



ESTUDIO DEL SECTOR Vigencia 2026

OBJETO: ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE B 2 DEL BARRIO CIUDADELA COMPARTIR EN EL MUNICIPIO DE MONTENEGRO - QUINDIO, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION MISIONERAS DEL DIVINO MAESTRO; COMO DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE ACCESO Y PERMANENCIA DENTRO DEL SISTEMA EDUCATIVO, DIRIGIDOS A LA POBLACION EN EDAD DE ESCOLARIDAD (NIÑOS, NIÑAS, ADOLESCENTES Y JOVENES) QUE RESIDEN EN LOS SECTORES ALEDAÑOS A DICHA INSTITUCION.

TIPO DE CONTRATO: De conformidad con las actividades u obligaciones que ejecutará el futuro contratista, y en razón a que serán realizadas con autonomía e independencia, se trata en este caso de la tipología contractual de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y se hace procedente la contratación directa con el Contratista – Arrendador seleccionado, en virtud de lo establecido en el literal i, numeral 4, del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 del 2015..

• INTRODUCCIÓN

La Secretaria de Educación del Departamento del Quindío, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, en donde se señala el deber de análisis de la entidad estatal, se permite realizar el estudio del sector, para la suscripción del proceso de Contratación de Licitación Pública, en concordancia con el manual de Colombia Compra Eficiente, "Guía para la elaboración de estudios del sector" publicada en el portal único de contratación www.contratos.gov.co, se procede a elaborar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del presente proceso contractual, así:

• ASPECTOS GENERALES

- Aspectos Generales
- Estudio de la Oferta
- Estudio de la Demanda.

➤ ASPECTOS GENERALES

1.- NECESIDAD DEL SERVICIO QUE SE PRETENDE SATISFACER:

El Departamento del Quindío, como entidad territorial certificada en la prestación del servicio educativo, le corresponde el desarrollo de diferentes competencias que hacen relación a la prestación y administración del mismo servicio en su territorio, en virtud de lo establecido en los Artículos 151 y 153 de la Ley 115 de 1994 y 6 de la Ley 715 de 2001; situación anterior por la cual, a través de su Secretaría de Educación y en observancia de los fines constitucionales que contiene el artículo 67 de la carta magna, debe atender las necesidades que demanda su ejecución, con el fin de garantizar la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos,



el adecuado cubrimiento del servicio y el asegurar a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo.

De esta manera, la Nación a través de su Ministerio de Educación, se encarga de disponer, apropiar y transferir a las Entidades Territoriales Certificadas en Educación, los recursos necesarios que permiten sufragar la prestación de dicho servicio (numeral 5.13 Art. 5 de la Ley 715 de 2001), los cuales deben ser administrados por los mismos Entes Territoriales, con base en lo estipulado en el artículo 15 de la Ley 715 de 2001, que indica lo siguiente:

"Artículo 15. Destinación. Los recursos de la participación para educación del Sistema General de Participaciones se destinarán a financiar la prestación del servicio educativo atendiendo los estándares técnicos y administrativos, en las siguientes actividades:

15.1. Pago del personal docente y administrativo de las instituciones educativas públicas, las contribuciones inherentes a la nómina y sus prestaciones sociales.

15.2. Construcción de la infraestructura, mantenimiento, pago de servicios públicos y funcionamiento de las instituciones educativas.

15.3. Provisión de la canasta educativa.

15.4. Las destinadas a mantener, evaluar y promover la calidad educativa." (Subrayas fuera de texto).

Teniéndose entonces, que será la Entidad Territorial respectiva, la encargada de aplicar y ejecutar los recursos para las necesidades anteriormente anotadas, de acuerdo a las particularidades que presente cada región, siempre respetando las directrices que en la materia imparta la autoridad de Orden Nacional.

En vista de lo anteriormente referenciado, el Estado Colombiano, ha venido implementando múltiples estrategias de acceso y permanencia, como son la gratuidad educativa, la implementación de una jornada escolar única y el ofrecimiento de diferentes beneficios, tendientes a atraer a la población en edad de escolaridad, y propiamente a los niños, niñas, adolescentes y jóvenes, al sistema educativo y a que se mantengan dentro del mismo, hasta terminar su ciclo escolar obligatorio; a tal punto que el Gobierno Nacional, como representante de la Nación, ha definido LA EDUCACIÓN, como una de sus líneas de acción estratégicas dentro del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "COLOMBIA POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA".

En materia educativa, la referida Ley, respecto a la política educativa se armonizan con los propósitos y lineamientos del Plan Nacional Decenal de Educación 2016-2026, "El Camino hacia la Calidad y la Equidad". lo que nos permite avanzar de manera decidida hacia la garantía del derecho a la educación sentando las bases para su continuidad como política de Estado, velando así por una atención integral, con el propósito de garantizar de manera progresiva una trayectoria completa en educación básica y media.

De tal manera, que se busca como parte de dicha estrategia, amparados en el contenido del artículo 67 de la Constitución Política de Nuestro País, garantizar la ampliación y sostenimiento de la Cobertura a todo el Sistema Educativo (Preescolar, Primaria, Secundaria y Media) de tal modo, que todos los niños, niñas, jóvenes y adolescentes del Departamento del Quindío, tengan acceso a la educación pública; razón por la cual, se



requiere para garantizar la efectiva prestación de dicho servicio, de instalaciones físicas aptas en las cuales se impartan los planes y programas educativos señalados por el Ministerio de Educación Nacional, lo cual garantice un buen desarrollo en el proceso de enseñanza educativa en el sector oficial y el acceso y permanencia de los estudiantes dentro del sistema.

Teniendo en cuenta que el Departamento del Quindío, no cuenta con un inmueble que reúna las características necesarias para albergar a la comunidad educativa, toda vez que sobrepasa la capacidad de las Instituciones Educativas ya existentes en el Municipio de MONTENEGRO, resulta necesario contratar el arrendamiento de un inmueble para poner en funcionamiento otra Institución Educativa y así suplir la prestación del Servicio Educativo como Entidad Certificada.

El Municipio de Montenegro, Quindío, es un ente territorial que depende del Departamento del Quindío en la prestación del servicio educativo, el cual cuenta con CUATRO MIL QUINIENTO TREINTA (4530), según información arrojada por el Sistema Integrado de Matrícula – SIMAT -, distribuidos de la siguiente manera:

MUNICIPIO	INSTITUCION	SIMAT 6A ENERO 2025	CAPACIDAD TOTAL DE ATENCION A ESTUDIANTES
Montenegro	MARCO FIDEL SUAREZ	410	524
Montenegro	GENERAL SANTANDER	643	890
Montenegro	LOS FUNDADORES	1210	1388
Montenegro	JESUS MAESTRO	731	792
Montenegro	SANTA MARIA GORETTI	840	892
Montenegro	INSTITUTO MONTENEGRO	4530	5480

Fuente: SIMAT de enero de 2025

Los estudiantes provenientes de los sectores y barrios aledaños, han venido beneficiándose de la prestación del servicio educativo en la Institución Educativa Jesús Maestro.

Si bien es cierto, en las Instituciones educativas del municipio faltan 950 cupos por ser cubiertos por estudiantes frente a la capacidad de las instituciones, esta Institución no cuenta con una infraestructura propia del Municipio, situación que ha venido siendo subsanada a través del arrendamiento de bien inmueble de propiedad de la CONGREGACIÓN HERMANAS MISIONERAS DIVINO MAESTRO, el cual se encuentra ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Montenegro, Quindío, propiamente en la Lote B 2 del Barrio Ciudadela Compartir, identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 280-171170, medida que constituye una estrategia fundamental para garantizar el acceso y permanencia de dicha población dentro del Sector Educativo, así como para prevenir la deserción escolar y el aumento de sus índices, así como la presentación de alertas tempranas en la misma población en edad de escolaridad.

De esta manera, con el ánimo de dar cumplimiento al mandato Constitucional que Ordena garantizar la cobertura educativa, a través de las estrategias anteriormente referenciadas, conforme lo preceptúa el artículo 67 de rango Constitucional, que al tenor literal consagra:



“ARTICULO 67. La educación es un derecho de la persona y un servicio público que tiene una función social; con ella se busca el acceso al conocimiento, a la ciencia, a la técnica, y a los demás bienes y valores de la cultura

La educación formará al colombiano en el respeto a los derechos humanos, a la paz y a la democracia; y en la práctica del trabajo y la recreación, para el mejoramiento cultural, científico, tecnológico y para la protección del ambiente.

El Estado, la sociedad y la familia son responsables de la educación, que será obligatoria entre los cinco y los quince años de edad y que comprenderá como mínimo, un año de preescolar y nueve de educación básica.

La educación será gratuita en las instituciones del Estado, sin perjuicio del cobro de derechos académicos a quienes puedan sufragarlos.

Corresponde al Estado regular y ejercer la suprema inspección y vigilancia de la educación con el fin de velar por su calidad, por el cumplimiento de sus fines y por la mejor formación moral, intelectual y física de los educandos; garantizar el adecuado cubrimiento del servicio y asegurar a los menores las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo.

La Nación y las entidades territoriales participarán en la dirección, financiación y administración de los servicios educativos estatales, en los términos que señalen la Constitución y la ley.”

