

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 1 de 6

ESTUDIO DE MERCADO

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, *“La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.”*

Por tanto, en atención al deber indicado en el Decreto 1082 de 2015 y atendiendo al principio de planeación, se presenta a continuación, el respectivo análisis.

1. Objeto de estudio

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA INSPECCIÓN DE TRABAJO DE FUSAGASUGA - DIRECCIÓN TERRITORIAL CUNDINAMARCA”, inmueble ubicado en la dirección Calle 16B No. 12-45 interior 2, Local 1 Fusagasugá (Cundinamarca) con destino al funcionamiento de las oficinas del Ministerio de Trabajo de la Inspección de Trabajo de FUSAGASUGA - Dirección Territorial Cundinamarca.

2. Análisis Económico del Sector

2.1. Aspectos Generales del mercado.

Las actividades económicas están agrupadas por sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La economía clásica divide las actividades económicas en tres sectores, a saber¹:

Sector primario o agropecuario: *Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.*

¹ Banco de la Republica: Disponible en: https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/Sectores_econ%C3%B3micos

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: GC-F-32
	FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA	Versión: 1.0
	CONTRATACION DIRECTA	Fecha: Junio 11 de 2024
	(CONTRATOS/ CONVENIOS)	Página 2 de 6

Sector secundario o industrial: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación:

Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo.

Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

Sector terciario o de servicios: 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, el Gobierno, etc. Es indispensable aclarar que 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; pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

Una vez analizada la división según la economía clásica, se puede inferir que el servicio producto del presente análisis del sector, se encuentra enmarcado en el sector terciario.

A continuación, se realiza el análisis de la clasificación del servicio tomando de referencia tanto la clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) y la Codificación del clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC). La presente clasificación permitirá realizar tanto el análisis de las variables económicas como los análisis de demanda y de oferta.

A continuación, se muestran los sectores que identifican el presente proceso con la actual necesidad de acuerdo, al “Codificación del clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC).

De conformidad con el numeral 1 del artículo 2.2.1.1.2.1.3. Del Decreto 1082 del 2015, el objeto a contratar se encuentra identificado en el cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios así:

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: GC-F-32
	FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 3 de 6

CLASIFICACIÓN UNSPSC	
Código	80131500
Descripción	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DE ACUERDO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS Y OBLIGACIONES SEÑALADAS EN LOS ESTUDIOS PREVIOS, EL CONTRATO Y LA OFERTA PRESENTADA POR EL CONTRATISTA, QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DEL MISMO

2.1.1. Contexto Económico:

Los arriendos son el componente más importante del IPC de los hogares en Colombia, al representar aproximadamente una cuarta parte de la canasta familiar del índice. Los aumentos de precios de este rubro se caracterizan por presentar un elevado grado de inercia, producto de su indexación a la inflación total del año inmediatamente anterior. En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

En diciembre de 2025 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio con 0,10 puntos porcentuales, arriendo imputado con 0,04 puntos porcentuales y arriendo efectivo con 0,03 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: frutas frescas con -0,06 puntos porcentuales, electricidad con -0,03 puntos porcentuales y gas con -0,02 puntos porcentuales

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 4 de 6

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2024 - 2025

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2024	2025
			Contribución Puntos Porcentuales	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,87	0,85	0,87
Educación	4,41	10,62	0,41	0,30
Salud	1,71	5,54	0,09	0,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,57	0,09	0,11
Transporte	12,93	5,19	0,70	0,72
TOTAL	100,00	5,20	5,20	5,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,31	0,63	0,95
Bienes y servicios diversos	5,36	3,33	0,18	0,26
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,96	2,13	1,48
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,18	0,09	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,06	0,07	0,07
Recreación y cultura	3,79	-0,21	-0,01	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,93	-0,03	0,03

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.

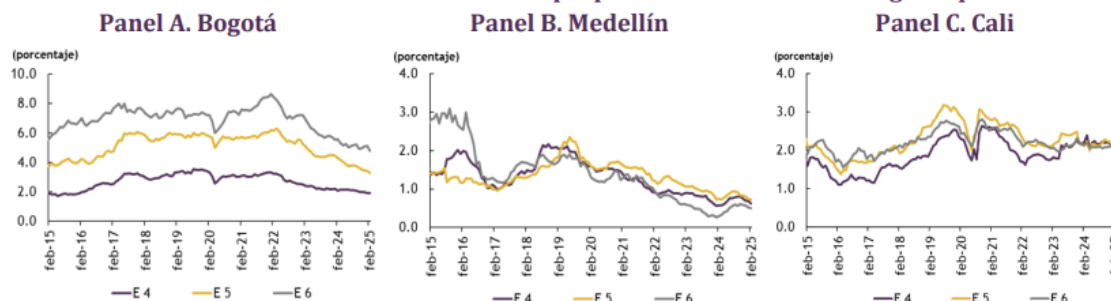
La Ley 820 de 2003 regula los contratos de arrendamiento en el territorio nacional y establece sus formalidades, las obligaciones de las partes y otros aspectos relevantes. Con respecto al valor del canon de arrendamiento, la normatividad estipula que este no puede superar el 1% del avalúo comercial del inmueble, que su renovación debe realizarse de manera anual, y que su reajuste no debe superar la inflación total observada al final del año anterior. De este modo, este marco legal establece que los ajustes de los precios en el mercado de arriendos en Colombia tienden a estar indexados a la inflación total del cierre del año inmediatamente anterior, con mayor probabilidad en los casos en los que se suscriben contratos formales.

