LA INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ROLDANILLO -UNINTEP, en cumplimiento de lo señalado el Estatuto General de la Contratación Estatal, especialmente acatando lo establecido en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, elabora el presente documento:

FECHA	DD	MM	AA
	20	08	2026

1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE ANÁLISIS:

La Institución Universitaria de Roldanillo - UNINTEP, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, considera necesario y oportuno contratar la "ARRENDAMIENTO DE DIECISIETE (17) SALONES DE CLASE, BATERÍAS DE BAÑO (HOMBRES Y MUJERES), UN AULA MÁXIMA PARA EVENTOS INSTITUCIONALES, ESPACIO PARA ALMACENAMIENTO DE DISPOSITIVOS MULTIMEDIA, ESPACIOS DEPORTIVOS Y COMUNES DISPONIBLES EN LA INSTITUCIÓN, UBICADOS EN LA INSTITUCIÓN ETNOEDUCATIVA GIMNASIO DEL DAGUA UBICADA EN LA CARRERA 12C - 00 DEL MUNICIPIO DE DAGUA, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA COMUNIDAD DE UNINTEP".

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

El objeto de la contratación a adelantar un proceso que se encuentra ubicado dentro del sector terciario de la economía; SECTOR SERVICIOS ya que incluye todas aquellas actividades que no producen un objeto tangible, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía ya que es a través de este sector que se importa la materia prima necesaria para la creación de muchos productos lo que da como resultado un impulso recíproco entre todos los sectores. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales y de apoyo a la gestión, el Gobierno, etc.

La globalización de la economía y el desarrollo de las diferentes dinámicas sociales y tecnológicas sin contar la creciente competitividad laboral, hacen que los proyectos empresariales, su operatividad y puesta en marcha, requieran de personas que cuenten con una mejor formación y/o competencia que permitan la consecución de los objetivos trazados, la mejora continua de las empresas, la optimización de recursos y una gestión eficiente y eficaz de los proyectos.

El servicio inmobiliario pertenece al sector terciario de la economía, en razón que comercializa bienes tangibles, donde las empresas inmobiliarias se constituyen formalmente para prestar servicios complementarios o exclusivos de avalúos, corretaje y administración inmobiliaria, principalmente.
Existen otros servicios inmobiliarios prestados en ocasiones por empresas especializadas como son el corretaje de un bien para arrendar, es decir, sin administración de este. La

promoción, gerencia y ventas de un proyecto inmobiliario; la administración de propiedad horizontal; la gerencia de proyectos tendientes a la adquisición de bienes para una obra pública; la consejería y consultoría inmobiliaria.

Un arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio, la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica. https://economipedia.com/definiciones/arrendamiento.html

En Colombia el 45% de la población vive en arriendo y en ese sentido el incremento del canon incide no solo sobre las familias que viven en arriendo sino sobre los propietarios de las viviendas que en un 85% pertenecen a los estratos 1, 2 y 3

El arrendamiento de bienes inmuebles hace parte del sector servicios, los cuales según la Clasificación de Actividades Económicas CIIU Revisión 4 adaptada para Colombia, puede variar en diferentes modalidades tales como Alojamiento en hoteles (5511), alojamiento en apartahoteles (5512), alojamiento en centro vacacionales (5513), alojamiento rural (5514), otros tipos de alojamiento n.c.p. (5590), Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados (6810), además de otras tantas relacionadas de manera indirecta con el servicio de alojamiento

El sector inmobiliario es parte fundamental de la economía global y desempeña un papel crucial en la vida de las personas. Sin duda, la vivienda, tanto residencial como comercial, es una necesidad básica. A este contexto se suma que la industria inmobiliaria está en constante evolución, influenciada por una amplia gama de factores económicos, sociales y tecnológicos.

Habitualmente la contraprestación económica que va de la mano de un arrendamiento suele realizarse de forma periódica (mensual o anualmente es lo más común) por medio del pago de una renta o un alquiler. Sin embargo, suele ser común que la misma se realice por medio de un pago único al inicio o al final del contrato, atendiendo al tipo de acuerdo alcanzado por arrendadores y arrendatarios.

En el segmento de centros comerciales, se ha observado un repunte en los índices de ocupación y precios de renta y venta en los últimos años. Aunque el crecimiento en el inventario de centros comerciales ha sido constante, se espera que en las principales ciudades del país el crecimiento esté más influenciado por la expansión de centros comerciales ya existentes que por la apertura de nuevos proyectos. Esto ofrece oportunidades de expansión para empresas locales y extranjeras en centros comerciales reconocidos.

