ESTUDIO DEL SECTOR PARA LA REALIZACIÓN DE UN PROCESO DE CONTRATACIÓN

Generalidades del Proceso de Contratación	
Dependencia	GESTIÓN DE BIENES
Objeto	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A EL ARRENDATARIO, CIEN (100) CUPOS DE PARQUEADERO QUE HACEN PARTE DE LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MANIZALES PROPIEDAD HORIZONTAL (ANTIGUO TERMINAL DE TRANSPORTE) UBICADOS EN LA AVENIDA 19 NO. 15 - 10 Y AVENIDA 19 NO. 16 - 12 DE LA CIUDAD DE MANIZALES, LOS CUALES SON PROPIEDAD DE INFIMANIZALES.
Presupuesto Oficial	N/A
Modalidad de Selección	MINIMA CUANTÍA
Clase de Contrato	ARRENDAMIENTO
Fecha de Elaboración	MARZO DE 2026

En Cumplimiento de lo señalado en artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, cuando define que "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 procede a realizar el análisis del sector en el que se plasma el análisis necesario para lograr satisfacer la necesidad de la Entidad que origina el proceso de contratación para establecer el contexto del proceso de contratación, identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes para el desarrollo del mismo, así como el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. De acuerdo con la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada.

El Estado Colombiano se constituye como un actor preponderante en el mercado de bienes inmuebles a nivel nacional y regional. A través de sus entidades territoriales y organismos descentralizados, el Estado posee una infraestructura inmobiliaria diversa, adquirida mediante procesos de inversión directa, daciones en pago, disolución de sociedades o recuperación de activos fiscales. La gestión de estos activos no es una tarea meramente administrativa, sino que representa un componente estratégico de la gestión pública que impacta directamente en las finanzas de las entidades y en la prestación de servicios a la comunidad.

Dentro del ciclo de vida de los bienes inmuebles estatales, surge frecuentemente la necesidad de enajenar o arrendar propiedades que no están siendo utilizadas para el desarrollo directo de las funciones misionales de la entidad, con el fin de evitar su deterioro, mitigar riesgos de invasión y eliminar las cargas financieras derivadas de su mantenimiento y vigilancia.

En este contexto, Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales - INFIMANIZALES, como motor de desarrollo del municipio, gestiona una cartera de activos que incluye la Antigua Terminal de Transporte de Manizales, hoy convertida en un complejo de servicios mixtos de vital importancia para la Comuna Cumanday.

Por ende, INFIMANIZALES en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, mediante el presente documento deja constancia sobre el Análisis de Indicadores Financieros para el proceso de contratación, de manera que los proponentes puedan conocer los lineamientos utilizados para la definición de los criterios financieros y organizacionales, que regirán el proceso de selección, mediante un proceso de Selección Abreviada que permita buscar garantizar la máxima concurrencia de oferentes y el aseguramiento del mejor precio posible para el patrimonio público, eliminando cualquier vestigio de subjetividad en la escogencia del contratista y promoviendo la transparencia en la gestión de sus activos.

A continuación, se presentan las definiciones para los indicadores de Capacidad Financiera y Organizacional son las siguientes:

Índice de Liquidez: Activo Corriente / Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

Índice de Endeudamiento: Pasivo Total / Activo Total, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

Razón de Cobertura de Intereses: Utilidad Operacional / Gastos de Intereses, el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

Capital de Trabajo: Activo Corriente – Pasivo Corriente. Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del proponente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo. Un capital de trabajo positivo contribuye con el desarrollo eficiente de la actividad económica del proponente. Es recomendable su uso cuando la Entidad Estatal requiere analizar el nivel de liquidez en términos absolutos.
El capital de trabajo es la medida de efectivo y activos líquidos disponibles para financiar las operaciones diarias de una empresa. Tener esta información puede ayudar a administrar el contrato y tomar buenas decisiones.

Mediante el cálculo del capital de trabajo, se determinará por cuánto tiempo el oferente puede cumplir con las obligaciones del contrato. Una empresa con un capital muy bajo o nulo probablemente no tenga la capacidad para ejecutar las obras. Calcular el capital de trabajo también es útil para evaluar si una empresa hace un uso eficaz de sus recursos.

Rentabilidad del Patrimonio. Utilidad Operacional / Patrimonio, el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

Rentabilidad del Activo. Utilidad Operacional / Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente.

ANÁLISIS FINANCIERO DEL SECTOR

Aspectos Generales del mercado: El presente proceso se encuentra clasificado dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales "engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas". El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

El sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial y más importante en las economías más desarrolladas. Los países tienden a seguir una progresión en el desarrollo lo cual los lleva de tener una producción intensiva en las actividades primarias, como la agricultura y la minería, a desarrollar la industria manufacturera, como la producción

de automóviles o textiles, para luego llegar a una economía con una estructura basada en los servicios.

El sector terciario de Colombia es uno de los más desarrollados, de acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), este sector aloja más del 80% de la fuerza laboral del país. A pesar de que este sector no produce bienes, contribuye con el desarrollo de los demás sectores, ya que es a través del sector terciario que se importa la materia prima necesaria para la creación de muchos productos.

El sector servicios es uno de los sectores más dinámicos dada su importancia como proveedor de insumos esenciales en la producción de la mayoría de los productos, e incluso para la prestación de otros servicios. Dicha situación es generada por la externalización de servicios al interior de la manufactura, el surgimiento de productos financieros y la mayor cobertura de servicios universales en educación y salud.

Adicionalmente, este sector se caracteriza por no producir y/o transformar ninguna materia prima, ya que genera una serie de actividades, entre las cuales se pueden resaltar algunas como las de comunicaciones, servicios sociales, turismo, hostelería, ocio, cultura, espectáculos, educación, actividades relacionadas con consultoría en programas de informática, telefonía fija y celular, empresas de publicidad, transporte, etc.

A pesar de que este sector no produce bienes, contribuye con el desarrollo de los demás sectores, ya que es a través del sector terciario que se importa la materia prima necesaria para la creación de muchos productos. Asimismo, el sector terciario genera ingresos al país. El Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia establece que de los establecimientos económicos que existen en el país, el 48% está dedicado al comercio mientras que el 40% está destinado al ofrecimiento de servicios.

Ahora bien, dada la naturaleza del objeto del contrato, el presente proceso se ubica dentro del sector terciario de la economía, también conocido como el sector servicios, más específicamente se clasifica dentro de la prestación de servicios de alquiler y arrendamiento.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS) DANE: La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

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

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Diciembre 2025P / diciembre 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	0.6	0.0	0.1	0.5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	5.9	5.3	-0.0	0.6
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	5.3	5.2	0.7	-0.6
J	División 58	Actividades de edición	2.3	2.9	-1.2	0.6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	3.2	-4.4	7.5	0.1
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	19.3	17.9	0.0	1.3
J	División 61	Telecomunicaciones	-8.7	3.0	5.9	0.2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	4.5	5.3	-1.0	0.2
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	14.2	15.8	-1.9	0.3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-0.9	-0.7	-0.3	0.0
M	Clase 7310	Publicidad	23.3	23.3	0.0	0.0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	16.8	17.4	-0.6	-0.0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-2.2	-2.3	0.0	0.0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	10.8	10.7	0.0	0.1
P	Grupo 854	Educación superior privada	8.9	6.9	-0.0	2.0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6.5	7.0	-0.3	-0.3
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8.6	8.0	0.5	0.2
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	1.1	3.6	0.8	-3.4

Fuente: DANE, EMS.

Así mismo, en diciembre de 2025, nueve de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con diciembre de 2024.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Diciembre 2025[P] / diciembre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora efectiva***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	1,9	3,4	-2,7	1,2	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	0,4	0,4	1,5	-1,5	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	0,4	2,3	-1,3	0,7	--
J	División 58	Actividades de edición	-7,2	-5,1	-2,6	0,6	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	1,9	2,5	0,7	-1,3	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	0,3	-1,1	-0,3	1,7	--
J	División 61	Telecomunicaciones	-8,2	-5,8	-2,3	-1,0	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	0,2	-0,5	0,4	0,3	--
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-0,7	0,2	0,6	-1,5	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-3,1	-2,0	-1,0	-0,1	--
M	Clase 7310	Publicidad	4,4	0,8	3,4	0,2	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	1,0	0,9	0,9	9,2	-9,9
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-8,8	-4,0	-4,6	0,2	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-3,5	-0,5	-2,0	-1,0	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	0,1	-0,1	0,2	-0,0	-0,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-1,4	-1,1	-0,2	-0,1	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	-0,1	-0,9	0,8	0,0	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-2,3	-0,9	-0,8	-0,7	--

Fuente: DANE, EMS.