Para el Banco de la Republica en el mercado de vivienda usada, el indicador de unidades disponibles representa otra fuente de oferta para el mercado residencial colombiano. Este indicador, calculado como la proporción de viviendas en venta o arriendo sobre el total de hogares por estrato, muestra que, a febrero de 2025, la disponibilidad de unidades ha disminuido en las tres principales ciudades del país (Gráfico 15). Lo anterior sugiere que la oferta de vivienda nueva y registran una senda de desaceleración y ambos mercados se encuentran alineados.²

² ANÁLISIS DE LA CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA, abril de 2025.

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN		Código: GC-F-32
	FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)		Versión: 1.0
			Fecha: Junio 11 de 2024
			Página 5 de 6

Gráfico 15: Inmuebles en venta o arriendo como proporción del número de hogares por estrato



Nota: La Galería Inmobiliaria construye una muestra de vivienda usada en los estratos 4, 5 y 6 de Bogotá, Cali y Medellín, a partir de la cual calcula la proporción de inmuebles en venta o arriendo dentro del total de viviendas de la muestra.

Fuente: La Galería Inmobiliaria; cálculos del Banco de la República

De acuerdo con la evaluación de riesgos desarrollada en la segunda sección de este informe, el sector de construcción no residencial tiene una mejor evolución que el sector residencial. Esto se concluye a partir de los indicadores de mora que, vistos por tamaño de empresa constructora, tienen niveles inferiores al promedio de los últimos cinco años. Además, la exposición individual de los EC no alcanza el 2% de su activo. En cuanto al desempeño del mercado, tiene una dinámica similar al de vivienda nueva. Su índice de rotación registra un aumento frente a febrero de 2023, lo cual denota un deterioro de las ventas con respecto a la oferta (Gráfico 17, Panel A). Por ciudad, Cali y Bogotá presentan un mejor ritmo de ventas, mientras Medellín se ha mantenido estable. (Gráfico 17, Panel B). Finalmente, se tiene que a febrero de 2025 la oferta de inmuebles de Bogotá, Medellín, Cali, medida como el total de metros cuadrados disponibles, registra contracciones. Mientras que Cali presenta la caída más pronunciada (-23,2%), Medellín y Bogotá tienen leves reducciones (-1,4% y -2,6%, respectivamente).

En cuanto a la demanda, el acumulado de ventas de los últimos doce meses presentó comportamientos heterogéneos entre ciudades. Medellín y Cali registran crecimientos anuales positivos de 56,6% y 12,9%, respectivamente; mientras que, Bogotá presenta una contracción de -36,0%. Estos resultados muestran que, en línea con el mercado residencial, la oferta presenta una dinámica de contracción y una demanda volátil que se ha transmitido al índice de rotación.

De acuerdo con el DANE, el IPC de arriendos permite medir la evolución del precio que reportan tanto los hogares arrendatarios y/o propietarios por gozar del servicio provisto por la vivienda. Este componente representa un 25,2% de la canasta total del IPC y es especialmente relevante para el segmento de hogares de bajos ingresos, donde representa el 31,6%. La canasta total de arriendos se divide en dos componentes fundamentales, denominados arriendo efectivo y arriendo imputado. Se considera arriendo efectivo a la evolución de los cánones de arrendamiento, medida a partir de una encuesta aplicada a los habitantes en casas, apartamentos y habitaciones en arriendo. Por su parte,

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 6 de 6

el arrendamiento imputado, el cual mide la evolución del precio del gasto asociado con los servicios producidos por la vivienda ocupada por sus propietarios, se calcula a partir del comportamiento del arrendamiento de apartamentos y casas, exclusivamente. De esta manera, el arriendo imputado carece de recolección propia, por lo que su variación total se construye a partir de las variaciones recolectadas para el arriendo efectivo y ponderadas de acuerdo con las proporciones asignadas al gasto en los servicios de la vivienda ocupada por sus propietarios, en casas y apartamentos, según ciudad y nivel de ingresos³. El diseño de la recolección de los precios de los arriendos a través del IPC se basa en una operación de muestreo probabilístico, en el cual se escogen las viviendas a través de una selección, por parte del DANE, de manzanas cartográficas, donde la unidad de seguimiento es la vivienda, no el hogar o la familia, y en línea con las recomendaciones de múltiples organismos internacionales⁴. Finalmente, los datos de cada informante del grupo arriendos es recolectada de manera cuatrimestral⁵; es decir, la muestra total se divide en cuatro grupos y mensualmente se recolecta la información del canon de arrendamiento de uno solo de los grupos. Esto implica que en la construcción del indicador se utiliza la totalidad de la muestra de las viviendas, pero solo un 25% contaría con nueva información y un 75% no presentaría variación de un mes a otro

¿Cómo se ha comportado el IPC de arriendos recientemente?

