1.750.905 con una variación del 23%.

Para el mes de diciembre de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 10,2%, lo que representó un aumento de 0,2 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2023 (10,0%). La tasa global de participación se ubicó en 63,9%, mientras que en diciembre de 2023 fue 63,8%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,4%, manteniéndose respecto al mismo mes del año anterior (57,4%). En diciembre de 2024, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,0%, mientras que en el mismo mes del año anterior fue 10,2%. La tasa global de participación se ubicó en 66,0% y la tasa de ocupación en 60,1%, en diciembre de 2023 estas tasas fueron 66,3% y 59,5%, respectivamente.

d. Tasa de cambio

La tasa representativa del mercado es un indicador importante en el tema del comercio exterior de acuerdo a las distintas transacciones que se manejan a nivel interbancario y que afecta a las importaciones e importaciones de productos, bienes y servicios. De esta manera la fluctuación de la moneda presenta una depreciación de la TRM, lo cual produce una pérdida de su poder de compra respecto a las del extranjero, dado que se hace más costosa una unidad de moneda extranjera (como el dólar estadounidense); así, cuando vemos que la tasa de cambio aumentó, la moneda local -nuestro peso- se ha debilitado frente a la otra divisa - el dólar[1].

De esta manera se puede visualizar la fluctuación de la TRM en los últimos años, en el cual se ve una marcada depreciación de la moneda respecto al año 2016 la cual oscilaba entre los COP$ 3.281 en promedio y a la tasa de cambio actual para el año 2025 a corte del 31 de diciembre de 3.757,08 que, teniendo una depreciación marcada del 14,64% entre el primero de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2025.



Fuente: Banco de la República. Serie del año 2019 a diciembre de 2025.

[1] Tomado del Banco de la República. ¿Cuál es la diferencia entre devaluación, revaluación, depreciación y apreciación de la moneda? Página Web. https://www.banrep.gov.co/es/cual-diferencia-devaluacion-revaluacion-depreciacion-y-apreciacion-moneda

1.6.2 COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO:

ID_ Contrato	Año_contrato	Modalidad	tipo:Contrato	Prov_nombre	Objeto	Valor_ Total
CD-CARDIQUE-113-2025	2025	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	71.323.511,3
CD-CARDIQUE-113-2024	2024	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	35.866.694
CD-CARDIQUE-098-2023	2023	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE CARDIQUE.	32.820.913
CD-CARDIQUE-052-2022	2022	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	29.831.521
Proceso Secop I 8719	2021	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	SERGIO WILLIAM LOPERA TORO	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	22.700.000
Proceso Secop I 7518	2020	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	25.525.500

Fuente: SECOP II y TVEC. 2026.

1.6.3 ESTUDIO DE LA OFERTA

Dentro del estudio de la oferta del arriendo en tierra de lanchas se debe tener en cuenta que existen oferentes, los cuales se categorizan en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas - CIIU, revisión 4 adaptada para Colombia:

SECCIÓN L Actividades inmobiliarias

DIVISIÓN 68 Actividades inmobiliarias

6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Esta clase incluye:

- La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o **el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como:** inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales **y terrenos**.
- El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días.
- La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios.
- La subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos.
- El suministro de espacio solo para albergue de animales.

SECCIÓN L Actividades inmobiliarias

DIVISIÓN 68 Actividades inmobiliarias

6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por Contrata

Esta clase incluye:

- Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.
- **La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.**
- La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.

SECCIÓN H Transporte y almacenamiento

DIVISIÓN 52 Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
5210 Almacenamiento y depósito

Esta clase incluye:

- El funcionamiento de instalaciones de almacenamiento y depósito para todo tipo de productos tales como:
  - Silos de granos.
  - **Almacenes para mercancías varias.**
  - Cámaras frigoríficas.
  - Tanques de almacenamiento.
  - Almacenes generales de depósito.

- El almacenamiento de muebles, automóviles, madera, gas y petróleo, sustancias químicas, productos textiles, productos alimenticios y agropecuarios, etc.

- El almacenamiento de productos en zonas francas.

