**EL INSTITUTO DE EDUCACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL DE ROLDANILLO, VALLE – INTEP**, en cumplimiento de lo señalado el Estatuto General de la Contratación Estatal, especialmente acatando lo establecido en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, elabora el presente documento:

| FECHA | DD | MM | AA |
|---|---|---|---|
| | 02 | 05 | 2025 |

## 1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE ANÁLISIS:

El Instituto de Educación Técnica Profesional de Roldanillo, Valle – INTEP, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, considera necesario y oportuno contratar la "ARRENDAMIENTO PARA USO Y GOCE DE UN LOTE DE TERRENO EN UN PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROLDANILLO (V) No. 380- 12665, 13-> 40467 LOTE DE TERRENO, CL 1, MUNICIPIO DE ROLDANILLO, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA."

## 2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO DEL BIEN Y/O SERVICIO REQUERIDO:

### Sectores de la Economía

En Colombia la economía está dividida por sectores y de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada una de ellos es el impacto que genera en el desarrollo y crecimiento del País. La división de los sectores es la siguiente: 1. Sector primario o sector agropecuario. 2. Sector secundario o sector Industrial y 3. Sector terciario o sector de servicios.

El sector terciario incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales y de apoyo a la gestión, el Gobierno, etc.

Los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

En el contexto de la contratación pública, el sector servicios es muy importante, ya que se requieren una variedad de servicios para el funcionamiento y desarrollo de muchas de las actividades de las entidades estatales y para la prestación de servicios a la población.

**Sector de Servicios**

En Colombia, las contrataciones públicas representan una parte importante de la economía y del sector servicios. Las entidades estatales contratan servicios para la realización de obras públicas, la prestación de servicios de salud, educación, seguridad y justicia, entre otros

En el año 2024, el sector de servicios impulsó la economía colombiana manteniendo el crecimiento en salarios, ingresos y número de ocupados. El sector servicios sigue siendo el principal impulsor de la recuperación económica del país en los últimos años, especialmente después de la pandemia. En el año 2024 generó aproximadamente dieciséis millones de empleos.

De acuerdo a la OCDE (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico) se proyecta para el sector de servicios, un crecimiento del 2,7% para Colombia en 2025.

Los sectores con mayor expectativa de contratación de bienes y servicios son los de Consumo, de comunicación, de manufactura, de tecnologías de la Información, de finanzas, de bienes raíces, entre otras.

**Mercado laboral**

De acuerdo con la Encuesta Mensual de Servicios del DANE, el sector presenta un buen desempeño en términos de ingresos, sin embargo, sigue enfrentando retos importantes en cuanto al empleo. La recuperación del mercado laboral está en marcha, pero es desigual, a pesar de que la tasa de desempleo se mantiene en dos dígitos. Esta dinámica es muestra de la lenta recuperación que ha tenido la economía colombiana en los últimos meses y que sigue enfrentando grandes desafíos frente a la informalidad.

Según la Organización Internacional del Trabajo en 2024 *“el empleo mundial se mantuvo estable y sólo creció gracias al aumento de la población activa, lo que mantuvo la tasa de desempleo en el 5%. Sin embargo, el desempleo juvenil apenas mejoró y se mantuvo en el 12,6%. El trabajo informal y la pobreza de los trabajadores volvieron a los niveles anteriores a la pandemia, y los países de bajos ingresos fueron los que tuvieron más dificultades para crear empleos decentes. El informe señala retos como las tensiones geopolíticas, el aumento de los costes del cambio climático y los problemas de deuda sin resolver, que están sometiendo a presión a los mercados laborales.*

*Aunque la inflación ha disminuido, sigue siendo elevada, lo que reduce el valor de los salarios, según el informe. Los salarios reales sólo han aumentado en algunas economías avanzadas, y la mayoría de los países aún se están recuperando de los efectos de la pandemia y la inflación.*

*Según el informe, las tasas de participación en la fuerza de trabajo han descendido en los países de renta baja y han aumentado en los de renta alta, sobre todo entre los*

*trabajadores de más edad y las mujeres. Sin embargo, las diferencias entre hombres y mujeres siguen siendo grandes, con menos mujeres en la población activa, lo que limita los avances en el nivel de vida. Entre los hombres jóvenes, la participación ha disminuido drásticamente, y muchos de ellos no cursan estudios, ni trabajan, ni siguen una formación. Esta tendencia es especialmente pronunciada en los países de renta baja, donde las tasas de "NiNis" entre los hombres jóvenes han aumentado casi 4 puntos porcentuales por encima de la media histórica anterior a la pandemia, lo que les hace vulnerables a los retos económicos.*

*Las tasas de "NiNis" en los países de renta baja aumentaron en 2024, con 15,8 millones de hombres jóvenes (20,4%) y 28,2 millones de mujeres jóvenes (37,0%), lo que supone un incremento de 500.000 y 700.000, respectivamente, con respecto a 2023. A nivel mundial, 85,8 millones de hombres jóvenes (13,1%) y 173,3 millones de mujeres jóvenes (28,2%) eran "NiNis" en 2024, lo que supone un aumento de 1 millón y 1,8 millones, respectivamente, con respecto al año anterior."*

*Fuente: https://www.ilo.org/es/resource/news/la-recuperacion-del-mercado-laboral-pierde-fuerza-segun-un-nuevo-informe-de*

## Crecimiento empresarial

Según cifras del Registro Único Empresarial y Social (RUES), que recoge información de las diferentes Cámaras de Comercio del país, entre enero 2020 y diciembre de 2024 se crearon a nivel nacional 1.737.299 empresas.

