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
	08	01	2026

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 "ARRENDAMIENTO DE QUINCE (15) SALONES DE CLASE, UNA (1) OFICINA PARA COORDINACIÓN, UNA (1) OFICINA PARA BIENESTAR INSTITUCIONAL, UN (1) SALÓN DE BILINGÜISMO, CUATRO (4) BATERÍAS DE BAÑO (HOMBRES Y MUJERES, EN PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA), UN (1) AULA MÁXIMA PARA EVENTOS INSTITUCIONALES, ESPACIO PARA ALMACENAMIENTO DE DISPOSITIVOS MULTIMEDIA, ESPACIOS DEPORTIVOS Y COMUNES DISPONIBLES EN LA INSTITUCIÓN, UBICADOS EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA "INMACULADA CONCEPCIÓN" CALLE 4 N° 10-103 DEL MUNICIPIO DE GINEBRA, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP".

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

El objeto de la contratación a adelantar un proceso que se encuentra ubicado dentro del sector terciario de la economía; SECTOR SERVICIOS ya que incluye todas aquellas actividades que no producen un objeto tangible, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía ya que es a través de este sector que se importa la materia prima necesaria para la creación de muchos productos lo que da como resultado un impulso recíproco entre todos los sectores. 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.

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, requieran 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.

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

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.

Un contrato de arrendamiento es una relación entre dos o más partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien inmueble. A cambio, la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica ya sea mensual o periódica o también es común que se realice un único pago

El limite maximo para de incremento de un canon de arrendamiento es fijado por el Indice de Precios al Consumidor (IPC) calculado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) que para el presente año es del 5,1%. Es importante mencionar que, la normativa colombiana establece que el incremento anual del canon no puede superar la inflación del año anterior y no está ligado al aumento del salario mínimo.

2.1. ECONÓMICO:

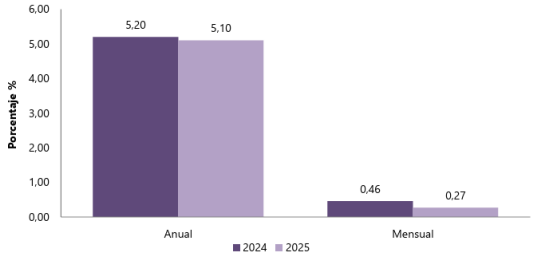
INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

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. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Diciembre 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2024 - 2025



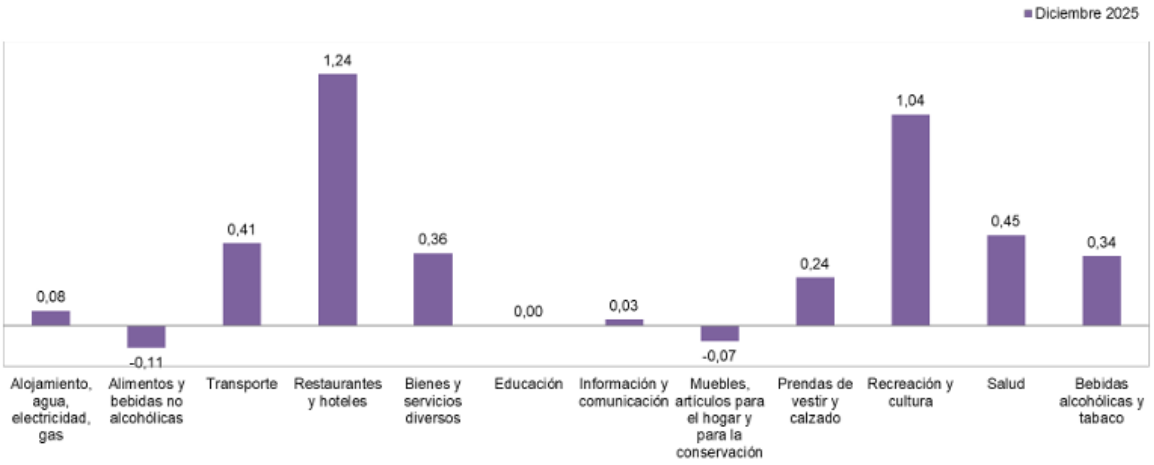
Fuente: DANE, IPC.

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%.

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.

Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por Divisiones
2025 (diciembre)



Fuente: DANE, IPC
Nota: el orden de las divisiones responde a su ponderación dentro de la canasta del IPC (izq – der).

En diciembre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,27%, frente a noviembre de 2025. La división Restaurantes y hoteles registró una variación mensual de 1,24%, siendo esta la mayor variación mensual. En diciembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (2,78%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (1,31%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,28%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (0,30%), gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,66%) y bebidas calientes: tinto, café con leche, chocolate, té, bebida achocolatada caliente, leche, agua de panela, agua aromática, avena caliente y similares para consumo inmediato (1,01%).