Entre 2020 y 2022 el IPC de arriendos registró ajustes anuales inferiores al 4%⁸ y se ubicó sistemáticamente por debajo de las cifras observadas en la inflación total. Esto se reflejó en un precio relativo de los arriendos que presentó importantes reducciones en este periodo (Gráfico R1.2, panel A). Lo anterior se dio en medio de una indexación a niveles relativamente bajos de inflación⁹ y de las políticas transitorias de alivios de precios establecidas por el Gobierno Nacional durante la pandemia. A esto se suma una demanda agregada que permaneció débil durante buena parte de ese periodo y que, además de haber generado presiones a la baja sobre los precios, habría limitado el traslado de la inflación total a la variación anual del IPC de arriendos. De igual forma, a las presiones bajistas en el IPC de arriendos también habría contribuido un mercado de compra de vivienda nueva que alcanzó máximos históricos en estos años, lo que favoreció la oferta de inmuebles residenciales y podría haber aliviado algunas presiones de demanda en el segmento de arriendos. Por último, también se

³ Se mide a través de los hogares que reportan tener un contrato verbal de arrendamiento

⁴ Tales ponderaciones, que a su vez son derivadas de la Encuesta nacional de presupuestos de los hogares (ENPH), se obtienen a partir de la metodología de renta equivalente. En el enfoque de rentas equivalentes las rentas de viviendas efectivamente arrendadas son tomadas como medida del costo de uso. En este enfoque un precio es imputado para las viviendas ocupadas por sus propietarios, el cual es igual al precio de renta de una vivienda equivalente en el mismo periodo.

⁵ Manual de índice de precios al consumidor: Teoría y práctica, de la OIT, FMI, BM y OCDE, el Marco para evaluar la calidad de los datos de IPC, del Fondo Monetario Internacional (FMI), la Norma para el cálculo de un índice armonizado de precios al consumidor para los países miembros de la Comunidad Andina y el Manual de buenas prácticas de la Eurostat.

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 7 de 6

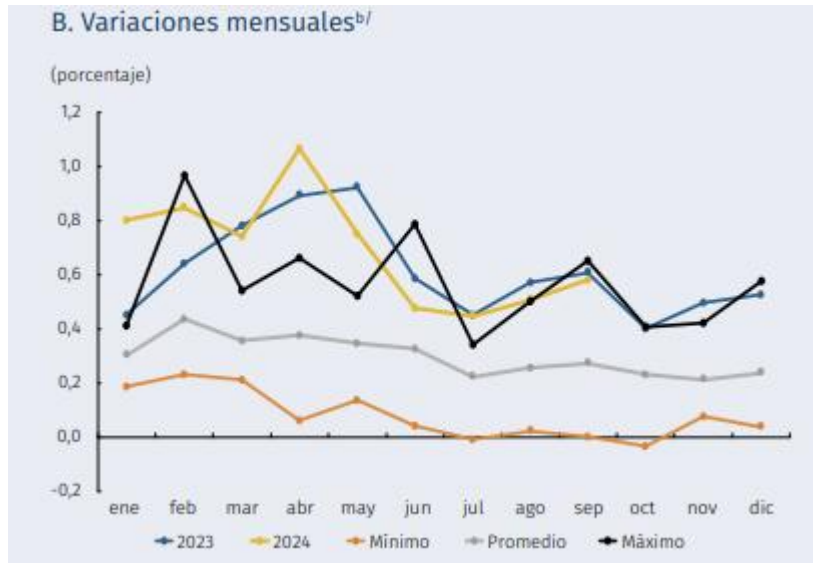
observaron algunas mejoras en la disponibilidad de viviendas usadas para arriendo en las principales ciudades en estratos altos. En los últimos años los cánones de arrendamiento han registrado crecimientos anuales elevados y una significativa inercia inflacionaria, lo que ha contribuido a una mayor persistencia de los ajustes aún altos y superiores al 3 % de las inflaciones total y básica. En particular, a lo largo de 2023 y hasta principios de 2024 las variaciones anuales del IPC de arriendos presentaron un repunte, hasta alcanzar un valor del 8,3 % en abril de este año, el registro más alto de las últimas dos décadas. Desde ese máximo y hasta septiembre, la alta inercia en los arriendos ha limitado la reducción de la inflación, manteniendo los ajustes anuales de este segmento en niveles cercanos al 8 %



Fuente: Evolución reciente del IPC de arriendos en Colombia - Informe de Política Monetaria | octubre de 2024

En términos de las variaciones mensuales de los arriendos, estas han superado sistemáticamente al promedio observado entre 2004 y 2022 y, en algunos meses, se han registrado nuevos máximos históricos