Para el cumplimiento, de metas y objetivos del programa de Gobierno y garantizar los derechos fundamentales de niños, niñas, y adolescentes estudiantes, la Secretaría de Educación Departamental, inscribió en el Banco de Programas y Proyectos Departamentales, el Proyecto denominado: “FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA UNA GESTIÓN EDUCATIVA INTEGRAL EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO” al cual, le fue asignado por la Secretaría de Planeación Departamental, el código BPIN No. 2024003630025 CÓDIGO PRODUCTO 2201071 NOMBRE DE LA META PRODUCTO Servicios Educativos CÓDIGO INDICADOR DEL PRODUCTO 220107100 NOMBRE DEL INDICADOR DEL PRODUCTO Establecimientos educativos en operación ACTIVIDADES EDU-106-2026 Prestación del Servicio Educativo.

Aunado a lo anterior, el Decreto 1075 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Educación, complementa lo referente a la infraestructura:

Artículo 2.3.3.1.6.10. Infraestructura escolar. Los establecimientos educativos que presten el servicio público de educación por niveles y grados, de acuerdo con su proyecto educativo institucional, deberán contar con las áreas físicas y dotaciones apropiadas para el cumplimiento de las funciones administrativas y docentes, según los requisitos mínimos que establezca el Ministerio de Educación Nacional. Entre estas deberán incluirse:

a) Biblioteca, de acuerdo con lo definido en el artículo 42 del presente Decreto;



- b) Espacios suficientes para el desarrollo de las actividades artísticas, culturales y de ejecución de proyectos pedagógicos;
- c) Áreas físicas de experimentación dotadas con materiales y equipos de laboratorio, procesadores de datos, equipos o herramientas para la ejecución de proyectos pedagógicos, ayudas audiovisuales y similares, y
- d) Espacios suficientes para el desarrollo de los programas de educación física y deportes, así como los implementos de uso común para las prácticas.

[...]

Esto evidencia que las Instituciones Educativas requieren de una infraestructura física para su funcionamiento para poder adelantar allí sus proyectos educativos, brindar áreas de experimentación y albergar los equipos necesarios para la ejecución de proyectos pedagógicos y que sea posible el cumplimiento de las funciones administrativas y docentes.

Respecto de la infraestructura física, la Corte Constitucional en sentencia T-167 de 2019, que reitera jurisprudencia en ese mismo sentido, también se ha referido de la siguiente manera:

Por otro lado, debe señalarse que la accesibilidad consta de tres dimensiones reconocidas constitucionalmente:

- i) No discriminación: "la educación debe ser accesible a todos, especialmente a los grupos más vulnerables de hecho y de derecho".[108] La obligación correlativa del Estado en este punto es la eliminación de todo tipo de discriminación en el sistema educativo, compromiso que en el ordenamiento jurídico colombiano se logra mediante el desarrollo del artículo 13 de la Constitución que reconoce el derecho a la igualdad.

- ii) Accesibilidad material: la obligación estatal es garantizar por los medios más adecuados que el servicio educativo sea accesible desde el punto de vista físico. Este deber corresponde al mandato previsto en el inciso 5° del artículo 67 de la Constitución que prescribe que el Estado debe asegurar a los menores de edad las condiciones necesarias para su acceso y permanencia en el sistema educativo.

- iii) Accesibilidad económica: el inciso 4° del artículo 67 Superior indica que la educación debe ser gratuita en las instituciones del Estado sin perjuicio del cobro de derechos académicos a quienes puedan sufragarlos. No obstante, la jurisprudencia constitucional ha especificado sobre esta norma que se entiende que solo la educación básica primaria tiene un carácter gratuito y obligatorio en las instituciones estatales, mientras progresivamente se alcanza la gratuidad universal para los niveles de secundaria y la educación superior.

En consecuencia, la accesibilidad se refleja en la responsabilidad del Estado de eliminar todas las barreras que puedan desincentivar a los menores de edad de su aprendizaje. (subrayado por fuera del texto)

Considerando la ubicación geográfica de la población estudiantil, el entorno económico social de la zona, la Secretaría de Educación Departamental del Quindío, considera conveniente atender de forma eficaz y pertinente a la población en edad escolar, para satisfacer la necesidad de prestación del servicio, por tal razón



se ha resuelto tomar en Arrendamiento un bien inmueble para el funcionamiento de una sede de la Institución Educativa Jesús Maestro del Municipio de Montenegro, Quindío y así, suplir la insuficiencia de infraestructura.

Es así, como en aplicación de las políticas, directrices y metas establecidas por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Educación; y ante la carencia de ambientes de formación suficientes para llevar a cabo las actividades escolares en el Municipio de Montenegro, Quindío (particularmente ante la falta de instalaciones físicas en dicho sector del mismo Municipio, en las cuales se pueda prestar el servicio público educativo), se hace necesario que esta Entidad Territorial celebre un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE, con la CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS MISIONERAS DIVINO MAESTRO respecto del bien ubicado en la lote B 2 del Barrio Ciudadela Compartir de dicho Municipio que es de propiedad de la mentada comunidad religiosa, con la intención que allí pueda funcionar y desarrollar sus actividades académicas durante la vigencia 2026, si bien se establecieron semanas de actividades de desarrollo institucional, de receso estudiantil y vacaciones de docentes y directivos docentes, el calendario escolar se tiene previsto hasta el 29 de noviembre 2026, es preciso indicar que estas fechas de receso se realizarán actividades administrativas así como de cierre y clausura de la institución educativa tales como: trabajo en grupo en relación a todas las áreas de gestión, directiva, comunitaria, financiera y académica; se trabaja en la resignificación del PIA, manual de convivencia, proyectos transversales y las áreas fundamentales, en la Institución Educativa Jesús Maestro, por tanto se requiere contar con la ejecución del contrato por 333 días calendario en la cual se imparten los grados desde transición hasta grado once dirigidos a la población escolar de los sectores mencionados anteriormente.

Se debe aclarar que la proyección de cupos aprobados para la vigencia 2026 de la Institución Educativa Jesús Maestro, es de Se debe aclarar que la proyección de cupos aprobados para la vigencia 2026 de la Institución Educativa Jesús Maestro, es de SETECIENTOS NOVENTA Y DOS (792).

La anterior información, soporta la necesidad de celebrar el contrato de arrendamiento con la Comunidad Religiosa y con ello atender a la población estudiantil proyectada.

Para efectos de satisfacer dicha necesidad educativa, cuenta esta Entidad Territorial dentro de su Plan de Desarrollo, 2024 - 2027 "POR Y PARA LA GENTE", con el PROYECTO: "FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA UNA GESTIÓN EDUCATIVA INTEGRAL EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO" al cual, le fue asignado por la Secretaría de Planeación Departamental, el código BPIN No. 2024003630025 CÓDIGO PRODUCTO 2201071 NOMBRE DE LA META PRODUCTO Servicios Educativos CÓDIGO INDICADOR DEL PRODUCTO 220107100 NOMBRE DEL INDICADOR DEL PRODUCTO Establecimientos educativos en operación ACTIVIDADES EDU-106-2026 Prestación del Servicio Educativo. IMPUTACION PRESUPUESTAL No. 1402 - 2.3.2.02.02.007.00.00.00.2201071.24025-25, tendiente a garantizar la efectividad en la atención de la prestación del servicio educativo que requiere dicha comunidad, en materia de infraestructura y logística educativa.

Así las cosas, el Departamento del Quindío, dada su calidad de Entidad Territorial certificada en la prestación del servicio educativo, y atendiendo la solicitud presentada el mes de enero de 2025 por la Dirección Técnica de Cobertura Educativa adscrita a la Secretaría de Educación Departamental, contenida en el oficio con asunto: "Justificación de la necesidad para los trámites correspondientes a la celebración del contrato de arrendamiento con la Comunidad Religiosa Hermanas Misioneras del Divino Maestro; del Municipio de Montenegro, Quindío", la cual hace parte integral del presente estudio y en observancia de las diferentes competencias que en materia de prestación y administración del mismo le arrojan los Artículos 151 y 153 de la Ley 115 de 1994 y 6 de la Ley 715 de 2001; se dispondrá al desarrollo de las actuaciones administrativas correspondientes y tendientes a la celebración de contrato de arrendamiento cuyo objeto será "ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE B 2 DEL BARRIO CIUDADELA COMPARTIR EN EL MUNICIPIO DE MONTENEGRO - QUINDIO, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION MISIONERAS DEL DIVINO MAESTRO; COMO



DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE ACCESO Y PERMANENCIA DENTRO DEL SISTEMA EDUCATIVO, DIRIGIDOS A LA POBLACION EN EDAD DE ESCOLARIDAD (NIÑOS, NIÑAS, ADOLESCENTES Y JOVENES) QUE RESIDEN EN LOS SECTORES ALEDAÑOS A DICHA INSTITUCION."

1.1. ASPECTOS ECONÓMICOS

El presente estudio del sector tiene como fin realizar una evaluación del mercado colombiano desde el punto de vista microeconómico y macroeconómico con el propósito de lograr una aproximación al estado de cada uno de los parámetros que son fundamentales en la potencialización del uso eficiente y efectivo de los recursos para satisfacer las necesidades de la Entidad. Por tal motivo, el marco del estudio está definido por las condiciones derivadas de la necesidad de contratación, las cuales es de aclarar, son diferentes para todos los casos y conllevan a resultados más precisos que pueden generar mejores herramientas en el desarrollo del proceso contractual.