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

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

2.1. ECONÓMICO:

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

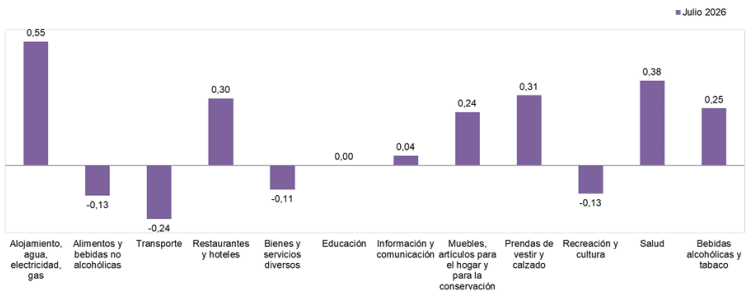
Cuando se hace referencia al Índice de Precios al Consumidor (IPC) se debe tener en cuenta que este mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso. El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

En julio de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,17%, la variación año corrido fue 4,94% y la anual 6,03%.

IPC	Julio					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,28	**0,17**	4,02	**4,94**	4,90	**6,03**

En julio de 2026 la variación anual del IPC fue 6,03%, es decir, 1,13 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 4,90%.

Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por Divisiones
2026 (julio)



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

El comportamiento mensual del IPC total en julio de 2026 (0,17%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,55%) y Salud (0,38%).

1.1.1 Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

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

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,19	0,06	0,55	0,17
Salud	1,71	0,39	0,01	0,38	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,08	0,00	0,31	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,35	0,04	0,30	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,14	0,00	0,25	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,15	0,01	0,24	0,01
TOTAL	100,00	0,28	0,28	0,17	0,17
Información y comunicación	4,33	0,22	0,01	0,04	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,04	0,00	-0,11	-0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,82	0,15	-0,13	-0,03
Recreación y cultura	3,79	0,05	0,00	-0,13	0,00
Transporte	12,93	0,01	0,00	-0,24	-0,03

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

En el mes de julio de 2026, el IPC registró una variación de 0,17% en comparación con junio de 2026, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,17%): Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,55%), Salud (0,38%), Prendas de vestir y calzado (0,31%), Restaurantes y hoteles (0,30%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,25%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,24%). Por debajo se ubicaron: Información y comunicación (0,04%), Educación (0,00%), Bienes y servicios diversos (-0,11%), Recreación y cultura (-0,13%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,13%) y por último, Transporte (-0,24%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,17%), se ubicaron en la división de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, la cual aportó 0,17 puntos porcentuales a la variación total.

1.1.2 Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En julio de 2026 en comparación con junio de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: electricidad (2,29%), servicios relacionados con la copropiedad (2,86%), arriendo imputado (0,23%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,33%), carne de res y derivados (0,84%), arriendo efectivo (0,23%), cebolla (5,33%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,26%), hortalizas y legumbres frescas (1,17%) y productos farmacéuticos y dermatológicos (0,50%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: plátanos (-6,82%), frutas frescas (-1,30%), vehículo particular nuevo o usado (-0,68%), tomate (-3,89%) y transporte de pasajeros y equipaje en avión (-4,95%).

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

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Electricidad	2,29	0,08
Servicios relacionados con la copropiedad	2,86	0,04
Arriendo imputado	0,23	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,33	0,03
Carne de res y derivados	0,84	0,02
Arriendo efectivo	0,23	0,02
Cebolla	5,33	0,02
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,26	0,01
Hortalizas y legumbres frescas	1,17	0,01
Productos farmacéuticos y dermatológicos	0,50	0,01

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

PRECIO DEL PETRÓLEO – PRECIO DEL DOLAR

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

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

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

En Colombia durante lo corrido del año 2026 el precio del dólar y del petróleo han experimentado una alta volatilidad donde el peso colombiano ha tenido fuerte revaluación con unos mínimos históricos a los $3.500 y el petróleo con una producción estable y un mercado de precios que ha fluctuado cerca de los $106 dólares.

En Colombia, el comportamiento del petróleo en 2025 mostró una tendencia a la baja en la producción, con una caída en los niveles de producción y exportaciones, especialmente en los departamentos de Arauca y Meta, debido a problemas de orden público y atentados.

La Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) reportó que durante el primer trimestre del 2026, el sector petrolero tuvo una producción promedio de 740.812 barriles diarios, lo que representa un aumento del 3,15% frente a las proyecciones de reservas probadas. Además, la entidad registró la recaudación de $29,6 billones en regalías.