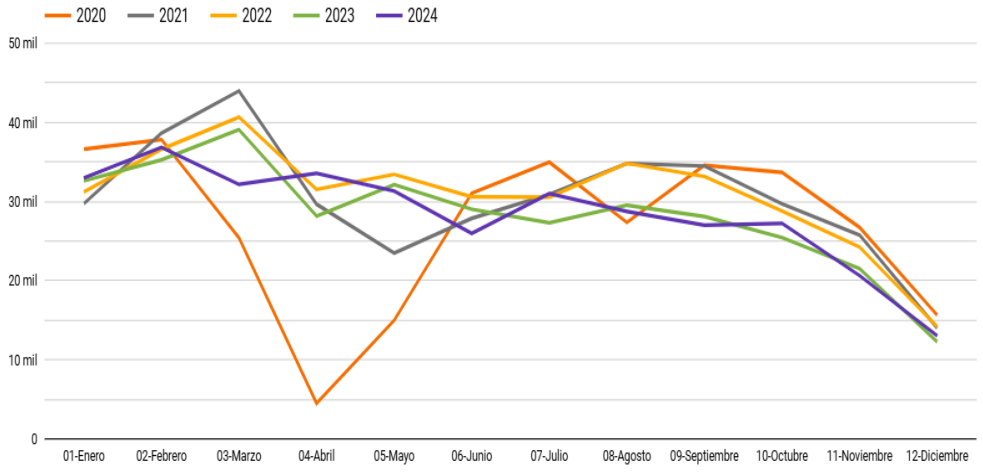
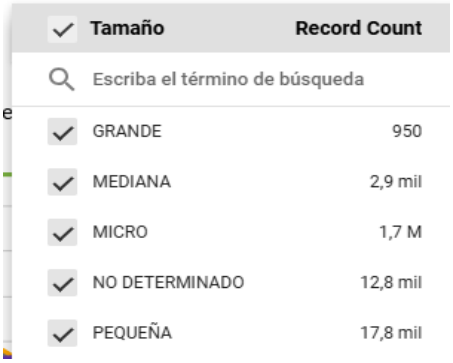



*Imagen tomada del sitio web: https://ruesfront.rues.org.co/reportes-estadisticos*

| Año | Cantidad de Empresas creadas |
|---|---|
| 2020 | 323.360 |
| 2021 | 363.063 |
| 2022 | 369.385 |
| 2023 | 340.521 |
| 2023 | 340.521 |

Creación de empresa por tamaño entre enero 2020 y diciembre de 2024




*Recorte tomado del sitio web: https://ruesfront.rues.org.co/reportes-estadisticos*

Creación de empresas por su forma entre enero 2020 y diciembre de 2024

| Tipo de Empresa | Cantidad | Porcentaje |
|---|---|---|
| ESAL Régimen Tributario Especial | 63.574 | 4% |
| Persona Jurídica | 405.558 | 23% |
| Persona Natural | 1.268.167 | 73% |

Dentro de las economías, el empleo de los jóvenes y de los trabajadores menos calificados sigue siendo más débil que el de los trabajadores en edades más productivas y con elevadas calificaciones. El empleo de la mujer en las economías de mercados emergentes y en desarrollo sigue viéndose más afectado que el del hombre, en tanto que en las economías avanzadas las brechas de género en gran medida se han moderado.

Algunos de estos impactos asimétricos reflejan diferencias del empleo sectorial entre los grupos de trabajadores. Los trabajadores jóvenes y menos calificados suelen estar empleados en sectores que requieren un contacto más intensivo y son vulnerables a la automatización. Estos sectores han sufrido más como consecuencia de la pandemia y están experimentando una aceleración de la tendencia a largo plazo hacia una mayor automatización.

La globalización de la economía y el desarrollo de las diferentes dinámicas sociales y tecnológicas sin contar la creciente competitividad laboral, hacen que los proyectos empresariales, su operatividad y puesta en marcha, requieren de personas que cuenten con una mejor formación y/o competencia que permitan la consecución de los objetivos trazados, la mejora continua de las empresas, la optimización de recursos y una gestión eficiente y eficaz de los proyectos que dan cuenta de estos avances. Es así, como la producción generada de estos proyectos, debe evidenciar una producción original y fidedigna, bien sea académica o científica.

El Instituto actualmente cuenta con proyectos agropecuarios y proyectos de extensión y proyección social institucional, que le han permitido obtener un gran reconocimiento y relevancia dentro del sector productivo de la región del Norte Valle Caucana, el sur del Quindío y Eje Cafetero.

Dentro de estos proyectos, se encuentran algunas especies mayores de tipo bovino, que requieren para su pastoreo, de un terrero apto para y es en ese sentido, que se hace necesario el arrendamiento de un lote de terreno.

**Aspectos generales del Sector de Inmobiliario**

El servicio inmobiliario pertenece al sector terciario de la economía, en razón que comercializa bienes tangibles, donde las empresas inmobiliarias se constituyen formalmente para prestar servicios complementarios o exclusivos de avalúos, corretaje y administración inmobiliaria, principalmente.

Existen otros servicios inmobiliarios prestados en ocasiones por empresas especializadas como son el corretaje de un bien para arrendar, es decir, sin administración de este. La promoción, gerencia y ventas de un proyecto inmobiliario; la administración de propiedad horizontal; la gerencia de proyectos tendientes a la adquisición de bienes para una obra pública; la consejería y consultoría inmobiliaria.

Un arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio, la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica. https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento.html

Es importante mencionar que los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar de acuerdo a la inflación causada en el 2024, según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 sin sobre pasar la tasa de usura determinada por la superintendencia Financiera.

En Colombia el 45% de la población vive en arriendo y en ese sentido el incremento del canon incide no solo sobre las familias que viven en arriendo sino sobre los propietarios de las viviendas que en un 85% pertenecen a los estratos 1, 2 y 3

El arrendamiento de bienes inmuebles hace parte del sector servicios, los cuales según la Clasificación de Actividades Económicas CIIU, Revisión 4 adaptada para Colombia, puede variar en diferentes modalidades tales como Alojamiento en hoteles (5511), alojamiento en apartahoteles (5512), alojamiento en centro vacacionales (5513), alojamiento rural (5514), otros tipos de alojamiento n.c.p. (5590), Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (6810), además de otras tantas relacionadas de manera indirecta con el servicio de alojamiento

El sector inmobiliario es parte fundamental de la economía global y desempeña un papel crucial en la vida de las personas. Sin duda, la vivienda, tanto residencial como comercial,

es una necesidad básica. A este contexto se suma que la industria inmobiliaria está en constante evolución, influenciada por una amplia gama de factores económicos, sociales y tecnológicos.

Habitualmente la contraprestación económica que va de la mano de un arrendamiento, suele realizarse de forma periódica (mensual o anualmente es lo más común) por medio del pago de una renta o un alquiler. Sin embargo, suele ser común que la misma se realice por medio de un pago único al inicio o al final del contrato, atendiendo al tipo de acuerdo alcanzado por arrendadores y arrendatarios.