Las actividades económicas de producción y distribución de bienes y servicios son muy diversas y las realizan las empresas o el sector público. Dada la gran variedad de las mismas tradicionalmente se han agrupado en tres categorías o sectores económicos. Según otros criterios, clasifican en cuatro los sectores de la producción también llamados sectores de ocupación que a su vez pueden subdividirse en sectores parciales por actividad. Estos sectores económicos están interrelacionados y se necesitan mutuamente.

- Un sector se divide en subsectores.
- Un subsector se divide en ramas de actividad.
- En una rama de actividad hay varias actividades.

1. Sector primario, que comprende aquellas actividades relacionadas directamente con los recursos naturales sin que éstos se transformen, dedicados solamente al desarrollo de los mismos. Incluye la Agricultura, la Ganadería, la Pesca, la Minería, etc.

2. Sector secundario o industrial, que abarca todas las actividades que transforman físicamente las materias primas o bienes en otros más aptos para el consumo. Estas actividades fabriles son muy diversas: energía, textil, metal, maquinaria, química, electrónica, automóvil, y un largo etcétera.

La clasificación tradicional incluye la construcción, pero debido a la gran importancia de esta industria y a sus particularidades, con frecuencia se la considera de manera independiente.

3. Sector terciario o de servicios, que engloba al resto de actividades no incluidas en las categorías anteriores, caracterizadas por proporcionar la prestación de servicios, ya que no produce bienes, sino servicios: comercio, sociales, culturales, enseñanza, sanidad, transporte, Información y comunicación, turismo, banca, servicios profesionales, el gobierno etc.

4. Sector cuaternario, produce servicios altamente intelectuales tales como investigación, desarrollo, innovación e información.

El objeto del proceso de contratación se ubica en el **Sector terciario o de servicios**.

Respecto a los arrendamientos, estos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales se "engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas.



Después de Identificado el sector, se abarca la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, adaptada para Colombia por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) CIIU Rev. 4 A.C; donde se puede establecer que el objeto del presente proceso se enmarca dentro de la división 68 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, se ubican las actividades que nos ocupa en este caso.

SECCION (I)	SECTOR: ALOJAMIENTO Y SERVICIO DE COMIDA		
	GRUPO	CLASE	CODIGO
68	681	6810	I6810
DESCRIPCIÓN	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados		

Esta clase incluye:

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

Esta clase excluye:

- El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso residencial. Se incluye en la clase 4111, «Construcción de edificios residenciales».
- El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso no residencial. Se incluye en la clase 4112, «Construcción de edificios no residenciales».
- La subdivisión de terrenos con mejora. Se incluye en la clase 4290, «Construcción de otras obras de ingeniería civil».
- El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511, «Alojamiento en hoteles».
- El servicio de alojamiento en apartahoteles. Se incluye en la clase 5512, «Alojamiento en apartahoteles».
- El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513, «Alojamiento en centros vacacionales».
- El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520, «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales».
- El servicio de alojamiento temporal en albergues para trabajadores y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5590, «Otros tipos de alojamiento n.c.p.».
- La adquisición del derecho en la modalidad de tiempo compartido, especificando su modalidad. Se incluye en la clase 551, «Alojamiento en hoteles y en la 5512, «Alojamiento en apartahoteles».



Índice de Costos de la Educación Superior (ICES)

RESULTADOS ANUALES (II SEMESTRE 2024/II SEMESTRE 2023)

La variación anual del ICES para el segundo semestre de 2025 fue de 6,14%, este resultado es inferior en 2,30 puntos porcentuales al registrado en el mismo semestre del año 2024, cuando se observó un incremento de 8,44%.

Durante el segundo semestre de 2025, la variación del grupo de gastos de personal (6,48%) aportó 4,61 puntos porcentuales a la variación anual del ICES.

De otra parte, el grupo de compra de bienes y servicios presentó una variación anual de 5,30%. Esta tasa es inferior en 0,68 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior cuando se generó un crecimiento de 5,98%.

Tabla 1. ICES - Variación y contribución anual según grupos de costos
Total nacional
II semestre 2025 / II semestre 2024

Grupos	Índice base: II semestre 2013 = 100					
	Índice		Variación (%)		Contribución (p.p.)	
	II semestre 2024	II semestre 2025	II semestre 2024	II semestre 2025	II semestre 2024	II semestre 2025
Total	190,50	202,19	8,44	6,14	8,44	6,14
Gastos de personal	197,39	210,19	9,48	6,48	6,67	4,61
Compra de bienes y servicios	175,45	184,74	5,98	5,30	1,77	1,53

Fuente: DANE - ICES

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

El Índice de Costos de la Educación Superior -ICES- registró una variación semestral de 2,77% durante el segundo semestre de 2025. Esta tasa es superior en 0,50 puntos porcentuales a la observada en el primer semestre de 2025, cuando presentó una variación de 3,28%.

En términos de contribución a la variación semestral del ICES, el mayor aporte obedece al grupo gastos de personal (3,37%) que contribuyó con 2,39 puntos porcentuales.

Entre tanto, el grupo de compra de bienes y servicios registró una variación semestral de 1,33%. Esta tasa es menor en 2,58 puntos porcentuales respecto a la observada en el primer semestre de 2025 cuando fue de 3,91%.



Tabla 3. ICES - Variación y contribución semestral según grupos de costo
Total nacional
II semestre 2025 / I semestre 2025

Grupos	Índice base: II semestre 2013 = 100					
	Índice		Variación (%)		Contribución (p.p)	
	I semestre 2025	II semestre 2025	I semestre 2025	II semestre 2025	I semestre 2025	II semestre 2025
Total	196,74	202,19	3,28	2,77	3,28	2,77
Gastos de personal	203,34	210,19	3,02	3,37	2,14	2,39
Compra de bienes y servicios	182,31	184,74	3,91	1,33	1,13	0,39

Fuente: DANE - ICES

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

RESULTADOS POR CARÁCTER (PÚBLICO O PRIVADO) DE LA INSTITUCIÓN.

Variación anual

Por carácter de la institución, las instituciones públicas presentaron una variación anual de 7,25%, entre tanto, las instituciones privadas registraron una variación anual de 5,10%

Tabla 5. ICES - Variación anual según carácter de la institución

Total nacional

Segundo semestre 2025

Grupos	Índice base: II semestre 2013 = 100					
	Instituciones públicas			Instituciones privadas		
	Índice		Variación (%)	Índice		Variación (%)
II semestre 2024	II semestre 2025	II semestre 2024		II semestre 2025		
Total	206,83	221,82	7,25	177,35	186,39	5,10
Gastos de personal	215,66	232,19	7,67	180,78	190,19	5,20
Compra de bienes y servicios	182,68	193,46	5,90	171,02	179,39	4,90

Fuente: DANE - ICES

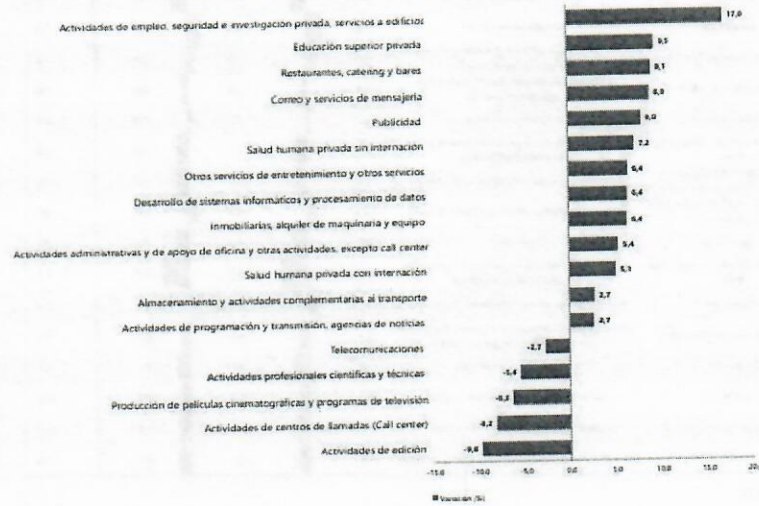
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)



Encuesta Mensual de Servicios (EMS) Octubre de 2025^P

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025^P / octubre 2024



Fuente: DANE, EMS.
^P Cifra provisional

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (octubre 2025 / octubre 2024)

En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024..



Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025^P / octubre 2024

Clasificación CIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercaderías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	2,7	2,6	-0,2	0,3
H	División 63	Correo y servicios de mensajería	8,9	8,8	-0,0	0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-9,1	6,9	0,5	-0,4
I	División 58	Actividades de edición	-9,8	8,6	1,9	0,0
I	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,5	-4,7	-2,8	1,3
I	Divisiones 60 y Clase 6091	Actividades de programación y transmisión agencies de noticias	2,7	3,4	0,0	-0,8
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,7	-2,2	0,8	0,2
J	Divisiones 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	-6,1	7,0	-0,6	-0,9
EN	Sección I, División 68 Sección N, Divisiones 77 10, 7720 y 7730	inmobiliarias: alquiler de maquinaria y equipo	6,1	7,1	-0,5	0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,4	5,4	0,0	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	8,1	6,2	-0,1	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8110	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,0	16,8	0,8	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-8,7	-8,2	0,8	0,1
N	División 82, excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	5,4	5,3	-0,0	0,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	-9,3	6,3	0,1	1,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,1	5,2	0,2	0,1
Q	División 86, excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,2	6,7	0,3	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,4	7,2	0,1	1,0

Fuente: DANE, EMS.