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 8 de 6

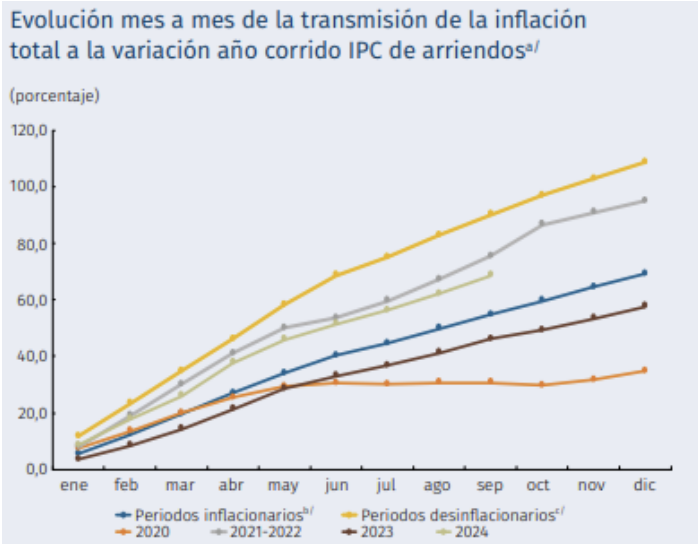


Fuente: Evolución reciente del IPC de arriendos en Colombia - Informe de Política Monetaria | octubre de 2024

Lo anterior, junto con la reducción observada en la inflación total, se ha reflejado en una estabilización del precio relativo de los arriendos, con algún aumento en meses recientes, y en unos incrementos anuales del IPC de arriendos que superan a los de la canasta familiar desde principios de este año

El comportamiento reciente del IPC de arriendos estaría asociado con el agotamiento de los factores que habrían explicado unos ajustes anuales bajos en este indicador entre 2020 y 2022. Inicialmente, la finalización de los alivios de precios decretados durante la emergencia sanitaria podría haber jalonado el alza en este segmento de la canasta al consumidor, conforme se han realizado las renovaciones de los contratos. Luego, en un contexto de múltiples choques inflacionarios que llevaron la inflación al alza en 2022 (13,1%) y 2023 (9,3%), los mecanismos de indexación de los precios a estos valores más altos habrían estado impulsando los ajustes de los arriendos en los últimos dos años. De igual forma, en lo corrido de 2024 se ha presentado un alto traslado de la inflación total pasada a la variación anual del IPC de arriendos, en línea con lo observado durante otros periodos de desinflación

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 9 de 6



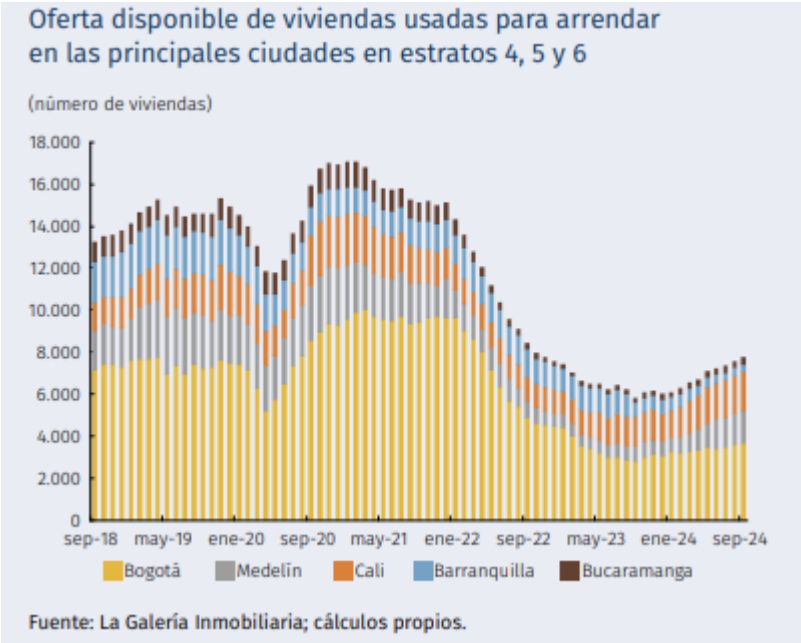
Fuente: Evolución reciente del IPC de arriendos en Colombia - Informe de Política Monetaria | octubre de 2024

Junto a lo anterior, la caída en el precio relativo de los arriendos observada en 2021 y 2022 explicaría también, en parte, la inercia en los crecimientos anuales de los arriendos, toda vez que la recuperación de este precio relativo a sus niveles de largo plazo toma tiempo, dadas las restricciones regulatorias sobre el tamaño de los ajustes permitidos en las renovaciones de contratos. Otros factores estarían relacionados con el mercado de la vivienda. Por el lado de la demanda, el ajuste observado en el mercado de compra de vivienda recientemente, después de haber registrado un impulso significativo en 2021 y 2022, estaría siendo una fuente de presiones inflacionarias adicionales sobre los arriendos. En particular, la menor demanda de vivienda nueva estaría reflejando una recomposición en las preferencias de la demanda de servicios de vivienda hacia los arriendos, en un entorno de necesidades habitacionales para un segmento importante de las familias en Colombia y una continua formación de hogares. Por el lado de la oferta, los importantes y persistentes deterioros de diversos indicadores de generación de oferta de vivienda nueva podrían ser señales de una limitada disponibilidad de viviendas en el mercado de arriendos y de presiones inflacionarias de oferta en los alquileres. Cabe mencionar que el débil desempeño del mercado de vivienda nueva estaría explicado por múltiples elementos, que incluyen el aumento de los costos de construcción (de materiales y laborales), incertidumbre sobre la política de subsidios, menores incentivos tributarios, y altos costos de financiamiento. Finalmente, el mercado de vivienda usada en las principales ciudades en estratos altos también ha observado una limitada disponibilidad de inmuebles para arriendo, especialmente en Bogotá, con unos niveles que han retrocedido en los últimos dos años hasta ubicarse en cifras inferiores a las observadas en 2019, esto, a pesar de las mejoras en el margen registradas en meses recientes.