De acuerdo con la Asociación Colombiana de Petróleo y Gas, se proyecta para el año 2026 un aumento en la dependencia de importaciones de gas natural, algo histórico para el país, pues el estimando que el país deberá importar es de un 25% de la demanda nacional para cubrir el déficit.

<<El Presidente de la Asociación Colombiana del Petróleo y Gas (ACP) dice que el país puede llegar a importar el 35% del consumo. El país va en picada en producción de gas y por lo menos en 2026 y 2027 la importación del combustible crecerá sustancialmente. "La producción de petróleo se ha mantenido en estos años, pero las reservas de gas viene disminuyendo y en el corto plazo no hay oferta de gas a la vista. Si hubiera un proyecto costa adentro, ese proyecto se demora entre 18 y 24 meses en comenzar a producir.

Entonces nosotros podríamos estar viendo en el mejor de los casos a finales de 2027 proyectos que puedan adicionar entre el 20% y el 25% de la demanda. Y las importaciones van a crecer. Porque el problema creció demasiado. Hay una cosa que es muy importante: el problema del gas no es nuevo. Venimos disminuyendo la reserva de gas sistemáticamente los últimos 14 años.">>

Fuente: https://www.portafolio.co/energia/el-2026-no-sera-facil-en-gas-pero-el-2027-podria-ser-peor-acp-483336

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

Desglose del comportamiento del Petróleo:

- ✓ **Producción:** Se ha observado una disminución en la producción de petróleo, con cifras que han alcanzado su nivel más bajo en los últimos cuatro años en algunos meses de 2025.
- ✓ **Factores de la disminución:** La caída en la producción se ha atribuido a situaciones de orden público en regiones como Arauca y Meta, que han afectado las operaciones petroleras.
- ✓ **Inversión:** Si bien la producción ha disminuido, la inversión extranjera directa en el sector ha mostrado un incremento en el primer trimestre de 2025.
- ✓ **Gas:** La producción de gas comercial también ha experimentado una reducción, alcanzando niveles bajos en comparación con años anteriores.
- ✓ **Exportaciones:** Las exportaciones de petróleo y derivados han registrado una caída, lo que ha afectado la balanza comercial del país.
- ✓ **Perspectivas:** A pesar de los desafíos, se espera que el sector petrolero colombiano siga siendo relevante en la transición energética, con inversiones en exploración y producción de hidrocarburos.
- ✓ **Factores a considerar:**
- ✓ **Orden público:** La seguridad en las zonas productoras es un factor crucial que afecta la producción y las operaciones.
- ✓ **Transición energética:** Colombia está en un proceso de transición hacia fuentes de energía más sostenibles, lo que plantea nuevos desafíos y oportunidades para el sector petrolero.

- ✓ **Precios del petróleo**: Los precios internacionales del petróleo también influyen en la rentabilidad y las inversiones del sector.
- ✓ **Inversiones:** La inversión en exploración y producción es fundamental para garantizar la sostenibilidad del sector a largo plazo.

DÓLAR



Fuente: https://www.dolar-colombia.com/grafica?fi=2026-01-01&ff=2026-08-13

Durante el periodo referenciado en la gráfica, el comportamiento del dólar en Colombia ha tenido varios altibajos con tendencia a la baja. Al inicio del año tuvo un precio de $3.757,08. A comienzos del mes de enero presento un pico alto de $3.790,77, pero en la media que avanzo el mes de enero y parte de febrero presento descenso que lo ubicaron cerca de los $3.600. a finales del mes de febrero y comienzos del mes de marzo volvió a presentar un aumento que lo ubico en los $3.797,64, pero a finales del mismo mes, empezó un declive histórico ubicándose a finales del mes de abril en $3.551,17.

A mediados del mes de mayo volvió a escalar ubicándose en $3.796,87 y a partir de allí volvió a venirse en picada hasta ubicarse en $3.427,07 a mitad del mes de junio de 2026.

Durante el mes de julio de 2026 el comportamiento siguió a la baja ubicándose al final del mes de julio en $3.144,14. En lo transcurrido del mes de agosto, la tendencia sigue igual ubicándose en 3.123,28 al 12 de agosto de 2026.

Este comportamiento del dólar obedece a varios factores como las tensiones políticas en medio oriente que afecta directamente el precio del petróleo y aumenta la incertidumbre global. Otro factor es el fortalecimiento del peso colombiano y el ambiente político generado por el tema electoral que hacen que empresas, bancos e inversionistas se muevan con más cuidado.

