1. INTRODUCCIÓN

El Instituto Colombiano de Antropología e Historia realiza el presente estudio con el propósito de analizar la oferta y demanda del sector del servicio requerido, para lo cual se tiene en cuenta el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, en el cual se establece que las Entidades Estatales deben 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; de la misma manera se tiene en cuenta la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector emitida por Colombia Compra Eficiente, en la cual se prevé la obligación de la Entidad estatal de conocer a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

2. OBJETO CONTRACTUAL

Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el Municipio de Tumaco (Nariño), para uso exclusivo del ICANH, con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas "Colección Tumaco.

3. ASPECTOS GENERALES.

3.1. Identificación del sector

El objeto de la contratación a adelantar se encuentra en el sector de servicios, o sector terciario, el cual agrupa a los servicios de la sociedad. Es el sector económico que engloba todas aquellas actividades económicas que no producen bienes materiales de forma directa, sino servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población. La actividad terciaria consiste en la prestación de servicios a personas o empresas, sin obtener o transformar productos, contribuyendo a la formación del ingreso nacional y del producto nacional; se considera que dirige, organiza y facilita la actividad productiva de los otros sectores (sector primario y sector secundario), para ello a continuación se muestran los sectores que identifican el presente proceso con la actual necesidad de acuerdo, al “Sistema de Clasificación Industrial Internacional Uniforme” -CIIU.

De acuerdo con la clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas, revisión cuarta adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C)[1] , las actividades de alquiler y/o arrendamiento de inmuebles se clasifica en la sección L “Actividades inmobiliarias”, en la división 68 “Actividades inmobiliarias”, en la clase **6810** correspondiente a “Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados”.

Esta clase, incluye las siguientes actividades:

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

[1] DANE. (2022). Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas. https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf Fecha de consulta: 20 de enero de 2026.

- *El suministro de espacio solo para albergue de animales."*[2].

Por otro lado, y tomando de referencia los códigos estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, se logra identificar los servicios a adquirir y su correspondiente número de segmento, familia, clase, producto y el nombre.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80	13	15	00	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

3.2. Aspecto Económico

Según el Informe de Dinámica Empresarial en Colombia publicado por la Red de Cámaras de Comercio – CONFECÁMARAS, Durante el primer semestre de 2025 se registraron 173.907 empresas, cifra mayor que representa un aumento de 1,9% con respecto al mismo período de 2024, donde nacieron 170.741 empresas. Del total de empresas registradas en 2025, el 74% corresponden a personas naturales y el 26% a sociedades. La creación personas naturales aumentó para el primer semestre de 2025 con respecto al primer semestre de 2024. Las personas naturales pasaron de 125.849 a 129.048, lo que representa una variación de 2,5%. Entre 2024 y el primer semestre de 2025, el número de sociedades se mantuvo estable, con una variación mínima de 0,1%.

Creación de empresas según organización jurídica.



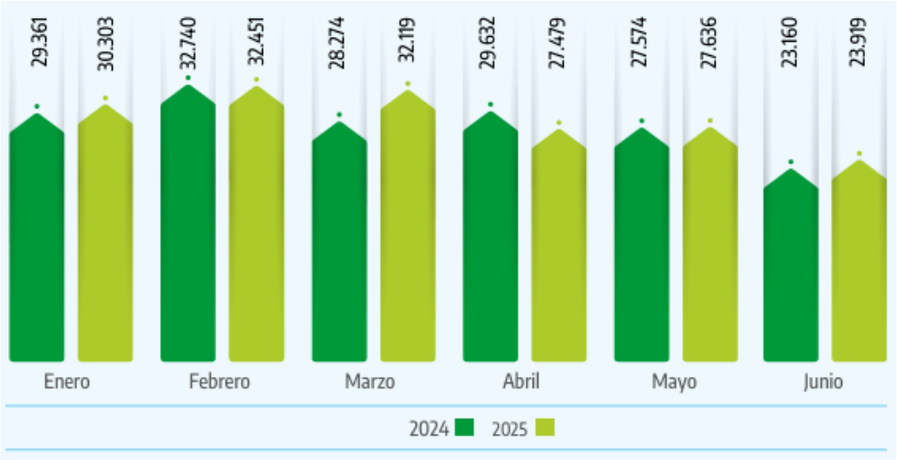
Fuente: Informe DINÁMICA DE CREACIÓN DE EMPRESAS EN COLOMBIA para el primer semestre de 2025. Disponible en https://www.confecamaras.org.co/analisis-economico. Consultado el 20 de enero de 2026.

Según los registros del RUES de las cámaras de comercio del país, en la primera mitad de 2025 se crearon 173.907 nuevas empresas, un 1,9% más que en 2024 cuando se establecieron 170.741 compañías en el mismo periodo. Del total de nuevas empresas, el 74% fueron creadas por personas naturales y el 26%, por sociedades. En comparación con 2024, las matrículas de nuevas de personas naturales aumentaron un 2,5%, mientras que el de las sociedades disminuyeron en 0,1%.

Creación de empresas por mes

En 2025, la creación de empresas alcanzó su mayor nivel en marzo y el más bajo en abril. Se resalta que, al cierre del semestre, se evidenció un repunte en la creación de empresas en comparación con el mismo periodo de 2024.

[2] DANE. (2020). Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas. https://www.dane.gov.co/files/sen/normas-y-estadares/CIIU_Rev_4_AC2020.pdf Fecha de consulta: 25 de enero de 2025.



Fuente: Informe DINÁMICA DE CREACIÓN DE EMPRESAS EN COLOMBIA para el primer semestre de 2025. Disponible en https://www.confecamaras.org.co/analisis-economico. Consultado el 20 de enero de 2026.

Creación de empresas por sectores económicos

Durante el primer semestre de 2025, se observó un aumento en la creación de empresas en los sectores de comercio, servicios y agricultura. El sector comercio fue el principal impulsor, con un crecimiento del 3,3% en el número de nuevas empresas frente al mismo periodo de 2024, seguido por el sector servicios, que registró una variación positiva del 1,9%. En contraste, los sectores de construcción e industria presentaron una disminución en la creación de empresas, con caídas del 8,2% y 3,2%, respectivamente, en comparación con el primer semestre del año anterior.

Sector económico	2024-1	2025-1	Variación %	Contribución
Comercio	64.500	66.626	3,3%	1,2%
Servicios	73.857	75.249	1,9%	0,8%
Agricultura	2.932	3.401	16,0%	0,3%
Resto	4.468	4.792	7,3%	0,2%
Extracción	461	472	2,4%	0,0%
Industria	17.037	16.498	-3,2%	-0,3%
Construcción	7.486	6.869	-8,2%	-0,4%
Total	**170.741**	**173.907**	**1,9%**	**1,9%**

Fuente: Informe DINÁMICA DE CREACIÓN DE EMPRESAS EN COLOMBIA para el primer semestre de 2025. Disponible en https://www.confecamaras.org.co/analisis-economico. Consultado el 20 de enero de 2026.

Creación de empresas por tamaño

Al comparar la evolución de la creación de empresas entre el primer semestre de 2024 y 2025, según el tamaño definido por el valor de sus activos, se evidencia un aumento del 1,9% en la creación de microempresas, que además explican en su totalidad el crecimiento neto en el periodo. En contraste, se observa una disminución del 12,6% en la creación de pequeñas empresas, del 15% en las medianas y del 62% en las empresas grandes. Estos resultados reflejan que el dinamismo empresarial en el primer semestre de 2025 se concentró en el segmento de las microempresas, que siguen representando la principal vía de emprendimiento en el país.

Tamaño	2024-1	2025-1	Variación %	Contribución
Microempresa	170.213	173.450	1,9%	1,9%
Pequeña	500	437	-12,6%	0,0%
Mediana	20	17	-15,0%	0,0%
Grande	8	3	-62,5%	0,0%
Total	170.741	173.907	1,9%	1,9%

Fuente: Informe DINÁMICA DE CREACIÓN DE EMPRESAS EN COLOMBIA para el primer semestre de 2025. Disponible en https://www.confecamaras.org.co/analisis-economico. Consultado el 20 de enero de 2026.

Creación de empresas por subsectores económicos

En contraparte, el sector construcción presentó la mayor caída, con una reducción del 8,2%, al pasar de 7.486 a 6.869 nuevas empresas, lo que se tradujo en una contribución negativa de -0,4 puntos porcentuales al crecimiento total. Le siguió el subsector de industrias manufactureras, que pasó de 17.037 a 16.498 unidades, con una variación de -3,2% y una contribución de -0,3 puntos porcentuales. Por su parte, las actividades de servicios administrativos y de apoyo disminuyeron un 1,8%, con 7.872 empresas creadas frente a 8.014 en 2024, mientras que el subsector de transporte y almacenamiento redujo su número de nuevas empresas en un 2,2%, pasando de 4.576 a 4.476. Ambos subsectores aportaron negativamente con -0,1 puntos porcentuales cada uno.

Subsector económico	2024-1	2025-1	Variación %	Contribución
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas	64.500	66.626	3,3%	1,3%
Otras actividades de servicios	8.571	9.324	8,8%	0,5%
Alojamiento y servicios de comida	28.946	29.577	2,2%	0,4%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2.932	3.401	16,0%	0,3%
Actividades inmobiliarias	3.161	3.445	9,0%	0,2%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social	2.687	2.887	7,4%	0,1%
Educación	1.567	1.630	4,0%	0,0%
Información y comunicaciones	3.456	3.490	1,0%	0,0%
Actividades financieras y de seguros	1.465	1.476	0,8%	0,0%
Explotación de minas y canteras	461	472	2,4%	0,0%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	215	225	4,7%	0,0%
Actividades de los hogares	24	22	-8,3%	0,0%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	66	54	-18,2%	0,0%
Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental	877	857	-2,3%	0,0%
Actividades profesionales, científicas y técnicas	10.931	10.907	-0,2%	0,0%
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación	3.645	3.600	-1,2%	0,0%
Transporte y almacenamiento	4.576	4.476	-2,2%	-0,1%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	8.014	7.872	-1,8%	-0,1%
Industrias manufactureras	17.037	16.498	-3,2%	-0,3%
Construcción	7.486	6.869	-8,2%	-0,4%
No clasificado	124	199	60,5%	0,0%
Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales	0	0	0,0%	0,0%
Total	170.741	173.907	1,9%	1,9%

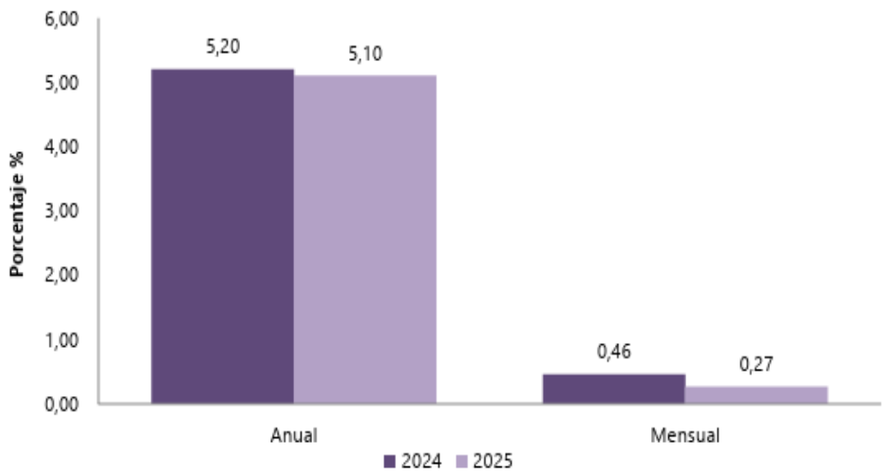
Fuente: Informe DINÁMICA DE CREACIÓN DE EMPRESAS EN COLOMBIA para el primer semestre de 2025. Disponible en https://www.confecamaras.org.co/analisis-economico. Consultado el 20 de enero de 2026.