En síntesis, la dinámica de las variaciones anuales del IPC de arriendos ha estado determinada, principalmente, por un elevado grado de indexación a tasas de inflación total muy superiores a la meta

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 10 de 6

del 3%. Lo anterior se habría visto agravado por presiones inflacionarias adicionales provenientes de los mercados de vivienda nueva y usada. En un contexto en el que los posibles determinantes de los arriendos no han presentado señales claras de mejora y de que la inflación, a pesar de su descenso, continúa por encima de la meta del 3%, el IPC de arriendos continúa siendo una fuente de riesgos al alza en el pronóstico para el resto de 2024 presentado en este Informe. Hacia adelante, una indexación a una inflación total menor, y posibles mejoras en el mercado de la vivienda apalancadas, en buena medida, en menores tasas de interés, favorecería moderaciones más acentuadas en este segmento de la canasta de servicios en el horizonte de pronóstico.



Fuente: Evolución reciente del IPC de arriendos en Colombia - Informe de Política Monetaria | octubre de 2024

Ahora bien, El Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2026 se ubicó en 5,1 %, una cifra que, aunque representa una reducción de 0,2 % frente al año anterior, tiene efectos directos sobre el costo de vida de los hogares y, en particular, sobre el canon de arrendamiento de quienes viven en arriendo.

La variación anual definida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) determina el ajuste máximo permitido en los contratos de vivienda, lo que se traduce en incrementos mensuales para más de 7,4 millones de hogares en el país.

En un escenario donde cerca del 40 % de los hogares colombianos arrienda su vivienda, el dato adquiere relevancia para propietarios, arrendatarios y para el mercado inmobiliario en general.

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 11 de 6

El IPC es el indicador que mide la variación promedio de los precios de un conjunto de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares colombianos. Su cálculo permite evaluar la inflación y sirve como referencia para múltiples decisiones económicas, entre ellas el ajuste de salarios, tarifas y contratos de arrendamiento. Para 2026, la cifra de 5,1 % refleja una moderación en el ritmo de crecimiento de los precios, aunque no implica una reducción en los valores absolutos que pagan los consumidores. En el caso de la vivienda en arriendo, la normativa vigente establece que el incremento anual del canon no puede superar el IPC del año inmediatamente anterior, por lo que esta variación se convierte en el techo legal de los ajustes.

De acuerdo con las cifras oficiales, más de 7,4 millones de hogares en Colombia viven en arriendo, lo que equivale aproximadamente a 21,5 millones de personas. Este grupo representa cerca del 40 % del total de hogares del país, una proporción que evidencia la importancia del mercado de arrendamientos dentro de la estructura habitacional. El aumento del IPC impacta de manera directa a esta población, ya que el ajuste anual del canon se aplica de forma generalizada en los contratos vigentes, siempre que se cumplan los tiempos y condiciones establecidos por la ley.

El incremento del canon de arrendamiento para 2026 estará directamente vinculado a la variación del IPC. Esto significa que los propietarios podrán ajustar el valor mensual que pagan los arrendatarios hasta un máximo equivalente al 5,1 %, siempre y cuando se trate de contratos que cumplan un año de vigencia. Este ajuste no es automático ni inmediato, sino que debe realizarse respetando la fecha de renovación del contrato y comunicándose de manera formal al arrendatario.

El impacto del ajuste no es homogéneo para todos los hogares, ya que depende del valor inicial del canon y de la capacidad de pago de cada familia. Para algunos arrendatarios, el aumento representa una presión adicional sobre su presupuesto mensual, especialmente en un contexto donde otros gastos también se ajustan con base en la inflación. Para los propietarios, en cambio, el IPC funciona como un mecanismo de actualización que busca preservar el valor real del ingreso que reciben por el arriendo de sus inmuebles.

La regulación colombiana establece límites claros para estos incrementos con el fin de equilibrar los intereses de ambas partes. El ajuste no puede superar el IPC y solo puede aplicarse una vez al año, lo que busca evitar aumentos arbitrarios o desproporcionados. En este marco, el dato oficial del DANE se convierte en una referencia clave para la planeación financiera tanto de arrendadores como de arrendatarios, quienes suelen anticipar el impacto del nuevo porcentaje desde el momento en que se publica la cifra.