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

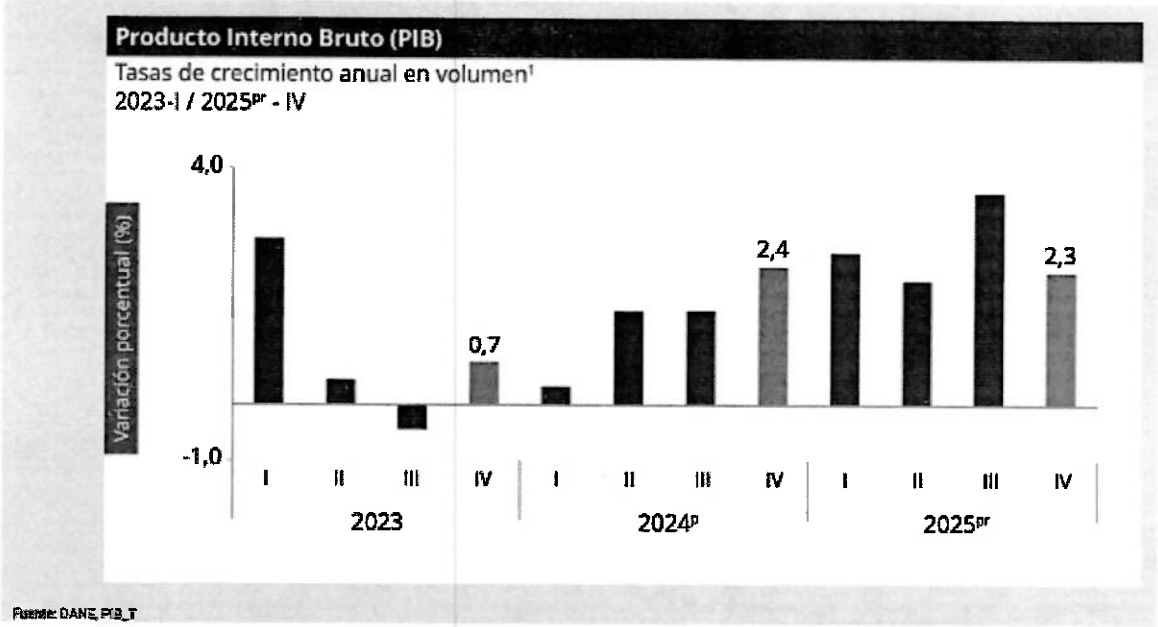
Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Diciembre 2025[p] / diciembre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	7,2	2,7	4,5	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,5	8,4	3,1	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	13,8	7,6	6,2	--
J	División 58	Actividades de edición	6,0	3,0	3,0	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	10,8	7,9	2,9	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	4,7	1,7	3,1	--
J	División 61	Telecomunicaciones	7,0	4,8	2,2	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	5,6	3,3	2,4	--
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,3	5,9	0,5	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	5,2	1,8	3,4	--
M	Clase 7310	Publicidad	10,9	6,6	4,2	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	10,9	3,2	4,3	3,5
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	7,9	2,9	5,0	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	14,7	10,5	4,1	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	15,4	9,2	1,8	4,4
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	8,3	4,8	3,5	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9,3	3,9	5,4	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	12,1	5,3	6,7	--

Fuente: DANE, EMS.

Producto Interno Bruto (PIB): El Producto Interno Bruto (PIB), es un indicador económico que refleja el valor monetario de todos los bienes y servicios finales producidos por un territorio en un determinado periodo de tiempo. Se utiliza para medir la riqueza que genera un país.

En el cuarto trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,6% respecto al mismo periodo de 2024.



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

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,6% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,5% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,9% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2024. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,8% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,5% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,6%.
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 1,6%.
- Explotación de minas y canteras crece 1,2%.

Índice de Precio al Consumidor (IPC): El IPC, o Índice de Precios al Consumidor, es un indicador que mide la variación promedio de los precios de un conjunto de bienes y servicios que los hogares consumen. Se utiliza para reflejar el cambio en el costo de vida y sirve como referencia para calcular la inflación y ajustar diversos contratos y salarios.

En su boletín mensual el Dane informa que, en el mes de febrero de 2026, el IPC registró una variación de 1,08% en comparación con enero de 2026, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,08%): Educación (5,64%), Restaurantes y hoteles (1,38%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,30%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,23%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (1,14%). Por debajo se ubicaron: Transporte (1,07%), Bienes y servicios diversos (1,02%), Salud (0,94%), Prendas de vestir y calzado (0,70%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,45%), Recreación y cultura (0,08%) y por último, Información y comunicación (0,01%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Febrero 2025 - 2026

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2025		2026	
		Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	5,57	0,22	5,64	0,23
Restaurantes y hoteles	9,43	0,82	0,09	1,38	0,16
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,60	0,11	1,30	0,24
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,65	0,03	1,23	0,05
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,97	0,02	1,14	0,02
TOTAL	100,00	1,14	1,14	1,08	1,08
Transporte	12,93	1,57	0,21	1,07	0,15
Bienes y servicios diversos	5,36	0,81	0,04	1,02	0,05
Salud	1,71	0,54	0,01	0,94	0,02
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,54	0,02	0,70	0,02
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	1,16	0,38	0,48	0,14
Recreación y cultura	3,79	0,93	0,03	0,08	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,02	0,00	0,01	0,00

Fuente: DANE, IPC

En cuanto a la variación y contribución de las subclases en el mes de febrero de 2026 en comparación con enero de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: transporte urbano (3,88%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,19%), educación preescolar y básica primaria (6,01%), educación secundaria (6,01%), arriendo imputado (0,48%), inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (5,57%), arriendo efectivo (0,51%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (1,77%), frutas frescas (3,05%) y papas (10,58%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: combustibles para vehículos (-2,57%), electricidad (-1,23%), cines y teatros (-4,66%), vehículo particular nuevo o usado (-0,48%) y dulces, confites, caramelos, bombones, chocolatinas, chicles, masmelos, cocadas para consumo en el hogar (-8,26%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Febrero 2026

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Transporte urbano	3,88	0,19
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	1,19	0,09
Educación preescolar y básica primaria	6,01	0,09
Educación secundaria	6,01	0,06
Arriendo imputado	0,48	0,06
Inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias	5,57	0,05
Arriendo efectivo	0,51	0,05
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	1,77	0,04
Frutas frescas	3,05	0,04
Papas	10,58	0,04

Fuente: DANE, IPC.

Así mismo, a febrero de la vigencia 2026, la siguiente ha sido la variación anual y mensual del total nacional:

IPC	Febrero					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	1,14	**1,08**	2,08	**2,27**	5,28	**5,29**

Fuente: DANE, IPC

En febrero de 2026 la variación mensual del IPC fue 1,08%, la variación año corrido fue 2,27% y la anual 5,29%. En febrero de 2026 la variación anual del IPC fue 5,29%, es decir, 0,01 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,28%. El comportamiento mensual del IPC total en febrero de 2026 (1,08%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Educación. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Educación (5,64%) y Restaurantes y hoteles (1,38%).