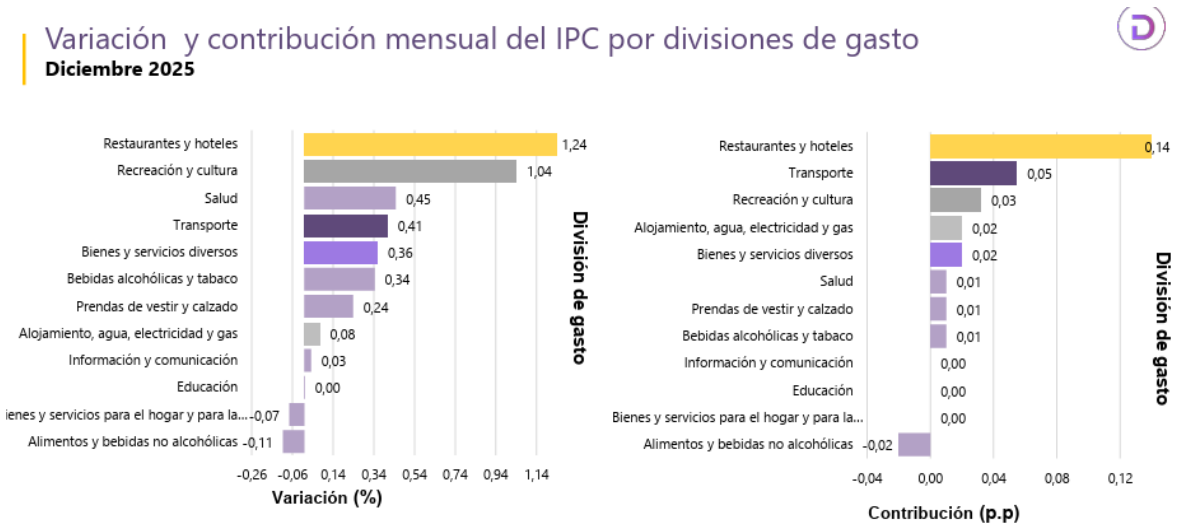
La división Recreación y cultura registró una variación mensual de 1,04%, siendo esta la segunda mayor variación mensual. En diciembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: cines y teatros (5,24%), paquetes turísticos completos (4,16%) y compra de periódicos (0,95%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: juegos y juguetes infantiles (-1,73%), equipo para la grabación, recepción y reproducción de imagen y sonido (-1,71%) y aparatos de procesamiento de información y hardware (-1,13%).

La división Alimentos y bebidas no alcohólicas registró una variación mensual de -0,11%, siendo esta la menor variación mensual. En diciembre de 2025 las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: zanahoria (-14,47%), cebolla (-6,99%) y frutas

frescas (-4,36%). Los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: tomate (13,88%), papas (4,69%) y plátanos (3,52%).

La división Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar registró una variación mensual de -0,07%, siendo esta la segunda menor variación mensual. En diciembre de 2025 las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: lavadoras, secadoras y lava-vajillas (-0,96%), artículos de ferretería: puntillas, clavos, tornillos, tuercas, brocas, brochas, pinceles, lijas y otros. (-0,92%) y aparatos eléctricos pequeños para el hogar (-0,56%). Los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: equipo de iluminación (0,68%), otros artículos de decoración (0,51%) y productos desechables y no duraderos para el hogar (0,44%).

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.



Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Fuente: DANE - IPC

PRECIO DEL PETRÓLEO – PRECIO DEL DOLAR

En Colombia, el precio del petróleo tiene una relación inversa general con el precio del dólar. Cuando el precio del petróleo aumenta, el peso colombiano tiene a fortalecerse y el dólar tiende a la baja, ya que a un mayor ingreso por exportaciones la demanda de la moneda colombiana aumenta. Cuando el precio del Petróleo se baja, los ingresos por

exportaciones disminuyen afectando la balanza comercial generando una posible devaluación de la moneda colombiana y un aumento en el precio del dólar.

Sin embargo, esta generalidad en ciertas circunstancias no se ha cumplido debido a otros factores económicos y geopolíticos, que han hecho que el precio del petróleo y del dólar suban o bajen juntos.

Factores de riesgo mundial como las tenciones y conflictos armados en Medio Oriente y Ucrania, las decisiones de los bancos centrales entre otros, pueden llegar afectar de forma positiva o negativa el precio de la divisa estadunidense.

En Colombia, el comportamiento del petróleo en 2025 ha mostrado una tendencia a la baja en la producción, con una caída en los niveles de producción y exportaciones, especialmente en los departamentos de Arauca y Meta, debido a problemas de orden público y atentados. A pesar de esto, la inversión extranjera directa en el sector ha aumentado, aunque la producción de petróleo y gas sigue en descenso.

La Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) reportó que en julio el país extrajo alrededor de 746 mil barriles diarios, cifra apenas superior al mes anterior y que refleja una caída cercana al 5% frente a 2024. El promedio entre enero y abril fue de 746,872 barriles diarios, el nivel más bajo en los últimos cuatro años. La producción de gas presenta un panorama aún más complejo con descensos de hasta 19% en comparación anual.

De acuerdo con la Asociación Colombiana de Petróleo y Gas, en 2025 se destinaron cerca de 4,680 millones de dólares, lo que representa un crecimiento del 8 % frente al año previo. La distribución de esos recursos refleja las prioridades del sector:

- ✓ 740 millones de dólares para exploración con el fin de buscar nuevas reservas.
- ✓ 3,940 millones de dólares para producción, enfocados en mantener niveles estables entre 760,000 y 770,000 barriles diarios.
- ✓ Ecopetrol destinó entre 5.4 y 6.4 billones de pesos colombianos a proyectos que permitan sostener una producción promedio de 740,000 a 745,000 barriles equivalentes diarios.

El sector enfrenta retos que van desde el agotamiento natural de campos hasta los ataques a infraestructura y los retrasos en licencias ambientales y consultas sociales.

Desglose del comportamiento del Petróleo:

Producción: Se ha observado una disminución en la producción de petróleo, con cifras que han alcanzado su nivel más bajo en los últimos cuatro años en algunos meses de 2025.

Factores de la disminución: La caída en la producción se ha atribuido a situaciones de orden público en regiones como Arauca y Meta, que han afectado las operaciones petroleras.

Inversión: Si bien la producción ha disminuido, la inversión extranjera directa en el sector ha mostrado un incremento en el primer trimestre de 2025.

Gas: La producción de gas comercial también ha experimentado una reducción, alcanzando niveles bajos en comparación con años anteriores.

Exportaciones: Las exportaciones de petróleo y derivados han registrado una caída, lo que ha afectado la balanza comercial del país.

Perspectivas: A pesar de los desafíos, se espera que el sector petrolero colombiano siga siendo relevante en la transición energética, con inversiones en exploración y producción de hidrocarburos.

Factores a considerar:

Orden público: La seguridad en las zonas productoras es un factor crucial que afecta la producción y las operaciones.

Transición energética: Colombia está en un proceso de transición hacia fuentes de energía más sostenibles, lo que plantea nuevos desafíos y oportunidades para el sector petrolero.

Precios del petróleo: Los precios internacionales del petróleo también influyen en la rentabilidad y las inversiones del sector.

Inversiones: La inversión en exploración y producción es fundamental para garantizar la sostenibilidad del sector a largo plazo.

Precio del Petróleo

En 2025, Colombia ha visto un comportamiento descendente en el precio del petróleo, con el Brent cayendo por debajo de los 60 dólares por barril a finales de año, lo que afecta negativamente la economía colombiana al reducir ingresos fiscales y la inversión extranjera, aunque podría aliviar el déficit del Fondo de Estabilización de Precios de los Combustibles (FEPC). Esta tendencia se prevé que continúe, impactando la producción de petróleo y las reservas del país.

Las proyecciones de la **U.S. Energy Information Administration (EIA)** y otras fuentes apuntan a que el precio del crudo Brent podría ubicarse alrededor de los 50 dólares por barril a principios de 2026.

DÓLAR

En Colombia una regla generalizada es que cuando el precio del petróleo baja, el valor de la divisa estadunidense sube y viceversa. En el 2025 en la economía colombiana, esta tendencia no se cumplió en su totalidad, porque a pesar de que el precio del petróleo

presentó una tendencia a la baja, el precio del dólar también siguió el mismo camino. De acuerdo a expertos, este comportamiento del dólar se debe no al precio del petróleo, sino a los recortes de la Reserva Federal, la perdida de tradición de la divisa en los mercados internacionales, el fenómeno del *carry trade* y el comportamiento estable de la inflación en Colombia.



Precio del dólar en el año 2025

1 de Enero de 2025 $ 4,409.15	**Variación** -14.79 % ($ -652.07)	**31 de Diciembre de 2025** $ 3,757.08
Mínimo $ 3,706.94 (2025-12-26)	**Average** $ 4,052.71	**Máximo** $ 4,416.69 (2025-04-10)

Fuente: https://www.dolar-colombia.com/ano/2025

Durante el periodo referenciado en la gráfica, el comportamiento del dólar en Colombia ha tenido varios altibajos con tendencia a la baja. Al inicio del año tuvo un precio de $4.409,15. En el mes de febrero se presentó una baja importante, llegando a $4.073,56, y en abril alcanzó un pico máximo de $4.416,69 uno de los niveles más altos en lo transcurrido del año 2025. Hacia finales de junio y principio de julio presento un descenso considerable de $3.974,37 el 05 de julio de 2025. A finales del mes de julio tuvo un pequeño repunte llegando al pico más alto de ese mes a $4.186,71. De Agosto a diciembre de 2025, la tendencia fue a la baja llegando a un mínimo de 3.706,94 el 26 de diciembre.