En el segmento de centros comerciales, se ha observado un repunte en los índices de ocupación y precios de renta y venta en los últimos años. Aunque el crecimiento en el inventario de centros comerciales ha sido constante, se espera que en las principales ciudades del país, el crecimiento esté más influenciado por la expansión de centros comerciales ya existentes, que por la apertura de nuevos proyectos. Esto ofrece oportunidades de expansión para empresas locales y extranjeras en centros comerciales reconocidos.

En Colombia, el ajuste para aumento para el arrendamiento en el 2022 y 2023, fue de 13,1% y 9,2%. Para el año 2025, el aumento se estableció en 5,20%

Según el diario Valora Analitik, el mercado inmobiliario en Colombia proyecta un crecimiento con menor vacancia y más inversión hasta 2027.

*“El mercado inmobiliario colombiano está en plena transformación, impulsado por la recuperación económica prevista para 2025, la reducción de la inflación y la expectativa de tasas de interés más bajas. Según el análisis de CBRE Group Inc, empresa líder en consultoría y servicios inmobiliarios, esta recuperación favorecerá el dinamismo del sector, con un repunte significativo en la demanda de oficinas y espacios industriales.*

*Las proyecciones para 2025-2027 reflejan una disminución en las tasas de vacancia en todos los segmentos inmobiliarios. Se estima que el sector de oficinas tendrá una disponibilidad inferior al 9 %, mientras que el sector industrial se ubicará por debajo del 8 %, reflejando un aumento en la demanda.*

*Después de cuatro años en los que el mercado industrial y logístico lideró el crecimiento del sector, el mercado de oficinas comenzará a repuntar, gracias a un renovado interés de los inversionistas. Este cambio impulsará nuevos desarrollos y equilibrará la oferta y demanda en ambos segmentos.*

*El mercado inmobiliario en Colombia ha evolucionado significativamente en los últimos años, especialmente en la demanda de oficinas, espacios industriales y logísticos.*

*De acuerdo con los datos más recientes: Medellín se posicionó como la segunda ciudad con la menor tasa de vacancia en Latinoamérica, con un 5,3 % al cierre de 2024, solo superada por Montevideo.*

*Bogotá ocupó el tercer lugar en disponibilidad de oficinas, con un 10,4 %. Sin embargo, la vacancia varía según la ubicación y el tipo de edificación. La mayor disponibilidad de oficinas se encuentra en espacios pequeños, con el 86 % de las oficinas disponibles en áreas menores a 1.000 m², ubicadas en zonas periféricas.*

*Los espacios en el centro de negocios y con áreas mayores a 2.000 m² tienen tasas de vacancia inferiores al 5 %, lo que pone el poder de negociación en manos de los propietarios."*

*Fuente: https://www.valoraanalitik.com/perspectivas-mercado-inmobiliario-colombia/*

## 2.1. ECONÓMICO:

**INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)**

Cuando se hace referencia al Índice de Precios al Consumidor (IPC) se debe tener en cuenta que este mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso.

**Índice de Precios al Consumidor (IPC)**

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (marzo)

| IPC | Marzo | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Variación mensual | | Variación Año corrido | | Variación Anual | |
| | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 | 2024 | 2025 |
| IPC total | 0,70 | 0,52 | 2,73 | 2,62 | 7,36 | 5,09 |

**Fuente:** DANE, IPC

*En el mes de marzo de 2025, el IPC registró una variación de 0,52% en comparación con febrero de 2025, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,52%): Salud (1,01%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,86%), Restaurantes y hoteles (0,57%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,57%) y, por último, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,56%). Por debajo se ubicaron: Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,42%), Transporte (0,41%), Bienes y servicios diversos (0,34%), Recreación y cultura (0,19%), Prendas de vestir y calzado (0,18%), Educación (0,08%) y, por último, Información y comunicación (-0,20%).*

**Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual**
**Según divisiones de gasto**
**Marzo 2024 – 2025**

| | | 2024 | | 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Divisiones de Gasto | Peso (%) | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales |
| Salud | 1,71 | 1,13 | 0,02 | 1,01 | 0,02 |
| Alimentos y bebidas no alcohólicas | 15,05 | 0,75 | 0,14 | 0,86 | 0,16 |
| Restaurantes y hoteles | 9,43 | 0,94 | 0,10 | 0,57 | 0,06 |
| Bebidas alcohólicas y tabaco | 1,70 | 0,78 | 0,01 | 0,57 | 0,01 |
| Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles | 33,12 | 0,83 | 0,26 | 0,56 | 0,17 |
| TOTAL | 100,00 | 0,70 | 0,70 | 0,52 | 0,52 |
| Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar | 4,19 | 0,25 | 0,01 | 0,42 | 0,02 |
| Transporte | 12,93 | 1,14 | 0,15 | 0,41 | 0,06 |
| Bienes y servicios diversos | 5,36 | 0,24 | 0,01 | 0,34 | 0,02 |
| Recreación y cultura | 3,79 | -0,54 | -0,02 | 0,19 | 0,01 |
| Prendas de vestir y calzado | 3,98 | 0,12 | 0,00 | 0,18 | 0,01 |
| Educación | 4,41 | 0,18 | 0,01 | 0,08 | 0,00 |
| Información y comunicación | 4,33 | -0,01 | 0,00 | -0,20 | -0,01 |

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

### *Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes*

*En marzo de 2025 en comparación con febrero de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,57%), arriendo efectivo (0,57%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,60%), frutas frescas (2,94%), hortalizas y legumbres frescas (6,36%), transporte urbano (0,62%), electricidad (0,66%), carne de res y derivados (0,89%), servicios relacionados con la copropiedad (1,64%) y recogida de basuras (3,83%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: gas (-1,42%), tomate (-3,77%), tomate de árbol (-7,52%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-4,01%) y azúcar y otros endulzantes (-1,70%).*

**Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual**
**Por principales subclases**
**Marzo 2025**

| Subclase | Variación (%) | Contribución Puntos porcentuales |
|---|---|---|
| Arriendo imputado | 0,57 | 0,07 |
| Arriendo efectivo | 0,57 | 0,05 |
| Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio | 0,60 | 0,05 |
| Frutas frescas | 2,94 | 0,04 |
| Hortalizas y legumbres frescas | 6,36 | 0,03 |
| Transporte urbano | 0,62 | 0,03 |
| Electricidad | 0,66 | 0,02 |
| Carne de res y derivados | 0,89 | 0,02 |
| Servicios relacionados con la copropiedad | 1,64 | 0,02 |
| Recogida de basuras | 3,83 | 0,02 |

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

***Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto***

*En lo corrido del año, (enero - marzo), cuatro divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (2,62%): Educación (5,65%), Transporte (3,74%), Restaurantes y hoteles (3,33%) y, por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,11%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Salud (2,61%), Bebidas alcohólicas y tabaco (2,20%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (2,12%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,78%), Bienes y servicios diversos (1,71%), Recreación y cultura (0,94%), Prendas de vestir y calzado (0,58%) y por último, Información y comunicación (-0,42%).*

**Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido**
**Según divisiones de gasto**
**Marzo 2024 - 2025**

| | | 2024 | | 2025 | |
|---|---|---|---|---|---|
| Divisiones de Gasto | Peso (%) | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales | Variación (%) | Contribución Puntos Porcentuales |
| Educación | 4,41 | 8,94 | 0,34 | 5,65 | 0,23 |
| Transporte | 12,93 | 4,05 | 0,54 | 3,74 | 0,50 |
| Restaurantes y hoteles | 9,43 | 3,83 | 0,41 | 3,33 | 0,37 |
| Alimentos y bebidas no alcohólicas | 15,05 | 1,78 | 0,34 | 3,11 | 0,58 |
| TOTAL | 100,00 | 2,73 | 2,73 | 2,62 | 2,62 |
| Salud | 1,71 | 2,85 | 0,05 | 2,61 | 0,04 |
| Bebidas alcohólicas y tabaco | 1,70 | 3,06 | 0,05 | 2,20 | 0,04 |
| Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles | 33,12 | 2,76 | 0,85 | 2,12 | 0,66 |
| Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar | 4,19 | 1,33 | 0,06 | 1,78 | 0,07 |
| Bienes y servicios diversos | 5,36 | 1,51 | 0,08 | 1,71 | 0,09 |
| Recreación y cultura | 3,79 | -0,81 | -0,03 | 0,94 | 0,03 |
| Prendas de vestir y calzado | 3,98 | 1,12 | 0,04 | 0,58 | 0,02 |
| Información y comunicación | 4,33 | 0,09 | 0,00 | -0,42 | -0,01 |

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

Si bien la inflación, de acuerdo a los informes del DANE, ha registrado una tendencia a la baja, la realidad es que los precios de la canasta familiar siguen altos y con tendencia al alza, algo que afecta de forma directa el salario real de los trabajadores. Con esta situación lo ideal sería ajustar el salario, pero esto generaría un incremento en la inflación lo que, a su vez, aumentaría los costos y precios de venta de productos, afectando directamente el bolsillo del consumidor final.

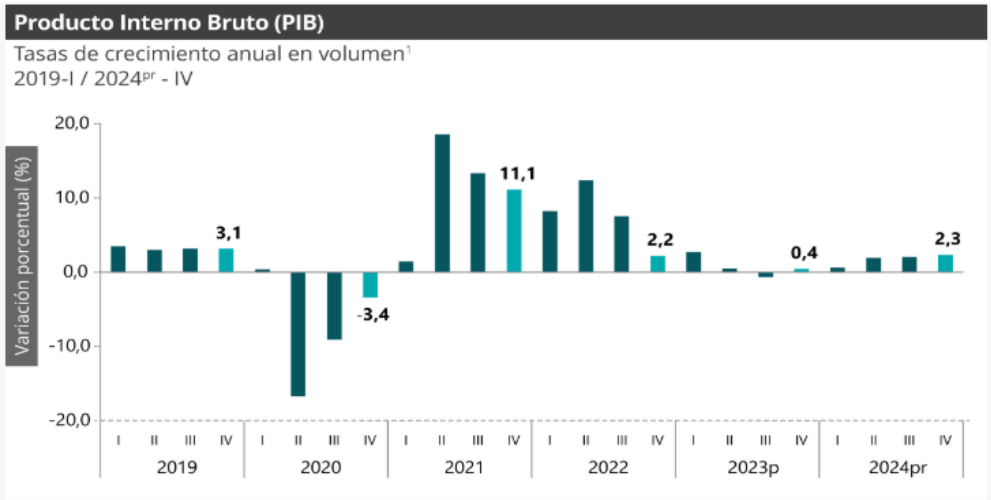
**PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)**

*El Producto Interno Bruto crece 1,7% en el año 2024pr respecto al año 2023p*

*Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:*

- *Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).*

- *Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 8,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).*




*Información actualizada el 17 de febrero de 2025*

*En el cuarto trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2023p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:*

- *Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,4% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuye 0,6 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:*

- *Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,2%.*

- *Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,3%.*
- *Industrias manufactureras crece 1,1%.*

*Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica*

El producto interno bruto (PIB) es un indicador muy importante para describir el estado de la economía en su conjunto y representa el resultado final de la actividad productiva dentro del país. El Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia en el 2024, registró un crecimiento de 1,7%. Esta cifra se muestra ligeramente por debajo de las expectativas de analistas, pues el Ministerio de Hacienda y el Banco de la República, preveían un alza de 1,8%

En comparación con el 2023 donde el PIB apanas creció un 0,7%, esta cifra de 2024 se puede interpretar como un signo de recuperación económica del país. Estas cifras pueden generar confianza en la ejecución del presente objeto contractual, pues un país con una economía en crecimiento, es signo de que la producción total de bienes está en aumento, la gestión gubernamental es positiva generando confianza en la inversión extranjera y la generación de empleo tiende al aumento generando un mejor ingreso per cápita.

Es importante mencionar que cuando una economía crece, el valor de los bienes y servicios aumentan de valor, por eso es importante que el Estado pueda dentro de sus proyecciones macroeconómicas, generar una estabilidad interna, política y fiscal. La medición del PIB es importante porque ofrece información sobre el tamaño de la economía del país y su desempeño, y sirve para hacer comparaciones frente a otros países.