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA DEMANDA EN ASPECTOS FINANCIEROS

En el portal de Contratación Estatal – SECOP II, se identificaron los siguientes procesos de contratación con actividades relacionadas o similares, desarrolladas por Entidades Públicas diferentes a El Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales así:

No. Proceso	Entidad	Objeto	Presupuesto Oficial
PC-MCHIV-C-ARRENDAMIENTO-001-2026	ALCALDÍA MUNICIPAL CHIVATA	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN (01) BIEN INMUEBLE, PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE CHIVATÁ BOYACÁ, PARA QUE EL ARRENDATARIO LO DESTINE EXCLUSIVAMENTE A LA OPERACIÓN Y/O EJECUCIÓN DE PROGRAMAS DE ATENCIÓN A POBLACIÓN MAYOR; CENTROS DE PROTECCIÓN; CENTROS DE BIENESTAR; Y/U HOGARES GERONTOLÓGICOS O SIMILARES	19.800.000
A-ARR-032-2026.	AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO, UN LOTE PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA AVENIDA 30 DE AGOSTO CON CALLE 63, EN EL SITIO DONDE PARTEN LAS VÍAS PARA EL BARRIO CUBA, PARA CENTRO DE LA CIUDAD DE PEREIRA Y PARA LA CIUDAD DE CARTAGO, DESTINADO PARA FINES COMERCIALES (RESTAURANTE).	66.000.000

No. Proceso	Entidad	Objeto	Presupuesto Oficial
CD-SG-589-2026	GOBERNACION DE CALDAS	ARRENDAMIENTO DE PARQUEADEROS UBICADOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MANIZALES PARA EL USO EXCLUSIVO DE LOS VEHÍCULOS OFICIALES DE PROPIEDAD O BAJO LA RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL.	57.716.250
400.12.01-001-2026	PERSONERIA MUNICIPAL DE YUMBO	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 4 NRO. 5-35 PISOS 1 Y 2 DEL BARRIO BELALCAZAR DEL MUNICIPIO DE YUMBO, CUYOS LINDEROS Y ÁREA TOTAL SE ENCUENTRAN DESCRITOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. 370-92090 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO LOCATIVO DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL DE YUMBO, VALLE DEL CAUCA PARA LA VIGENCIA 2026	65.811.432
ICBF-CAS-CA-342-2025	ICBF REGIONAL CASANARE	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AL ICBF UN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE YOPAL PARA FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO DE GESTIÓN Y ARCHIVO CENTRAL DE LA SEDE ICBF REGIONAL CASANARE	156.754.168
CD-DC-CEET-084-2025	SENA REGIONAL DISTRITO CAPITAL	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO UN ESPACIO FÍSICO, PARA PRESTAR EL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA A LOS APRENDICES, FUNCIONARIOS, CONTRATISTAS Y DEMÁS USUARIOS DE LA ENTIDAD, UBICADO EN EL COMPLEJO SUR DE LA REGIONAL DISTRITO CAPITAL DEL SENA.	12.600.000
CD-SED-0676-2025	GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO A LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE LA GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO ARCHIPIÉLAGO DE SAN ANDRÉS, EL SIGUIENTE BIEN INMUEBLES DETALLADO CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: LOTE DE TERRENO COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: NORTE, LINDA CON PREDIO DE CASELITA FORBES, EN EXTENSION DE 29.80 METROS, SUR, COLINDA CON PREDIO DE ISILDA MOSQUITO, EN EXTENSION DE 29.50 METROS. EL ARRENDADOR.ESTO ES LA IGLESIA BAUTISTA IMMANUEL BAPTIST CHURCH	110.000.000

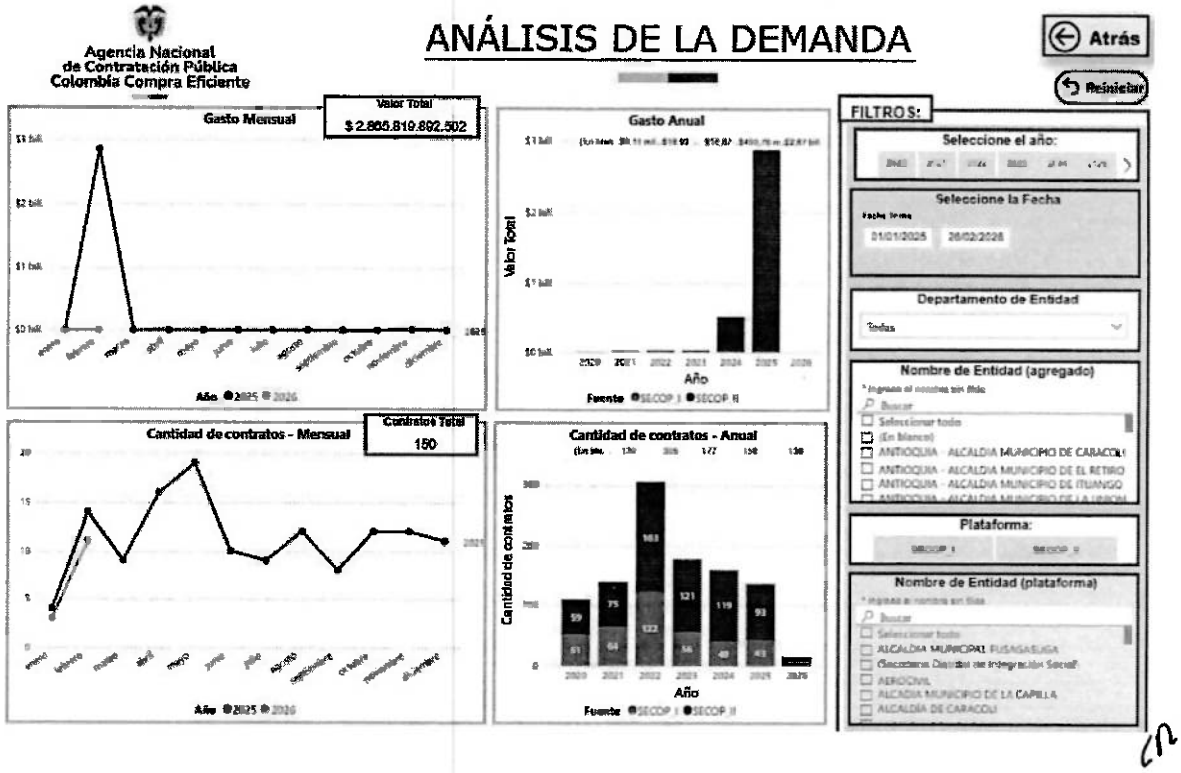
Fuente SECOP II

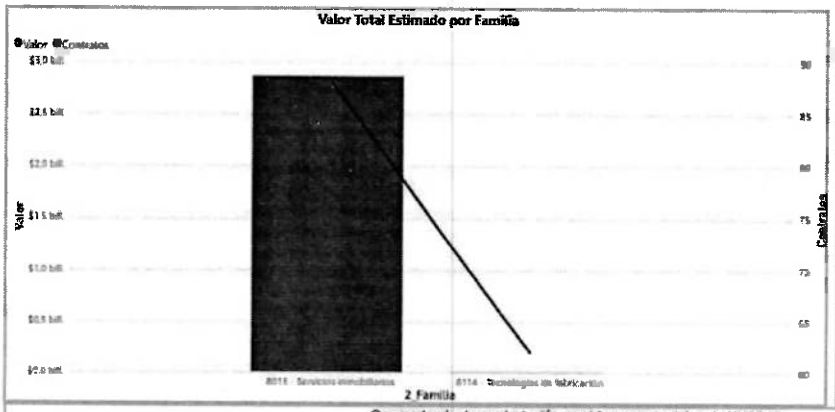
Del estudio de la demanda basada en muestreo de contratación se concluye que esta clase de actividades son adquiridas por entidades del Estado a proveedores seleccionados cuyo número de oferentes es variado, en estos participan empresas legalmente constituidas.

Análisis de la Demanda Colombia Compra Eficiente: El Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales para este estudio, utilizó la herramienta MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO realizada por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente; su objetivo principal es entender el comportamiento de compras de la entidad, identificar las necesidades de adquisiciones futuras y reconocer

oportunidades de ahorro previo bajo una visión estratégica, de acuerdo con ello se extrajo la siguiente información de la Herramienta de Análisis de Demanda, de acuerdo a la siguiente clasificación de Bienes y Servicios:

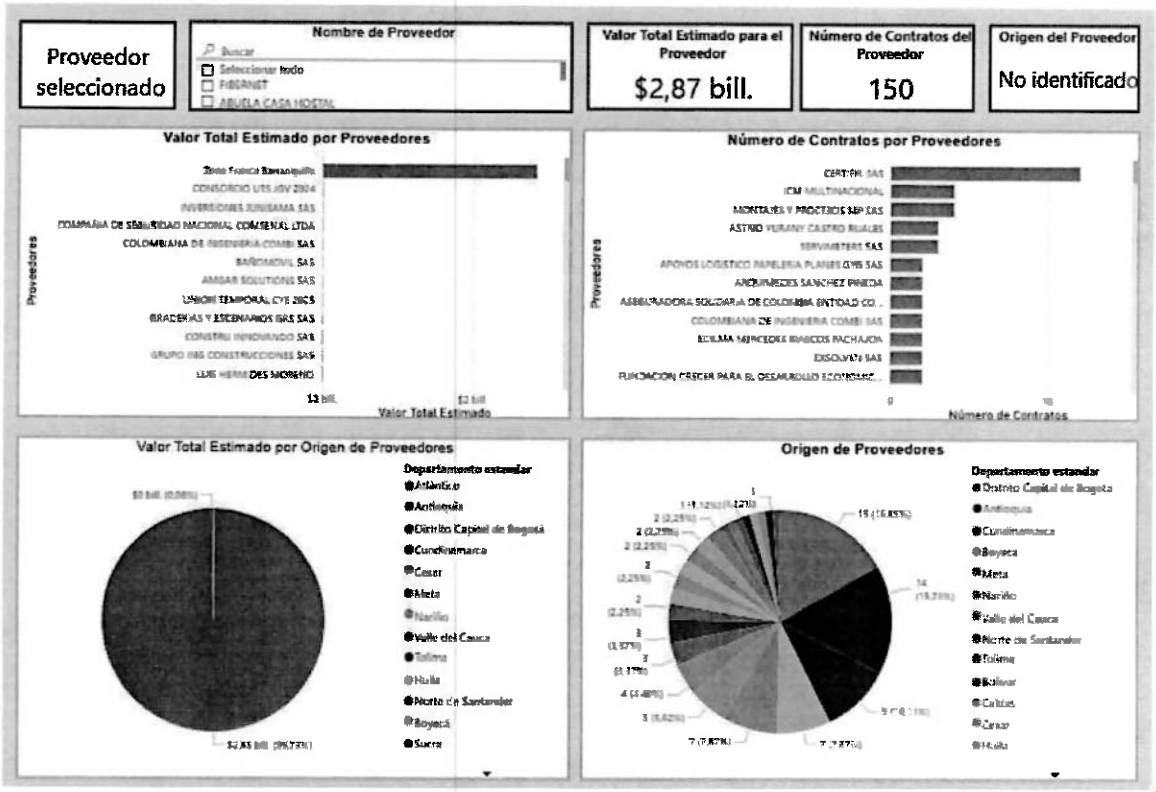
SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

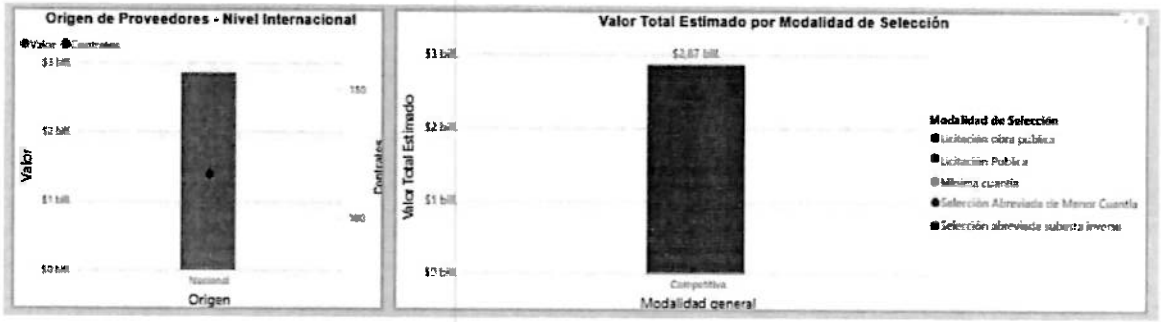




Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	75	$2.863.779.732.628	99,93%	13	$350.395.223	0,01%	88	$2.864.130.127.851	99,94%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	75	$2.863.779.732.628	99,93%	13	$350.395.223	0,01%	88	$2.864.130.127.851	99,94%
8114 - Tecnologías de fabricación	61	$1.673.284.651	0,06%	1	$16.480.000	0,00%	62	$1.689.764.651	0,06%
811418 - Administración de instalaciones	61	$1.673.284.651	0,06%	1	$16.480.000	0,00%	62	$1.689.764.651	0,06%
Total	136	$2.865.453.017.279	99,99%	14	$366.875.223	0,01%	150	$2.865.819.892.502	100,00%





Para el análisis de la Demanda, se simuló en la herramienta un nicho de mercado de las empresas ubicadas en el territorio colombiano que suscribieron contratos bajo la modalidad competitiva con los códigos UNSPSC relacionados con el objeto de este análisis, dando como resultado que para el periodo de la vigencia 2025 y lo corrido de la vigencia 2026 se suscribieron 150 contratos por un valor de $2.865.819.892.502.

Así mismo, se logra evidenciar que el origen de los proveedores es nacional, encontrándose ubicados en la ciudad de Bogotá, y los Departamento de Antioquia, Cundinamarca, Boyacá y Meta respectivamente.

ESTUDIO DE LA OFERTA

Dentro del análisis del sector en la plataforma del SIREM se evidencia las empresas cuya actividad económica está relacionada con el objeto a contratar, dentro de ellas se encuentran:

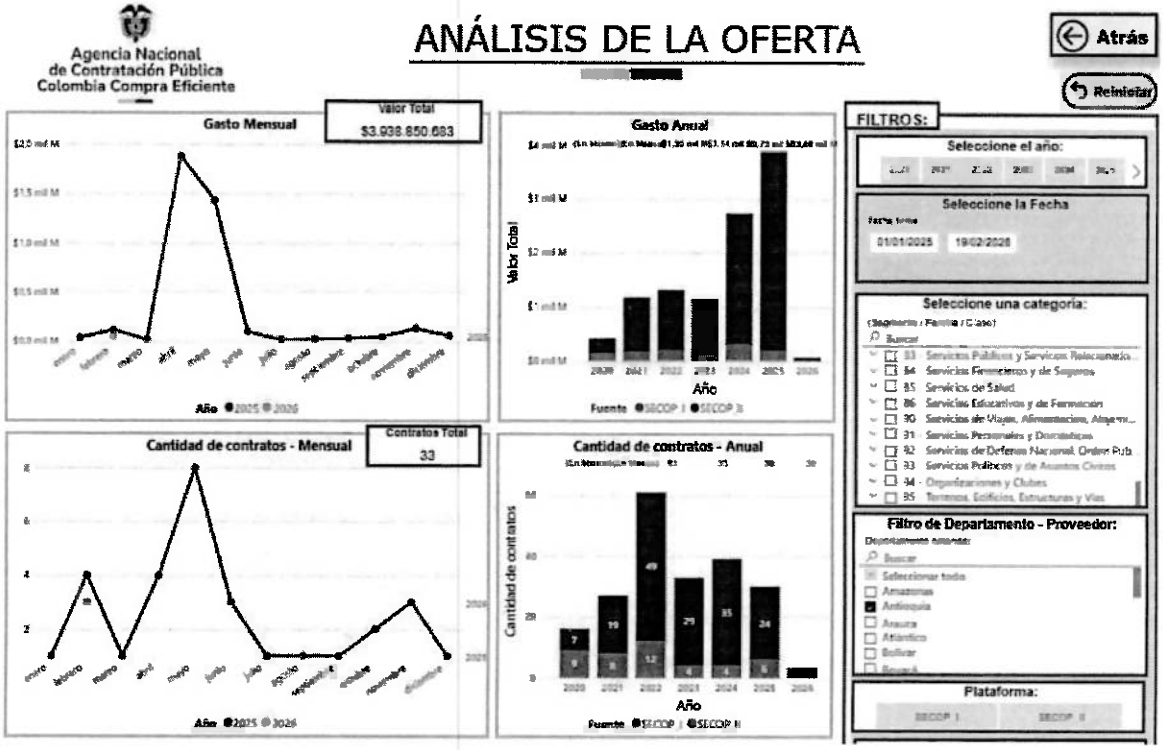
NIT	Razón social de la sociedad	Clasificación (CIIU)	Ciudad de la dirección del domicilio
900157949	MEJIA NUDS S.A.S	L6810	MANIZALES-CALDAS
800170173	JOSE ILDORFO GOMEZ A S EN C	L6810	MANIZALES-CALDAS
800247583	GIGA SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
810003763	FABIOLA BOTERO & CIA S.A.S.	L6810	MANIZALES-CALDAS
810004194	GAVIRIA BOTERO SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
810005778	LF TORO MEJIA Y CIA S. EN C.A.	L6810	MANIZALES-CALDAS
890802754	JARAMILLO ESTRADA INMOBILIARIA SA	L6810	MANIZALES-CALDAS
890806180	GOMEZ HOYOS Y CIA SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
890807905	MEJIA COMPAÑIA SCA	L6810	MANIZALES-CALDAS
900015489	INVERSIONES EL COLIBRÍ	L6810	MANIZALES-CALDAS
900021317	EL SAMAN CALDERON GOMEZ SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900044209	INVERSIONES BUGALLO HOYOS Y CIA	L6810	MANIZALES-CALDAS
900072609	ROBLEDO R E HIJOS SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900097794	ZULUAGA Y CASTAÑO Y CIA S EN C	L6810	MANIZALES-CALDAS
900109175	Hacienda el Rosario SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900148142	INVERSIONES CAA Y CIA SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900155845	RODESA SA	L6810	MANIZALES-CALDAS