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: GC-F-32
	FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA	Versión: 1.0
	CONTRATACION DIRECTA	Fecha: Junio 11 de 2024
	(CONTRATOS/ CONVENIOS)	Página 12 de 6

2.1.2. Contexto Técnico:

Conforme a lo preceptuado en la descripción de la necesidad la Dirección territorial de Cundinamarca del Ministerio de trabajo para el funcionamiento de la Inspección Municipal de FUSAGASUGA, necesita tomar en arrendamiento el inmueble para la prestación de los servicios propios de su actividad.

El inmueble objeto de la contratación debe estar ubicado en el Municipio de FUSAGASUGA en su preferencia a menos de 800 metros del parque principal de FUSAGASUGA, y tendrá las siguientes especificaciones y/o características:

1. Inmueble ubicado en **FUSAGASUGA** Cundinamarca
2. Dirección: central
3. Área del inmueble aproximado: entre 60 mts² y 100 M²
4. Tipo de Inmueble: Local
5. Área iluminada y con divisiones en los espacios utilizados para oficina
6. Sin pago de administración
7. Que cuente con todos los Servicios públicos, y conexión de internet.
8. El inmueble debe contar con baños (combos sanitarios)
9. Con acceso a conexión eléctrica, e internet.

Contexto Regulatorio:

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculden lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos, por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales. El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé: “Artículo 83. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.” Se definió por la

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 13 de 6

Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

En el mismo sentido, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 dispone que las entidades estatales pueden arrendar inmuebles mediante contratación directa. [...] El artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015 introdujo unas reglas que deben tenerse en cuenta para el arrendamiento de inmuebles mediante la modalidad de contratación directa, se trata de aspectos que no se relacionan ni interfieren con el análisis propuesto por el parte demandante relativo únicamente a la inclusión dentro de esta modalidad de selección del arrendamiento de bienes muebles. La Corte Constitucional señaló que el legislador definió los aspectos básicos y generales de la modalidad de contratación directa y, por tanto, no se podía predicar la existencia de un vacío legal o material respecto de esta forma o manera de celebrar el contrato estatal. En este sentido, expuso lo siguiente: “No obstante esa facultad de contratar directamente no es discrecional del jefe de la entidad, pues la ley identificó y definió los casos en que esa forma o manera de contratar por excepción era procedente. Determinó entonces el legislador, en trece literales los contratos en los cuales el Estado podrá contratar directamente; adicionalmente, consagró las reglas básicas de imperativo cumplimiento para dar plena aplicación al principio de la transparencia. Por otra parte, en el párrafo 1° del artículo 24, dispuso que en los casos de contratación directa los servidores públicos que en ella intervengan se encuentran sujetos al principio de legalidad. Resulta claro entonces, que tratándose de la contratación directa como una forma excepcional de celebrar los contratos del Estado, el legislador definió los aspectos básicos y generales, sin que se pueda predicar como lo hace el actor, la existencia de un vacío legal o material respecto de esta forma o manera de celebrar el contrato estatal” En este sentido, no le es dable al Gobierno Nacional en ejercicio de la facultad reglamentaria o a las autoridades administrativas crear causales de contratación directa o incorporar elementos extraños a los procesos de selección determinados por el legislador, porque estos procedimientos administrativos de selección de contratistas en el derecho colombiano devienen de la ley y deben en consecuencia respetarse y aplicarse en los estrictos términos en ella establecidos. Las normas que consagran estos procedimientos de selección son de carácter imperativo y de orden público, no disponibles y, por tanto, de obligatorio cumplimiento, lo que implica que no pueden ser dispuestas por sus destinatarios de manera diferente a la establecida por el legislador y sus efectos no pueden evitarse o modificarse, porque solo opera en el contexto de su descripción legal.

3. Estudio de la demanda

3.1. Análisis histórico de la Entidad.

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 14 de 6

El Ministerio del Trabajo en los últimos años, ha suscrito los siguientes contratos referentes al arrendamiento de inmuebles para la prestación de servicios de las inspecciones municipales, los cuales han sido adjudicados de la siguiente forma:

Número proceso	CD-2023 INSPECCIÓN DE UBATE
Vigencia	2023 – Vigente
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA INSPECCIÓN DE TRABAJO DE UBATE DIRECCIÓN TERRITORIAL CUNDINAMARCA, inmueble ubicado en la dirección carrera 11 No. 8 63 Local 1 y 2 en el Municipio de Ubaté con destino al funcionamiento de las oficinas del Ministerio de Trabajo de la Inspección de Trabajo de Ubaté Dirección Territorial Cundinamarca
Número del contrato	005 de 2023
Contratista	GUILLERMO FRANCISCO FRANCO PACHÓN
Valor total del contrato	47.506.884
Plazo de ejecución	32 meses

Fuente:

<https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex¬ice=CO1.NTC.5267048>