## DÓLAR




*Fuente: https://www.dolar-colombia.com/grafica?fi=2025-01-01&ff=2025-04-24*

Durante los dos primeros meses de 2025 el precio del dólar ha presentado ha presentado varios altibajos con tendencia a la baja. Durante los meses de marzo y abril presento una tendencia al alza. En el mes de enero inicio con $ 4.409,15, tuvo una leve caída el 20 de

enero con $4.344,27, llegando a mínimo durante el periodo referenciado, de $4.073, 56 el 23 de enero, Entre el 10 de marzo y el 31 de marzo, presento varios altibajos con tendencia al alza. El 09 de abril de 2025 alcanzó un máximo de $4.416,69 y finalizando dicho periodo nuevamente con tendencia a la baja.

En resumen, el volátil que ha presentado la divisa estadunidense, se debe a la gran incertidumbre que ha generado las políticas arancelarias por parte de Estados Unidos, a los principales socios comerciales: Unión Europea, China, Japón, Vietnam, Taiwán, India, Corea del Sur, Tailandia, Suiza, Indonesia, Brasil y Reino Unido.

Esta guerra arancelaria global del presidente Trump, ha creado una gran incertidumbre financiera a nivel mundial y ha agitado los mercados de la bolsa, afectando directamente el mercado de bonos del tesoro estadounidense ya que se generó una fuerte ola de ventas en este mercado.

*"La incertidumbre que ensombrece las perspectivas económicas mundiales ha generado una vez más que los inversores vendan frenéticamente acciones y bonos simultáneamente. Este fenómeno es muy poco frecuente, ya que los inversores tienden a refugiarse en activos refugio como los bonos del Tesoro estadounidense, lo que causa una caída de los rendimientos de los bonos y un alza de los precios en épocas de volatilidad."* *https://cnnespanol.cnn.com/mundo/live-news/noticias-caida-mercados-bolsa-acciones-aranceles-3-trax*

**COMPORTAMIENTO DEL PESO COLOMBIANO**

A través de la historia, la divisa estadunidense ha presentado fluctuaciones significativas frente al peso colombiano por los diversos factores económicos y políticos, tanto internos como internacionales.

Últimamente, el precio del dólar en Colombia ha alcanzado niveles históricos en los últimos meses, superando los 4.200 pesos por unidad, generando efectos negativos y positivos para la economía y los consumidores del país, ya que dependiendo de su actividad y sus hábitos de gasto se puede ver afectado o beneficiado.

El peso colombiano inició en el 2025 con una notable recuperación. Los analistas han advertido que la volatilidad del dólar, seguirá siendo un factor determinante en su desempeño. El comportamiento del precio del dólar a nivel global, las políticas arancelarias de Estados Unidos que han generado una gran incertidumbre accionaria en los mercados internacionales, las políticas monetarias internas del país y otros factores externos, como los precios de las materias primas, son elementos clave para definir el rumbo de la moneda colombiana acorto plazo.

La Bolsa de Valores de Colombia sigue siendo afectada por las señales colaterales del desplome de los mercados mundiales. Las acciones que lideran perdidas en esta situación de incertidumbre, son aquellas que tienen baja liquidez, como la preferencial de Bancolombia.

## FACTOR VARIACIÓN DEL SMMLV

De acuerdo con la necesidad que se pretende suplir por parte del proveedor, es indispensable analizar el incremento que ha tenido el salario mínimo en Colombia y las repercusiones que pueda tener en la selección del contratista (valor por hora de honorarios) y la ejecución del servicio.

| Año | SMMLV | Auxilio de Transporte | % Incremento SMMLV | % Incremento Aux. Transporte |
|---|---|---|---|---|
| 2015 | $ 644.350 | $ 74.000 | 4,60% | 2,78% |
| 2016 | $ 689.455 | $ 77.700 | 7,00% | 5,00% |
| 2017 | $ 737.717 | $ 83.140 | 7,00% | 7,00% |
| 2018 | $ 781.242 | $ 88.211 | 5,90% | 6,10% |
| 2019 | $ 828.116 | $ 97.032 | 6,00% | 10,00% |
| 2020 | $ 887.803 | $ 102.854 | 7,21% | 6,00% |
| 2021 | $ 908.526 | $ 106.454 | 2,33% | 3,50% |
| 2022 | $ 1.000.000 | $ 117.172 | 10,07% | 10,07% |
| 2023 | $ 1.160.000 | $ 140.000 | 16,00% | 19,48% |
| 2024 | $ 1.300.000 | $ 162.000 | 12,07% | 15,71% |
| 2025 | $1.423.500 | $ 200.000 | 9,50% | 23,46% |

El salario mínimo al igual que el subsidio de transporte, relacionados anteriormente, se deben tener en cuenta dentro de este estudio, dado que es un indicador de capacidad productiva en un país. Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor.

Además del salario final, también se podrían citar otras variables de importancia como lo son; prestaciones, tasas y contribuciones, las cuales debe tener en cuenta el futuro contratista al momento de estructurar los costos directos e indirectos de su oferta económica.

## ÍNDICE DE VALORACIÓN PREDIAL

La variación total nacional del IVP para el 2024 fue de 3,84%. De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Bucaramanga (5,57%), Florencia (5,48%), Neiva (4,89%), Armenia (4,87%), Barranquilla (4,82%), Tunja (4,62%), Riohacha (4,29%), Ibagué (4,12%), Pasto (4,06%) y Valledupar (3,96%) presentaron variaciones superiores a la media.