COMPORTAMIENTO DEL PESO COLOMBIANO

El comportamiento del peso colombiano durante el año 2025 estuvo muy fortalecido en contraste con el dólar que tuvo una tendencia a la baja, con un cierre alrededor de $3.700 a diciembre de 2025.

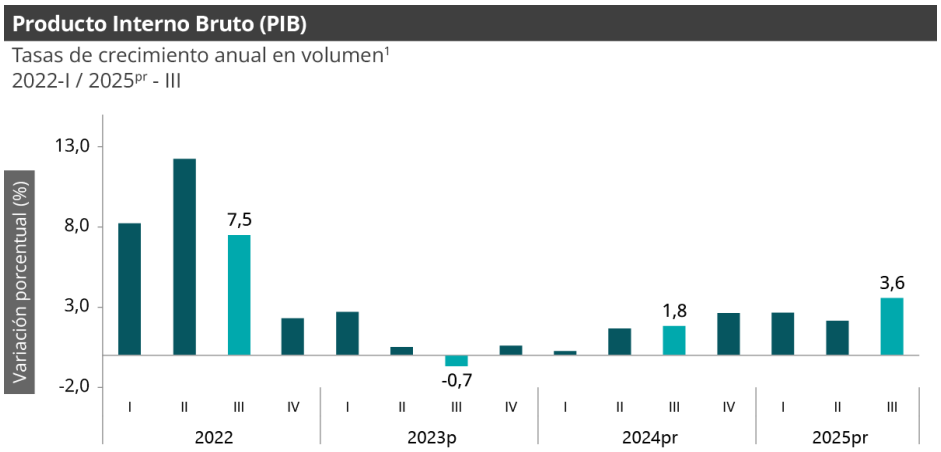
Según expertos, este fortalecimiento es gracias a los flujos de carry trade, las altas tasas de interés y la debilidad global del dólar, aunque riesgos fiscales amenazan con llevar la tasa de cambio nuevamente hacia los COP$4.000.

A pesar de la fortaleza de 2025, analistas como los de BBVA Research y XTB apuntan a que el 2026 podría traer una depreciación más marcada del peso, con factores como el déficit fiscal y la inflación aún elevados tensionando el panorama

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

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 8,0% (contribuye 1,3 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 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).*



Fuente: DANE, PIB T

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. 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 5,1% (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 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 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 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- *Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.*
- *Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.*
- *Industrias manufactureras crece 1,5%.*

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

"El informe Perspectivas Económicas Mundiales, del Banco Mundial, que analiza las proyecciones económicas de diferentes regiones del planeta, advierte que el crecimiento global para el periodo 2025-2026 será de 2,7 %, cifra "insuficiente para fomentar el desarrollo económico sostenido".

Para América Latina y el Caribe, el documento señala que la región "se desaceleró al 2,2 % en 2024, como reflejo de una disminución del consumo", y estima que a final de este año el crecimiento regional podría ser de 2,5 % y de 2,6 % en 2026, a medida que Argentina se recupere, las tasas de interés se normalicen y baje la inflación.

En el caso de Colombia, la proyección del BM es un crecimiento de 3,0 % al cierre de 2025, "respaldado por la recuperación del consumo y la inversión privada, a medida que se controle la inflación", que cerró el año pasado en 5,2 %, según reveló el DANE. Para 2026 el BM prevé para nuestro país un crecimiento de 2,9 %.

El documento ubica en el primer puesto de proyección de crecimiento económico a Argentina con 4,7 % anual en 2025, después de dos años de recesión. Le siguen en la tabla Paraguay y Honduras con 3,6 % cada uno; luego Costa Rica con 3,5 % y después Colombia con 3 %.

La proyección del BM es muy similar a la del Banco de la República de Colombia, que en su informe de Política Monetaria de noviembre de 2024 consideró que el crecimiento económico del país podría llegar en 2025 a 2,9 % y la inflación cerrar en 3 %.

Fuente: https://www.presidencia.gov.co/prensa/Paginas/Banco-Mundial-preve-que-economia-crecera-3-porciento-en-2025-y-deja-a-Colombia-en-el-sexto-lugar-en-America-Latina-250120.aspx

"La economía colombiana se ubica en el puesto sexto entre las que tienen mayor proyección de crecimiento en 2025 a un ritmo de 3 %, de acuerdo con un estudio del Banco Mundial.