COMPORTAMIENTO DEL PESO COLOMBIANO

<< El peso colombiano alcanzó su mayor nivel de apreciación frente al dólar en más de una década: analistas dieron las razones.

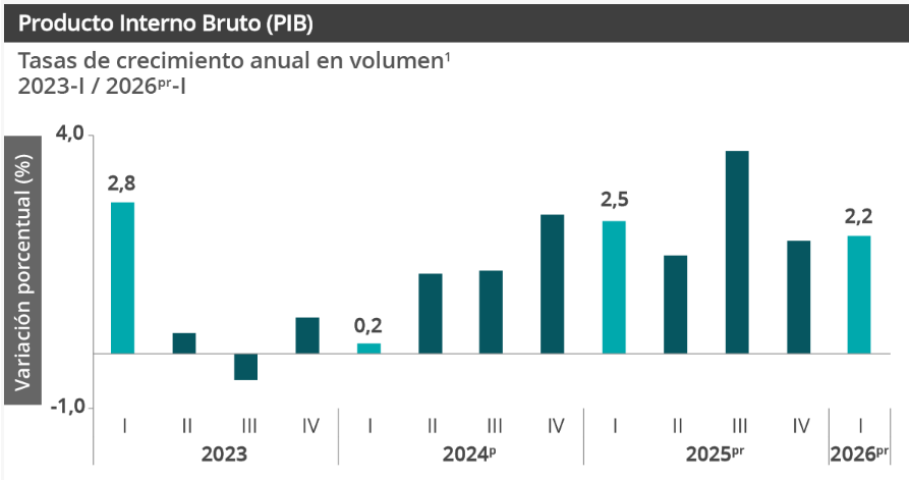
La ola de remesas fortaleció la moneda, mientras la economía local anticipa cambios después de la última caída del precio del petróleo y el anuncio del Marco Fiscal de Mediano Plazo del Gobierno.

El peso colombiano alcanzó su mayor fortalecimiento frente al dólar en más de una década y marcó un récord histórico no registrado desde 2010. En la actualidad, la tasa de cambio se sitúa en $3.420 por dólar, cifra que representa una apreciación muy importante para la moneda nacional respecto a periodos anteriores.

La dinámica responde a varios factores convergentes, tanto locales como internacionales. Entre los principales destacan la estabilidad en las tasas de interés de Estados Unidos, un incremento sostenido en los precios internacionales del petróleo, niveles récord de remesas recibidas y la reciente tendencia de debilidad global del dólar, que en conjunto impulsaron la divisa local a máximos no vistos en años recientes.>>

Fuente: https://www.infobae.com/colombia/2026/06/16/el-peso-colombiano-alcanzo-su-mayor-nivel-de-apreciacion-frente-al-dolar-en-mas-de-una-decada-analistas-dieron-las-razones/

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)



Fuente: DANE, PIB T

El Producto Interno Bruto (PIB) es el indicador fundamental que refleja la evolución de la actividad económica en Colombia, proporcionando una visión integral del valor agregado generado por los distintos sectores del país. Elaborado y difundido por el DANE, este indicador trimestral permite analizar el comportamiento de actividades como comercio, transporte, alojamiento, agricultura, ganadería y servicios, entre otros. La información recopilada y procesada por la entidad responsable de la planeación, levantamiento, análisis y difusión de las estadísticas oficiales de Colombia constituye una herramienta esencial para la interpretación de la economía nacional, ofreciendo datos coherentes, oportunos y comparables con estándares internacionales. Gracias a esta medición, autoridades, sector privado, académicos y público en general pueden acceder a información confiable que respalda la toma de decisiones y facilita la comprensión de la dinámica económica del país.

En el primer trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025pr.

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 5,7% (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 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 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 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- *Industrias manufactureras crece 2,3%.*
- *Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.*
- *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 1,4%.*

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

PERSPECTIVA ECONÓMICA

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

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

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

El documento ubica en el primer puesto de proyección de crecimiento económico a Argentina con 4,7 % anual en 2025, después de dos años de recesión. Le siguen en la tabla

Paraguay y Honduras con 3,6 % cada uno; luego Costa Rica con 3,5 % y después Colombia con 3 %.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VARIACIÓN DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (SMMLV)