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2025^P / octubre 2024)

En octubre de 2025, seis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2024.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025^P / octubre 2024

Clasificación CIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total ¹	Permanente	Temporal/efectivo	Agencias	Miembros ² / Otros estados ³
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	4,7	2,7	1,6	0,0	...
H	División 63	Correo y servicios de mensajería	8,2	8,5	1,6	-1,2	...
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-8,5	2,0	-1,8	-0,9	...
I	División 58	Actividades de edición	-5,1	-3,3	-2,4	0,4	...
I	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	0,6	2,3	0,5	-8,5	...
I	Divisiones 60 y Clase 6091	Actividades de programación y transmisión agencies de noticias	-8,1	-8,9	-0,7	5,6	...
J	División 61	Telecomunicaciones	-4,8	-4,2	-2,4	-0,3	...
J	Divisiones 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	3,8	5,9	0,1	-0,1	...
EN	Sección I, División 68 Sección N, Divisiones 77 10, 7720 y 7730	inmobiliarias: alquiler de maquinaria y equipo	8,5	8,6	-0,1	1,3	...
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,2	-3,2	-2,4	0,4	...
M	Clase 7310	Publicidad	3,9	0,7	2,6	0,7	...
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8110	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	8,7	-8,9	2,2	9,2	8,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,1	2,5	-1,5	-0,1	...
N	División 82, excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	3,1	3,9	4,6	1,3	...
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,6	-9,0	-0,7	0,0	0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	1,7	2,6	1,5	-1,1	...
Q	División 86, excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8,5	-1,4	1,5	0,1	...
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,1	-0,4	0,6	-0,3	...

Fuente: DANE, EMS.



Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2025p / octubre 2024)

En octubre de 2025, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2024.

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2025P / octubre 2024

Sección	División	Descripción	Personal ocupado sin agencias*		Permanente	Temporal directo	Misión** Hora salada**
			Variación (%)	Contribución (PP)			
K	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	5,8		3,2		2,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,8		9,3		3,5
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	12,4		6,3		6,1
J	División 58	Actividades de edición	8,3		4,7		3,6
J	División 59, excepto Clase 9920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	4,8		3,3		1,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,0		2,1		2,9
J	División 61	Telecomunicaciones	8,2		5,8		2,3
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,9		3,8		2,5
LN	Sección L, División 68 Sección K, Divisiones 7110, 7229 y 7730	Arrendamiento, alquiler de maquinaria y equipo	8,8		7,8		1,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	6,6		3,8		3,8
M	Clase 7310	Publicidad	7,5		4,2		3,3
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,7		3,4		3,6
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,6		3,0		3,6
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	10,4		7,7		2,6
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,6		1,0		5,3
Q	Clase 9010	Salud humana privada con internación	6,9		2,9		3,9
Q	División 95 excepto Clase 9010	Salud humana privada sin internación	9,7		4,8		4,9
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,7		5,4		5,3

Fuente: DANE, EMS.

Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (enero - octubre 2025 p / enero - octubre 2024)

En lo corrido de 2025, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2024.



Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios Total nacional Enero - octubre 2025^P / enero - octubre 2024

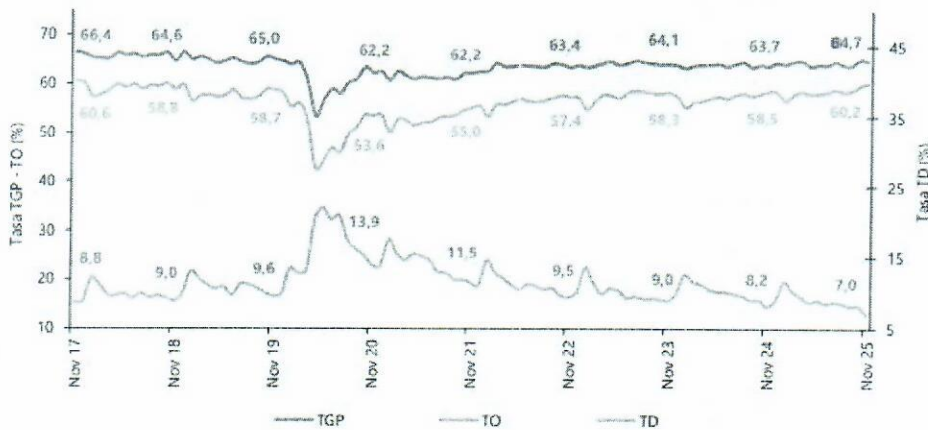
Table with 7 columns: Sección, División, Descripción, Ingresos, Personal Ocupado total, Salarios. It lists various service subsectors and their percentage changes in income, total employment, and salaries from 2024 to 2025.

Fuente: DANE, LMS

INDICE DE DESEMPLEO.

Para el mes de noviembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 7,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (8,2%). La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a noviembre de 2024 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 60,2%, lo que representó un aumento de 1,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,5%).

Gráfico 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD) Total nacional Noviembre (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.



En el mes de noviembre de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.599 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca (1,3 puntos porcentuales); Alojamiento y servicios de comida (1,0 puntos porcentuales) y Construcción (0,8 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad

Total nacional

Noviembre (2024 - 2025)

Rama de actividad	Total nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	23.605	24.599	100	993	
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.296	3.598	14,6	312	1,3
Alojamiento y servicios de comida	1.680	1.927	7,8	247	1,0
Construcción	1.496	1.680	6,8	184	0,8
Transporte y almacenamiento	1.777	1.876	7,6	98	0,4
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	2.078	2.158	8,8	80	0,3
Comercio y reparación de vehículos	4.078	4.140	16,9	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	339	1,4	49	0,2
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.972	3.015	12,3	43	0,2
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos*	609	643	2,6	34	0,1
Actividades financieras y de seguros	418	449	1,8	31	0,1
Información y comunicaciones	497	499	2,0	2	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.892	1.843	-7,5	-49	-0,2
Industrias manufactureras	2.532	2.430	9,9	-102	-0,4

Fuente: DANE, GEIH.

Población ocupada según posición ocupacional

Total nacional

Para noviembre de 2025, la población fuera de la fuerza de trabajo fue 14.423 miles de personas en el total nacional. Esta población se concentró principalmente en las actividades de Oficios del hogar (53,4%) y Estudiando (24,8%).

Tabla 3. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población fuera de la fuerza de trabajo

Total nacional

Noviembre (2024 - 2025)

Tipo de actividad	Total Nacional				
	Noviembre 2024	Noviembre 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población fuera de la fuerza de trabajo	14.627	14.423	100	-204	
Oficios del Hogar	7.938	7.702	53,4	-236	-1,6
Estudiando	3.745	3.574	24,8	-171	-1,2
Otros*	2.944	3.147	21,8	202	1,4

Fuente: DANE, GEIH.



Contexto regional del sector inmobiliario.

Para el presente estudio, se consultó a la ciudadanía en general, acerca de la percepción sobre las inmobiliarias, en el formulario se indagó por el conocimiento sobre los servicios que prestan las empresas del sector, experiencias obtenidas, Número de inmobiliarias que conoce en el departamento, entre otros.

Ficha técnica

Fecha de realización: jueves 25 de agosto hasta el martes 30 de agosto.

Medio de aplicación: Presencial y vía virtual, Google formularios.

Encuestas aplicadas: 387.

Nivel de confianza: 95%

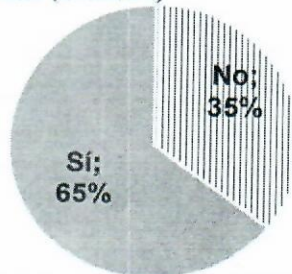
Margen de error: 5%

Tipo de muestra: Muestreo No Probabilístico

Personas encuestadas: Ciudadanía en general del departamento del Quindío.

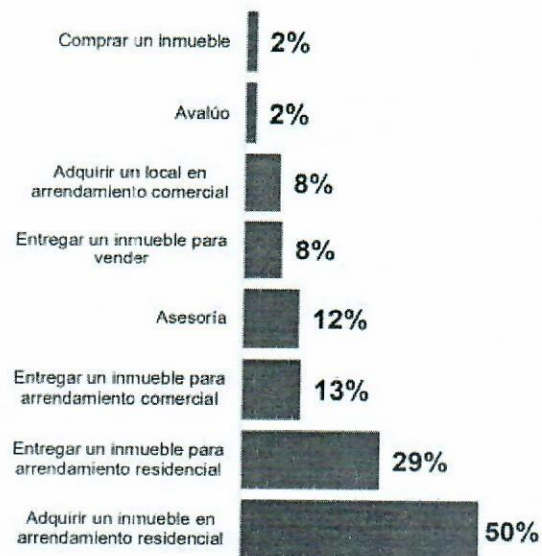
Datos generales de los usuarios de las empresas del sector inmobiliario

¿Ha utilizado algún servicio de las inmobiliarias? (Gráfica 1)