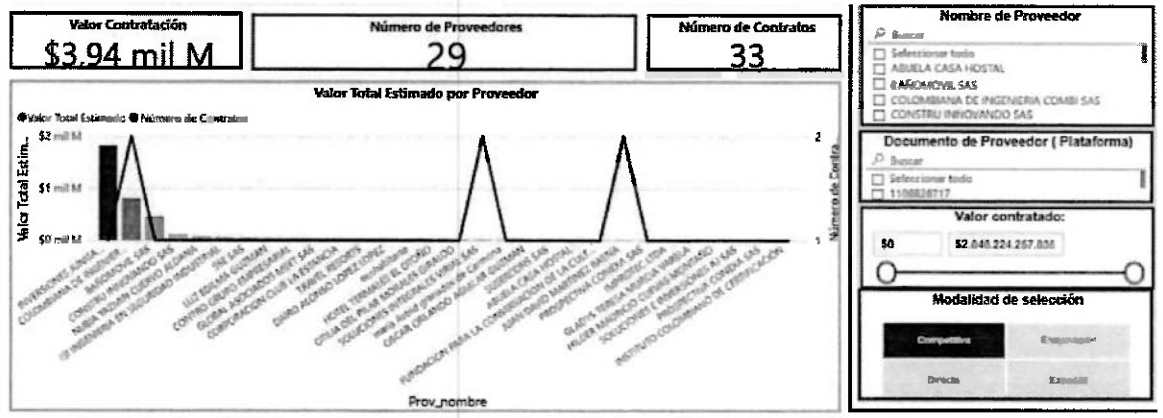
NIT	Razón social de la sociedad	Clasificación (CIIU)	Ciudad de la dirección del domicilio
900179146	ALFA MANIZALES Y CIA S EN C.A.	L6810	MANIZALES-CALDAS
900193070	INVERSIONES DE VILLE SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900273948	NEWFAM SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900297692	ARZAK Y CIA SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900330177	INVERSIONES GUTIERREZ BOTERO SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900331056	PILITA SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900338432	INVERSIONES GERMAN OLARTE SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
900361834	ADVANCE LOGISTICS SUPPLIER S.A.	L6810	MANIZALES-CALDAS
900459439	MUNDO MAGICO DEL CAFE S.A.S.	L6810	MANIZALES-CALDAS
900795475	INVERSIONES LUROCASTA Y CIA S EN CA	L6810	MANIZALES-CALDAS
900989800	PROSEGUIR INMOBILIARIA SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
901047822	INMOBILIARIA IDERNA SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
901161000	ULIVIN SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
810004017	CONSTRUCTORA MANIZALES SAS	L6810	MANIZALES-CALDAS
901283776	INVERSIONES TRYEZA Y CIA S EN CA	L6810	MANIZALES-CALDAS
800053895	SUPERFICIES COLOMBIA SAS	L6810	BOGOTA D.C.
800113698	INHUR SA	L6810	YUMBO-VALLE
800134807	AVANT PLAST SAS	L6810	BOGOTA D.C.
800195278	SOCIEDAD FONDO INMOBILIARIO SA	L6810	BOGOTA D.C.
800201943	INVERSIONES MEJIA OSORIO SAS	L6810	BOGOTA D.C.
800246078	INVERSIONES Y PROYECTOS SAS	L6810	VALLEDUPAR-CESAR
805013653	LA GALERIA Y CIA SAS	L6810	CALI-VALLE
806014218	M. & R. S.C.A.	L6810	CARTAGENA-BOLIVAR
811000506	INVERLOGY S.A.S.	L6810	MEDELLIN-ANTIOQUIA
811015541	COLOMBIANA DE COLCUEROS S.A.	L6810	MEDELLIN-ANTIOQUIA

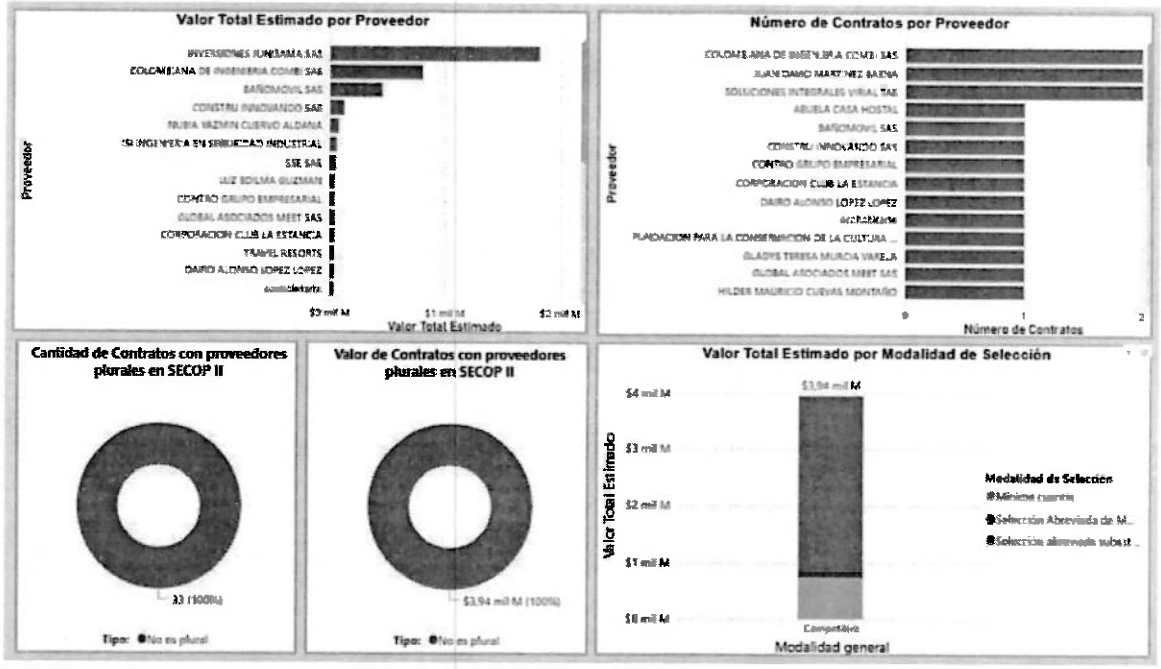
Análisis de la Oferta Colombia Compra Eficiente: El Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales para este estudio, utilizó la herramienta MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO realizada por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, la cual permite tener un entendimiento claro sobre el mercado de la oferta y todas las variables y actores que allí se unen. En otras palabras, el Análisis de la Oferta da un entendimiento a las dinámicas que afectan los sectores, la cadena de abastecimiento, y permite identificar los proveedores que existen en el mercado.