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

Año	SMMLV	Auxilio de Transporte	Total
2012	$ 566.700	$ 67.800	$ 634.500
2013	$ 589.500	$ 70.500	$ 660.000
2014	$ 616.000	$ 72.000	$ 688.000
2015	$ 644.350	$ 74.000	$ 718.350
2016	$ 689.455	$ 77.700	$ 767.155
2017	$ 737.717	$ 83.140	$ 820.857
2018	$ 781.242	$ 88.211	$ 869.453
2019	$ 828.116	$ 97.032	$ 925.148
2020	$ 887.803	$ 102.854	$ 990.657
2021	$ 908.526	$ 106.454	$ 1.014.980
2022	$ 1.000.000	$ 117.172	$ 1.117.172
2023	$ 1.160.000	$ 140.000	$ 1.300.000
2024	$1.300.000	$162.000	$ 1.462.000
2025	$1.423.500	$200.000	$ 1.623.500
2026	$ 1.750.905	$ 249.095	$ 2.000.000

El salario mínimo al igual que el subsidio de transporte, relacionados anteriormente, se deben tener en cuenta dentro de este estudio, dado que es un indicador de capacidad productiva en un país.

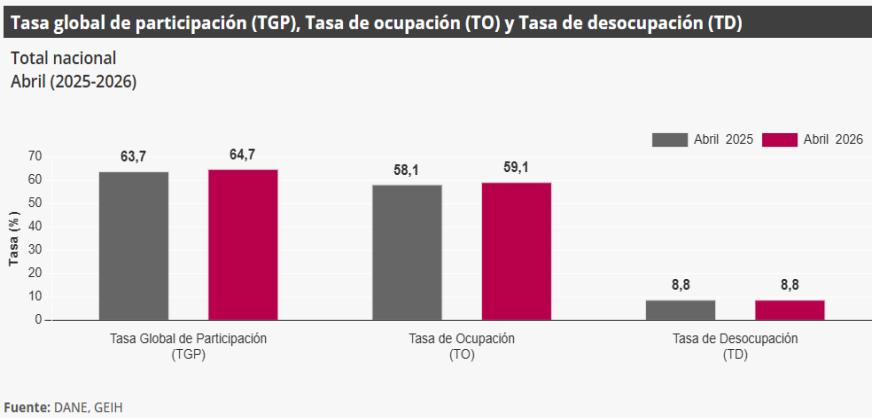
Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento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

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

Además del salario final, también se podrían citar otras variables de importancia como lo son; prestaciones, tasas y contribuciones, las cuales debe tener en cuenta el futuro comitente vendedor al momento de estructurar costos directos e indirectos.

EMPLEO

Este índice tiene como objetivo principal proporcionar información básica sobre el tamaño y estructura de la fuerza de trabajo del país (empleo, desempleo e inactividad), así como de las características sociodemográficas que permiten caracterizar a la población según sexo, edad, parentesco con el jefe del hogar, nivel educativo, la afiliación al sistema de seguridad social en salud, entre otros.



Para abril de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,8%, siendo similar a la registrada en el mismo mes de 2025. La tasa global de participación se ubicó en 64,7%, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a abril de 2025 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,1%, lo que representó un aumento de 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (58,1%)

Población ocupada según rama de actividad, mes abril 2026

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Abril (2025 - 2026)

Rama de actividad	Total nacional				
	Abril 2025	Abril 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.576**	**24.277**	**100**	**701**	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	3.084	3.319	13,7	234	1,0
Construcción	1.547	1.700	7,0	153	0,6
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.891	2.039	8,4	148	0,6
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.788	1.902	7,8	114	0,5
Transporte y almacenamiento	1.766	1.828	7,5	62	0,3
Actividades inmobiliarias	290	334	1,4	43	0,2
Alojamiento y servicios de comida	1.865	1.895	7,8	30	0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.180	3.206	13,2	26	0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	585	606	2,5	22	0,1
Industrias manufactureras	2.564	2.576	10,6	12	0,0
Actividades financieras y de seguros	417	391	1,6	-26	-0,1
Información y comunicaciones	475	443	1,8	-32	-0,1
Comercio y reparación de vehículos	4.124	4.039	16,6	-85	-0,4

Fuente: DANE, GEIH.

En el mes de abril de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.277 mil personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (1,0 puntos porcentuales); Construcción (0,6 puntos porcentuales) y Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,6 puntos porcentuales).