SECCIÓN N Actividades de servicios administrativos y de apoyo

DIVISIÓN 81 ACTIVIDADES DE SERVICIOS A EDIFICIOS Y PAISAJISMO (JARDINES, ZONAS VERDES)

8110 Actividades combinadas de apoyo a instalaciones

Esta clase incluye:

- **La prestación de una combinación de servicios de apoyo dentro de las instalaciones del cliente, como la limpieza general de interiores, mantenimiento, eliminación de basuras, seguridad y vigilancia**, envío de correspondencia, recepción, lavandería. Servicios conexos a fin de facilitar el funcionamiento de las instalaciones.
- Las unidades clasificadas en esta clase proporcionan personal para la realización de estas actividades de apoyo, pero no participan en las actividades principales de los clientes ni son responsables de ellas.

Costos asociados a este proceso:

a.1 Línea de servicio: prestación de servicios de arriendo en tierra de lanchas y botes de la corporación.

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD
1	• Área mínima de 300,00 M2 de dimensión. • Servicio de montacargas cada vez que se requiera para las lanchas de la Corporación. • Servicio de vigilancia privada las 24 horas del día, con personal suficiente y capacitado. • Servicios públicos domiciliarios, tales como: energía eléctrica y agua potable. El propietario del bien asume estos costos de servicios públicos. • Fácil acceso de vehículos pesados para cargue y descargue. • Fácil ubicación del predio a arrendar con acceso a la bahía de Cartagena. • Garantizar la utilización de los artefactos navales que se encuentren operativos durante la ejecución del contrato. • Realizar dos (2) lavados por botes mensuales. • Garantizar el servicio de bajada y subida con tractor de las embarcaciones de la Corporación.	17 meses y 25 días	meses y días

1.6.3.2 Proveedores del bien o servicios

a.1. Tamaño empresarial

El Gobierno Nacional expidió el Decreto 957 de 2019, mediante el cual se establece la clasificación del tamaño empresarial basada en el criterio único de ingresos por actividades ordinarias. La disposición es más cercana a la realidad del tejido empresarial ya que reconoce las diferencias sectoriales y por ello, define rangos de clasificación para tres macro sectores económicos: manufacturas, servicios y comercio. La nueva clasificación es fundamental para mejorar la información sobre el tejido empresarial colombiano ya que adopta un criterio más claro y eficiente que aporta mejores insumos para la toma de decisiones de política pública y, así mismo, ayuda a focalizar los programas en beneficio de las MiPymes y emprendimientos de empresas de mujeres.

	Sector manufacturero	Sector servicios	Sector comercio
Clasificación	**Monto de ingresos en UVT**	**Monto de ingresos en UVT**	**Monto de ingresos en UVT**
Microempresa	Iguales o inferiores a 23.563 UVT.	Iguales o inferiores a 32.988 UVT.	Iguales o inferiores a 44.769 UVT.
Pequeña empresa	Mayores a 23.563 UVT y menores o iguales a 204.995 UVT.	Mayores a 32.988 UVT y menores o iguales a 131.951 UVT.	Mayores a 44.769 UVT y menores o iguales a 431.196 UVT.
Mediana empresa	Mayores a 204.995 UVT y menores o iguales a 1.736.565 UVT.	Mayores a 131.951 UVT y menores o iguales a 483.034 UVT.	Mayores a 431.196 UVT y menores o iguales a 2.160.692 UVT.
Gran empresa	Mayores a 1.736.565 UVT.	Mayores a 483.034 UVT.	Mayores a 2.160.692 UVT.

	Sector manufacturero	Sector servicios	Sector comercio
Clasificación	**UVT en pesos**	**UVT en pesos**	**UVT en pesos**
Microempresa	Iguales o inferiores a 1.108.992.595	Iguales o inferiores a 1.552.580.220	Iguales o inferiores a 2.107.052.985
Pequeña empresa	Mayores a 1.108.992.595 y menores o iguales a 9.648.089.675	Mayores a 1.552.580.220 menores o iguales a 6.210.273.815	Mayores a 2.107.052.985 menores o iguales a 20.294.239.740
Mediana empresa	Mayores a 9.648.089.675 y menores o iguales a 81.731.431.725	Mayores a 6.210.273.815 menores o iguales a 22.733.995.210	Mayores a 20.294.239.740 menores o iguales a 101.692.968.980
Gran empresa	Mayores a 81.731.431.725	Mayores a 22.733.995.210	Mayores a 101.692.968.980

De acuerdo a los ingresos percibidos en el año anterior, en nuestro caso del año 2024 (UVT del 2024: 47.065), las empresas se clasifican en microempresas, pequeña empresa, mediana empresa y gran empresa o grandes empresas.