Índice de precios al consumidor IPC diciembre 2025

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.

IPC Variaciones Total Nacional Diciembre 2024 – 2025



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor Diciembre 2025. Disponible en internet en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf Fecha de consulta: 20 de enero de 2026.

IPC Variación y contribución anual según divisiones de gasto

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,87	0,85	7,91	0,87
Educación	4,41	10,62	0,41	7,36	0,30
Salud	1,71	5,54	0,09	7,20	0,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,57	0,09	6,37	0,11
Transporte	12,93	5,19	0,70	5,35	0,72
TOTAL	100,00	5,20	5,20	5,10	5,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,31	0,63	5,07	0,95
Bienes y servicios diversos	5,36	3,33	0,18	4,97	0,26
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,96	2,13	4,76	1,48
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,18	0,09	3,31	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,06	0,07	2,12	0,07
Recreación y cultura	3,79	-0,21	-0,01	1,85	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,93	-0,03	1,22	0,03

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor Diciembre 2025. Disponible en internet en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf Fecha de consulta: 20 de enero de 2026.

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios diversos (4,97%),

Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.
Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,32 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

En diciembre de 2025 en comparación con diciembre de 2024, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (5,06%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,99%), arriendo efectivo (5,31%), transporte urbano (9,16%), carne de res y derivados (9,55%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,88%), café y productos a base de café (52,07%), suministro de agua (6,95%), educación preescolar y básica primaria (8,69%) y servicios relacionados con la copropiedad (8,55%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: papas (-24,61%), electricidad (-2,53%), arroz (-6,68%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,65%) y huevos (-2,51%).

IPC Variación y contribución anual por principales subclases Diciembre 2025

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	5,06	0,65
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	7,99	0,60
Arriendo efectivo	5,31	0,49
Transporte urbano (incluye tren y metro)	9,16	0,42
Carne de res y derivados	9,55	0,23
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	7,88	0,18
Café y productos a base de café	52,07	0,15
Suministro de agua	6,95	0,14
Educación preescolar y básica primaria	8,69	0,13
Servicios relacionados con la copropiedad	8,55	0,10

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor Diciembre 2025. Disponible en internet en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf Fecha de consulta: 20 de enero de 2026.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS) Octubre 2025

Ahora bien, según la Encuesta Mensual de Servicios (EMS) del DANE, octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024[3], y seis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2024.

La actividad inmobiliaria tuvo una variación positiva con respecto a octubre de 2024 de 6,4% en sus ingresos nominales totales.

Variación anual de los ingresos nominales
Total Nacional
Octubre (2025p - 2024)

[3] DANE. Boletín Técnico. Encuesta Mensual de Servicios (EMS) octubre de 2025. Consultado 20 de enero de 2026. Disponible en: https://www.dane.gov.co /files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf



DANE. Boletín Técnico. Encuesta Mensual de Servicios (EMS) octubre de 2025. Consultado 20 de enero de 2026. Disponible en: https://www.dane.gov.co /files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf

Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios. Octubre 2025-2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	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 53	Correo y servicios de mensajería	8,9	8,8	-0,0	0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,1	8,9	0,5	-0,4
J	División 58	Actividades de edición	-9,8	-8,6	-1,9	0,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,3	-4,7	-2,8	1,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,7	3,4	0,0	-0,8
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,7	-2,2	-0,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,4	7,0	-0,6	-0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,4	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	8,0	8,2	-0,1	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,0	16,9	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-8,2	-8,2	0,0	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	9,5	8,3	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	7,3	0,1	-1,0

DANE. Boletín Técnico. Encuesta Mensual de Servicios (EMS) octubre de 2025. Consultado 20 de enero de 2026. Disponible en: https://www.dane.gov.co /files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf

Con relación al ingreso nominal*, "octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024."*[4]. Específicamente, el personal ocupado subsector Actividades inmobiliarias (CIIU Rev. 4 A.C) presentó una variación del 6,4%. Este porcentaje se explica por la variación positiva de 7,0 en los ingresos por servicios, así como en el decremento de -0,5 y -0,2 presentado la venta de mercancías y otros ingresos respectivamente.

Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios Total nacional Octubre 2025p / 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.

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	4,7	2,7	1,0	1,0	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-0,2	-0,5	1,6	-1,2	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-0,5	2,0	-1,8	-0,8	- -
J	División 58	Actividades de edición	-5,3	-3,3	-2,4	0,4	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-0,6	2,3	0,5	-3,5	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-0,1	-0,9	-0,7	1,6	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	-6,9	-4,2	-2,4	-0,3	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	0,0	0,0	0,1	-0,1	- -
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-0,5	0,8	-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 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	0,7	-0,0	2,2	0,2	-1,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-6,1	-2,5	-3,5	-0,1	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	3,1	-0,3	4,8	-1,3	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	-0,6	-0,0	-0,7	0,0	0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-1,7	-2,8	1,5	-0,3	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	0,3	-1,4	1,5	0,1	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-0,1	-0,4	0,6	-0,3	- -

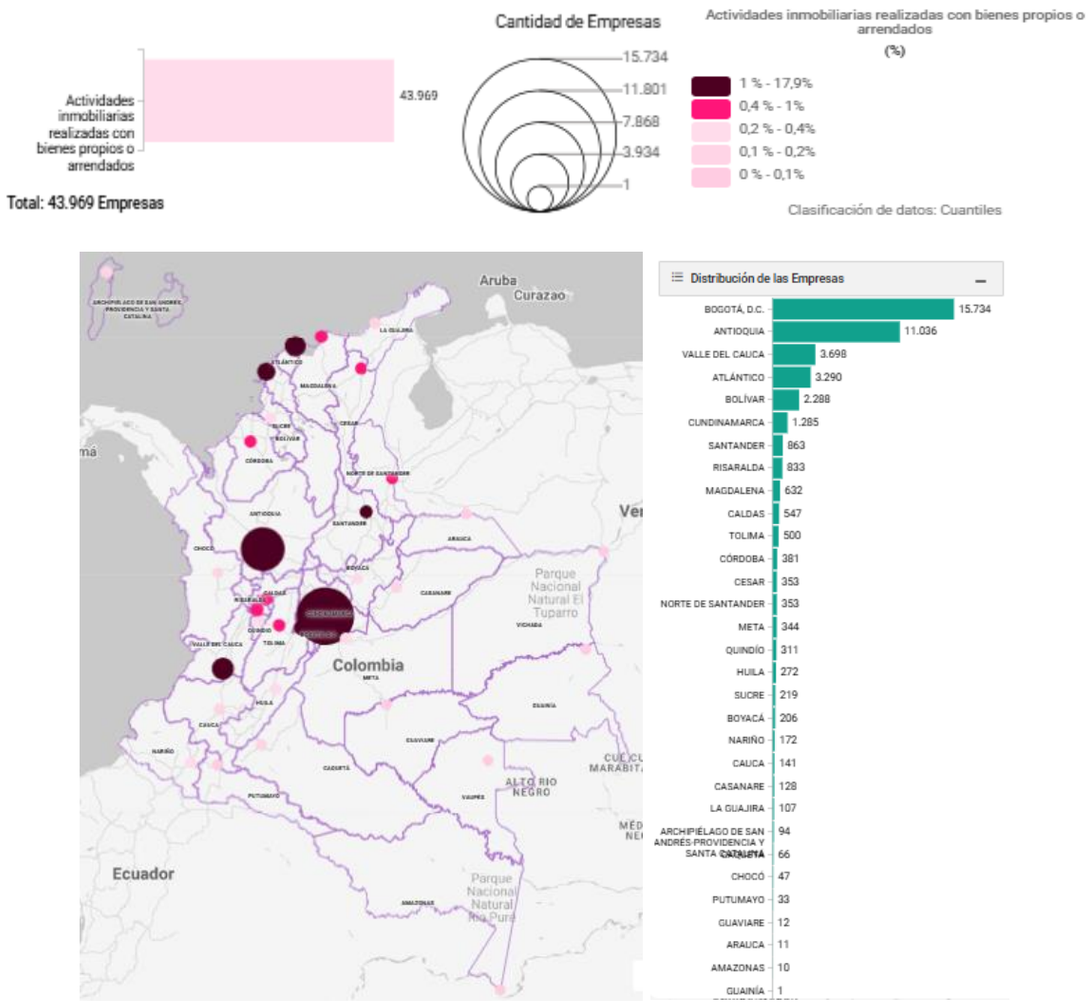
DANE. Boletín Técnico. Encuesta Mensual de Servicios (EMS) octubre de 2025. Consultado 20 de enero de 2026. Disponible en: https://www.dane.gov.co /files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf

Con relación al subsector de actividades inmobiliarias (CIIU Rev. 4 A.C), este presentó una variación negativa del -0,5% en en el personal ocupado. Esta cifra se explica por la variación del 0,8%, -0,1% y -1,3% en el personal permanente, temporal directo y agencias respectivamente.

Geoportal Dane

Por otro lado, y teniendo en cuenta el Geoportal del DANE podemos encontrar empresas y su distribución en el país que podrían prestar los servicios que requiere el Instituto. El sector cuenta con un total de 43.969 empresas distribuidas en el territorio nacional en donde Bogotá se encuentra en el primer puesto con 15.734 empresas, seguida de Antioquia y Valle del Cauca con 11.036 y 3.698 empresas respectivamente:

[4] Boletín Técnico. Encuesta Mensual de Servicios (EMS) octubre de 2025. Consultado 20 de enero de 2026. Disponible en: https://www.dane.gov.co /files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf



Fuente: Geovisor Dane Directorio de Empresas 2024. Disponible en https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/economia/directorio-estadistico-de-empresas/. Consultado el 20 de enero de 2026.

Situación Inmobiliaria Colombia 2025[5]

De acuerdo con el informe del BBVA Research sobre el sector inmobiliario durante el 2025, podemos destacar o siguiente:

Las ventas de vivienda nueva mostraron señales de recuperación desde finales de 2024, especialmente en el segmento No VIS, mientras la vivienda VIS sigue rezagada. El stock de viviendas terminadas sin vender aumentó y la caída de los lanzamientos limitará la producción futura. La construcción representa el 4,3% del PIB y genera 1,55 millones de empleos.

El arriendo superó a la propiedad como principal forma de tenencia (7,3 millones de hogares en arriendo frente a 7,1 millones en propiedad). La limitada oferta de vivienda nueva, junto con esta tendencia, elevó los precios de los arriendos, redujo los tiempos de venta y renta de inmuebles usados, y fortalecerá la inversión en vivienda para alquiler.

El financiamiento y la sostenibilidad son ejes clave del mercado. El crédito hipotecario mantiene su rol central; el leasing habitacional se redujo; el plazo medio de los créditos aumentó; y los desembolsos con subsidio disminuyeron. En paralelo, cerca de 300 mil viviendas nuevas recibieron certificaciones de sostenibilidad, y se espera que para 2030 la mitad de la oferta nueva cumpla estándares ambientales.

[5] BBVA Research. 6 de mayo de 2025. Disponible en: https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/colombia-situacion-inmobiliaria-2025/#:~:text=Se%20proyecta%20que%20las%20ventas,en%20promedio%202%2C9%20personas.. Fecha de consulta: 20 de enero de 2026.

Aunque la caída de las tasas de interés, el crecimiento del PIB y la creación de empleo impulsarán el mercado inmobiliario, persisten riesgos como la escasez de suelo urbanizable, la incertidumbre sobre los subsidios nacionales y el encarecimiento de insumos. Se proyecta que las ventas de vivienda nueva crezcan 9,0 % en 2025 y 11,5 % en 2026, con mejor desempeño en el segmento No VIS.