Población ocupada según posición ocupacional, mes abril 2026

Tabla 2. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según posición ocupacional
Total nacional
Abril (2025 - 2026)

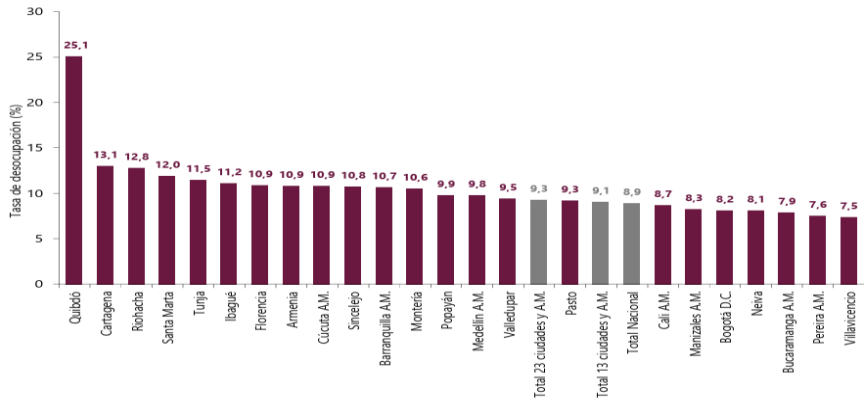
Posición ocupacional	Total nacional				
	Abril 2025	Abril 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.576**	**24.277**	**100**	**701**	
Obrero, empleado particular	10.389	10.890	44,9	501	2,1
Empleado doméstico	613	757	3,1	144	0,6
Trabajador por cuenta propia	9.826	9.942	41,0	115	0,5
Patrón o empleador	576	609	2,5	33	0,1
Jornalero o Peón	749	755	3,1	6	0,0
Obrero, empleado del gobierno	975	931	3,8	-44	-0,2
Trabajador familiar sin remuneración	440	385	1,6	-55	-0,2

Fuente: DANE, GEIH.

En abril de 2026, Obrero, empleado particular y Empleado doméstico fueron las posiciones ocupacionales que más aportaron positivamente a la variación de los ocupados en el total nacional con 2,1 y 0,6 puntos porcentuales, respectivamente.

Ranking de ciudades según tasa de desocupación, trimestre móvil febrero - abril 2026

Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades
Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Febrero - abril 2026



Fuente: DANE. GEIH.

Para el trimestre móvil febrero - abril 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (25,1%), Cartagena (13,1%) y Riohacha (12,8%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Bucaramanga A.M. (7,9%), Pereira A.M. (7,6%) y Villavicencio (7,5%).

La globalización de la economía y el desarrollo de las diferentes dinámicas sociales y tecnológicas sin contar la creciente competitividad laboral, hacen que los proyectos empresariales, su operatividad y puesta en marcha, requieran de personas que cuenten con una mejor formación y/o competencia que permitan la consecución de los objetivos

trazados, la mejora continua de las empresas, la optimización de recursos y una gestión eficiente y eficaz de los proyectos.

Dentro de las economías, el empleo de los jóvenes y de los trabajadores menos calificados sigue siendo más débil que el de los trabajadores en edades más productivas y con elevadas calificaciones. El empleo de la mujer en las economías de mercados emergentes y en desarrollo sigue viéndose más afectado que el del hombre, en tanto que en las economías avanzadas las brechas de género en gran medida se han moderado.

Algunos de estos impactos asimétricos reflejan diferencias del empleo sectorial entre los grupos de trabajadores. Los trabajadores jóvenes y menos calificados suelen estar empleados en sectores que requieren un contacto más intensivo y son vulnerables a la automatización. Estos sectores han sufrido más como consecuencia de la pandemia y están experimentando una aceleración de la tendencia a largo plazo hacia una mayor automatización

Comportamiento del Sector Construcción en Colombia

El sector de la construcción en Colombia desempeña un papel fundamental en la economía nacional, contribuyendo aproximadamente con el 6% al PIB total del país y generando empleo directo e indirecto para más de 1,5 millones de personas. El sector se divide tradicionalmente en dos grandes segmentos: edificaciones (residenciales y no residenciales) y obras civiles (infraestructura vial, portuaria, energética, etc.).

Durante el año 2025, el sector construcción mostró signos de recuperación después de la desaceleración experimentada en años anteriores. Según datos de CAMACOL (Cámara Colombiana de la Construcción), el licenciamiento de edificaciones registró un incremento del 8,2% en área licenciada durante 2025 comparado con 2024, impulsado principalmente por proyectos de vivienda de interés social y proyectos de infraestructura educativa y de salud financiados con recursos del Gobierno Nacional.