Número proceso	CD-2025 INSPECCION GIRARDOT
Vigencia	2025 – Vigente
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA INSPECCIÓN DE TRABAJO DE GIRARDOT - DIRECCIÓN TERRITORIAL CUNDINAMARCA", inmueble ubicado en la dirección carrera 11 No. 18 – 36 Plazoleta Comercial XI - Piso 2 en el Municipio de Girardot con destino al funcionamiento de las oficinas del Ministerio de Trabajo de la Inspección de Trabajo de Girardot - Dirección Territorial Cundinamarca.
Número del contrato	002 de 2025
Contratista	GÓMEZ Y CIA S. EN C.
Valor total del contrato	25.450.986
Plazo de ejecución	06 meses y 24 días

Fuente:

<https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniquelidentifier=CO1.PCCNTR.8003948&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+>

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN		Código: GC-F-32
	FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)		Versión: 1.0
			Fecha: Junio 11 de 2024
			Página 15 de 6

El Ministerio del Trabajo cumpliendo con las obligaciones estipuladas en la Ley, ha llevado a cabo en años anteriores la contratación de arrendamientos de oficinas pequeñas para adaptar puestos de trabajo, así:

Empresa		Año	Tipo de Contrato	Área Contratada	Valor Mensual incluida Administración (Si aplica)	Valor mensual por m2
1	Freddy Alberto Castro Ortégón	2023	Contrato de Arrendamiento DT Boyacá – Inspección de Chiquinquirá	57.58 m2	\$2.231.287	\$38.751
2	Rito Antonio Rubio Morantes	2023	Contrato de Arrendamiento DT del Norte del Santander – Inspección de Chinácota	50 m2	\$865.028	\$17.300
3	Rafael Antonio Arias Plazas	2023	Contrato de Arrendamiento DT Boyacá – Inspección de Sogamoso	124 m2	\$ 2.073.011	\$16.718

3.2. Procesos de otras entidades

ENTIDAD	AÑO	TIPO DE CONTRATO	AREA	VALOR TOTAL	PLAZO	OBJETO	FUENTE
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS - ANT	2024	Contratación directa	140 m2	\$ 55.208.256 Por mes \$8.654.976	7 MESES	CONTRATO DE ARRIENDO PARA LA SUBDIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1_NTC.7231924
DANE DIRECCION TERRITORIAL CENTRO	2024	Contratación directa	170 M2	\$ 10.015.570 Por mes \$2.003.114	5 meses	SERVICIO DE ARRIENDO DE UN EDIFICIO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1_NTC.7135915

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN		Código: GC-F-32
	FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)		Versión: 1.0
			Fecha: Junio 11 de 2024
			Página 16 de 6

						CENTRO DEL DANE EN LA CALLE 5A No. 27-12, EN LA CIUDAD DE SAN JOSE DEL GUAVIARE (GUAVIARE).	
--	--	--	--	--	--	--	--

4. Estudio de la oferta.

Se realizó solicitud de cotización mediante correo electrónico a diferentes proveedores - cercanos a las instalaciones de la Inspección Municipal de FUSAGASUGA del Ministerio del Trabajo, para lo cual se recibió respuesta de los posibles proveedores, a saber:

RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO DIRECCIÓN TERRITORIAL DE CUNDINAMARCA						
No.	Arrendador	Ubicación	Area M2	Canon Mensual	IVA 19%	Administración
1	Vivienda Valentina Williams Pataquiva	transversal 12 N° 17ª_83 Fusagasugá	Área 100 m²	\$5.000.000	N.A	No aplica
2	Centro comercial Fontanar - Elvia Piñeros	Calle15A N° 12A-52 Fusagasugá	Área 70 m²	\$3.000.000	N.A	No aplica
3	Isabel Camila Pataquiva Diaz y Olga Lucia Pataquiva Piñeros	Calle 16B No. 12-45 interior 2, Local 1	Area 72.5 m²	\$2.535.750	N.A	No aplica

5. ANALISIS PRESUPUESTAL DE LA CONTRATACIÓN

Una vez se revisaron una a una las propuestas se encontraron lo siguiente:

COMPARATIVO OFERTA INMOBILIARIA INSPECCION												
TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	AREA M2	Ubicación o No. Pisos	Valor M2	COSTO CANON MENSUAL sin IVA	IVA	TOTAL ARREND + 19%	ADMON SI/NO COSTO	ACCESO PMR	BAÑO	ESTADO DE RED Y DATOS	OBSERVACION
LOCAL	transversal 12 N° 17ª 83 Fusagasugá	Área 100 m²	1 piso	\$ 50.000	\$ 4.050.000	\$ 950.000	\$ 5.000.000	N.A.	SI	SI	FUNCIONAL	SUPERA EL PRESUPUESTO
LOCAL	Calle15A N° 12A-52 Fusagasugá	Área 70 m²	1 piso	\$ 42.857	\$ 2.430.000	\$ 570.000	\$ 3.000.000	N.A.	SI	SI	FUNCIONAL	SUPERA EL PRESUPUESTO
LOCAL	Calle 16B No. 12-45 interior 2, Local 1	Area 72.5 m²	1 piso	\$ 34.976	\$ 2.053.958	\$ 481.793	\$ 2.535.750	N.A.	SI	SI	FUNCIONAL	ACTUAL SEDE

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Código: GC-F-32
		Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 17 de 6

Se evidencia que el inmueble donde funciona actualmente la sede es la mejor propuesta y que se acopla a las necesidades que se están buscando con el presente estudio, así mismo, me permito informar que el ajuste correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC), autorizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, ya fue aplicado para la presente vigencia

Lo anterior se encuentra debidamente sustentado en el cuadro que fue enviado oportunamente para soportar la creación del nuevo contrato de arrendamiento.