El informe Perspectivas Económicas Mundiales, del Banco Mundial, que analiza las proyecciones económicas de diferentes regiones del planeta, advierte que el crecimiento

global para el periodo 2025-2026 será de 2,7 %, cifra "insuficiente para fomentar el desarrollo económico sostenido".

Para América Latina y el Caribe, el documento señala que la región "se desaceleró al 2,2 % en 2024, como reflejo de una disminución del consumo", y estima que a final de este año el crecimiento regional podría ser de 2,5 % y de 2,6 % en 2026, a medida que Argentina se recupere, las tasas de interés se normalicen y baje la inflación.

En el caso de Colombia, la proyección del BM es un crecimiento de 3,0 % al cierre de 2025, "respaldado por la recuperación del consumo y la inversión privada, a medida que se controle la inflación", que cerró el año pasado en 5,2 %, según reveló el DANE. Para 2026 el BM prevé para nuestro país un crecimiento de 2,9 %.

El documento ubica en el primer puesto de proyección de crecimiento económico a Argentina con 4,7 % anual en 2025, después de dos años de recesión. Le siguen en la tabla Paraguay y Honduras con 3,6 % cada uno; luego Costa Rica con 3,5 % y después Colombia con 3 %.

La proyección del BM es muy similar a la del Banco de la República de Colombia, que en su informe de Política Monetaria de noviembre de 2024 consideró que el crecimiento económico del país podría llegar en 2025 a 2,9 % y la inflación cerrar en 3 %.

Fuente: https://www.presidencia.gov.co/prensa/Paginas/Banco-Mundial-preve-que-economia-crecera-3-porciento-en-2025-y-deja-a-Colombia-en-el-sexto-lugar-en-America-Latina-250120.aspx

VARIACIÓN DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (SMMLV)

El salario mínimo en Colombia se fija para periodos de un año y su periodicidad de pago es mensual; pudiendo darse una diferente aplicación en el pago real; en muchas compañías colombianas se acostumbra a acordar el modo de pago y la forma de pago mediante una cláusula especial en el contrato de trabajo, pudiendo variar su modo de pago efectivo entre periodos quincenales o mensuales, y su forma de pago pudiendo ser ésta en circundante; o en especie sin superar el 50% del valor del mismo.

Año	SMMLV	Auxilio de Transporte	Total
2012	$ 566.700	$ 67.800	$ 634.500
2013	$ 589.500	$ 70.500	$ 660.000
2014	$ 616.000	$ 72.000	$ 688.000
2015	$ 644.350	$ 74.000	$ 718.350
2016	$ 689.455	$ 77.700	$ 767.155
2017	$ 737.717	$ 83.140	$ 820.857
2018	$ 781.242	$ 88.211	$ 869.453
2019	$ 828.116	$ 97.032	$ 925.148
2020	$ 887.803	$ 102.854	$ 990.657
2021	$ 908.526	$ 106.454	$ 1.014.980
2022	$ 1.000.000	$ 117.172	$ 1.117.172

Año	SMMLV	Auxilio de Transporte	Total
2023	$ 1.160.000	$ 140.000	$ 1.300.000
2024	$1.300.000	$162.000	$ 1.462.000
2025	$1.423.500	$200.000	$ 1.623.500
2026	$ 1.750.905	$ 249.095	$ 2.000.000

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.

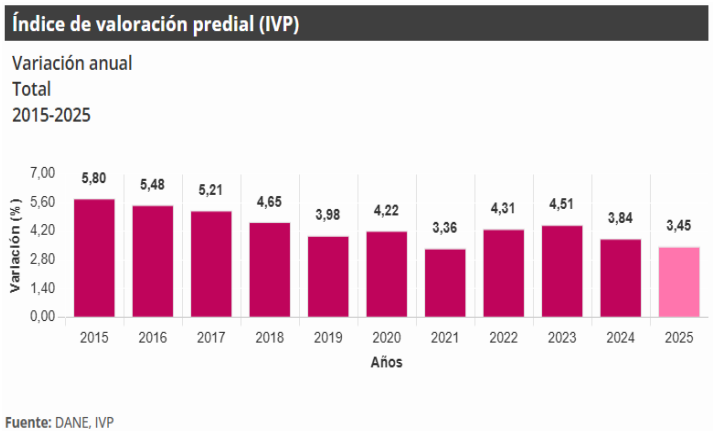
Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor.

Finalmente cabe anotar, que para el presente proceso es fundamental analizar el valor del salario mínimo legal vigente, no solo por la incidencia que tiene en la economía, sino también por los efectos que éste provoca y que los posibles oferentes deben tener en cuenta al momento de estructurar sus costos.

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 comitente vendedor al momento de estructurar costos directos e indirectos.