El ingreso medio mensual por persona en Colombia es de 1,1 millones de pesos, y los hogares tienen en promedio 2,9 personas. El país enfrenta un déficit habitacional más cualitativo que cuantitativo. El envejecimiento poblacional transformará la estructura futura del mercado de vivienda.

Ahora bien, según el Grupo Bancolombia, a septiembre de 2025, las ventas acumuladas ascendieron a más de 128.543 unidades. Este repunte provino sobre todo del segmento No VIS, que avanzó 18,7 %, mientras la VIS también creció, aunque a un ritmo más moderado (9 %).

Estos datos no hablan de un simple rebote estadístico, sino que reflejan un cambio en las expectativas, una relativa normalización financiera y una mayor disposición del comprador a concretar decisiones cuando el producto, la ubicación y el precio logran un equilibrio razonable.[6]

Desde una perspectiva territorial, la recuperación se concentra en los grandes polos urbanos. Bogotá–Cundinamarca registra 50.148 ventas (+15,9 %) y Antioquia 17.856 (+32 %), explicando buena parte del dinamismo nacional. Atlántico también destaca con un aumento de 27,4 %, mientras Valle del Cauca mantiene niveles estables. En lanzamientos, Antioquia lidera con un salto de 91,6 %, seguida de Bogotá–Cundinamarca con +29,3 %. En contraste, las iniciaciones siguen débiles, especialmente en Valle (–64,6 %), Bogotá (–23,5 %) y Antioquia (–12,4 %). En los departamentos donde la VIS tiene mayor peso y los subsidios son inciertos, los constructores postergan decisiones de obra, priorizando cautela sobre expansión.

Región	Ventas			Iniciaciones			Lanzamientos		
	Total	Var. %	Cont. pp	Total	Var. %	Cont. pp	Total	Var. %	Cont. pp
Antioquia	17.856	32%	3.8	12.715	-12,45%	-1.6	17.336	91,6%	9
Atlántico	11.773	27,4%	2.2	3.976	-50%	-3.7	6.628	-16%	-1.4
Bogotá y Cundinamarca	50.148	15.9%	6	31.748	-23,5%	-8.9	35.449	29,3%	9.2
Bolívar	6.143	-9,6%	-0.6	3.083	-16,9%	-0.6	4.307	11,8%	0.5
Boyacá	1.217	-13,9%	-0.2	1.204	-33,8%	-0.6	980	-26,2%	-0.4
Caldas	2.113	10,7%	0.2	849	-37%	-0.5	2.065	34,7%	1
Cauca	1.310	-18,2%	-0.3	1.033	22,7%	0.2	701	-58,8%	-1.1
Cesar	1.154	-37%	-0.6	731	-31,4%	-0.3	937	-53,8%	-1.2
Córdoba y Sucre	1.386	8,6%	0.1	669	-18,7%	-0.1	836	-48,2%	-0.9
Huila	1.399	-28,1%	-0.5	1.061	-16,3%	-0.2	1.209	-24,3%	-0.4
Magdalena	4.337	4,3%	0.2	2.822	12,6%	0.3	4.117	82,8%	2.1
Meta	2.752	66,7%	1.0	374	-80%	-1.4	3.274	91,0%	1.8
Nariño	381	-20,6%	-0.1	380	-21,5%	-0.1	0	-100%	-0.6
Norte de Santander	1.222	-34,2%	-0.6	1.422	-26,2%	-0.5	893	-38,2%	-0.6
Quindío	1.997	42,6%	0.5	757	-33,3%	-0.3	2.440	132,2%	1.6
Risaralda	2.896	-9,5%	-0.3	2.293	14,9%	0.3	1.669	-48,9%	-1.8
Santander	4.256	8,5%	0.3	3.452	102,8%	1.6	3.661	14,8%	0.5
Tolima	5.645	18%	0.8	3.645	-32,3%	-1.6	2.940	-34,1%	-1.7
Valle del Cauca	10.558	0%	0	6.465	-64,6%	-11	10.365	-11,8%	-2
TOTAL NACIONAL	128.543	12%		78.679	-28,6%		99,807	13,8%	

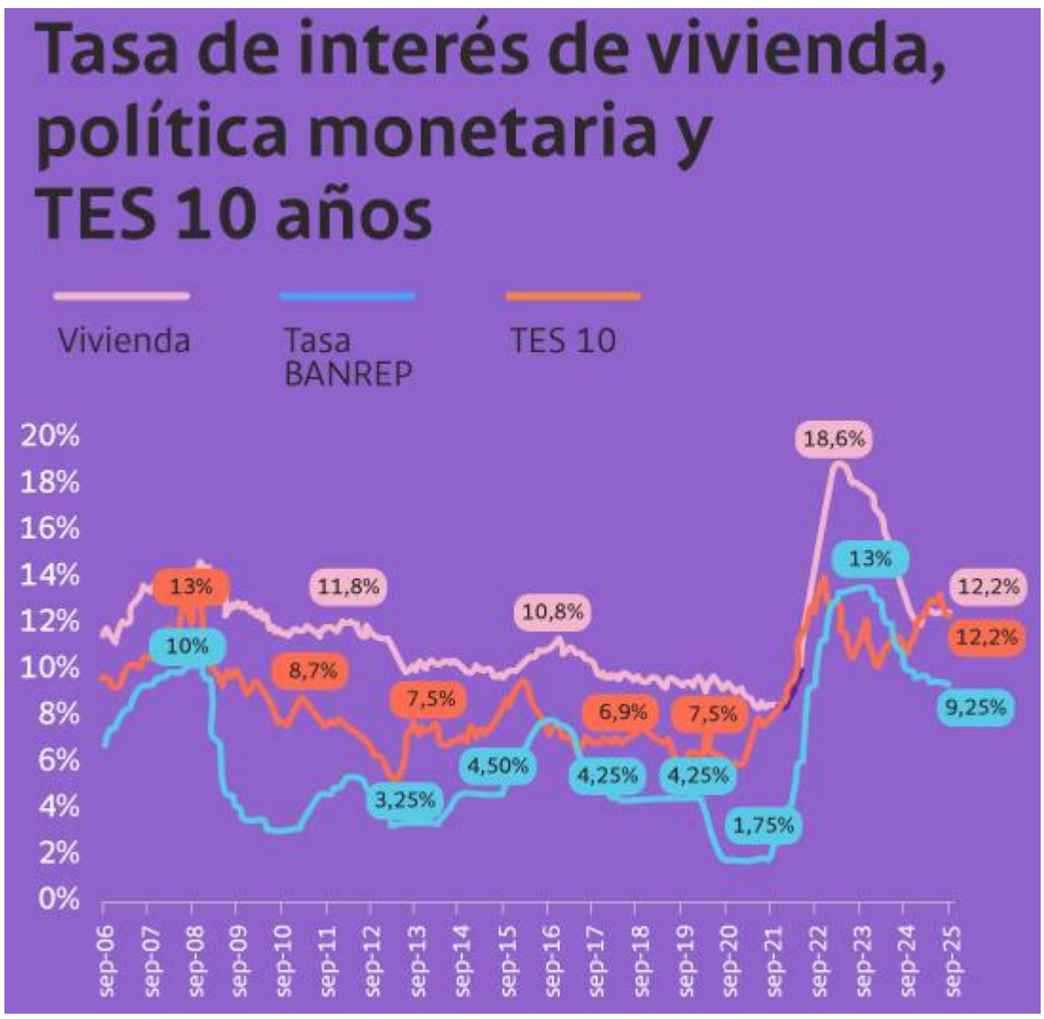
Fuente: Camacol. Elaborado por Grupo Cibest. Consultado el 20 de enero de 2026. https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/actualidad-economica-sectorial/perspectivas-sector-vivienda-colombia#:~:text=En%20contraste%2C%20las%20iniciaciones%20se,de%20tasa%20fija%20y%20UVR

[6] Grupo Bancolombia., 21 de noviembre de 2025. Disponible en: https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/actualidad-economica-sectorial/perspectivas-sector-vivienda-colombia#:~:text=En%20contraste%2C%20las%20iniciaciones%20se,de%20tasa%20fija%20y%20UVR.. Fecha de consulta: 20 de enero de 2026.

Las condiciones financieras seguirán siendo determinantes para el mercado en 2026, aunque el panorama muestra señales alentadoras.

Las tasas hipotecarias han descendido de manera sostenida desde los máximos de 2023, gracias al esfuerzo del sistema financiero por facilitar el acceso al crédito. Este ajuste ha comenzado a aliviar la carga para los hogares y a mejorar la viabilidad de nuevos proyectos. Sin embargo, el margen para reducciones adicionales es más estrecho debido al nivel elevado de los TES y a la lenta transmisión de la política monetaria, factores que dependen en gran medida del manejo de las finanzas públicas.

Las proyecciones indican que la tasa de referencia se mantendría en torno a 9,25 % en 2025 y cerraría 2026 cerca de 8,25 %, lo que implica costos todavía superiores a los de ciclos anteriores, aunque en una senda descendente que favorece la recuperación gradual de la demanda.



Fuente: Superfinanciera. Elaborado por Grupo Cibest. Consultado el 20 de enero de 2026. https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/actualidad-economica-sectorial/perspectivas-sector-vivienda-colombia#:~:text=En%20contraste%2C%20las%20iniciaciones%20se,de%20tasa%20fija%20y%20UVR

Este avance se enfrenta a un desafío adicional: la contracción de los recursos del Fonvivienda. El presupuesto aprobado para 2025 y 2026, es significativamente menor que en los años de mayor inversión, lo que limita el alcance de programas como Mi Casa Ya y reduce el dinamismo del segmento VIS.

Aunque algunas administraciones locales y cajas de compensación han implementado iniciativas para mitigar el impacto, su escala sigue siendo insuficiente frente al déficit habitacional. Esta menor asignación se refleja directamente en las decisiones de los desarrolladores, que retrasan inversiones, ajustan planes de preventa y restringen el

lanzamiento de proyectos VIS. A ello se suman la presión de costos laborales y los tiempos prolongados de licenciamiento, factores que explican por qué las iniciaciones permanecen en niveles bajos pese al repunte comercial.

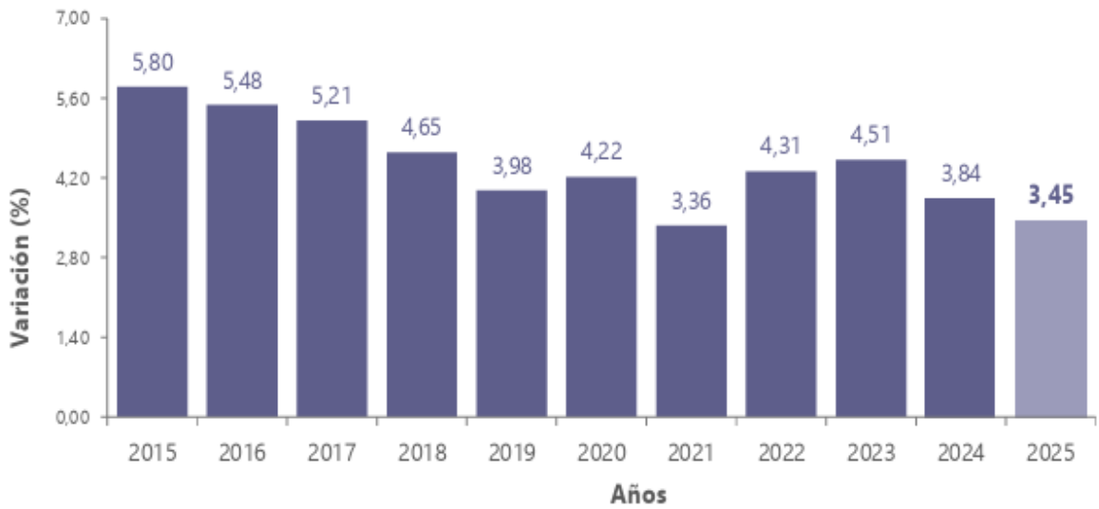
De cara al cierre de 2025, el escenario base apunta a una normalización progresiva. Las estimaciones iniciales ubicaban las ventas en torno a 167.000 unidades, lo que representaría un crecimiento cercano al 9 % frente al año anterior. Sin embargo, los registros más recientes sugieren que la cifra podría acercarse a 170.000 unidades, reforzando la idea de una recuperación más sólida en la demanda. En contraste, las iniciaciones se mantendrían alrededor de 110.000 unidades, lo que implica una caída del 21 % frente a 2024 y confirma que la oferta sigue rezagada.