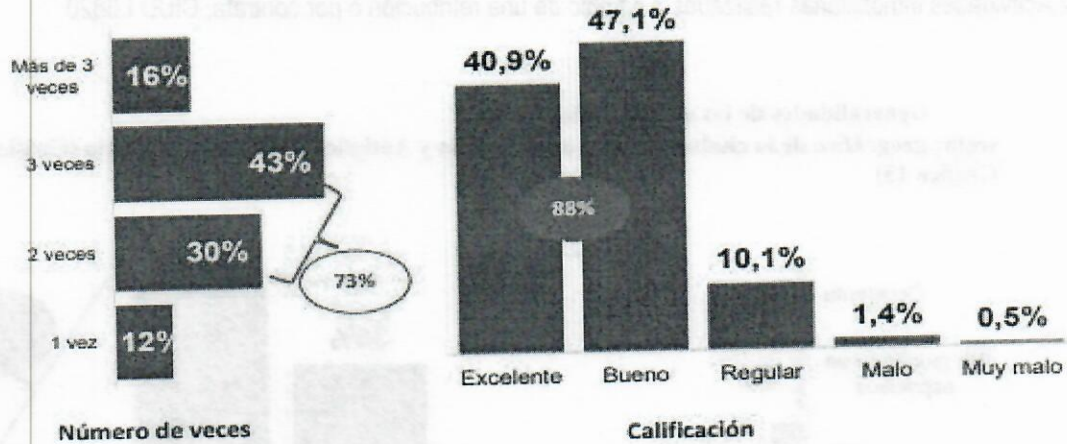
De la ciudadanía encuestada, un (65%) hace uso de los servicios prestados por las empresas del sector, esto podría estar relacionado, con la seguridad o respaldo, que pueden ofrecer las inmobiliarias para los bienes inmuebles. Así mismo, lo ratifican los usuarios, utilizando el arrendamiento de inmuebles residenciales (50%) y entregar un bien para su administración (29%), con mayor frecuencia entre los servicios prestados por las empresas del sector.

Los servicios utilizados por los ciudadanos del departamento del Quindío. (Gráfica 2)



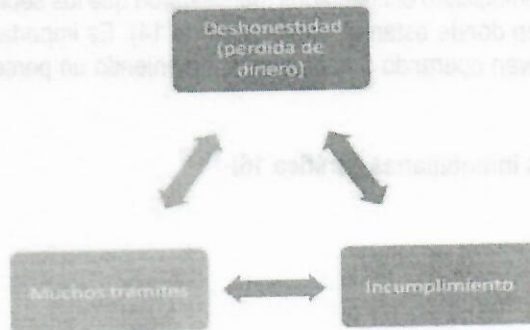


Número de veces que los ciudadanos encuestados han usado los servicios de las inmobiliarias en el último año y la calificación por el servicio prestado. (Gráfica 3) y (Gráfica 4)



El 73% de los ciudadanos encuestados, manifestó haber usado los servicios de una inmobiliaria entre 3 y 4 veces en el último año, siendo una cifra positiva dado la frecuencia de uso de los diferentes servicios que ofrece una inmobiliaria. Adicional, la calificación por los servicios prestados está compuesta principalmente excelente y bueno con una participación del 88% de los ciudadanos encuestados.

Aspectos a mejorar, ¿Por qué ha sido mala su experiencia con la inmobiliaria? (Gráfica 5)



Estudio de la oferta del sector inmobiliario

Análisis de la encuesta realizada a los empresarios del sector inmobiliario en el departamento del Quindío.

Ficha técnica

Fecha de realización: jueves 25 de agosto hasta el martes 30 de agosto.

Medio de aplicación: Telefónica, vía virtual, Google formularios.

Encuestas aplicadas: 163.

Nivel de confianza: 95%



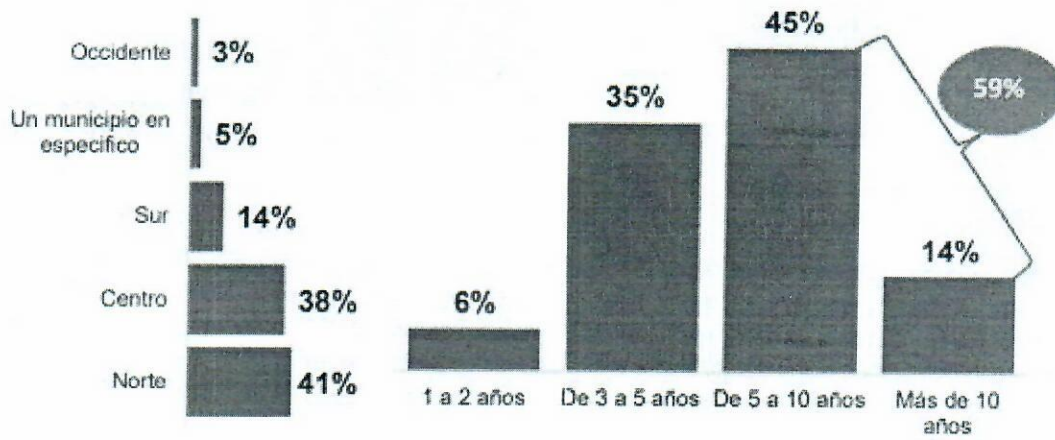
Margen de error: 5%

Tipo de muestra: Muestreo Probabilístico

Tipo de establecimientos encuestados:

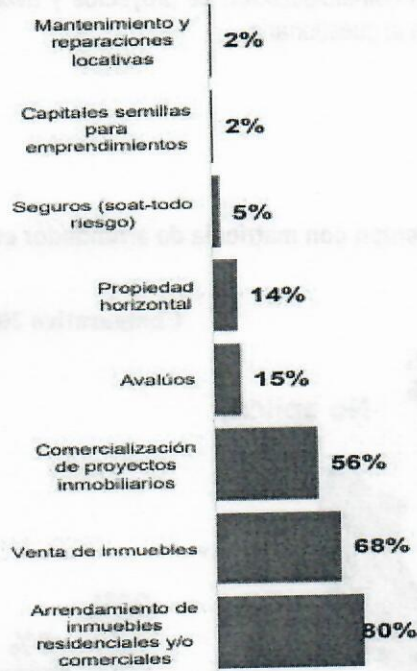
1. Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, CIUU L6810
2. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, CIUU L6820

Generalidades de las empresas del sector.
sector geográfico de la ciudad con mayor influencia y Antigüedad de la inmobiliaria (Gráfica 14 y Gráfica 15)

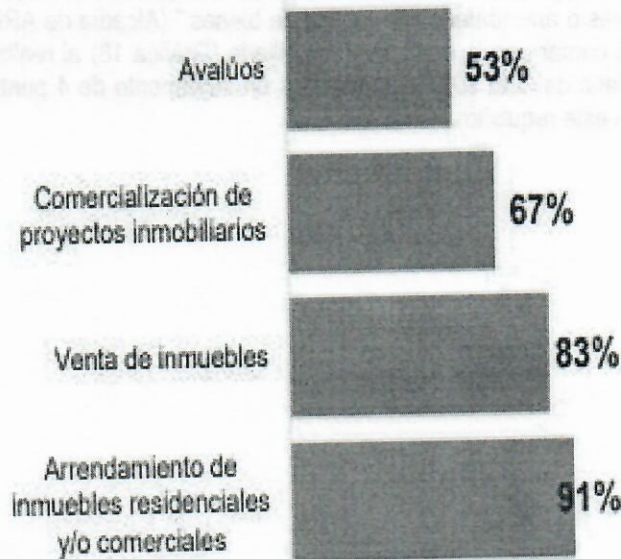


Los empresarios del sector inmobiliario encuestados manifestaron que los sectores con mayor influencia son el centro y norte de la ciudad en donde están ubicados (Gráfico 14). Es importante destacar que el 59% de los empresarios encuestados llevan operando 5 años o más, obteniendo un porcentaje significativo de empresas consolidadas (Gráfica 15).

Servicios prestados por las inmobiliarias (Gráfica 16)



Los servicios que presta con mayor frecuencia (Gráfica 17)

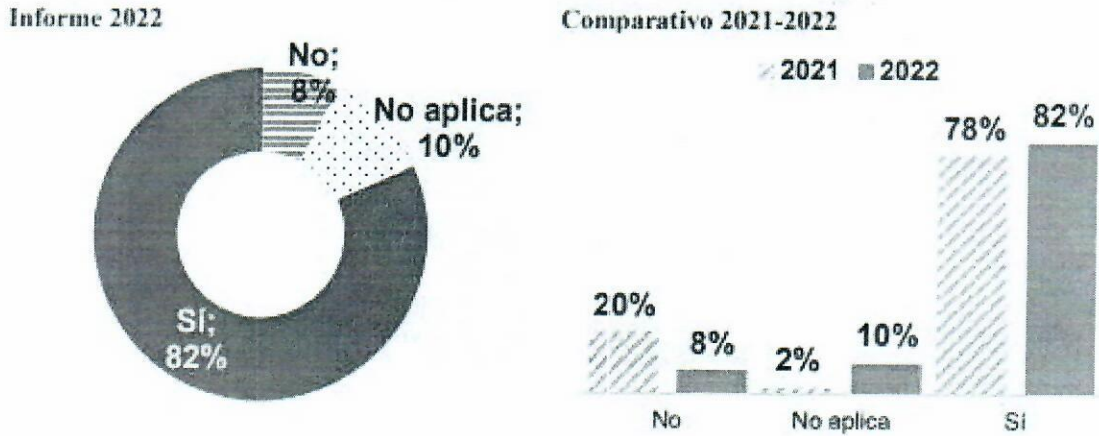


Los empresarios del sector inmobiliario manifestaron tener una variedad de servicios diferentes a la venta y arrendamiento de inmuebles, se encuentra también los avalúos, propiedad horizontal, seguros, entre otros (Gráfica 16). En la (Gráfica 17) nos permite conocer los servicios más comercializados por las empresas del sector, siendo el arrendamiento de inmuebles y la venta, los servicios que se requieren con mayor frecuencia en las empresas del sector, con el (91%) y (83%) respectivamente, así mismo, son los servicios que los ciudadanos manifestaron conocer y hacer uso con más frecuencia en las inmobiliarias. Es importante recalcar,



la demanda de servicios como la comercialización de proyectos y avalúos, con el (67%) y (53%) entre las inmobiliarias que dieron respuesta al cuestionario.