INDICE DE VALORACIÓN PREDIAL

La variación total nacional del IVP para el 2025 fue de 3,45%. De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Manizales (6,48%), Pasto (5,97%), Popayán (5,54%), Tunja (5,35%), Armenia (5,19%), Pereira (4,87%), Sincelejo (4,54%), Valledupar (4,27%), Montería (4,06%) y Villavicencio (3,77%) presentaron variaciones superiores a la media.



En contraste, las ciudades en las que se evidenció una variación inferior a la media fueron: Florencia (3,06%), Ibagué (3,04%), Santa Marta (2,96%), Riohacha (2,96%), Neiva (2,91%), Medellín (2,90%), Cali (2,86%), Barranquilla (2,79%), Bucaramanga (2,78%), Cartagena (2,69%), Cúcuta (2,56%) y Quibdó (2,23%).

Tabla 1. Variación anual del IVP
Total y según ciudades
2024 - 2025

Ciudad	Año		Diferencia en puntos porcentuales (p.p.)
	2024 (%)	2025 (%)	
Manizales	3,53	6,48	2,95
Pasto	4,06	5,97	1,91
Popayán	3,59	5,54	1,95
Tunja	4,62	5,35	0,73
Armenia	4,87	5,19	0,32
Pereira	2,90	4,87	1,97
Sincelejo	3,33	4,54	1,21
Valledupar	3,96	4,27	0,31
Montería	3,59	4,06	0,47
Villavicencio	3,59	3,77	0,18
Total	**3,84**	**3,45**	**-0,39**
Florencia*	5,48	3,06	-2,42
Ibagué	4,12	3,04	-1,08
Santa Marta	2,57	2,96	0,39
Riohacha	4,29	2,96	-1,33
Neiva	4,89	2,91	-1,98
Medellín	3,22	2,90	-0,32
Cali	3,76	2,86	-0,90
Barranquilla	4,82	2,79	-2,03
Bucaramanga	5,57	2,78	-2,79
Cartagena	3,38	2,69	-0,69
Cúcuta	3,31	2,56	-0,75
Quibdó	2,17	2,23	0,06

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 que conforman el IVP del año 2025 en relación con 2024, doce experimentaron variaciones superiores a las registradas en el año precedente. Las ciudades que presentaron las mayores diferencias en puntos porcentuales fueron: Manizales (2,95 puntos porcentuales), Pereira (1,97 puntos porcentuales) y Popayán (1,95 puntos porcentuales).

En contraste, se observaron variaciones inferiores en once ciudades durante el 2025 con respecto al año anterior. Las mayores diferencias en puntos porcentuales se concentraron en: Bucaramanga (-2,79 puntos porcentuales), Florencia (-2,42 puntos porcentuales), Barranquilla (-2,03 puntos porcentuales) y Neiva (-1,98 puntos porcentuales).

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 del bien Inmueble ubicado en el Municipio de Ginebra Valle, en la Calle 4 No. 10-101 – Ginebra, Valle Del Cauca de la Institución Educativa Inmaculada Concepción. - El ARRENDADOR entregará en arrendamiento al ARRENDATARIO, el uso y goce de quince (15) salones de clase, una (1) oficina para coordinación, una (1) oficina para bienestar institucional, un (1) salón de bilingüismo, cuatro (4) baterías de baño (hombres y mujeres, en primera y segunda planta), un (1) aula máxima para eventos institucionales, espacio para almacenamiento de dispositivos multimedia, espacios deportivos y comunes disponibles en la institución. - El inmueble será utilizado para el funcionamiento del INTEP SEDE GINEBRA. - En el contrato se fija la modalidad de días, es decir, que tendrá vigencia de lunes a viernes desde las 2:00 P.M. a 10:00 P.M. para el componente directivo administrativo y desde las 6:00 P.M. a 10:00 P.M. para el componente académico (estudiantes y profesores); los días sábados de 7:00 A.M. hasta las 5:00 P.M. y se entiende el uso de los servicios de baños existentes y de áreas comunes de la Institución Educativa Inmaculada Concepción.

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:

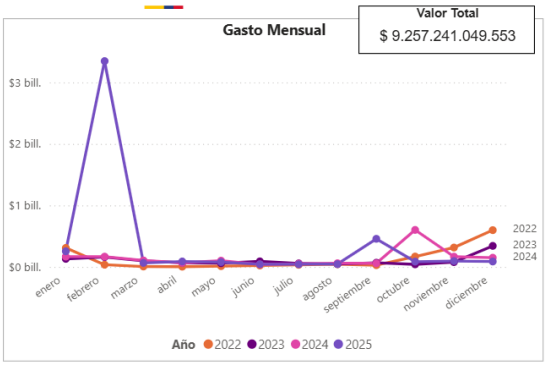
N/A

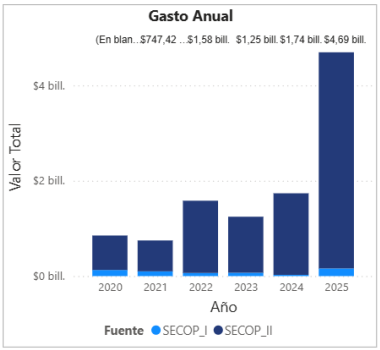
3. ESTUDIO DE LA OFERTA:

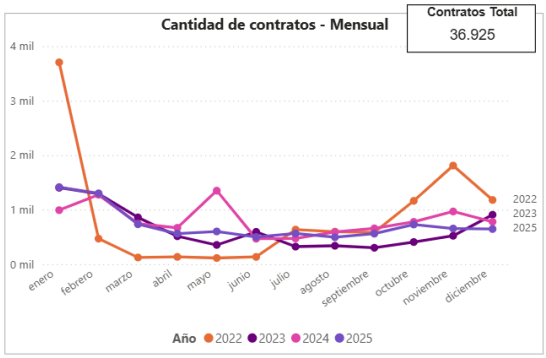
El sector económico de los arrendamientos en Colombia sigue contando con un gran potencial de crecimiento a pesar de la recesión actual que vive no solo Colombia sino el mundo entero. Este sector sigue siendo una de las mayores apuestas comerciales que tiene el país ya que cuenta con muchas posibilidades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

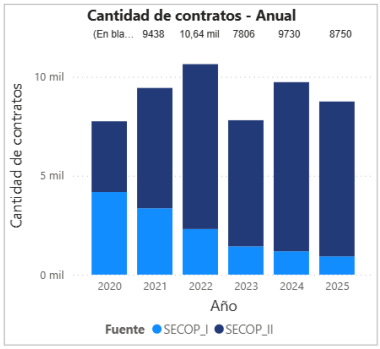
3.1. ¿QUIÉN VENDE?

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.







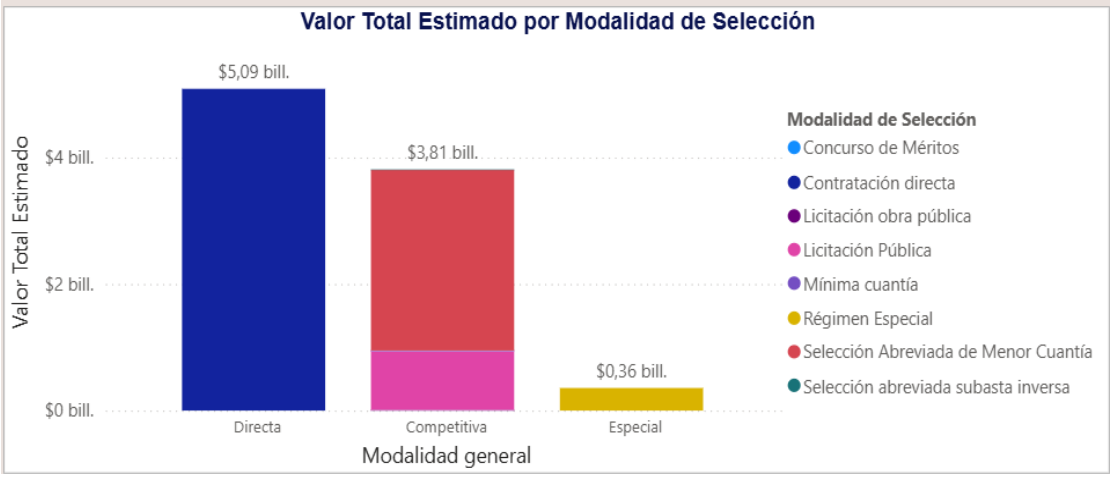


Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			2023			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	10639	$1.581.005.743.335	17,08%	7806	$1.245.390.593.996	13,45%	9730
Total	**10639**	**$1.581.005.743.335**	**17,08%**	**7806**	**$1.245.390.593.996**	**13,45%**	**9730**

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2023	2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	13,45%	9730	$1.736.725.045.504	18,76%	8750	$4.694.119.666.718	50,71%	36925	$9.257.241.049.553	100,00%
Total	**13,45%**	**9730**	**$1.736.725.045.504**	**18,76%**	**8750**	**$4.694.119.666.718**	**50,71%**	36925	$9.257.241.049.553	100,00%