2026 muestra un panorama algo más equilibrado: ventas proyectadas en 175.000 unidades (+5 %) e iniciaciones en 120.000 unidades (+7 %). Con estas cifras, la ratio ventas/iniciaciones pasaría de 1,54 en 2025 a 1,46 en 2026. Aunque seguiría por encima de uno, reflejaría una convergencia gradual hacia el equilibrio entre oferta y demanda, sin señales de recalentamiento, lo que es clave para sostener la estabilidad del mercado.

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.



Fuente: Dane. Boletín técnico Índice de Valoración Predial 2025 Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IVP/bol-IVP-2025 Fecha de consulta: 20 de enero de 2026.

Variación anual total y por ciudad

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%).

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. Boletín técnico Índice de Valoración Predial 2025 Disponible en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IVP/bol-IVP-2025 Fecha de consulta: 20 de enero de 2026.

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).

El mercado de los arriendos

El arrendamiento es la relación jurídica que se da cuando el propietario de un bien cede temporalmente su uso y disfrute a otra persona a cambio del pago de un canon de arrendamiento, y se formaliza en un contrato. Se llama arrendador al propietario que cede la posesión del bien y arrendatario a quien la adquiere a cambio del pago de la renta.

¿Qué es el canon de arrendamiento? El canon de arrendamiento corresponde al monto que el arrendatario debe pagar por el alquiler de la vivienda, es decir, el precio del arriendo.

¿Cuánto Puede subir el precio del arriendo cada año? El arrendador puede aumentar el precio del arriendo cada doce (12) meses. No obstante, este incremento debe ser menor o igual al incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y puede estar sujeto a negociación entre las partes.

Regulación del contrato de arrendamiento en el Código Civil:

El Código Civil define al arrendamiento como el contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (Art. 1973, C. C.).

En cuanto a la periodicidad de los pagos, establece que la renta de los predios urbanos se paga por meses, mientras que la de los predios rústicos es por años (Art. 2002, C.C.).

En cuanto a la obligación del arrendador de mantener la cosa arrendada en buen estado, aclara que consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias a excepción de las locativas, que en principio corresponden al arrendatario -salvo pacto en contrario-; y establece que el arrendador será obligado aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad de la cosa arrendada (Art. 1985, C.C.).

En cuanto a la obligación del arrendador de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, establece que no podrá sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos que pueden turbarle o embarazarle el goce de ella; y que si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada, pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta a proporción de la parte que fuere; y que si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla. Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario (Art. 1986, C.C.).

En cuanto a la necesidad del desahucio aclara que no se requiere cuando en el contrato se haya fijado tiempo para la duración del arriendo, o cuando la duración sea determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada o por la costumbre (Art. 2012, C.C.).

En cuanto al plazo de ejecución, establece que, si se arrienda un inmueble amoblado, se entenderá que el arriendo de los muebles es por el mismo tiempo que el edificio, a menos de estipulación en contrario (Art.2032, C.C.)

En cuanto a las causales de terminación del contrato de arrendamiento estableció que las siguientes: (i) p or la destrucción total de la cosa arrendada, (ii) por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; (iii) por la extinción del derecho del arrendador; y (iv) por sentencia judicial (Art. 2008, C.C.). A estas causales las partes pueden agregar la terminación por mutuo acuerdo.

Regulación del canon de arrendamiento y reajuste del precio:

Teniendo en cuenta que la normatividad aplicable a los contratos de arrendamiento de oficinas suscritos por las entidades estales para su funcionamiento, es en principio el Código Civil[7] salvo en las materias expresamente reguladas por el Código de Comercio y Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, para el establecimiento del precio del contrato de arrendamiento y su reajuste se debe aplicar el artículo 1976 del Código Civil que establece:

ARTICULO 1976. DETERMINACIÓN DEL PRECIO. El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.

En este orden, si el precio del contrato de arrendamiento se puede determinar de los mismos modos que el contrato de venta, se debe aplicar los artículos 18643 y 18654 del Código Civil.

Como la administración de recursos públicos se rige por las reglas sobre la administración de bienes ajenos, es necesario que la Entidad antes de llegar a un acuerdo con el arrendador sobre el nuevo canon de arrendamiento conozca las condiciones del mercado

[7] Debe aplicar el Código Civil bien sea porque no se trata de un acto mercantil a los que hace referencia el artículo 20 del Código de Comercio o porque este último Código solo reguló el arrendamiento para establecimientos de comercio

para evitar una gestión fiscal antieconómica, ineficiente o con sobrecostos que genere detrimento patrimonial a la Entidad.

Para el efecto se debe tener en cuenta que mediante el Decreto 3817 de 1982, modificado parcialmente por el Decreto 2221 de 1983, se reguló el valor de los arrendamientos de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas destinados a fines distintos de vivienda y que no estuvieran regulados por el Código de Comercio, incluyendo el valor de los contratos de arrendamiento celebrados por entidades públicas, estableciendo que en dichos contratos se podía pactar un precio mensual de arrendamiento hasta del 1.5% del avalúo catastral del inmueble arrendado (Art.1), salvo si se trataba de inmuebles que tuvieran un avalúo catastral igual o superior a $5.000.000 (Art.2), caso en el cual no existía límite legal sino acuerdo entre las partes.

En este orden, si $1 peso colombiano del año 1983 equivale a $73.62 pesos colombianos en la vigencia 2020, en consecuencia $5.000.000 de pesos colombianos del año 1983 equivalen a $368.100.000 pesos colombianos en la vigencia 2020, porque la tasa de inflación promedio de Colombia entre los años 1983 y 2020 ha sido del 12.32% anual[8] .

Este Decreto 3817 de 1982 estableció como requisito para que el arrendador tuviera derecho al pago de los cánones de arrendamiento, estar a paz y salvo por concepto del pago del impuesto predial y complementarios (Art. 3).

Luego, mediante el Decreto 3444 de 1985 se derogó parcialmente el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 3817 de 1982, modificado por el artículo 2 del Decreto 2221 de 1983, y se incluyó la obligación en los contratos de arrendamiento que suscribieran las entidades públicas de limitar el canon de arrendamiento mensual al 1% del avalúo que debía realizar el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Art.2).

Así las cosas y, dado que los contratos de arrendamiento celebrados por las entidades estatales se rigen por el régimen general de las obligaciones y de los contratos previsto en las disposiciones comerciales y civiles aplicables, continuamos analizando las condiciones del mercado inmobiliario , encontramos que mediante la Ley 820 de 20036 se establecieron criterios para regular los contratos de arrendamiento, estableciendo entre otros aspectos que se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el mismo término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo y el arrendatario se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la ley (Art.6), sin sobrepasar el 100% del IPC del año inmediatamente anterior (Art.20) y sin que el canon del arrendamiento pueda exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo, teniendo que la estimación comercial no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente (Art.18, L.820/2003)

Para el efecto, toda persona natural o jurídica entre cuyas actividades principales esté la de arrendar inmuebles, de su propiedad o de terceros o a labores de intermediación comercial entre arrendadores y arrendatarios, en los municipios de más de 15.000 habitantes deberá matricularse ante la autoridad administrativa competente (Art.28, L.820/2003) y para anunciarse al público como arrendador deberá indicar el número de su matrícula vigente (Art.31, L820/2003).

Así mismo encontramos que de conformidad con el artículo 518 del Decreto ley 410 de 19717 el empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos (2) años consecutivos un inmueble con el mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, y a su vez, el artículo 520 de la misma normatividad advierte que el propietario desahuciará al arrendatario con no menos de seis (6) meses de anticipación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere renovado o prorrogado en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

[8] Por el cual se expide el Código de Comercio

Sin embargo, las normas del contrato de arrendamiento de vivienda urbana no le son aplicables al arrendamiento de oficinas, y las normas del contrato de arrendamiento del Código de Comercio solo le serían aplicables al contrato de arrendamiento suscrito por una entidad estatal si el arrendador es comerciante o la celebración y ejecución del contrato puede ser considerada como un acto mercantil para el arrendador de conformidad con el artículo 20 del Código de Comercio.

Se evidencia que en las últimas 4 décadas ha existido la tendencia a limitar el valor del canon de arrendamiento mensual, teniendo como referencia el avalúo catastral o el avalúo comercial del inmueble objeto de arrendamiento, así:

D.2221/1983 (Art.1)	Derogado por L.56/1985, y L.820/2003	Destinado a vivienda	Avalúo catastral	Hasta 1.3% del avalúo catastral
D.2221/1983 (Art.1)	Vigente	Destinados a fines distintos a vivienda y no regulados por el Código de Comercio	Avalúo catastral inferior a $5.000.000	Hasta 1.5% del avalúo catastral
D.2221/1983 (Art.2)	Vigente		Avalúo catastral igual o superior a $5.000.000 del año 1982 que equivalen a $368.100.000 en la vigencia 2020	Excluidos del límite del Ad. 1
D.344411985 (Art.3)	Subrogado por Art.14 D.1376/1986	Arrendamiento celebrado por entidades públicas	Avalúo especial del IGAC	Hasta el 1%del avalúo especial del IGAC.
D.1376/1986 (Art.2)	Derogatoria tácita, concepto 1200-E2-122634 del 22/102009 Min Vivienda	Arrendamiento celebrado por entidades públicas	Avalúo catastral inferiora $5.000.000	Hasta 1.5% del avalúo catastral
D.137611986 (Art.4)		Arrendamiento celebrado por entidades públicas	Avalúo catastral igual o superior a $5.000.000	Hasta 1.8% del avalúo catastral
D.1376/1986 (Art.3 y 5)		Arrendamiento celebrado por entidades públicas	Avalúo especial del IGAC	Hasta el 1%del avalúo especial del IGAC
L.820/2003	Vigente	Destinado a vivienda	Avalúo comercial.	Hasta el 1%del avalúo comercial (que no puede exceder a dos veces el avalúo catastral)

Cuando el contrato de arrendamiento se suscribe por un plazo superior a doce meses, si se trata de arrendamiento de vivienda urbana su incremento está limitado al IPC del año anterior (Art.20, L.820/2003) y si se trata del arrendamiento de un local comercial u oficina, las partes deben regular el incremento en el contrato.

Solo cuando las partes no hayan pactado el incremento, éste debe ser definido judicialmente (Art.519, C.Co), sin embargo, en los contratos estatales dicho pacto necesariamente debe existir por las formalidades que la normatividad vigente existe para su perfeccionamiento y ejecución.

Cuando se trata de contratos a largo plazo, para fijar contractualmente el incremento del canon de arrendamiento se deben considerar variables como la inflación, posible valorización o desvalorización futura del inmueble por distintas razones. En este tipo de contratos a largo plazo (más de 2 vigencias) los arrendadores prefieren pactar el incremento en función de la inflación más determinados puntos porcentuales.

Entidades que conforman el sector:

Lonjas se trata de una organización con personalidad jurídica. No tiene ánimos de lucro y su naturaleza es civil. En ella se agrupan:

- Avaluadores.
- Administradores de propiedad horizontal.
- Aseguradoras.
- Constructoras.
- Inmobiliarias.

Para 2026, el incremento máximo del arriendo en Colombia, según Fedelonjas y la ley, es del 5,10% (el IPC de 2025), aplicable solo a contratos de vivienda urbana que cumplan un año de ejecución, no es automático, y el arrendador debe notificarlo formalmente antes de la fecha, no superando el 1% del valor comercial del inmueble.