En el segmento de edificaciones no residenciales, que incluye bibliotecas, colegios, hospitales, centros comerciales y edificios administrativos, se observó un crecimiento del 12,5% en área licenciada durante 2025. Este crecimiento ha sido impulsado por inversiones públicas en infraestructura educativa y de salud, especialmente en municipios intermedios y zonas rurales que históricamente han tenido déficit de estos servicios.

El crecimiento del sector construcción tiene una relación directa con la demanda de servicios profesionales especializados como la supervisión técnica independiente. Cada metro cuadrado adicional de área licenciada en edificaciones superiores a 2.000 m² genera demanda inmediata de estos servicios, lo cual garantiza la sostenibilidad y proyección del mercado de supervisión técnica independiente en el mediano y largo plazo.

2.2. TÉCNICO:

La Institución Universitaria de Roldanillo- UNINTEP requiere el desarrollo de un proceso que le permita suplir las necesidades que se originan por la necesidad de las siguientes actividades específicas:

Ítem	Detalle
1	Arrendamiento del bien inmueble ubicado en el Municipio de Dagua, Valle, en la carrera 12C - 00, Dagua, Valle de la Institución Etnoducativa Gimnasio del Dagua. - El ARREDANDOR entregará en arrendamiento al ARENDATARIO, el uso y goce de diecisiete (17) salones de clase, una oficina adecuada y con mobiliario para atención al público por parte de la coordinación de lunes a viernes, en horario de 2:00 p.m. a 10:00 p.m. - El ARRENDATARIO podrá hacer uso y goce del auditorio (para realizar charlas, seminarios, conversatorios y grados) y un espacio que se pueda utilizar como parqueadero. - El inmueble será utilizado para el funcionamiento de UNINTEP Sede Dagua, Valle. - En el contrato resultante del presente proceso se fijará la modalidad de días, que los horarios de uso serán de lunes a viernes desde las 2:00 P.M. a 10:00 P.M. y los días sábados y domingos desde las 7:00 A.M. hasta las 5:00 P.M. y se entiende el uso de los servicios de baños existentes y de áreas comunes de la Institución Etnoducativa Gimnasio del Dagua.

2.3. REGULATORIO:

El presente proceso de selección deberá cumplir con las etapas contractuales dispuestas por la ley, la idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual por parte del oferente. El contrato que llegase a celebrarse debe regirse por la ley Colombiana y en especial, por las normas contenidas en la Constitución Política de Colombia, en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, Decreto 1074 de 2015 modificado por 1595 de 2015, Decreto 1510 de 2013 y demás normas que las modifiquen o adicionen, así como por los documentos que conforman el proceso, los estudios previos, sus anexos, formatos, adendas y demás documentos que sobre la materia se expidan durante el desarrollo del proceso de selección y en lo que no esté particularmente regulado en ellas o en este documento, por las normas legales comerciales y civiles vigentes que sean pertinentes.

De acuerdo con la ley colombiana, las normas actualmente vigentes se presumen conocidas por todos los oferentes que participen en el presente proceso de contratación. Los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la ley 820 de 2003 y los de arrendamiento comercial, se fijan teniendo en cuenta el código de comercio y el civil.

2.4. OTROS: N/A

3. ESTUDIO DE LA OFERTA:

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

3.1. ¿QUIÉN VENDE?

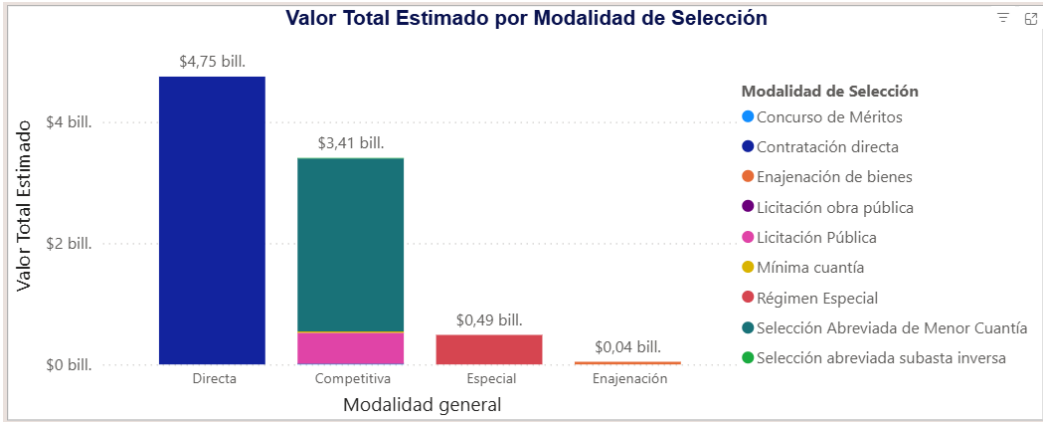
En la dinámica económica del país se puede evidenciar que este tipo de contratos son muy comunes por parte de entidades estatales, ya en el buscador de procesos de contratación del portal web de Colombia Compra Eficiente, se encuentran una gran cantidad de contratos suscritos por estas entidades y celebrados bajo la modalidad de contratación directa.