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-006-2025	ARRENDAMIENTO DE CATORCE (14) SALONES DE CLASE, UNA (1) OFICINA PARA COORDINACIÓN, UN (1) SALÓN DE BILINGÜISMO, CUATRO (4) BATERÍAS DE BAÑO (HOMBRES Y MUJERES, EN PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA), UN (1) AULA MÁXIMA PARA EVENTOS INSTITUCIONALES, ESPACIO PARA ALMACENAMIENTO DE DISPOSITIVOS MULTIMEDIA, ESPACIOS DEPORTIVOS Y COMUNES DISPONIBLES EN LA INSTITUCIÓN, UBICADOS EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA "INMACULADA CONCEPCIÓN" CALLE 4 N° 10-101 DEL MUNICIPIO DE GINEBRA, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP	$13.290.000
CA-006-2024	"ARRENDAMIENTO DE VEINTITRES (23) SALONES, DOS SALAS DE SISTEMAS, UNA ZONA DE PARQUEADERO, UN AUDITORIO Y UNA OFICINA ADECUADA Y CON MOBILIARIO PARA LA ATENCIÓN AL PÚBLICO, UBICADOS EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA, CALLE 3 NO. 8-65 – GUACARÍ, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y ACADÉMICAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP".	$9.625.000
CA-001-2024	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSE MARIA VIVAS BALCAZAR, CALLE 14 # 48A - 32 – BARRIO LA SELVA CALI, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y ACADÉMICAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP	$60.000.000
CA-014-2023	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL COLEGIO PARROQUIAL SAN JUAN BAUTISTA, UBICADO EN LA CARRERA 42A # 13B - 25, BARRIO EL GUABAL; CALI, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y ACADÉMICAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP	$170.904.570

5.1.2. PRECIOS HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES:

N° convocatoria o Contrato	Entidad	Concepto	Valor
ICBF-CD-784-2024BOY	ICBF REGIONAL BOYACA	PRESTAR EL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL OTANCHE DEL ICBF	$ 3.085.211
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 018 DE 2020	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento al FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL, el bien inmueble ubicado en la Carrera 7 número 3-65 Barrio Santander de la nomenclatura urbana del municipio de PUERTO LÓPEZ, departamento de META, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 234-702 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta) cuyos linderos aparecen determinados en la escritura pública No. 455 de la Notaría Única del círculo notarial de Puerto López (Meta) de fecha 09 de julio de 2010, para el funcionamiento de la Registraduría MUNICIPAL de PUERTO LÓPEZ	$ 11,668,584
ARRENDAMIENTO 002 DE 2018	ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA	ARRENDAMIENTO DEL BIEN, UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DEL HOGAR JUVENIL CAMPESINO, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES EDUCATIVAS, CULTURALES Y RECREATIVAS DE LOS JÓVENES DEL CORREGIMIENTO DE VERSALLES DEL MUNICIPIO DE SANTA BARBARA, ANTIOQUIA.	$ 5,000,000

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:

El INTEP actualmente cuenta con presencia institucional a nivel regional con oferta académica no solo en su sede principal ubicada en el municipio de Roldanillo sino en otros municipios del Valle del Cauca como Cali, Dagua, El Dovio, Dapa, La Unión, Toro, La Victoria, Guacarí, Ginebra y Versalles. Es importante mencionar que también cuenta con oferta académica en el municipio de Buenavista, Quindío.

Dada esta situación es necesario contar en el municipio de Ginebra con una sede para el desarrollo de las actividades administrativas y académicas y en ese sentido la edificación ubicada en la Calle 4 No. 10-101 en la cual funciona la Institución Educativa Inmaculada Concepción y cumple con los lineamientos que requiere la institución.

Por lo anteriormente expuesto la Institución Educativa Inmaculada Concepción, presentó su oferta económica para el “ARRENDAMIENTO DE QUINCE (15) SALONES DE CLASE, UNA (1) OFICINA PARA COORDINACIÓN, UNA (1) OFICINA PARA BIENESTAR INSTITUCIONAL, UN (1) SALÓN DE BILINGÜISMO, CUATRO (4) BATERÍAS DE BAÑO (HOMBRES Y MUJERES, EN PRIMERA Y SEGUNDA PLANTA), UN (1) AULA MÁXIMA PARA EVENTOS INSTITUCIONALES, ESPACIO PARA ALMACENAMIENTO DE DISPOSITIVOS MULTIMEDIA, ESPACIOS DEPORTIVOS Y COMUNES DISPONIBLES EN LA INSTITUCIÓN, UBICADOS EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA “INMACULADA CONCEPCIÓN” CALLE 4 N° 10-103 DEL MUNICIPIO DE GINEBRA, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP”, para la vigencia 2026, asciende a la suma de QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($15.963.187)

Responsable elaboración de Análisis del Sector y Estudio de Mercado	**Nombre**	José Julián Gil Salcedo	**Firma**	***ORIGINAL FIRMADO***
	Cargo o No. Contrato	Jefe de Planeación		
Vo. Bo. Jefe Dependencia o Líder del Proceso	**Nombre**	José Julián Gil Salcedo	**Firma**	***ORIGINAL FIRMADO***
	Cargo	Jefe de Planeación		
Revisión Jurídica	**Nombre**		**Firma**	
	Cargo			