Puntos clave para el incremento del arriendo 2026:

- **Tope legal:** 5,10% (basado en el IPC de 2025).
- **Vigencia:** Solo para contratos que cumplan un año de ejecución en 2026.
- **No obligatorio**: El arrendador decide si aplica el aumento, no es automático.
- **Notificación:** Debe ser por escrito y a través de un medio acordado o postal autorizado.
- **Límite adicional:** El canon no puede superar el 1% del valor comercial del inmueble.
- **Exclusiones:** No aplica a locales comerciales ni otros inmuebles no destinados a vivienda.

Año	Incremento autorizado de arriendo
2020	3,80%
2021	1,61%
2022	5,62%
2023	13,62%
2024	9,28%
2025	5,20%
2026	**5,10%**

Es importante recordar que este reajuste no aplica para contratos de vivienda o de alquiler de inmuebles para uso comercial. En usos como locales, bodegas, consultorios, oficinas y los diferentes a vivienda, tanto el valor como el incremento deberán acordarse entre las partes o según lo consignado en el contrato de arrendamiento.

3.3. Aspecto regulatorio

Las normas incluidas en el proceso de contratación se encuentran definidos en el Estudio de Conveniencia y Oportunidad y son los referentes al Estatuto de Contratación vigente: Ley 80 de 1993 “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”, Reglamentada por el Decreto Nacional 734 de 2012, Modificado por la Ley 1150 de 2007, Reglamentada Decreto 1510 de 2013 y demás normas sobre la materia, en especial el decreto 1082 de 2015.

3.4. Aspecto técnico

El ICANH tiene bajo su responsabilidad material arqueológico y para su resguardo requiere adquirir un espacio en el municipio de Tumaco, Nariño; suficientemente amplio para albergar bienes muebles pertenecientes al Patrimonio Arqueológico Nacional, que cuente con las condiciones adecuadas de almacenamiento (físicas y ambientales), seguridad, conservación y acceso al público con el fin de proteger, conservar, investigar y divulgar el patrimonio cultural para el disfrute de generaciones futuras. Lo anterior conforme a los siguientes aspectos:

a) Servicios públicos mínimos:

- Para el adecuado funcionamiento de la sede del Guaviare del ICANH, se considera necesario contar con los servicios públicos básicos como agua, servicio eléctrico y gas natural.
- Como servicio privado, es fundamental contar con acceso a internet, esto teniendo en cuenta que se trata de un espacio de consulta abierta.

b) Ambiental

- Factura servicio público acueducto y/o permiso de concesión de aguas subterráneas y/o superficial vigente
- Factura servicio público alcantarillado y/o copia del permiso de vertimientos a fuente superficial o al suelo vigente
- Factura del servicio público de energía y/o Si el inmueble cuenta con planta eléctrica entregar informe donde conste registro fotográfico de la planta eléctrica y la capacidad del equipo expresada en Megavatios (MW).
- Factura del servicio de recolección de residuos.

c) Infraestructura general

- Debe contar con baños suficientes, área de cafetería, instalaciones eléctricas y tomacorrientes que cumplan con las normas de seguridad
- El inmueble no puede pertenecer a una zona de inundación, ronda de río, remoción en masa, etc.
- Norma de uso del suelo del inmueble el cual indica que la actividad a realizarse es permitida por la normatividad municipal
- El inmueble debe contar con agua potable. En caso de que no, especificar si se cuenta con sistema de tratamiento de agua potable.
- Las vías y los sistemas de transporte de llegada al inmueble deben ser adecuados, eficientes y no representar inconveniente o altos costos para su acceso.
- El inmueble para arrendarse debe evidenciar que no presenta problemas estructurales, agrietamientos, deformaciones, asentamientos, desplomes, humedades de pisos o cubiertas. (Justificar con registro fotográfico)
- El inmueble debe contar con iluminación natural y eléctrica. Especificar si Las conexiones eléctricas cumplen con el RETIE.
- Cada una de las áreas debe tener su propio acceso y estar fácilmente comunicadas por rutas de cómoda circulación.

d) Infraestructura: Específicas conforme a áreas requeridas a instalar:

- Área para almacenamiento de colección: Para el área correspondiente al almacenamiento de la colección se requiere contar un espacio amplio, con un metraje mínimo de 80 m2, que se utilizará únicamente para guardar objetos del patrimonio arqueológico, en la que se pueda definir una zona de recepción de material, zona de almacenamiento y una zona especial de seguridad (caja fuerte). El sitio debe ofrecer condiciones físicas, ambientales y de seguridad propicias para preservar el patrimonio arqueológico colombiano:
- Debe estar ubicado en un primer piso por el peso de la colección y para facilitar el ingreso de los materiales.
- El piso debe ser de un material que facilite la limpieza, con alta capacidad de carga, resistente para el transporte y almacenaje del material, sin escalones ni rampas pronunciadas.
- Debe estar ubicado en un lugar en el que se mantengan estables las variaciones climáticas, libre de filtraciones o riesgo de inundación y en un suelo firme y resistente.
- Debe contar con buena circulación de aire y amplitud para facilitar el acceso a los objetos.
- La iluminación debe ser controlada, la temperatura y humedad relativa estables y libre de contaminación atmosférica.
- Se requiere contar con cerraduras de seguridad, sistema de alarmas y vigilancia permanente para controlar el acceso al sitio, así mismo, con dispositivos de protección contra incendios (sensores y extintores), que permitan garantizar la custodia y la seguridad física del material arqueológico.

- **Área para análisis/investigación**: Corresponde al espacio para ubicar mesas de trabajo, estudio fotográfico, equipos requeridos para análisis del material y zonas húmedas y secas. Debe estar separado de otras actividades y dedicado exclusivamente al tratamiento de los bienes arqueológicos para poder controlar mejor el entorno. El espacio para la investigación, anexo al área de la colección, debe contar con espacio suficiente para albergar cómodamente a los investigadores que se encargará del análisis de los bienes arqueológicos, y para ubicar mesas de trabajo, estudio fotográfico, equipos e insumos requeridos para análisis del material y zonas húmedas (área de lavado) y secas, con suficientes áreas de circulación, con un metraje mínimo de 15 m2.
- **Área para oficina**: Espacio para los funcionarios encargados del espacio y para los elementos de oficina (escritorios, equipos, archivadores, mesa y sillas para reunión), con un metraje mínimo de 15 m2.
- **Área de depósito**: Espacio para almacenaje de implementos de aseo e insumos para el manejo de la colección, con un metraje mínimo de 3 m2

e) Seguridad y Salud en el Trabajo

- Plano esquema de emergencias
- El inmueble debe contar con ventilación e iluminación natural.
- El inmueble debe contar con sistemas de iluminación artificial en todos sus espacios.
- Debe contar con iluminación adecuada y todas las luminarias deben funcionar adecuadamente.
- Las redes eléctricas deben estar en buen estado y funcionales, especialmente las tomacorrientes e interruptores. Demarcado según norma y en buen estado el tablero eléctrico. (verificar RETIE)
- Las áreas administrativas deben contar con baterías sanitarias.
- Para espacio de reunión debe contar con espacios adecuados y amplios dada la asistencia promedio a estos espacios de conversación
- Los pisos y paredes donde estén los inodoros, hasta una altura min de 1,2 metros, deberán estar embaldosados. El resto, pueden tener pintura lavable (tipo 1).
- La sede debe tener señalización de emergencias cumpliendo los requerimientos normativos establecidos y según el plan de emergencias.
- Las áreas deben certificar ser fumigadas y control de roedores. Res 2400 estas fumigaciones deberán ser atendidas por el arrendador o comodatario.
- El arrendamiento cuenta con espacios para el bienestar de los funcionarios, visitantes y contratistas tales como: cafetería y baños independientes entre visitantes y funcionarios.
- Debe contar con Certificado Vigente expedido por el cuerpo de Bomberos.

Documentos iniciales necesarios para tener en cuenta

- Certificado de Libertad
- Cámara de Comercio
- Poderes que se otorguen a terceros en calidad de tenedor, poseedor, o propietario
- Representación legal
- Uso del Suelo
- Pago Predial último año
- Acreditación de servicios públicos al día.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para lograr determinar una muestra de los posibles proveedores para realizar el análisis de la oferta, se analizó desde la herramienta de análisis de la oferta del Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente, empleando los códigos de las

Naciones Unidas establecidos en el numeral 3.1 “Identificación del sector” obteniendo los siguientes resultados:

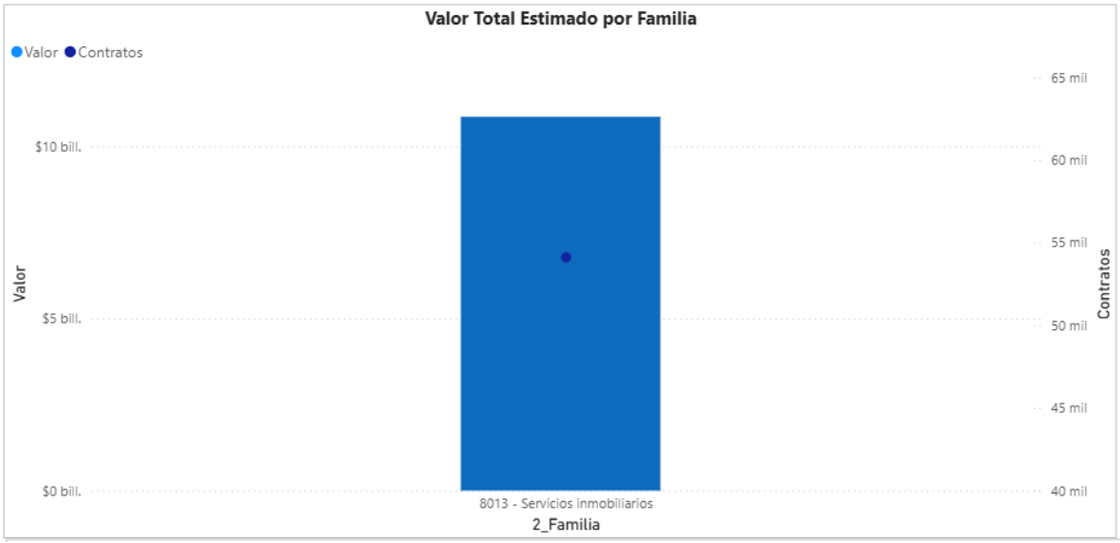


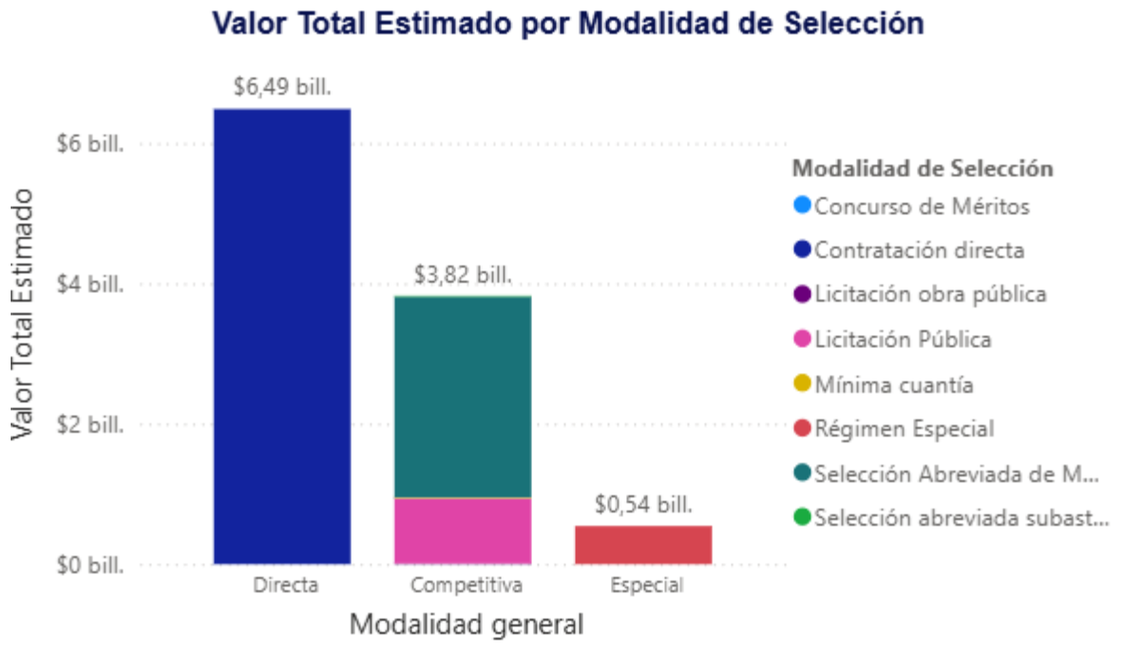
Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico. Herramienta de análisis de oferta. Fecha de consulta: 21 de enero de 2026. Disponible en: Power BI Modelo de Abastecimiento Estratégico

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de diciembre de 2025, teniendo en cuenta los códigos de las Naciones Unidas, se subscribieron 54.116 contratos con 18,82 mil proveedores, por $10,86 mil millones de pesos.