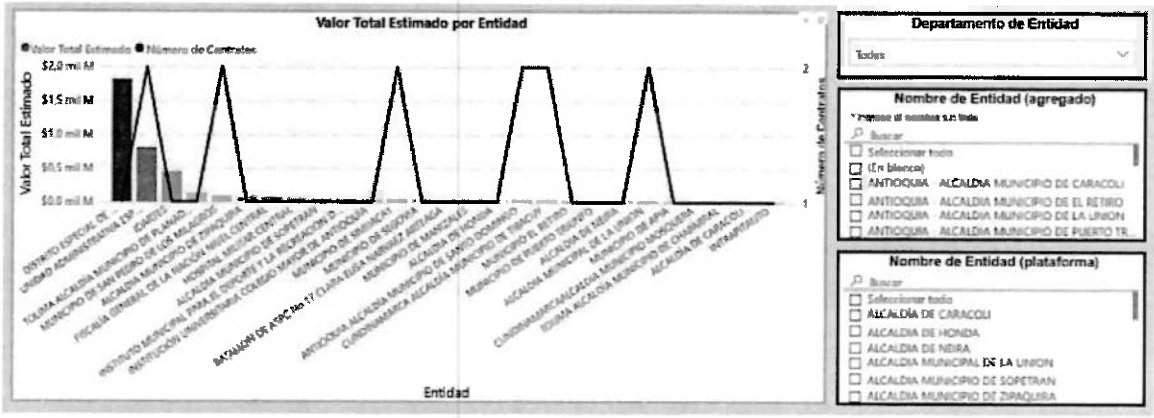
De conformidad con la información anterior, se extrajo la siguiente información de la Herramienta de Análisis de Oferta, de acuerdo a la clasificación de Bienes y Servicios:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA OFERTA
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$3.938.850.683
Gasto Anual
Valor Total
Año
Fuente SECOP I | SECOP II
FILTROS:
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
01/01/2025
19/02/2026
Seleccione una categoría:
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
33
Cantidad de contratos - Anual
Cantidad de contratos
Filtro de Departamento - Proveedor:
Antioquia
Plataforma:


Valor Contratación
$3.94 mil M
Número de Proveedores
29
Número de Contratos
33
Valor Total Estimado por Proveedor
Valor Total Estimado
Número de Contratos
Prov_nombre
Nombre de Proveedor
ABUELA CASA HOSTAL
@AÑOMOVIL SAS
COLOMBIANA DE INGENIERIA COMBI SAS
CONSTRU INNOVANDO SAS
Documento de Proveedor (Plataforma)
1108828717
Valor contratado:
$2.846.224.257.856
Modalidad de selección
Competitiva
Directa





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	23	$3.589.883.496	91,14%	3	$56.865.000	1,44%	26	$3.646.748.496	92,58%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	23	$3.589.883.496	91,14%	3	$56.865.000	1,44%	26	$3.646.748.496	92,58%
8114 - Tecnologías de fabricación	7	$292.102.187	7,42%				7	$292.102.187	7,42%
811418 - Administración de instalaciones	7	$292.102.187	7,42%				7	$292.102.187	7,42%
Total	30	$3.881.985.683	98,56%	3	$56.865.000	1,44%	33	$3.938.850.683	100,00%

Para el análisis de la oferta, se simuló en la herramienta un nicho de mercado de los proveedores que suscribieron contratos con los códigos UNSPSC relacionados con el objeto de este estudio, dando como resultado que para el periodo de la vigencia 2025 y lo corrido de la vigencia 2026 un total de 29 proveedores ubicados en los Departamentos de Caldas, Antioquia, Cundinamarca, Risaralda y Tolima suscribieron 33 contratos por un valor de $3.938.850.683.

Así mismo, se logra evidenciar con las gráficas, que el porcentaje mayor en el valor de la contratación fue suscrito bajo la Modalidad de Selección por subasta, seguido de la modalidad de menor cuantía y la mínima cuantía y que los proveedores analizados son de tipo no plural.

COMPORTAMIENTO FINANCIERO DEL SECTOR

La verificación del comportamiento financiero de los sectores de las empresas que ofrecen los bienes objeto del contrato busca establecer los indicadores financieros con el fin de permitir el mayor número de participantes, y que ofrezcan la menor probabilidad de riesgo de incumplimiento por razones financieras.

Para el análisis de la oferta, se realizó un análisis financiero de los proveedores del sector, donde se consultaron 4.047 empresas en la base del Sistema de Información y Reporte Empresarial - SIREM, con las cifras a 31 de diciembre de 2024, las cuales ejecutan actividades relacionadas con el objeto de este proceso.

El mercado de empresas que se filtró fue teniendo en cuenta la CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME DE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS, Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C:

Sectores consultados en SIREM:

Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C

Código CIIU	Clasificación
6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Para determinar el comportamiento del sector (4.047 empresas), se calcularon los indicadores de Índice de Liquidez, Endeudamiento, Cobertura de Interés, Rentabilidad del Patrimonio y Rentabilidad del Activo; y se determinaron los estadísticos muéstrales: valor máximo, valor mínimo, valor promedio y desviación estándar, como se observa en la siguiente Tabla:

Estadísticos Muéstrales	INDICADORES FINANCIEROS			INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	
Descripción	Índice de Liquidez	Índice de Endeudamiento	Razón de Cobertura de Intereses	Rentabilidad del Patrimonio	Rentabilidad del Activo
Mediana	3,07	0,20	3,92	0,02	0,02
Promedio	417,39	0,30	540,03	-0,15	0,03
Máximo	1.025.699	2,87	908.583,25	95,29	10,39
Mínimo	-	0,00	-119.596,33	-459,78	-8,25
Desviación Estándar	17.201,03	0,29	14.866,85	10,04	0,24

La información anterior evidencia que el comportamiento del sector, con respecto a los indicadores financieros y la capacidad organizacional, presenta gran variabilidad de acuerdo a la desviación estándar calculada, haciendo necesario establecer un nicho de mercado de las empresas del sector, en pro de brindar una mayor solidez y eficiencia al momento de la ejecución del futuro contrato.

Para esta selección se tuvieron en cuenta las empresas que presentaron indicadores financieros y organizacionales positivos, de las cuales se destacaron 3.102 empresas para el nicho del sector. La información financiera y los cálculos de los indicadores del nicho de mercado de las 3.102 empresas se muestran en la siguiente tabla:

Estadísticos Muéstrales	INDICADORES FINANCIEROS			INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	
Descripción	Índice de Liquidez	Índice de Endeudamiento	Razón de Cobertura de Intereses	Rentabilidad del Patrimonio	Rentabilidad del Activo
Mediana	3,01	0,19	10,27	0,04	0,03
Promedio	392,58	0,28	901,89	0,14	0,05
Máximo	1.025.699,00	1,43	908.583,25	95,29	10,39
Mínimo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desviación Estándar	18.436,27	0,26	16.770,37	1,75	0,20

Así mismo, de acuerdo con lo establecido en el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación, emitido por Colombia Compra Eficiente: "Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez, endeudamiento, razón de cobertura de interés.

Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato. La capacidad financiera requerida en un Proceso de Contratación debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza y al valor del contrato. En consecuencia, la Entidad Estatal debe establecer los requisitos de capacidad financiera con base en su conocimiento del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación y de los posibles oferentes.

En cuanto a la capacidad organizacional es la aptitud de un proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna. El Decreto 1082 de 2015 definió los indicadores de rentabilidad para medir la capacidad organizacional de un proponente teniendo en cuenta que está bien organizado cuando es rentable, aquí se encuentran la rentabilidad del patrimonio y del activo.

Basado en la información anterior, la entidad tomo los indicadores financieros y organizacionales de la base de datos del Sistema de Información y Reporte Empresarial - SIREM – quien presenta los estados financieros y gastos de intereses con corte a 31 de diciembre de cada año, a nivel empresarial o agregado (sectores/regiones) para el año 2024, que son suministrados por las empresas que se encuentran sometidas a inspección y vigilancia de la Superintendencia de Sociedades y que pertenecen al sector real de la economía.

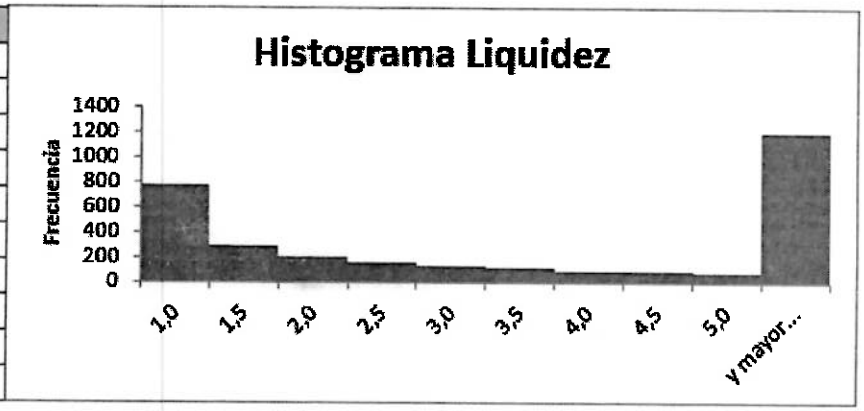
De manera general y de acuerdo al objeto del proceso y a lo encontrado en el sistema de información y reporte empresarial – superintendencia de sociedades (SIREM), se procede a realizar el análisis del sector desde el punto de vista financiero y organizacional.

Los indicadores financieros aquí establecidos obedecen al análisis del sector que hace la entidad de conformidad a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, articulo 2.2.1.1.1.6.2, "Requisitos Habilitantes".