En contraste, las ciudades en las que se observó una variación inferior a la media fueron: Cali (3,76%), Villavicencio (3,59%), Montería (3,59%), Popayán (3,59%), Manizales (3,53%), Cartagena (3,38%), Sincelejo (3,33%), Cúcuta (3,31%), Medellín (3,22%), Pereira (2,90%), Santa Marta (2,57%) y Quibdó (2,17%)

**Tabla 1. Variación anual del IVP**
**Total y según ciudades**
**2023 - 2024**

| Ciudad | Año | | Diferencia en puntos porcentuales (p.p.) |
|---|---|---|---|
| | 2023 (%) | 2024 (%) | |
| Bucaramanga | 4,37 | 5,57 | 1,20 |
| Florencia | 7,59 | 5,48 | -2,11 |
| Neiva | 7,79 | 4,89 | -2,90 |
| Armenia | 4,09 | 4,87 | 0,78 |
| Barranquilla | 4,22 | 4,82 | 0,60 |
| Tunja | 4,47 | 4,62 | 0,15 |
| Riohacha | 4,46 | 4,29 | -0,17 |
| Ibagué | 3,94 | 4,12 | 0,18 |
| Pasto | 5,12 | 4,06 | -1,06 |
| Valledupar | 3,37 | 3,96 | 0,59 |
| **Total** | **4,51** | **3,84** | **-0,67** |
| Cali | 2,98 | 3,76 | 0,78 |
| Villavicencio | 4,28 | 3,59 | -0,69 |
| Montería | 4,21 | 3,59 | -0,62 |
| Popayán | 3,92 | 3,59 | -0,33 |
| Manizales | 5,20 | 3,53 | -1,67 |
| Cartagena | 3,95 | 3,38 | -0,57 |
| Sincelejo | 4,24 | 3,33 | -0,91 |
| Cúcuta | 6,66 | 3,31 | -3,35 |
| Medellín | 4,64 | 3,22 | -1,42 |
| Pereira | 4,87 | 2,90 | -1,97 |
| Santa Marta | 6,59 | 2,57 | -4,02 |
| Quibdó | 5,96 | 2,17 | -3,79 |

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

De las veintidós ciudades incluidas en el IVP de 2024 en comparación con el año 2023, siete obtuvieron variaciones superiores a las registradas el año anterior. Las ciudades que registraron las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Bucaramanga (1,20 puntos porcentuales), Cali (0,78 puntos porcentuales) y Armenia (0,78 puntos porcentuales).

En contraste, para quince ciudades se observaron variaciones inferiores en el 2024 con respecto a al año anterior, las mayores diferencias en puntos porcentuales se presentaron en: Santa Marta (4,03 puntos porcentuales), Quibdó (3,79 puntos porcentuales), Cúcuta (3,35 puntos porcentuales), Neiva (2,90 puntos porcentuales) y Florencia (2,10 puntos porcentuales).

El índice de valoración predial (IVP) para 2025 en Roldanillo, Valle del Cauca, tiene un aumento del 3% en el avalúo catastral. Este incremento se aplica a la mayoría de los predios en Colombia, y fue establecido por el Decreto 1609 de 2024.

### 2.2. TÉCNICO:

El Instituto de Educación Técnica Profesional de Roldanillo, Valle – INTEP requiere el desarrollo de un proceso que le permita suplir las necesidades que se originan por la necesidad de las siguientes actividades específicas:

| Ítem | Detalle |
|---|---|
| 1 | Arrendamiento de un lote de terreno de una extensión de 10 plazas, de propiedad de la empresa INVERSIONES MEGRANDDE S.A., ubicado en la CL 1, en el Municipio de Roldanillo Valle; conforme a la matrícula inmobiliaria # 380-12665, 13-> 40467 LOTE DE TERRENO de la oficina de instrumentos públicos de Roldanillo (V). |

### 2.3. REGULATORIO:

El presente proceso de selección deberá cumplir con las etapas contractuales dispuestas por la ley, la idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual por parte del oferente. El contrato que llegase a celebrarse debe regirse por la ley Colombiana y en especial, por las normas contenidas en la Constitución Política de Colombia, en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, Decreto 1074 de 2015 modificado por 1595 de 2015, Decreto 1510 de 2013 y demás normas que las modifiquen o adicionen, así como por los documentos que conforman el proceso, los estudios previos, sus anexos, formatos, adendas y demás documentos que sobre la materia se expidan durante el desarrollo del proceso de selección y en lo que no esté particularmente regulado en ellas o en este documento, por las normas legales comerciales y civiles vigentes que sean pertinentes.

De acuerdo con la ley colombiana, las normas actualmente vigentes se presumen conocidas por todos los oferentes que participen en el presente proceso de contratación. Los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la ley 820 de 2003 y los de arrendamiento comercial, se fijan teniendo en cuenta el código de comercio y el civil.

### 2.4. OTROS: N/A

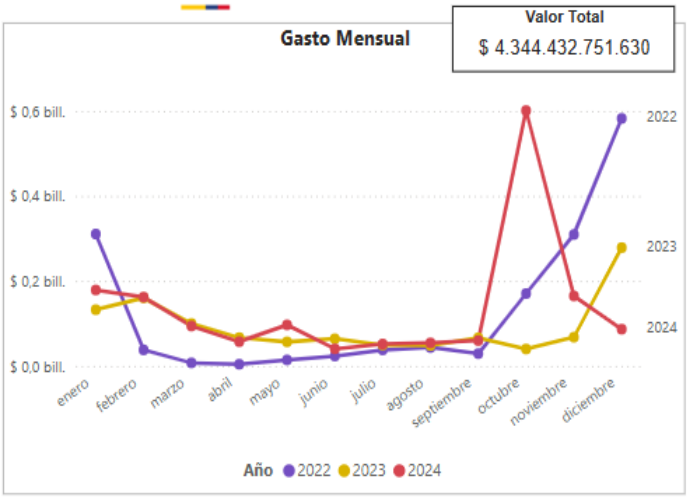
## 3. ESTUDIO DE LA OFERTA:

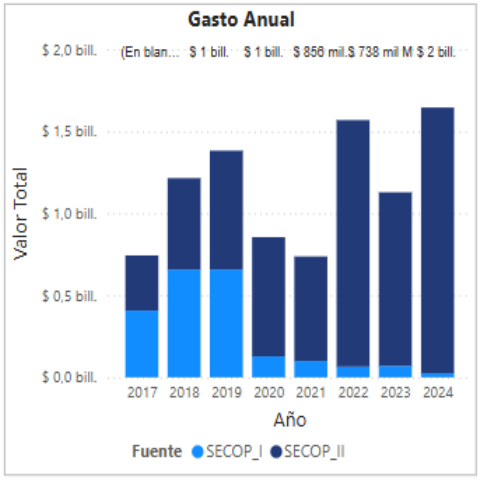
El sector económico de los arrendamientos en Colombia sigue contando con un gran potencial de crecimiento a pesar de la recesión actual que vive no solo Colombia sino el mundo entero. Este sector sigue siendo una de las mayores apuestas comerciales que tiene el país ya que cuenta con muchas posibilidades de seguir ampliando su oferta, explorar nuevas oportunidades de mercado mejorando así; sus políticas sectoriales.