Porcentaje de empresas que cuentan con matrícula de arrendador en el Quindío (Gráfica 18)



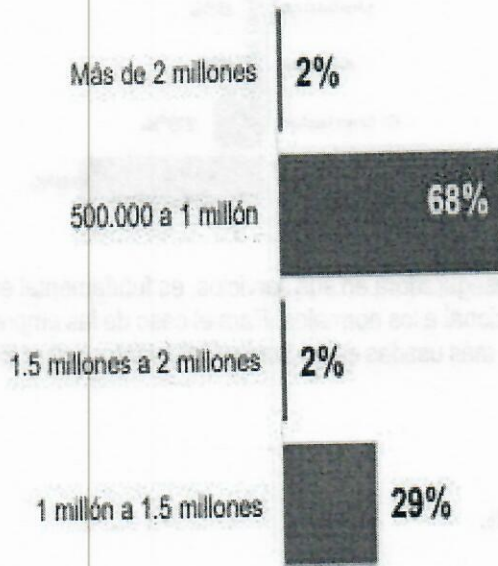
La matrícula inmobiliaria según la Alcaldía de Armenia es “La Habilitación para ejercer las actividades de arrendamiento de bienes raíces propios o de terceros destinados a vivienda urbana, o realizar la intermediación comercial entre arrendadores o arrendatarios de tal tipo de bienes.” (Alcaldía de ARMENIA, 2019). El 82% de los encuestados manifestó contar con la matrícula inmobiliaria (Gráfica 18) al realizar un comparativo con el informe del sector inmobiliario del año 2021 encontramos un incremento de 4 puntos porcentuales entre las empresas que cuentan con este requisito.



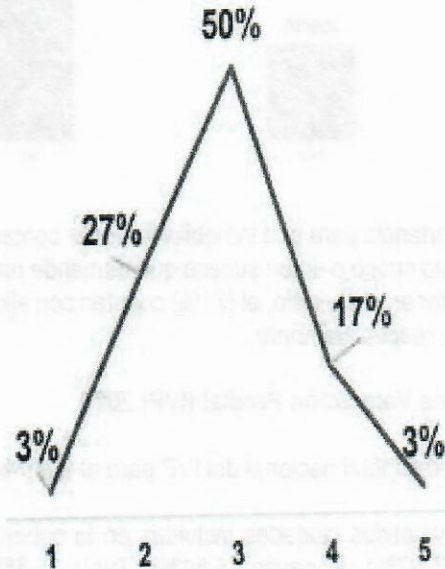
Arriendo de inmuebles

Datos importantes en el arrendamiento de inmuebles según las empresas del sector.

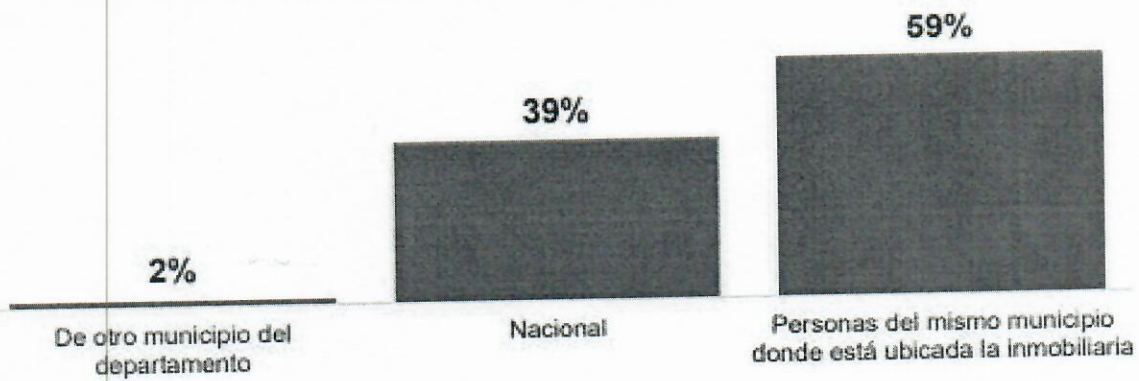
Precio promedio de los inmuebles ofertados (Gráfica 19)



Estratificación socioeconómica de los inmuebles ofertados por las inmobiliarias (Gráfica 20)



Origen de los clientes que contrata los servicios (Gráfica 24)

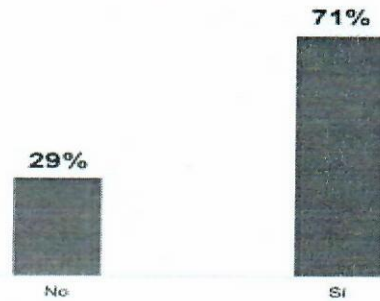


El (39%) de los clientes que contratan los servicios de las inmobiliarias, provienen de un departamento diferente al Quindío, tal como se puede observar en la (Gráfica 24). Este grupo de clientes posiblemente, ven un apoyo en las inmobiliarias al realizar una compra o arrendamiento de un inmueble en diferentes aspectos, por ejemplo: legales, entorno, ubicación, seguridad del lugar, cercanía a puntos de abastecimiento, entre otros. El departamento del Quindío por su ubicación geográfica, sus climas, sus paisajes lo convierten en un destino

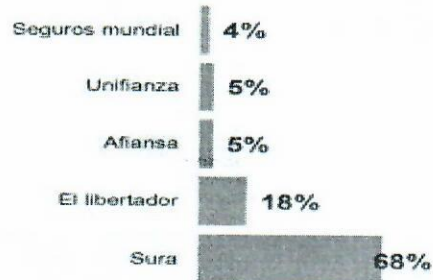


atractivo para buscar residencia de personas que viven en otros departamentos, por lo cual estas personas suelen buscar inmobiliarias.

Empresas del sector que cuentan con una aseguradora de respaldo (Gráfica 36)



Aseguradoras más utilizadas por los empresarios del sector (Gráfica 37)



La importancia para una inmobiliaria poder contar con una aseguradora en sus servicios, es fundamental en un momento crítico o en un suceso que demande un gasto adicional a los normales. Para el caso de las empresas del sector en el Quindío, el (71%) cuentan con ello. Entre las más usadas están Sura y El libertador con el (68%) y (18%) respectivamente.

Índice de Valoración Predial (IVP) 2025

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
Turja	4,62	5,35	0,73
Armeria	4,87	5,19	0,32
Pereira	2,90	4,87	1,97
Sincedejo	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	3,64	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.

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).

1.2. ASPECTOS TÉCNICOS

Clasificación UNSPSC: La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

SEGMENTO FAMILIA CLASE PRODUCTO NOMBRE

Especificaciones Técnicas: Según la guía de Colombia Compra Eficiente; según segmentos, familias, clases y productos.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	80131501	ARRENDAMIENTO RESIDENCIAS
80000000	80130000	80131500	80131502	ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES



				COMERCIALES O INDUSTRIALES
--	--	--	--	----------------------------

Con respecto al análisis técnico se precisan las especificaciones que se requieren para la contratación del bien. Es por ello, que la Secretaria de Educación del Departamento del Quindío ha considerado que necesita contar con Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades como apoyo institucional, académico, funcional, administrativo o docente, para desarrollar y promover los programas y servicios que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida y a la formación integral de la comunidad estudiantil en desarrollo de su misión como institución educativa

Teniendo en cuenta que el Departamento del Quindío no tiene un inmueble con las características necesarias para albergar a la comunidad educativa que sobrepasa la capacidad de las Instituciones Educativas ya existentes en el municipio de PIJAO, resulta necesario realizar un contrato de arrendamiento para poner en funcionamiento otra Institución Educativa y así suplir la prestación del servicio educativo como Entidad Certificada.

Por lo cual, para la vigencia 2025, esta institución educativa cuenta con la siguiente proyección de matrícula:

MUNICIPIO	INSTITUCION	SIMAT 6A ENERO 2025	CAPACIDAD TOTAL DE ATENCION A ESTUDIANTES
Montenegro	MARCO FIDEL SUAREZ	410	524
Montenegro	GENERAL SANTANDER	643	890
Montenegro	LOS FUNDADORES	1210	1388
Montenegro	JESUS MAESTRO	731	792
Montenegro	SANTA MARIA GORETTI	840	892
Montenegro	INSTITUTO MONTENEGRO	4530	5480

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: De conformidad con las actividades u obligaciones que ejecutará el futuro contratista, y en razón a que serán realizadas con autonomía e independencia, se trata en este caso de la tipología contractual de CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y se hace procedente la contratación directa con el Contratista – Arrendador seleccionado, en virtud de lo establecido en el literal i, numeral 4, del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 del 2015.

OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR: ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE B 2 DEL BARRIO CIUDADELA COMPARTIR EN EL MUNICIPIO DE MONTENEGRO - QUINDIO, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION MISIONERAS DEL DIVINO MAESTRO; COMO DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE ACCESO Y PERMANENCIA DENTRO DEL SISTEMA EDUCATIVO, DIRIGIDOS A LA POBLACION EN EDAD DE ESCOLARIDAD (NIÑOS, NIÑAS, ADOLESCENTES Y JOVENES) QUE RESIDEN EN LOS SECTORES ALEDAÑOS A DICHA INSTITUCION.



establecidos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993 modificada por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y en todo caso el acuerdo de voluntades a suscribir no podrá exceder la vigencia fiscal (2025).

LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución del presente contrato será en respecto del bien ubicado en el lote B 2 del Barrio Ciudadela, en el Municipio de Montenegro – Quindío

VALOR Y FORMA DE PAGO: el valor del presente contrato asciende a la suma de **CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$137.091.859)**, incluido IVA, impuestos o descuentos. **FORMA DE PAGO:** El Departamento del Quindío cancelará el valor del futuro contrato mediante ONCE (11) pagos iguales cada treinta (30) días calendario vencidos, cada uno por valor **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE (\$12.462.896)** incluido IVA, impuestos o descuentos.

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL PARA ASUMIR LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS ANTES REFERIDAS: Para soportar el gasto antes referido, y garantizar el pago de las obligaciones económicas a cargo de esta Entidad derivadas del contrato a suscribirse; se ha solicitado el correspondiente **Certificado de Disponibilidad Presupuestal Nro. (728)** expedido el día (13) de **(ENERO)** de **(2026)** por la Directora Administrativa de la Secretaria de Educación Departamental

SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: El control vigilancia y seguimiento del Contrato de arrendamiento de bien inmueble se realizará a través de la **DIRECTORA DE COBERTURA EDUCATIVA DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN DEPARTAMENTAL, código 9 grado 4** o quien haga sus veces quien tendrá a cargo todas las facultades, deberes, responsabilidades y obligaciones contenidas en el artículo 84 de la Ley 1474 de 2011.

2.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATO:

2.1.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA:

- 2.8.1.1 Entregar el inmueble en condiciones aptas para el funcionamiento del establecimiento educativo, garantizando su estabilidad estructural, servicios básicos y áreas comunes en adecuado estado de conservación.
- 2.8.1.2 Permitir al arrendatario el uso tranquilo y seguro del bien durante la vigencia contractual.
- 2.8.1.3 Realizar las reparaciones locativas mayores que comprometan la estructura, cubiertas o redes principales hidráulicas, sanitarias y eléctricas, siempre que no deriven de un uso inadecuado del inmueble.
- 2.8.1.4 Garantizar la propiedad y posesión pacífica del inmueble, respondiendo por cualquier perturbación o reclamación de terceros.
- 2.8.1.5 Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la entidad arrendadora.
- 2.8.1.6 Librar la entidad estatal de toda perturbación en uso y goce del inmueble dado en arrendamiento.
- 2.8.1.7 Coordinar con el arrendatario la entrega inicial y final del inmueble mediante actas a entera satisfacción de las partes. Así como la realización de actas parciales en el que se establezcan periódicamente las condiciones locativas en que se encuentre el inmueble.



- 2.8.1.8 Asumir el pago de los impuestos (predial, valorización o contribuciones especiales), o gestionar sus exenciones.
- 2.8.1.9 Presentar en el plazo establecido la cuenta de cobro del canon de arrendamiento del periodo de ejecución correspondiente.
- 2.8.1.10 Cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral de conformidad con el artículo 50 de la ley 789 de 2002, y en el inciso segundo y párrafo primero del artículo 41 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y de acuerdo al monto de sus honorarios, manteniendo los pagos al día, durante la ejecución del contrato.

2.8.2 OBLIGACIONES GENERALES:

- 2.8.2.1 Obrar con lealtad, diligencia, oportunidad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas en las actividades contratadas.
- 2.8.2.2 Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución del mismo de conformidad con lo establecido en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.
- 2.8.2.3 Cumplir, si es del caso, con las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, manteniendo los pagos al día durante la ejecución del contrato, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y en el inciso segundo y párrafo primero del artículo 41 de la Ley 80 de 1.993, modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2.007.
- 2.8.2.4 Entregar el inmueble a paz y salvo de servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos.

2.8.3 DEL CONTRATANTE - ARRENDATARIO: (DEPARTAMENTO)

- 2.8.3.1 Pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada.
- 2.8.3.2 Utilizar el inmueble exclusivamente para la prestación del servicio educativo, sin darle destinación distinta.
- 2.8.3.3 Verificar el pago oportuno de los servicios públicos por parte del municipio de Montenegro.
- 2.8.3.4 Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal que sufra éste por el uso que de él se haga. El cuidado, custodia y administración operativa del inmueble estará a cargo del rector del establecimiento educativo, sin que dicho deber implique traslado de la calidad de parte contractual dentro del presente contrato. En todo caso, el Departamento del Quindío velará, a través de la supervisión por el adecuado uso del inmueble objeto de este contrato.
- 2.8.3.5 Adoptar las medidas de vigilancia y control necesarias para prevenir hurtos, daños o actos de vandalismo dentro del inmueble.
- 2.8.3.6 Reportar oportunamente al arrendador cualquier daño o falla estructural que requiera el inmueble.
- 2.8.3.7 Dar respuesta a los requerimientos que formule razonablemente la Arrendadora, en asuntos relacionados estrictamente con el objeto del presente contrato.
- 2.8.3.8 Recibir y restituir el inmueble a la arrendadora una vez se inicie y se cumpla el termino de duración del contrato en el mismo estado en que le fue entregado, mediante la suscripción de actas entre arrendadora y arrendatario a entera satisfacción de las partes.
- 2.8.3.9 Velar por el buen uso y mantenimiento del inmueble, cumpliendo con las normas de seguridad, salubridad, gestión del riesgo y medio ambiente.



- 2.8.3.10** Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor quien resolverá y suscribirá las actas, controlará los asuntos necesarios durante el desarrollo del contrato.
- 2.8.3.11** Efectuar las recomendaciones al arrendador que se considere pertinente; en búsqueda del mejoramiento continuo en la prestación del servicio público educativo a través del funcionario encargado de ejercer la supervisión del presente contrato.
- 2.8.3.12** Permitir, en cualquier tiempo, las visitas de la Arrendadora o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio educativo a cargo de la Entidad Estatal.
- Verificar por intermedio del funcionario designado para ejercer la supervisión de la ejecución del contrato, el cumplimiento de las obligaciones frente al pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales; y parafiscales cuando corresponda

1.3. ASPECTOS REGULATORIOS.

El contrato de arrendamiento que se derive de este proceso se realizara a través de la modalidad de selección de contratación directa, según el compendio normativo que a continuación se relaciona:

Ley 1150 de 2007:

ARTÍCULO 2. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

- i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Decreto 1082 de 2015:

Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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.

El procedimiento de contratación se adelantará a través de causal de contratación directa, ya ue al tratarse de un contrato de Arrendamiento de bien inmueble, es pertinente darle aplicación a lo señalado en el literal i, numeral 4, del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, sin que sea necesaria pluralidad de oferentes para el desarrollo contrato a celebrar.

ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1

Deber de análisis de las Entidades Estatales. 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.

LEY 820 DE 2003

Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.

CAPITULO VI

Renta de Arrendamiento

Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente.

Artículo 19. Fijación del canon de arrendamiento. El precio mensual del canon estipulado por las partes, puede ser fijado en cualquier moneda o divisa extranjera, pagándose en moneda legal colombiana a la tasa de cambio representativa del mercado en la fecha en que fue contraída la obligación, salvo que las partes hayan convenido una fecha o tasa de referencia diferente.

Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario. El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación.

2. ANALISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes para el caso de arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el País. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.






Los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arrendamiento comercial se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, eso quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Así mismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va a hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea cada 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario








tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la Ley para que el propietario del Local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado. De acuerdo con el código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente:







El artículo 520 del Código de comercio señala que: "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de 2 años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo.

GREMIOS QUE COMPONEN EL SECTOR INMOBILIARIO

 <p>FEDELONJAS</p>	<p>Entidad sin ánimo de lucro, propende por el desarrollo, crecimiento, mejoramiento y expansión del sector inmobiliario nacional ejerciendo representatividad gremial a nivel nacional e internacional, brindando apoyo a entidades públicas y privadas, organizando y fortaleciendo el ejercicio de la actividad inmobiliaria, generando espacios académicos y de investigación, armonizando las normas técnicas internacionales al país, prestando servicios relacionados con el sector inmobiliario en un marco jurídico, ético, de calidad y profesional.</p>
 <p>FIABCI</p>	<p>Federación Internacional de Asociaciones de Inmobiliarios y Agentes de Inmobiliarios</p> <p>Federación de Organizaciones de negocios de profesionales del sector inmobiliario, presente en 60 países.</p> <p>La FIABCI es una organización no gubernamental cuyo objetivo es ayudar a sus miembros a que les den una dimensión internacional a sus negocios.</p>
	<p>CORPORACION NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAIZ</p> <p>La Corporación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz "CORALONJAS", es el Gremio Inmobiliario que agrupa entidades jurídicas y personas naturales, profesionales en diversas áreas, quienes han enfocado sus labores a la valoración de bienes y al mercado inmobiliario nacional.</p>
	<p>CONSEJO DE LA CONSTRUCCION SOSTENIBLE DE COLOMBIA</p> <p>El Consejo de la construcción sostenible de Colombia o Colombia Green Building Council, es una red de personas, empresas y entidades que promueve la transformación de la industria de la construcción para lograr un entorno responsable con el ambiente y bienestar de todos los colombianos.</p>
 <p>CAMIACOL CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION</p>	<p>CÁMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION CAMIACOL</p> <p>La Cámara Colombiana de la Construcción CAMIACOL, es una asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro, que reúne a nivel nacional empresas y personas naturales relacionadas con la Cadena de Valor de la Construcción.</p> <p>CAMIACOL se creó en Medellín el 14 de septiembre de 1957 como iniciativa de un grupo de industriales y empresarios colombianos reunidos en la primera convención nacional de construcciones.</p> <p>El fundamento para crear a CAMIACOL fue la necesidad de constituir una entidad que velara por los intereses de la industria de la construcción y que estuviera constituida por constructores, representantes de la industria y del comercio.</p>