5. ANÁLISIS DE DEMANDA

El análisis de la demanda se efectuó desde la herramienta de análisis de la demanda del Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente, empleando los códigos de las Naciones Unidas establecidos en el numeral 3.1 “Identificación del sector” obteniendo los siguientes resultados:





Año	2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	7753	$851.302.264.375	7,84%	9438	$747.419.486.404	6,88%	10639	$1.581.005.743.335	14,56%
Total	**7753**	**$851.302.264.375**	**7,84%**	**9438**	**$747.419.486.404**	**6,88%**	**10639**	**$1.581.005.743.335**	**14,56%**

Año	2023			2024			2025		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	7806	$1.245.390.593.996	11,47%	9730	$1.736.725.045.504	16,00%	8750	$4.694.119.666.718	43,24%
Total	**7806**	**$1.245.390.593.996**	**11,47%**	**9730**	**$1.736.725.045.504**	**16,00%**	**8750**	**$4.694.119.666.718**	**43,24%**

Año	2023	2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	11,47%	9730	$1.736.725.045.504	16,00%	8750	$4.694.119.666.718	43,24%	54116	$10.855.962.800.332	100,00%
Total	**11,47%**	**9730**	**$1.736.725.045.504**	**16,00%**	**8750**	**$4.694.119.666.718**	**43,24%**	54116	$10.855.962.800.332	100,00%

Fuente: Modelo de Abastecimiento Estratégico. Herramienta de análisis de la demanda. Fecha de consulta: 21 de enero de 2026. Disponible en: Power BI Modelo de Abastecimiento Estratégico

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 30 de diciembre de 2025, teniendo en cuenta los códigos de las Naciones Unidas, Entidades públicas subscribieron 54.116 contratos los cuales fueron suscritos en su mayoría a través de la modalidad “Contratación Directa” y en una menor cantidad por “Selección Abreviada de Menor Cuantía”.

5.1. Adquisiciones anteriores del servicio por parte del ICANH

El siguiente cuadro muestra algunos contratos de la entidad:

NÚMERO DEL PROCESO	OBJETO	MODALIDAD	VALOR CONTRATO	CONTRATISTA ADJUDICADO	LINK
CD-ICANH-167-2025	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el municipio de Tumaco (Nariño), para uso exclusivo del ICANH	Contratación directa.	32.920.067,92	DIOCESIS DE TUMACO	https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.7349560&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+
CD-ICANH-239-2024	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el municipio de Tumaco (Nariño), para uso exclusivo del ICANH	Contratación directa.	$ 19.729.356	DIOCESIS DE TUMACO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5689120&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
226-2023	Contratar el arrendamiento del inmueble denominado "Estrella de Mar", ubicado en la isla de "El Morro" en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, para uso exclusivo del ICANH con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas "Colección Tumaco".	Contratación directa.	$ 22.811.016	DIOCESIS DE TUMACO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3920839&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
152-2022	F-49 Contratar el arrendamiento del inmueble denominado "Estrella de Mar", ubicado en la isla de "El Morro" en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, para uso exclusivo del ICANH con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas "Colección Tumaco".	Contratación directa.	$20.165.328	DIOCESIS DE TUMACO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2729017&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
ICANH-SAF-076-ARR-004-2021	Contratar el arrendamiento del inmueble denominado “Estrella de Mar”, ubicado en la isla de “El Morro” en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, para uso exclusivo del ICANH con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas “Colección Tumaco”.	Contratación directa.	$19.577.988	DIOCESIS DE TUMACO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1703462&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

5.2. Adquisiciones anteriores del servicio por parte de otras entidades

Revisando en el portal de SECOP II procesos contractuales con objetos similares al objeto a contratar, se encuentran los siguientes procesos:

NÚMERO DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	ESTADO	ENTIDAD	DESCRIPCIÓN	MONTO CONTRATADO	LINK
CD-ARN-1200-2024	Contratación directa.	Proceso adjudicado y celebrado	ARN	"Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la sede del GRUPO TERRITORIAL ARN VALLE DEL CAUCA - EJE CAFETERO, con sede en la ciudad de Pereira."	$16.878.162	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7132145&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
ICFES-CD-381-2023	Contratación directa.	Proceso adjudicado y celebrado	ICFES	Contratar el arrendamiento de los pisos 16, 17 Y 18 de la Torre 2, con un área total de 3.718,60 M2, del Edificio Elemento ubicado en la Avenida Calle 26 No. 69-76, completamente dotados para el uso exclusivo y funcionamiento del Icfes, incluido mantenimiento, adecuaciones, mobiliario necesario, así como los equipos para el funcionamiento de la red WiFi de conformidad con las especificaciones técnicas y las necesidades planteadas por la Entidad y 77 parqueaderos asignados a estas áreas	$5.230.644.515	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4894360&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CD-73-2023	Contratación directa.	Proceso adjudicado y celebrado	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena	Contratar en nombre de La Nación - Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Seccional de Administración Judicial de Cartagena - Bolívar, el arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento del Archivo General Sistematizado No. 1	$192,272,312	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5166248&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
CD-19-001-2023	Contratación directa.	Proceso adjudicado y celebrado	DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	Arrendamiento inmueble para el funcionamiento del archivo central de la Dirección Seccional de Impuestos y Aduanas de Santa Marta.	$191.628.000	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3698356&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

6. APLICABILIDAD DEL DECRETO 248 DE 2021

Atendiendo lo establecido en el artículo 2.20.1.1.1 del Decreto 248 de 2021 que adicionó la parte 20 al Libro 2 del Decreto 1071 de 2015 y teniendo en cuenta el artículo 2.20.1.1.3. que indica: "*Mínimo de Compras públicas de alimentos y suministros de productos agropecuarios a productores agropecuarios locales. Las entidades públicas del nivel nacional, departamental, distrital, municipal, sociedades de economía mixta, y entidades privadas que manejen recursos públicos y operen en el territorio nacional, que contraten, bajo cualquier modalidad, con recursos públicos la adquisición, suministro y entrega de alimentos en cualquiera de sus formas de atención, están en la obligación de adquirir localmente alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios locales y/o a productores de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, en un porcentaje mínimo del treinta por ciento (30%) del valor total de los recursos del presupuesto de cada entidad destinados a la compra de alimentos.*"

Al respecto se precisa que el presente proceso al enmarcarse en un contrato de arrendamiento, no se requiere ningún tipo de compra directa relacionada a los alimentos, ni suministros agropecuarios.

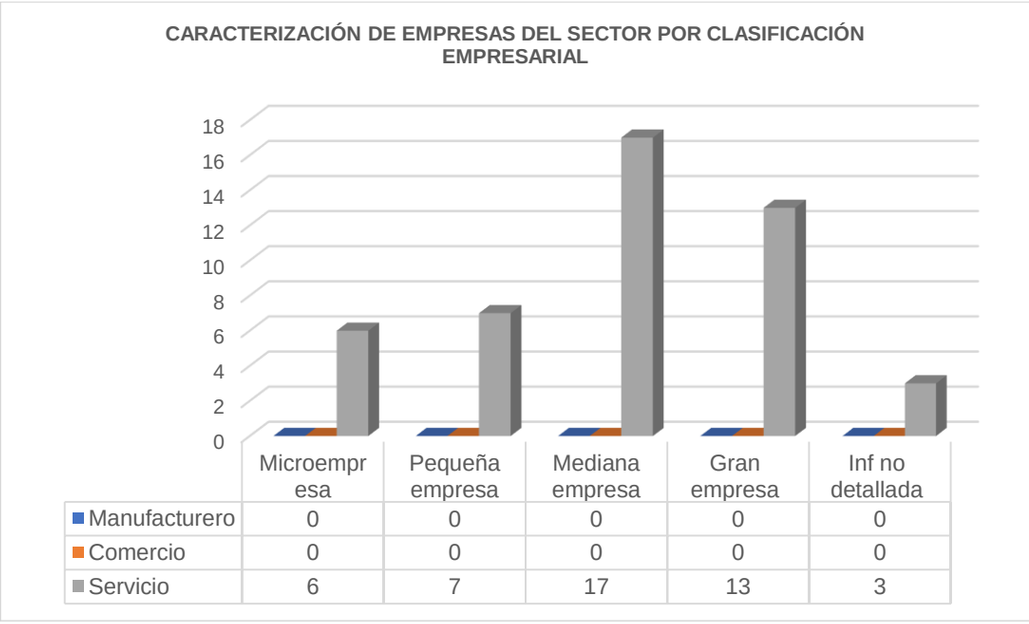
7. APLICABILIDAD DEL DECRETO 1860 DE 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1860 de 2021[9], se complementa el análisis de la oferta categorizando una muestra de 46 empresas, por sectores (Manufacturero o Industrial, Servicios y Comercio) y por tamaño empresarial (Micro, Pequeña, Mediana y Gran empresa).

La clasificación por sectores se realizó con base en los CIIU en los que se encuentran clasificadas las empresas que pueden ofrecer los bienes o servicios requeridos por la Entidad.

Por su parte, la clasificación del tamaño empresarial se realizó de acuerdo con la cuenta de ingresos por actividades ordinarias anuales siguiendo las disposiciones del Decreto 957 de 2019[10] y aplicándoles el factor clasificatorio con las Unidades de Valor Unitario (U.V.T.)

Realizada la clasificación de las empresas de la muestra de acuerdo con las metodologías señaladas, se obtienen los siguientes resultados:



	Microempresa	Pequeña empresa	Mediana empresa	Gran empresa	Inf no detallada
Manufacturero	0	0	0	0	0
Comercio	0	0	0	0	0
Servicio	6	7	17	13	3

Como se observa, las empresas que pueden suplir la necesidad de la Entidad se encuentran el sector de servicios. De las 46 empresas analizadas, el 65% de éstas se clasifican como MiPymes.