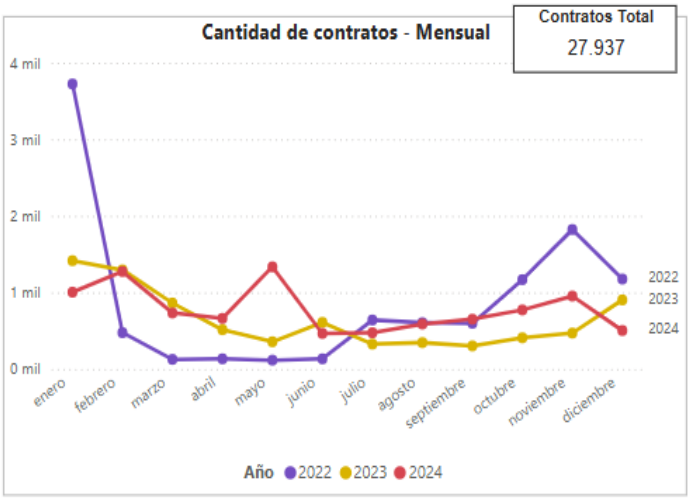
### 3.1. ¿QUIÉN VENDE?

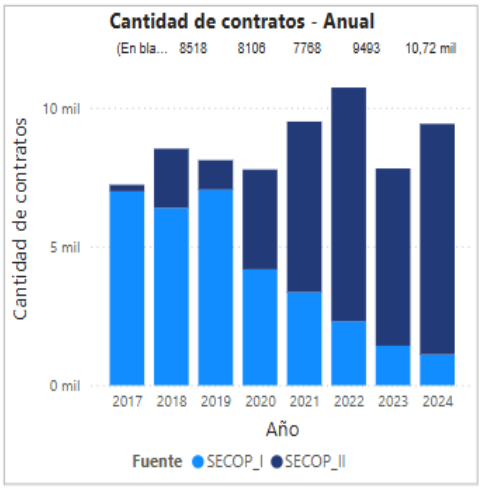
En la dinámica económica del país se puede evidenciar que este tipo de contratos son muy comunes por parte de entidades estatales, ya en el buscador de procesos de contratación

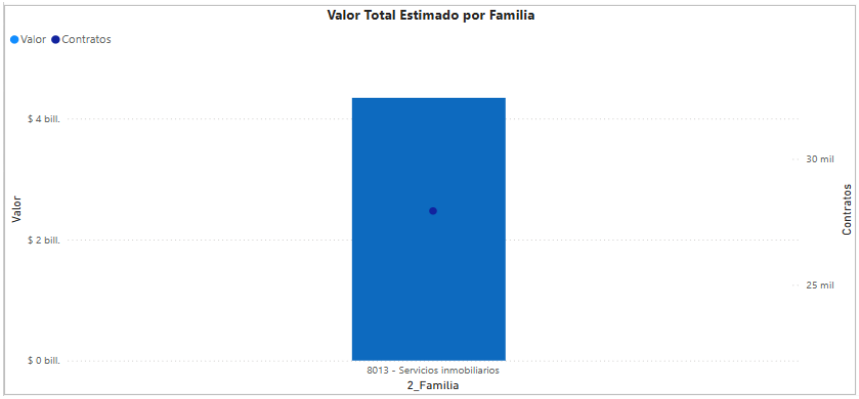
del portal web de Colombia Compra Eficiente, se encuentran una gran cantidad de contratos suscritos por estas entidades y celebrados bajo la modalidad de contratación directa.

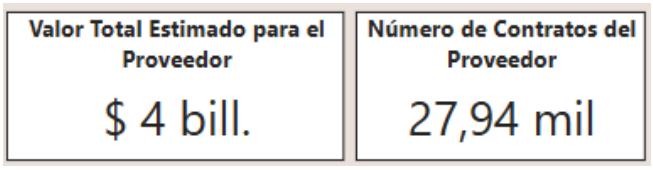


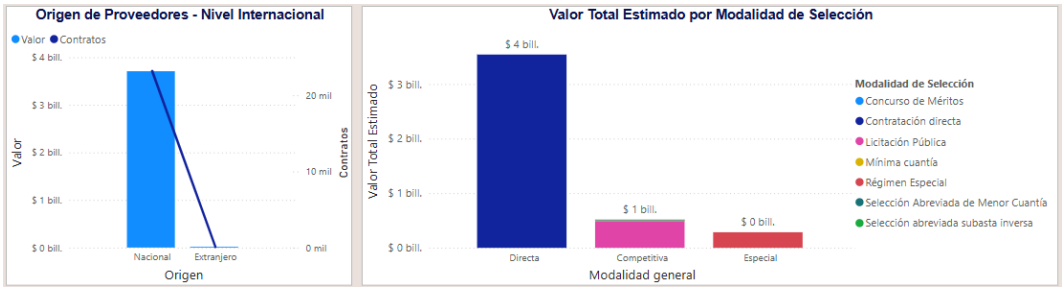






## 3.2. FORMA DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACION DEL BIEN O SERVICIO A ADQUIRIR:

El servicio de arrendamiento de bienes inmuebles tanto para vivienda como para comercio y oficinas se puede realizar directamente con el arrendador o a través de inmobiliarias.

## 4. CÓDIGO UNSPSC:

De acuerdo al Clasificador de bienes y servicios de Colombia Compra Eficiente el código para el presente proceso de selección es:

| CÓDIGO UNSPSC ACORDE AL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES DEL INTEP | | |
|---|---|---|
| **ÍTEM** | **CÓDIGO UNSPSC** | **PRODUCTO** |
| **GRUPO** | [F] | Servicios |
| **SEGMENTO** | **80000000** | Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos |
| **FAMILIA** | **80130000** | Servicios inmobiliarios |
| **CLASE** | **80131500** | Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones |

## 5. ESTUDIO DE LA DEMANDA:

## 5.1. ¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA ENTIDAD ESTATAL EN EL PASADO ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

En los diferentes procesos contractuales que la entidad ha realizado en los últimos años se puede evidenciar que la forma de adquisición del servicio requerido se ha realizado a través de Invitaciones bajo la modalidad de Contratación Directa.