 <p>La Lonja El primer intermediario de Medellín y Antioquia</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA C.C. Premium Plaza - Cra 43 A con calle 30 - local 444B - 4º piso Tel: (57 4) 4481418 Fax: (574) 2312812 www.lonja.org.co Medellín</p>
 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MONTERÍA Calle 30 No 8 - 39 Of.1 Mercedes Tel: (574) 7823679 - 7821843 Fax: (574) 7820177 www.lonjanariñoyputumayo.org Montería</p>
 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO Carrera 23 No. 19 - 12 of. 201A Tel: (572) 7292626 Fax: (572) 7292026 www.lonjanariñoyputumayo.org Pasto</p>
 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA Avenida 0 No. 16-37 2º Piso Tel: (577) 5717827 / 3831359 Fax: (577) 5831339 www.lonjaprotectam.org.co Cúcuta</p>
 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO Carrera 1A No. 18 - 44 of. 2 Edificio Palmara Tel: (576) 7467569 - 7462957 Fax: (576) 7462957 www.josericioneinmuebles.com.co Armenia</p>
	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA Carrera 7 No. 14-30 of. 1201 Tel: (576) 3334812 Fax: (576) 3358140 www.lonjarisaralda.com.co Pereira</p>

 <p>LONJA CALI</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA Calle 64N Nro. 38N - 146L 102G Centro Empresa Tel: (572) 657594/96/97 Fax: (572) 6577394 www.lonjancali.org Santiago de Cali</p>
 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA Edif. Banco del Estado Piso 7 of. 701 Tel: (573) 6646217 - 6646437 Fax: (573) 6646217 www.azaxioysegovia.com.co Cartagena</p>
 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR Carrera 14 No. 13 C-60 of. 310 Edificio Agora Tel: (573) 5749631 - 5708089 Fax: (573) 5749631 Valledupar</p>
 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CHOCÓ</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CHOCÓ Cra 6 No. 32 - 78 Barrio Humpungo Tel: (574) 6709702 Fax: (574) 6709177 Quibdó</p>
 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL HUILA Cr. 5 No. 10-49 Local 203, Edificio Plaza Real Tel: (578) 8715132 - 8715164 Fax: (578) 8715153 Neiva</p>
 <p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS</p>	<p>LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE LOS LLANOS Carrera 31 No. 37-71 of. 301 edif. Los Centauros Tel: (578) 6719120 - 6627519 Fax: (578) 6719120 Villavicencio</p>

HISTORICO DE CONTRATACIÓN

La Gobernación del Quindío a adelantado procesos con el mismo fin en diferentes años. A continuación, la entidad presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos por la GOBERNACION DEL QUINDIO, los cuales tienen objetos que se relacionan con la contratación que se pretende realizar; la consulta fue realizada en el SECOP. Así mismo, se logró determinar que la contratación común es pública, y se ha realizado bajo la modalidad de Contratación Directa así:



ENTIDAD	GOBERNACIÓN DEL QUINDÍO	GOBERNACIÓN DEL QUINDÍO	GOBERNACIÓN DEL QUINDÍO
NUMERO DEL PROCESO	EDU006-ARRENDAMIENTO-2024	EDU007-ARRENDAMIENTO-2024	EDU009-ARRENDAMIENTO-2024
FECHA DE CELEBRACION	2024/03/22	2024/03/22	2024/04/05
OBJETO	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE B 2 DEL BARRIO CIUDADELA COMPARTIR EN EL MUNICIPIO DE MONTENEGRO QUINDIO, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION MISIONERAS DEL DIVINO MAESTRO COMO DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE ACCESO Y PERMANENCIA DENTRO DEL SISTEMA EDUCATIVO, DIRIGIDOS, A LA POBLACION EN EDAD DE ESCOLARIDAD NIÑOS, NIÑAS, ADOLESCENTES Y JOVENES QUE RESIDEN EN LOS SECTORES ALEDAÑOS A DICHA INSTITUCION	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 959 DE LA TEBAIDA QUINDIO, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION HERMANAS MISIONERAS SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS COMO DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE ACCESO Y PERMANENCIA DENTRO DEL SISTEMA EDUCATIVO, DIRIGIDOS, A LA POBLACION EN EDAD DE ESCOLARIDAD NIÑOS, NIÑAS, ADOLESCENTES Y JOVENES QUE RESIDEN EN LOS SECTORES ALEDAÑOS A DICHA INSTITUCION	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 7A N. TERRENO DE PIJAO QUINDIO, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACION HERMANAS MISIONERAS SANTA TERESITA DEL NIÑO JESUS COMO DESARROLLO DE LAS ESTRATEGIAS DE ACCESO Y PERMANENCIA DENTRO DEL SISTEMA EDUCATIVO, DIRIGIDOS, A LA POBLACION EN EDAD DE ESCOLARIDAD NIÑOS, NIÑAS, ADOLESCENTES Y JOVENES QUE RESIDEN EN LOS SECTORES ALEDAÑOS A DICHA INSTITUCION
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa
CONTRATISTA	MISIONERAS DEL DIVINO MAESTRO	Misioneras De Santa Teresita	Misioneras De Santa Teresita



CUANTÍA	\$100.305.000,00	\$90.317.529,00	\$109.635.192,00
PLAZO DE EJECUCIÓN	270 Día(s)	267 Día(s)	267Día(s)

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En cumplimiento a lo regulado en la normatividad que aplica para el sector público, determinada en la Ley 80 de 1993 Estatuto de contratación pública y demás normas concordantes, dentro de la búsqueda efectuada en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP) se encuentran procesos de arrendamiento celebrados por otras entidades estatales como el que se referencia, se aclara que no todos los servicios adquiridos cumplen con las mismas características técnicas ni se realizó por todos los servicios indicados en este proceso. Así mismo, se logró determinar que la contratación común para este tipo de servicios es pública, y se ha realizado bajo la Modalidad de Contratación Directa, así:

ENTIDAD	GOBERNACION DE BOYACA	GOBERNACION DEL CAUCA	MUNICIPIO DE TUNJA
NRO DEL PROCESO	CD-0094-2021	DC-SG-CD-004-2021 25 DE NERO DE 2021	CD-AMT01402021 15 DE NERO DE 2021
FECHA DE CELEBRACION	13 DE ENERO DE 2021	25 DE ENERO DEL 2021	15 DE ENERO DEL 2021
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 22 N° 9-24 DE LA CIUDAD DE TUNJA IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N 070-207456, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL CENTRO DE INNOVACIÓN DE LA SECRETARIA DE TIC Y GOBIERNO ABIERTO DE LA GOBERNACIÓN DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2021.	EL ARRENDADOR SE OBLIGA CON EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA A ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE PARA LA UBICACION DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, SEGUN LO ESPECIFICADO EN EL ESTUDIO PREVIO.	SG 64 CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE CON EL PROPÓSITO DE ALOJAR AL PERSONAL DE AUXILIARES DE POLICÍA DE LA ESTACIÓN DE POLICIA DE TUNJA



MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa
CONTRATISTA	MARIA DEL CARMEN BOTIA CRISTANCHO	CARLOS ALBERTO ALARCON FLOREZ	MARIA BLANCA BERNAL MORENO
CUANTÍA	\$86.695.240	\$61.700.000	\$ 92.533.333
PLAZO DE EJECUCIÓN	348 Día(s)	180 Día(s)	347 Día(s)

Conclusiones:

A partir de la comparación de los procesos adelantados y publicados en el Secop se tienen las siguientes conclusiones:

- Las Entidades públicas contratan este tipo de servicios de Arrendamiento a través de la modalidad de contratación directa según lo permitido por la Ley 1150 de 2007 Art2 numeral 4 Lt I.
- Se evidencia que este tipo de servicios es requerido por diferentes Entidades Públicas para atender las necesidades que se puedan presentar en el momento de no contar con plantas físicas para adelantar gestiones administrativas y de atención a diferentes poblaciones.
- Respecto de los precios, éstos se ven afectados de acuerdo a la condición establecida en los Artículos 18, 19 y 20 de la Ley 820 del 2003.
- Según Estudio de la Cámara de Comercio de Armenia año 2020 en el sector Inmobiliario los arrendamientos no muestran mayor incremento diferente establecido por la Ley para el año 2021.

TATIANA HERNANDEZ MEJIA
Secretaria de Educación Departamental
Departamento del Quindío

Revisó componente técnico Mónica Andrea Salgado Castro, Directora Cobertura Educativa SED
Reviso componente jurídico: Juan Sebastián Ríos Muriel, Asesor Jurídico SED
Proyectó: Héctor Fabio Fuentes Sánchez – Contratista Cobertura Educativa SED