COSTO CONTRATOS ARRENDAMIENTOS NIVEL NACIONAL										
				2025		2026				
No.	DT Territorial	Municipios - Inspecciones	FECHA INICIAL	FECHA FINAL	Valor mensual	IP C	Valor Mensual	Meses a Contratar	Valor Total 12 Meses	TOTAL POR SEDE
41		Fusagasugá	21/06/2025	31/12/2025	\$ 2.415.000	5%	\$ 2.535.750	12	\$ 30.429.000,00	

Justificación de la realización de un contrato directo

Que la Dirección Territorial de Cundinamarca está facultada para adelantar la presente contratación de acuerdo con lo establecido en la Resolución No. 5281 del 3 de noviembre de 2011 artículo 4 *“Delegar en las Direcciones Territoriales y Oficinas Especiales del MINISTERIO DEL TRABAJO de Trabajo la competencia para la constitución de cajas menores y la ordenación del gasto de los recursos que le sean asignadas por el Nivel Central, en asuntos contractuales sin consideración a la naturaleza u objeto del bien o servicio , hasta por la cuantía de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes ”.*

Que teniendo en cuenta que la planta de personal que posee la Dirección Territorial, se garanticen a los funcionarios el espacio necesario para realizar las labores con las mínimas especificaciones requeridas y dar así cumplimiento de las funciones administrativas que requiera la Dirección Territorial para su funcionamiento, desarrollar y aplicar mecanismos que faciliten el acceso y la debida atención y prestación del servicio al usuario, bajo estándares adecuados y dentro del marco de las políticas del Ministerio.

Que acatando las directrices impartidas en la circular 0053 del 28 de septiembre de 2022 relacionadas con el plan de austeridad del gasto, no se realizarán cambios de instalaciones de las sedes de trabajo, puesto que se incurriría en gastos adicionales de transporte, traslados de líneas telefónicas y demás erogaciones para el traslado y acondicionamiento de otra sede para la Dirección Territorial. Por lo anterior y teniendo en cuenta que el actual arrendador tiene la disponibilidad de un inmueble para la Dirección Territorial, para suplir la necesidad y su oferta está dentro de los precios del mercado, se

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: GC-F-32
	FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA CONTRATACION DIRECTA (CONTRATOS/ CONVENIOS)	Versión: 1.0
		Fecha: Junio 11 de 2024
		Página 18 de 6

hace necesario contratar el arrendamiento de la oficina para continuar con el cumplimiento de las funciones.

Que de conformidad con el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 la modalidad de selección de contratación directa procede para la celebración de contratos de arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, establece que las “(...) Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble.
- Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema compra y contratación pública.

CONCLUSIONES:

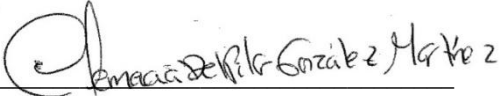
Luego de realizar el Estudio del Sector la Dirección Territorial de Cundinamarca del Ministerio del Trabajo, pudo establecer que la mejor cotización para suplir las necesidades del Ministerio del Trabajo es la del Local Comercial ubicado en la Calle 16B No. 12-45 interior 2, Local 1 Fusagasugá (Cundinamarca) además, es apropiado para prestar los servicios de atención a los usuarios en los asuntos misionales del Ministerio.

Una vez revisadas las cotizaciones allegadas se compararon con la oferta ofrecida por el actual arrendador y se encontró que el ofrecimiento realizado por el actual arrendador es la mejor oferta económica.

Lo anterior aunado a que continuar con el mismo local comercial evita gastos en traslados de sede y otros gastos asociados como adecuación de redes eléctricas y de datos y adecuación de puestos de trabajo ya que cuenta con las condiciones requeridas para el funcionamiento de la inspección de trabajo en la ciudad de FUSAGASUGA.

 MINISTERIO DEL TRABAJO	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	Código: GC-F-32
	FORMATO ESTUDIOS DE SECTOR PARA	Versión: 1.0
	CONTRATACION DIRECTA	Fecha: Junio 11 de 2024
	(CONTRATOS/ CONVENIOS)	Página 19 de 6

RESPONSABLE DE AREA, DIRECTOR O, SUBDIRECTOR O JEFE DE OFICINA (según corresponda)

FIRMA: 
Nombre: CLEMENCIA DEL PILAR GONZALEZ MARTINEZ
Cargo: Directora Territorial de Cundinamarca

laboró: Leidy A/ Inspector de trabajo y SS

Revisó: Clemencia G / Directora territorial de Cundinamarca