### 5.1.1. PRECIOS HISTÓRICOS DEL INTEP:

| N° convocatoria o Contrato | Concepto | Valor |
|---|---|---|
| CA -004-2024 | ARRENDAMIENTO PARA USO Y GOCE DE UN LOTE DE TERRENO EN UN PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 380- 14212 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROLDANILLO (V), EL INMUEBLE ARRENDADO TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 26.9 HECTAREAS, UBICADO EN LA VEREDA EL REY, MUNICIPIO DE ROLDANILLO, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DENOMINADO LA RIOJA | $14.921.136,00 |
| CA -003-2023 | ARRENDAMIENTO PARA USO Y GOCE DE UN LOTE DE TERRENO EN UN PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 380- 14212 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROLDANILLO (V), EL INMUEBLE ARRENDADO TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 26.9 HECTAREAS, UBICADO EN LA VEREDA EL REY, MUNICIPIO DE ROLDANILLO, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DENOMINADO LA RIOJA | $13.654.041,00 |
| CA -002-2022 | ARRENDAMIENTO PARA USO Y GOCE DE UN LOTE DE TERRENO EN UN PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 380- 14212 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROLDANILLO (V), EL INMUEBLE ARRENDADO TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 26.9 HECTAREAS, UBICADO EN LA VEREDA EL REY, MUNICIPIO DE ROLDANILLO, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DENOMINADO LA RIOJA | $12.070.404,00 |
| CA -003-2021 | ARRENDAMIENTO PARA USO Y GOCE DE UN LOTE DE TERRENO EN UN PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 380- 14212 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROLDANILLO (V), EL INMUEBLE ARRENDADO TIENE UNA EXTENSIÓN SUPERFICIARIA DE 26.9 HECTAREAS, UBICADO EN LA VEREDA EL REY, MUNICIPIO DE ROLDANILLO, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, DENOMINADO LA RIOJA | $6.666.291,00 |

### 5.1.2. PRECIOS HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES:

| N° Convocatoria o Contrato | Entidad | Concepto | Valor |
|---|---|---|---|
| **SSA-206-2020** | ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE ITAGÜÍ | ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE TERRENO MÁS CONSTRUCCIÓN CON UN ÁREA DE 252 METROS CUADRADOS, QUE HACE PARTE DE UNO DE MAYOR EXTENSIÓN DONDE SE ENCUENTRA LA ESCUELA UNITARIA DE LA VEREDA LAS LOMITAS DEL MUNICIPIO DE SABANETA Y LA EDIFICACIÓN REQUERIDA PARA OPERAR Y MANTENER LOS EQUIPOS Y ANTENAS RECEPTORAS Y TRANSMISORAS DE LA SEÑAL DE TELEVISIÓN DE LOS CANALES NACIONALES Y REGIONAL PARA GARANTIZAR A LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ EL ACCESO DE SERVICIO PÚBLICO DE TELEVISIÓN. | $ 27.580.354,00 |
| **ENV-11-09-0717-20** | ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE ENVIGADO | EL ARRENDADOR ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN LOTE DE TERRENO, QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CALLE 49 SUR NO. 48 - 28, INSTALACIONES DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, CON UN ÁREA APROXIMADA DIEZ Y SEIS METROS CUADRADOS (16 M2) APROXIMADAMENTE, LOTE QUE HACE PARTE INTEGRANTE DE UN INMUEBLE DE MAYOR EXTENSIÓN, DESCRITO EN LA ESCRITURA PÚBLICA 2290 DE DICIEMBRE 12 DE 2005, DE LA NOTARIA SEGUNDA DE ENVIGADO, CON FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.001-0908859 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR. | $ 2.169.888,00 |

| N° Convocatoria o Contrato | Entidad | Concepto | Valor |
|---|---|---|---|
| SM-283-2019 | ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE ITAGÜÍ | EL ARRENDADOR ENTREGA A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AL ARRENDATARIO UN (1) LOTE DE TERRENO, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL COSO MUNICIPAL DE ITAGÜÍ, PARA EL ALMACENAMIENTO Y CUSTODIA DE LOS VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR PARTE DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD DE ITAGÜÍ. | $ 164.220.000,00 |

## 6. FUENTES DE INFORMACIÓN:

El presente análisis fue elaborado con base en la información suministrada por las diferentes fuentes consultadas y siguiendo los parámetros establecidos en LA GUÍA PARA ESTUDIOS DEL SECTOR publicado por Colombia Compra Eficiente. Ver enlace: http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_guia_estudio_sector_web.pdf

## 7. JUSTIFICACIÓN PRESUPUESTO OFICIAL:

De acuerdo al análisis descrito, guardando relación con lo que históricamente ha venido cancelando el INTEP por el arrendamiento de lotes y teniendo en cuenta el valor del canon de arrendamiento estimado por la empresa INVERSIONES MEGRANDE S.A. el cual es de $1.440.000,00 mensuales; se considera prudente y adecuado fijar como presupuesto oficial para contratar el “ARRENDAMIENTO PARA USO Y GOCE DE UN LOTE DE TERRENO EN UN PREDIO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE ROLDANILLO (V) No. 380- 12665, 13-> 40467 LOTE DE TERRENO, CL 1, MUNICIPIO DE ROLDANILLO, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA” hasta el 31 de diciembre de 2025 la suma de DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($10.800.000) IVA INCLUIDO.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Responsable elaboración de Análisis del Sector y Estudio de Mercado** | **Nombre** | Duberney Preciado Rodríguez | **Firma** | *ORIGINAL FIRMADO* |
| | **Cargo o No. Contrato** | Jefe Servicios Administrativos | | |
| **Vo. Bo. Jefe Dependencia o Líder del Proceso** | **Nombre** | Duberney Preciado Rodríguez | **Firma** | *ORIGINAL FIRMADO* |
| | **Cargo** | Jefe Servicios Administrativos | | |
| **Revisión Jurídica** | **Nombre** | Daniela Guevara Hurtado | **Firma** | *ORIGINAL FIRMADO* |
| | **Cargo** | Asesoría Jurídica COEM ABOGADOS S.A.S. NIT: 901.410.953-1 | | |