De otra parte, con relación a la participación de empresas de mujeres, es importante señalar que de acuerdo con CONFECÁMARAS[11], en promedio, el 50,67% de las empresas empleadoras vinculan al menos a una mujer empleada, es crucial destacar las disparidades existentes entre diferentes estructuras empresariales. Los datos revelan que las sociedades tienen una proporción mayor, con un 61,29%, de empresas que reportan tener al menos una mujer empleada, en comparación con el 44,56% de las personas naturales que reportan

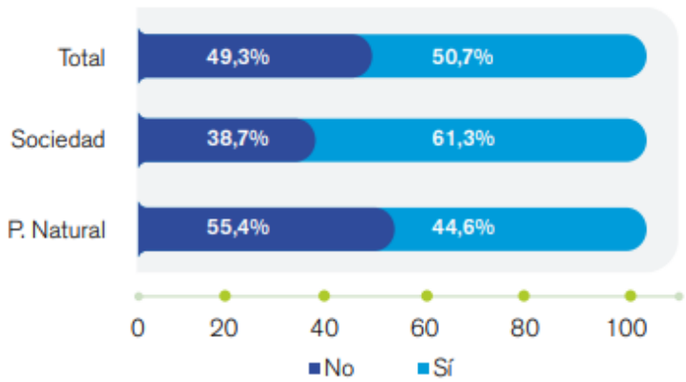
[9] Decreto 1860 de 2021. "Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones", artículos 2.2.1.2.4.2.15 y 2.2.1.2.4.2.18, disponible en: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=175187, fecha de consulta: septiembre 10 de 2022.

[10] Decreto 957 de 2019 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Disponible en: https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%20957%20DEL%2005%20DE%20JUNIO%20DE%202019.pdf

[11] Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras (2024). Informe de Dinámica De Creación De Empresa en Colombia. Disponible en Internet en: https://confecamaras.org.co/images/PANORAMA-MUJERES-MARZO-7-3.pdf Fecha de consulta: enero 21 de 2026.

lo mismo. Adicionalmente, de las empresas registradas como sociedades, y que generan empleo en el país, 170.464 empresas (45,6%) tienen al menos una mujer en cargos directivos. Estas disparidades subrayan la necesidad de implementar prácticas que fomenten la igualdad de oportunidades en todos los niveles organizativos, sobre todo considerando la mayor proporción de empresas que se encuentran registradas como personas naturales, por lo que atacar esta brecha puede representar un efecto importante en el empleo femenino.

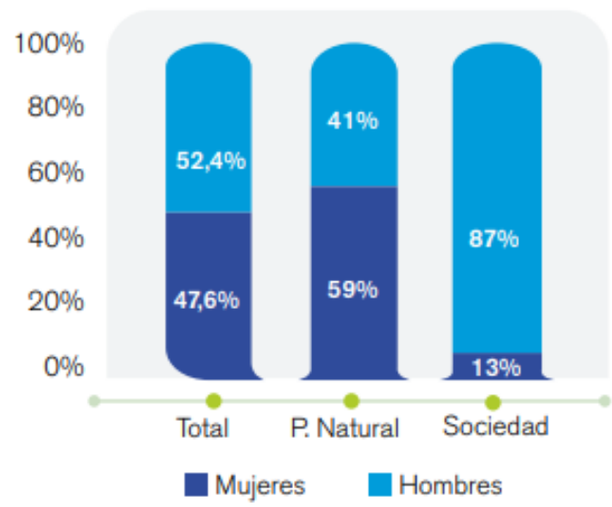
Proporción de empresas que emplean al menos una mujer: persona natural vs sociedad



Fuente: Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras (2024). Informe de Dinámica De Creación De Empresa en Colombia. Disponible en Internet en: https://confecamaras.org.co/images/PANORAMA-MUJERES-MARZO-7-3.pdf Fecha de consulta: enero 21 de 2026.

De otra parte, es importante destacar que, del total de las empresas del país, el 47.6% del total de las empresas del país es de propiedad femenina. En el caso de las personas naturales, el 59% de las empresas es propiedad de una mujer; y, en el caso de las sociedades, el 13% de las empresas presentan una participación femenina en el capital social de más del 50%, o su representante legal es mujer, tal como se presenta en la siguiente gráfica:

Pertenencia de las empresas por género y organización jurídica

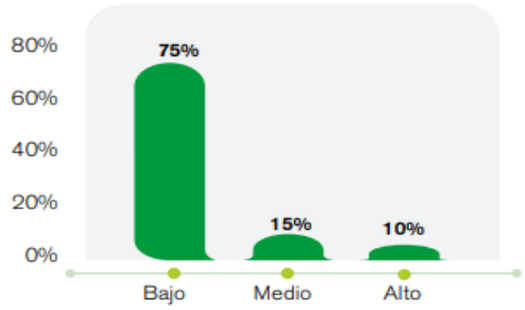


Fuente: Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras (2024). Informe de Dinámica De Creación De Empresa en Colombia. Disponible en Internet en: https://confecamaras.org.co/images/PANORAMA-MUJERES-MARZO-7-3.pdf Fecha de consulta: enero 21 de 2026.

Así, al analizar la composición del capital social de las empresas, se encuentra que las mujeres tienen representación limitada, ya que en promedio solo poseen el 16 % del capital de las empresas y en más del 75 % de las firmas su participación es inferior al 10%. De

hecho, el 15% de las empresas presentan una media participación femenina en el capital social, con porcentajes entre el 10% y el 80%, y el 10% de las empresas presenta una participación femenina mayor al 80% en el capital.

Participación femenina en el capital social de las empresas

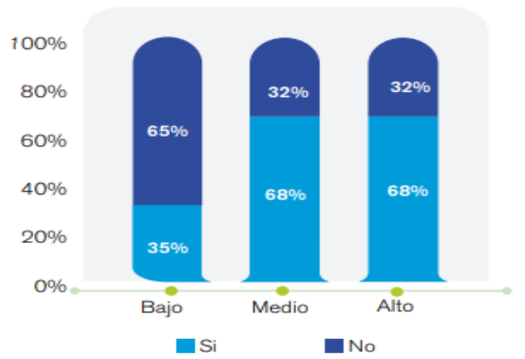


Fuente: Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras (2024). Informe de Dinámica De Creación De Empresa en Colombia. Disponible en Internet en: https://confecamaras.org.co/images/PANORAMA-MUJERES-MARZO-7-3.pdf Fecha de consulta: enero 21 de 2026.

Aunque la mayoría de las empresas son representadas legalmente por mujeres (sin importar el tipo de organización jurídica o el tamaño de la firma), sus propietarios son hombres. Las mujeres participan como empleadas o representantes formales en vez de empleadoras o propietarias de empresas.

Así, se encuentra que de aquellas empresas en las que el porcentaje de participación de las mujeres en el capital es baja, hay a su vez un menor porcentaje de empresas que emplean al menos a una mujer, siendo este del 35%. Esto en comparación con empresas en donde la participación de la mujer en el capital es media o alta, es decir con más de un 10% de capital social femenino, de las cuales un 67% emplean al menos a una mujer. De esta forma se resalta la relación que hay entre la participación de la mujer en el capital y el empleo femenino en estas empresas.

Sociedades que emplean al menos una mujer de acuerdo a su participación femenina en el capital.

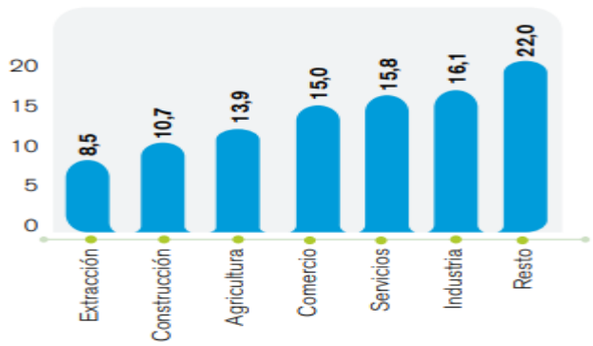


Fuente: Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras (2024). Informe de Dinámica De Creación De Empresa en Colombia. Disponible en Internet en: https://confecamaras.org.co/images/PANORAMA-MUJERES-MARZO-7-3.pdf Fecha de consulta: enero 21 de 2026.

La participación de las mujeres en el capital social por sector económico está correlacionada con su participación en el empleo. Las mujeres participan menos en el capital social en los sectores de extracción, construcción y agricultura. Por el contrario, las mujeres tienden a ser propietarias de empresas de actividades como la administración pública, defensa, educación, atención de la salud humana, asistencia social, trabajo doméstico y actividades

de organizaciones y entidades extraterritoriales, lo que es claramente similar a los sectores en los cuales hay una mayor proporción de mujeres empleadas.

Participación de las mujeres en el capital social por sectores económicos



Fuente: Red de Cámaras de Comercio – Confecámaras (2024). Informe de Dinámica De Creación De Empresa en Colombia. Disponible en Internet en: https://confecamaras.org.co/images/PANORAMA-MUJERES-MARZO-7-3.pdf Fecha de consulta: enero 21 de 2026
.

8. ANÁLISIS BIENES NACIONALES RELEVANTES - DECRETO 680 DE 2021

Atendiendo lo establecido en el artículo 2 del Decreto 680 de 2021 por medio del cual se adiciona el final de artículo 2.2.1.2.4.2.9 de la subsección 2 de la sección 4 del capítulo 2 del título 1 de la parte 2 del libro del Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta que en los contratos que deban cumplirse en Colombia, debe realizarse un análisis del porcentaje de participación de los bienes en el presupuesto del proceso de contratación, para la presente contratación no se establece la participación de bienes colombianos relevantes, ya que el mismo recae solo en servicios.

9. SONDEO DE MERCADO

Se realizó un sondeo de precios en las diferentes páginas web teniendo en cuenta que la bodega contempladas áreas para almacenamiento de la colección, así como para el análisis/investigación, además de requerir su ubicación en Tumaco – Nariño.

De acuerdo con lo anterior, se obtuvieron los siguientes resultados:

- **FINCA RAÍZ**

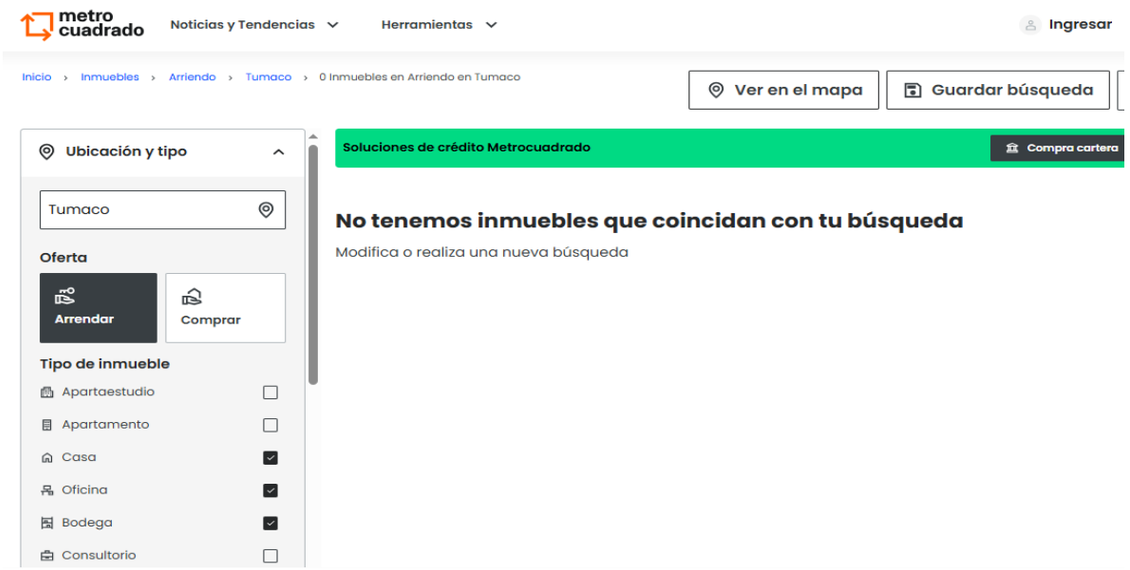
En la página Fincaraiz, no se encontraron inmuebles para arrendamiento en el municipio de Tumaco-Nariño, como se evidencia en la siguiente imagen:



Fuente: https://www.fincaraiz.com.co/arriendo/casas-y-oficinas-y-bodegas/tumaco/narino