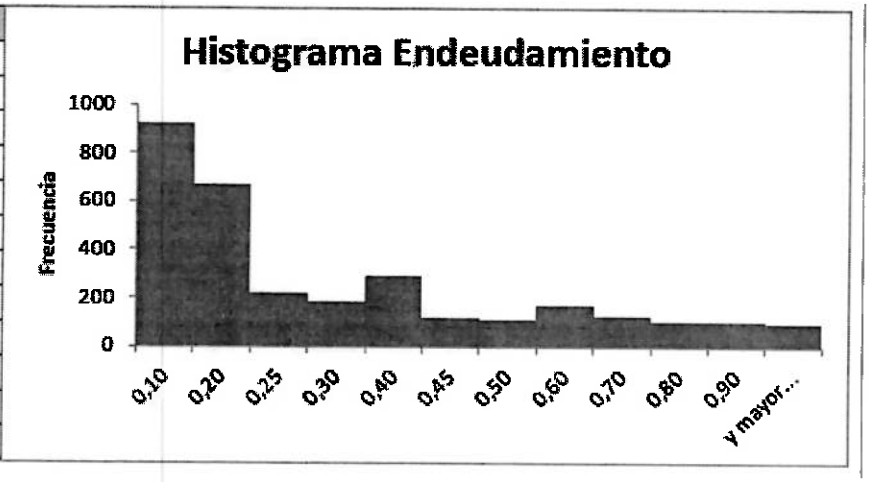
De la página del SIREM (Sistema de Información y Riesgo Empresarial) se obtiene la información financiera de las empresas del sector, información que muestra los siguientes comportamientos producto de los estados financieros a corte 31 de diciembre de 2024, con una muestra de 3.102 empresas.

A continuación, se presentan los histogramas de los indicadores calculados para el nicho del mercado con el objetivo de identificar el nivel de concentración de las empresas.

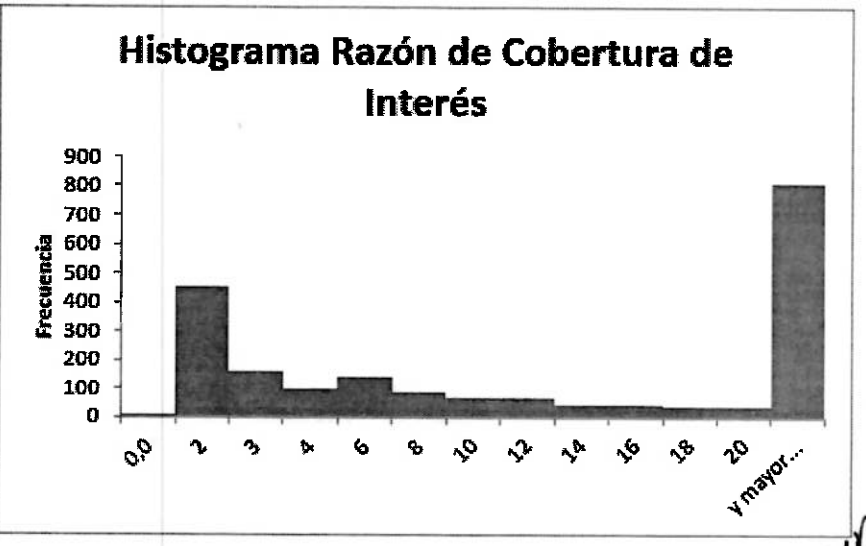
Clase	Frecuencia
1,0	771
1,5	283
2,0	199
2,5	154
3,0	136
3,5	116
4,0	87
4,5	87
5,0	71
y mayor...	1198



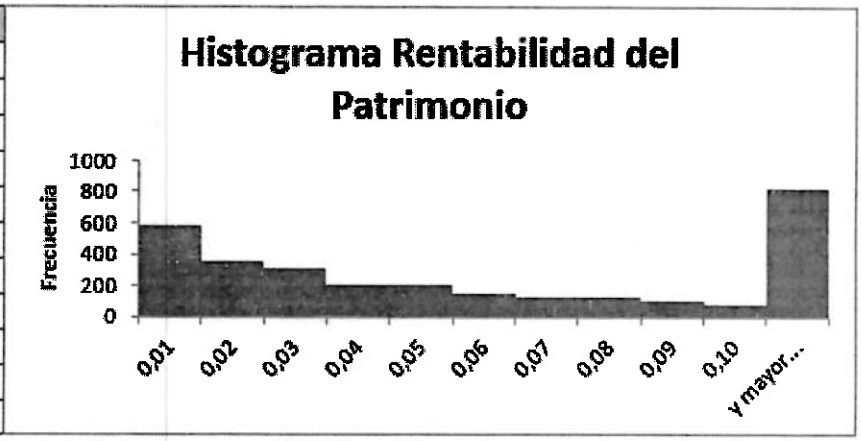
Clase	Frecuencia
0,10	920
0,20	670
0,25	218
0,30	184
0,40	291
0,45	121
0,50	107
0,60	166
0,70	126
0,80	102
0,90	101
y mayor...	96



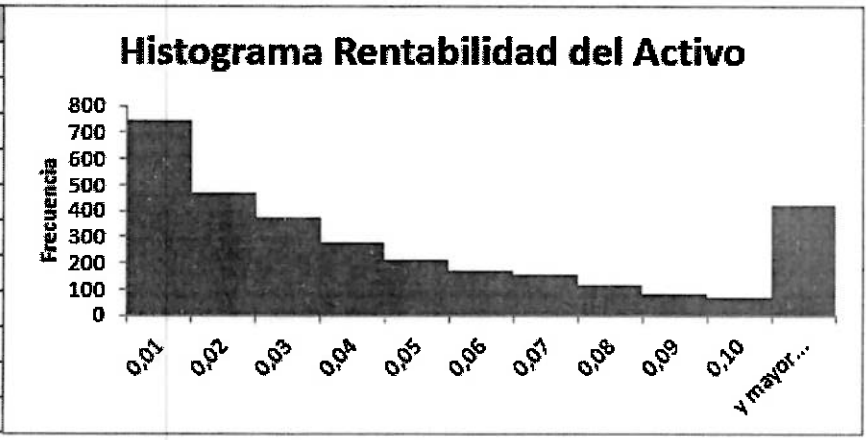
Clase	Frecuencia
Indet	1046
0,0	3
2	452
3	159
4	101
6	143
8	89
10	69
12	66
14	46
16	44
18	40
20	35
y mayor...	809



Clase	Frecuencia
0,01	581
0,02	360
0,03	312
0,04	209
0,05	204
0,06	154
0,07	130
0,08	133
0,09	109
0,10	86
y mayor...	824



Clase	Frecuencia
0,01	744
0,02	468
0,03	374
0,04	282
0,05	213
0,06	174
0,07	160
0,08	115
0,09	82
0,10	70
y mayor...	420



Se puede concluir, que aunque los datos de los oferentes son dispersos, tal como lo demuestra la información contable y financiera de las empresas analizadas del sector, en los histogramas se refleja la concentración del comportamiento de las empresas en cada uno de los rangos establecidos y se evidencia el porcentaje de empresas que pueden participar en este proceso.

INDICADORES ESTABLECIDOS

INDICADOR	ÍNDICE REQUERIDO
Índice de Liquidez	Mayor o Igual a 3
Índice de Endeudamiento	Menor o Igual a 0,30
Razón Cobertura de Intereses	Mayor o Igual a 10
Rentabilidad del Patrimonio	Mayor o igual a 0,03
Rentabilidad del Activo	Mayor o igual a 0,02

El índice de Liquidez propuesto es mayor o igual a tres (3) el cual está por encima del límite inferior del nicho del mercado y muy cerca a la mediana, garantizando de esta manera la

participación de las empresas analizadas acorde con la concentración reflejada en el histograma, minimizando el riesgo financiero para la entidad.

El Índice de Endeudamiento es menor o igual a cero coma treinta (0,30), el cual está por encima del límite inferior y un poco por encima del promedio, se establece buscando dar mayor participación y pluralidad de oferentes, pero al mismo tiempo minimizando el riesgo financiero para la entidad.

Igualmente el indicador de Razón de Cobertura de Intereses se fija en el nivel moderado de riesgo, es decir mayor o igual a diez (10), encontrándose muy cerca a la mediana, con lo que la entidad permitirá la mayor participación de las empresas del mercado y al mismo tiempo garantizará el cubrimiento del riesgo financiero.