1.6.4 ESTUDIO DE LA DEMANDA

Permite comprender la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial, se debe realizar el estudio de la demanda, el cual comprende los siguientes ítems:

a. Análisis de los diferentes precios de los bienes históricos

De conformidad a lo establecido en el manual para el Análisis del sector, se realiza el correspondiente análisis del comportamiento de los procesos de contrataciones anteriores con un objeto similar al que se pretende contratar en la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique - CARDIQUE, encontrándose lo siguiente:

ID_ Contrato	Año_contrato	Modalidad	tipo:Contrato	Prov_nombre	Objeto	Valor_ Total
CD-CARDIQUE-113-2025	2025	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	71.323.511,3

ID_ Contrato	Año_contrato	Modalidad	tipo:Contrato	Prov_nombre	Objeto	Valor_ Total
CD-CARDIQUE-113-2024	2024	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	35.866.694
CD-CARDIQUE-098-2023	2023	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE CARDIQUE.	32.820.913
CD-CARDIQUE-052-2022	2022	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	29.831.521
Proceso Secop I 8719	2021	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	SERGIO WILLIAM LOPERA TORO	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	22.700.000
Proceso Secop I 7518	2020	Contratación directa	Arriendo de espacio para lanchas	OSESA SAS	ARRIENDO DE ESPACIO EN TIERRA DE LAS LANCHAS DE PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CANAL DEL DIQUE - CARDIQUE.	25.525.500

Fuente: SECOP II- TVEC. 2026.

Proceso de otras entidades:

ID_ Contrato	Modalidad	Plazo ejecución	Nombre_entidad	Objeto	Proveedor	Valor_ Total
DTCA-AR-023-2018	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	342 días	PARQUE NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA	ARRIENDO ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LA EMBARCACIÓN	EDUARDOÑO SAS	28.359.000

Fuente: SECOP II. 2026.

b. Cotización de proveedor de arriendo en tierra para lanchas

Teniendo en cuenta el proceso de estudio de mercado se presentó una cotización para la prestación de servicios, como se muestran a continuación, de la empresa A por un valor de COP$ 78.576.315,15 para las vigencias 2026 y 2027.

Vigencia 2026 — **COTIZACIÓN 1: EMPRESA A**

ITEM	DESCRIPCION	CANT	UNID.	DÍAS	COTIZACION 1: EMPRESA A				
					VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO CON IVA	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL CON IVA
1	Prestación del servicio de arriendo de espacio en tierra para el parqueo de las lanchas de CARDIQUE, vigencia año 2026.	5	Mes	150	3.702.715	703.515,85	4.406.230,85	18.513.575,00	22.031.154,25
2	Prestación del servicio de arriendo de espacio en tierra para el parqueo de las lanchas de CARDIQUE, vigencia año 2026	0,833	Mes	25	3.702.715	703.515,93	4.406.231,33	3.084.361,93	3.670.390,70
VALOR PARCIAL									21.597.936,93
IVA (19%)									4.103.608,02
VALOR TOTAL, incluido IVA (19%) vigencia 2026									**25.701.544,95**

Vigencia 2027 — **COTIZACIÓN 1: EMPRESA A**

ITEM	DESCRIPCION	CANT	UNID.	DÍAS	COTIZACION 1: EMPRESA A				
					VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO CON IVA	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL CON IVA
3	Prestación del servicio de arriendo de espacio en tierra para el parqueo de las lanchas de CARDIQUE, vigencia año 2027	12	Mes	365	3.702.715	703.515,85	4.406.230,85	44.432.580,00	52.874.770,20
VALOR PARCIAL									44.432.580,00
IVA (19%)									8.442.190,20
VALOR TOTAL, incluido IVA (19%) vigencia 2027									**52.874.770,20**

1.6.5. ANÁLISIS DEL RIESGO

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, la entidad debe efectuar un análisis de los riesgos previsibles vinculados a la contratación, para ello se utilizó el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente. Se efectúa el análisis a través de la matriz de riesgos contenida en el Estudio Previo.

Para constancia, se firma en el mes de julio de 2026.

Proyectó: Dilfredo Mario González A.
Dilfrédo Mario González Acosta
Contratista Financiero
Dirección técnica de Planeación