- **METRO CUADRADO**

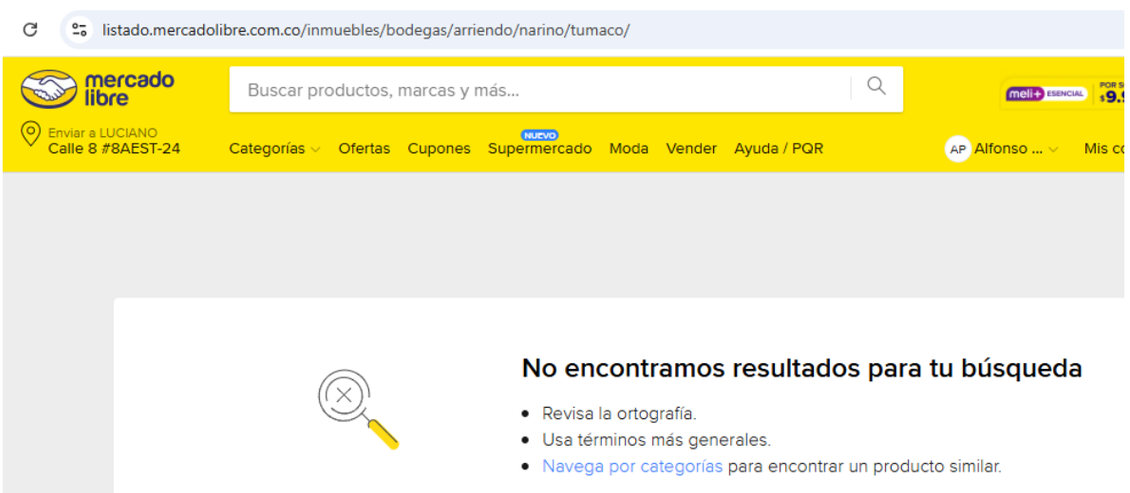
En la página metrocuadrado.com, no se encontraron inmuebles para arredramiento con las características requeridas en el municipio de Tumaco, como se evidencia en la siguiente imagen:



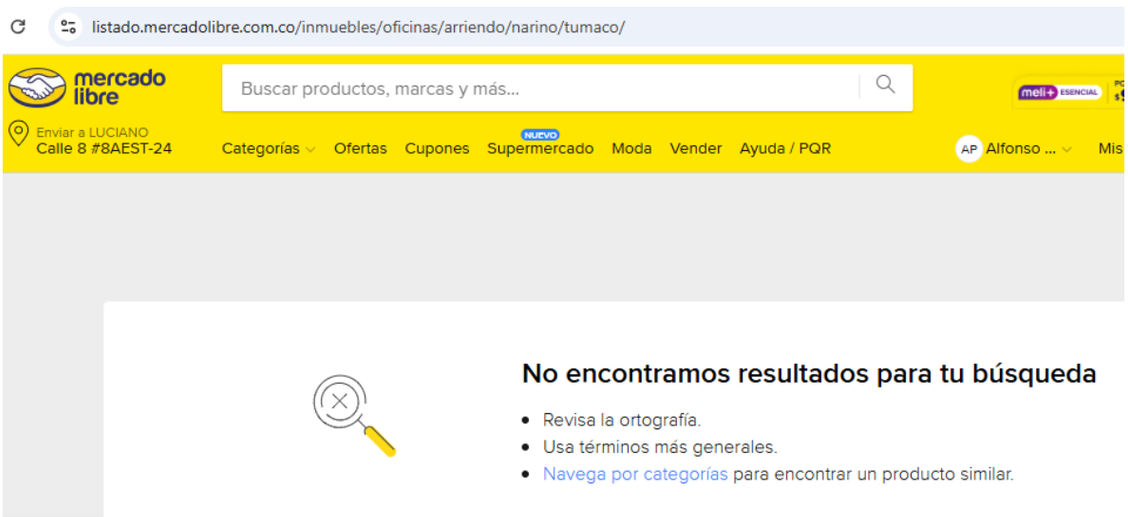
Fuente: https://www.metrocuadrado.com/casa-oficina-bodega/arriendo/tumaco?search=form

- **MERCADO LIBRE**

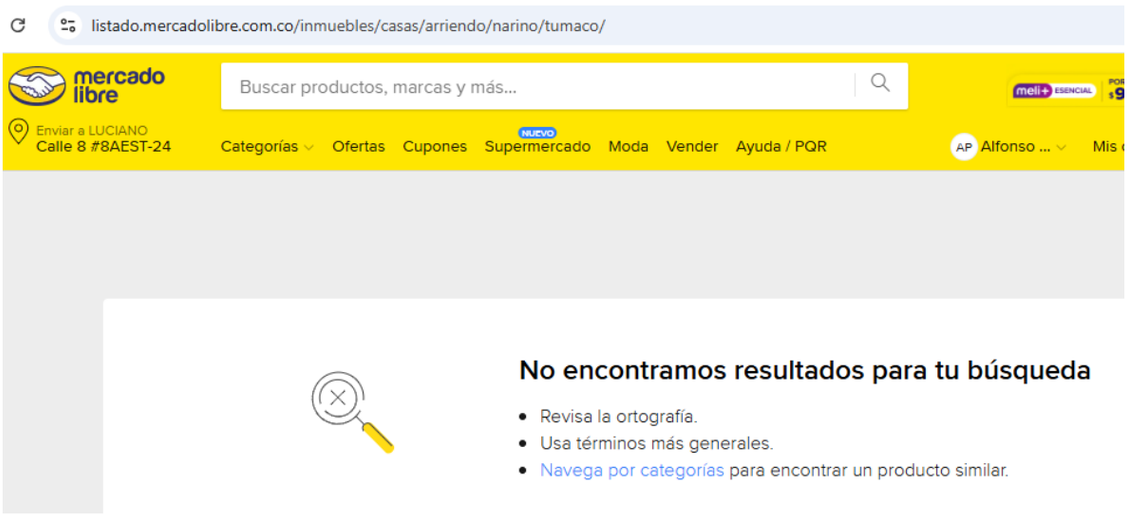
En la página mercadolibre, no se encontraron inmuebles (bodega, oficina, casas) para arrendamiento en el municipio de Tumaco-Nariño, como se evidencia en las siguientes imágenes:



https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/bodegas/arriendo/narino/tumaco/



https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/oficinas/arriendo/narino/tumaco/



https://listado.mercadolibre.com.co/inmuebles/casas/arriendo/narino/tumaco/

- **CIEN CUADRAS**

No se obtuvo resultados de inmuebles disponibles para arriendo

Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia que no se encontró arrendamientos que cumplan con las características técnicas requeridas.

Con el fin de determinar el valor del presupuesto del presente proceso, se tuvo en cuenta el análisis presupuestal de la Entidad y se procede a realizar el análisis histórico de contratos suscritos con la entidad los cuales se relacionan a continuación:

AÑO	Contrato No.	Objeto	CANON DE ARRENDAMIENTO
2018	240	Contratar el arrendamiento del inmueble denominado “Estrella de Mar”, ubicado en la isla de “El Morro” en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, para uso exclusivo del ICANH con el fin de almacenar, conservar,	$ 1.500.000

AÑO	Contrato No.	Objeto	CANON DE ARRENDAMIENTO
		clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas “Colección Tumaco”.	
2019	080	Contratar el arrendamiento del inmueble denominado “Estrella de Mar”, ubicado en la isla de “El Morro” en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, para uso exclusivo del ICANH con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas “Colección Tumaco”.	$ 1.500.000
2020	1323 042	Contratar el arrendamiento del inmueble denominado “Estrella de Mar”, ubicado en la isla de “El Morro” en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, para uso exclusivo del ICANH con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas “Colección Tumaco”.	$ 1.500.000
2021	2186 061	Contratar el arrendamiento del inmueble denominado “Estrella de Mar”, ubicado en la isla de “El Morro” en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, para uso exclusivo del ICANH con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas “Colección Tumaco”.	$ 1.631.499
2022	158	Contratar el arrendamiento del inmueble denominado “Estrella de Mar”, ubicado en la isla de “El Morro” en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, para uso exclusivo del ICANH con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas “Colección Tumaco”.	$ 1.680.444
2023	226	Contratar el arrendamiento del inmueble denominado “Estrella de Mar”, ubicado en la isla de “El Morro” en la playa conocida como Florida del municipio de Tumaco (Nariño) de propiedad de la Diócesis de Tumaco, para uso exclusivo del ICANH con el fin de almacenar, conservar, clasificar y analizar las piezas arqueológicas denominadas “Colección Tumaco”.	$ 2.073.736
2024	232	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el municipio de Tumaco (Nariño), para uso exclusivo del ICANH	$ 2.649.913
2025	167	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el municipio de Tumaco (Nariño), para uso exclusivo del ICANH	$ 2.837.936,93

Frente a lo anterior es importante aclarar que la Diócesis de Tumaco con el cual se ha adjudicado procesos anteriores de arrendamiento en el municipio de Tumaco, remitió una propuesta en los siguientes términos:

AÑO	CANON DE ARRENDAMIENTO IVA INCLUIDO

2026	$	3.090.514

Es de aclarar que el canon de arrendamiento corresponde a DOS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($2.857.264,00), por concepto de arrendamiento y el valor de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE ($233.250,00) por concepto del servicio aseo dos veces al mes.

El régimen jurídico aplicable al presente proceso de selección, que comprende las etapas precontractual, contractual y post contractual, es el previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública (Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007) y su Decreto reglamentario 1082 de 2015, la Ley 1474 de 2011, el Decreto- Ley 19 de 2012 y demás que adicionen, complementen o regulen la materia y en lo no dispuesto expresamente en las normas señaladas, se dará aplicación a la normatividad Comercial y Contencioso Administrativo.

El presente contrato de arrendamiento encuentra fundamento en lo dispuesto en literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015.

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.

En consecuencia, la modalidad de contratación más viable técnica y económica es la contratación directa teniendo en cuenta lo siguiente:

- En el mercado no hay una oferta amplia de inmuebles que cumplan con los requerimientos técnicos de la Entidad.
- No se encontró un inmueble con el canon de arrendamiento inferior al propuesto por la Diócesis de Tumaco.
- Al no continuar con el inmueble actual se incurriría en costos de desmontaje, transporte y montaje en el nuevo inmueble sumado al tiempo en que se incurre al efectuar estas actividades.
- El mayor porcentaje de Entidades estatales han realizado sus contratos por contratación directa, de acuerdo con lo encontrado en Datos abiertos y en el Modelo estratégico de abastecimiento.

9.1. Valor del Presupuesto

El inmueble se requiere hasta el 31 de diciembre de 2026 a partir del 29 de enero de 2026.

AÑO	CANON DE ARRENDAMIENTO IVA INCLUIDO	TOTAL
2026	$3.090.514	$34.302.763,27

El presupuesto oficial estimado para el proceso de selección asciende a la suma de: **TREINTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON VEINTISIETE CENTAVOS M/CTE ($34.302.763,27)** incluidos tributos y demás costos directos

e indirectos a que haya lugar y que se ocasionen con la celebración del contrato, discriminado de la siguiente forma:

PERIODO	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO 2026	VALOR SERVICIO DE ASEO 2 VECES AL MES 2026	VALOR TOTAL
valor de 29 al 31 de enero	$190.484,27	$116.625,00	$307.109,27
FEBRERO	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
MARZO	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
ABRIL	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
MAYO	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
JUNIO	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
JULIO	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
AGOSTO	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
SEPTIEMBRE	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
OCTUBRE	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
NOVIEMBRE	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
DICIEMBRE	$2.857.264,00	$233.250,00	$3.090.514,00
VALOR TOTAL CONTRATO			$34.302.763,27

Estructurador:

Luciano Alfonso Pinilla Pedraza - Área de Contratos y Convenios – Componente económico.