Para calcular los indicadores de capacidad organizacional, se tuvo en cuenta el cálculo de los promedios del sector, así como la desviación estándar de los datos y el análisis de mayor concentración del nicho de mercado para así establecer el límite del indicador, para los indicadores ROE y ROA. Si bien es cierto que los indicadores del sector presentan una dispersión alta, se tiene en cuenta que la Entidad permitirá la participación de empresas con una Rentabilidad del Patrimonio mayor o igual a cero coma cero tres (0,03) y una Rentabilidad del Activo mayor o igual a cero coma cero dos (0,02), los cuales son porcentajes representativos de acuerdo con los datos obtenidos del informe del estado de la situación financiera – ESF publicado por la Superintendencia de Sociedades para las empresas del sector a corte 31 de Diciembre de 2024.

Los indicadores establecidos para el proceso de selección fueron basados en los siguientes argumentos:

- Se contempló un análisis estadístico de los indicadores más relevantes del sector servicios, datos que publica el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE y Colombia Compra Eficiente.

- Se consultaron como análisis de la demanda, procesos de selección de similares características en el portal del SECOP y en el aplicativo Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente; como análisis de la oferta posibles oferentes en el portal SIREM y en el aplicativo Modelo de Abastecimiento Estratégico de Colombia Compra Eficiente y se realizó el análisis comparativo de los principales indicadores financieros y de capacidad de organización.

- Los indicadores fijados por la entidad obedecen a un análisis estadístico, comparativo del sector y actividades relacionadas con el objeto del proceso de contratación, en donde se puede evidenciar que los valores establecidos para cada uno de ellos, resulta de un estudio objetivo de las diferentes variables y siguiendo la metodología expuesta por Colombia Compra Eficiente, adicionalmente son participativos y representativos del mercado en todos los análisis mencionados anteriormente.

Lo anterior, en aras de brindar mayor participación del mercado y al mismo tiempo, garantizar el cubrimiento del riesgo financiero.

ANÁLISIS ECONÓMICO

El avalúo se realizó atendiendo a lo dispuesto por el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de octubre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la firma Lonja de Propiedad Raíz el 03 marzo de 2026, así:

EJERCICIO OCUPACION PARCIAL 100 PARQUEADEROS	
valor venta	$3.650.000.000
valor m2	$1.591.079
valor área de ocupación	$2.457.247.258
renta 0,4%	$9.828.989

- **Canon Mensual Estimado: NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS ($9.828.989),** IVA incluido.
- **Meses Estimados:** 52 meses.
- **Valor Total del Contrato: QUINIENTOS ONCE MILLONES CIENTO SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE ($511.107.428).**

Nota: Por las características del inmueble —una estructura de 45 años en buen estado bajo régimen de propiedad horizontal—, la Lonja de Propiedad Raíz determinó que el método más apropiado para tasar la renta es la Capitalización de Ingresos, complementado con encuestas a expertos avaluadores debido a la falta de ofertas masivas de bloques de 100 cupos en transacciones recientes de la zona.

El presente proceso de selección NO tendrá apropiación presupuestal por tratarse de un contrato que no deriva gasto alguno para la Entidad, por tanto, no tendrá Certificado de Disponibilidad Presupuestal alguno.

PERSPECTIVA LEGAL DEL PROCESO CONTRACTUAL

Conforme a la asesoría y direccionamiento de área de Contratación del Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Manizales, la selección del contratista se realizará a través de la modalidad de selección de Mínima Cuantía, con fundamento en lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y reglamentado por el por el Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

La Ley 80 de 1993 señala que los contratos que celebren las entidades estatales estarán sujetos a las normas comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por esta ley.

Sin embargo, debido a ello la Entidad al estar incursa en una inhabilidad temporal para adelantar procesos de contratación mediante la modalidad de Contratación Directa, acudirá a la modalidad de enajenación de bienes de los que trata la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 así como demás que adicionen o modifiquen, esto como un mecanismo transitorio de poder salir a desarrollar un proceso de arrendamiento acudiendo a algunas de las modalidades de selección y que no están restringidas a la fecha.

Ahora bien, en el entendido de la coyuntura actual de la prohibición de la celebración de contratación directa, toda vez la vigencia actual de la Ley de Garantías, de la que trata la Ley 995 del 2005, esto con ocasión de las elecciones parlamentarias y presidenciales programadas para el mes de marzo y mayo del año 2026, según cronograma de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

En atención a la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento respecto de un bien inmueble de propiedad de la entidad, se precisa que, en condiciones ordinarias, este tipo de negocio jurídico se adelanta mediante la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo previsto en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, atendiendo la naturaleza especial de los bienes inmuebles y las condiciones particulares que inciden en su uso y destinación.

No obstante, para el caso concreto, la entidad se encuentra dentro del ámbito temporal de aplicación del artículo 33 de la Ley 996 de 2005, el cual dispone:

> *"Durante los cuatro (4) meses anteriores a la elección presidencial queda prohibida la contratación directa por parte de todos los entes del Estado (...)".*

Dicha prohibición ha sido entendida por la jurisprudencia del Consejo de Estado como una restricción de carácter imperativo y temporal, que limita el ejercicio de la competencia contractual en su modalidad directa. En este sentido, esa Corporación ha señalado que las disposiciones de la Ley de Garantías:

> *"constituyen limitaciones excepcionales al ejercicio de la función administrativa, orientadas a salvaguardar los principios de transparencia, igualdad e imparcialidad en el proceso electoral" (Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, criterio reiterado).*

Así mismo, la Consejo de Estado ha indicado que dichas restricciones son de aplicación estricta y obligatoria, lo que implica que las entidades públicas deben abstenerse de acudir a la contratación directa, incluso en aquellos eventos en los que esta sería la modalidad ordinaria.

En el mismo sentido, la Colombia Compra Eficiente ha precisado, a través de sus conceptos, que:

> *la prohibición contenida en la Ley 996 de 2005 recae exclusivamente sobre la modalidad de contratación directa, sin extenderse a los demás mecanismos de selección objetiva previstos en la ley.*

En consecuencia, se configura una imposibilidad jurídica sobreviniente para acudir a la modalidad de contratación directa en el presente caso, lo cual impone a la entidad el deber de adoptar una alternativa jurídicamente viable que permita satisfacer la necesidad contractual, sin desconocer el marco normativo vigente.

Bajo este escenario, y en garantía de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva consagrados en la Ley 80 de 1993, la entidad considera procedente acudir a la modalidad de selección de mínima cuantía, prevista en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

La adopción de esta modalidad se justifica en tanto:

a) No se encuentra prohibida por la Ley de Garantías, al tratarse de un procedimiento de selección objetiva y competitivo.
b) Materializa los principios de la contratación estatal, en especial la transparencia y la selección objetiva, al permitir la participación de pluralidad de oferentes y la escogencia de la oferta más favorable.
c) Se ajusta al principio de economía, en razón a que el valor del contrato se encuentra dentro de los límites legales establecidos para su aplicación, permitiendo un trámite ágil y eficiente.
d) Desarrolla la finalidad de la Ley de Garantías, en la medida en que evita el direccionamiento de la contratación y fortalece la imparcialidad en la gestión pública durante el periodo electoral.

Adicionalmente, la Consejo de Estado ha reconocido que, en aplicación del principio de continuidad del servicio y de la prevalencia del interés general, las entidades públicas deben adoptar las medidas necesarias para garantizar la satisfacción de sus necesidades, siempre que estas se enmarquen en las modalidades de selección permitidas por el ordenamiento jurídico.

En ese orden de ideas, la utilización de la modalidad de mínima cuantía no constituye una forma de eludir la prohibición legal, sino una adecuación legítima del procedimiento de selección a las restricciones temporales impuestas por la Ley 996 de 2005.
Por lo anterior, la entidad concluye que la escogencia de la modalidad de mínima cuantía resulta jurídicamente procedente, necesaria y proporcional, en tanto permite satisfacer la necesidad

contractual planteada, garantiza el cumplimiento de los principios de la contratación estatal y asegura la observancia del régimen de garantías electorales.

Manizales, marzo de 2026

JULIANA PATIÑO ALCALÁ
DIRECTORA GESTIÓN DE BIENES

Revisó: Daniel Alberto Muñoz Muñoz- **Profesional Especializado**
Aprobó: Esteban Restrepo Uribe – Secretario General