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

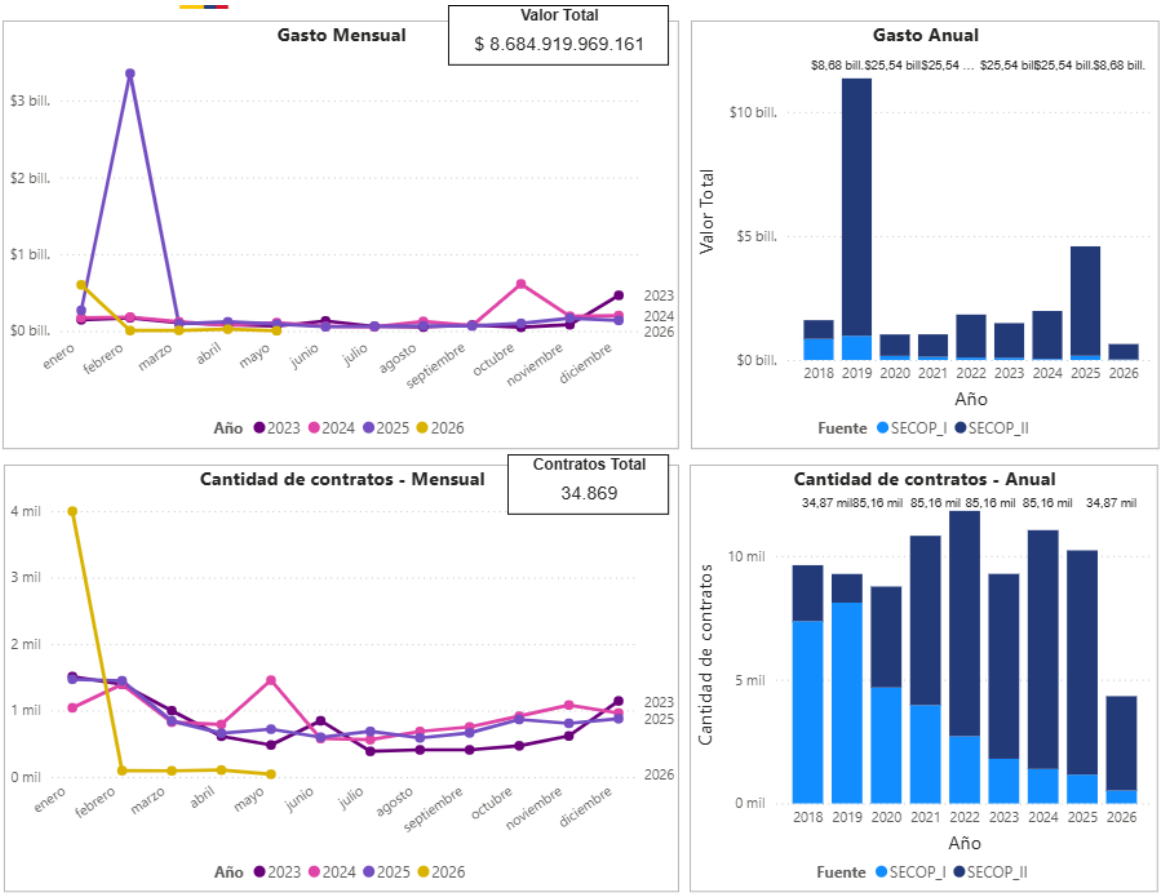
Año	2023			2024			2025		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	9274	$1.485.711.514.909	17,11%	11040	$1.976.251.274.641	22,75%	10223	$4.580.786.438.031	52,74%
Total	**9274**	**$1.485.711.514.909**	**17,11%**	**11040**	**$1.976.251.274.641**	**22,75%**	**10223**	**$4.580.786.438.031**	**52,74%**

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024	2025			2026			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	22,75%	10223	$4.580.786.438.031	52,74%	4332	$642.170.741.580	7,39%	34869	$8.684.919.969.161	100,00%
Total	**22,75%**	**10223**	**$4.580.786.438.031**	**52,74%**	**4332**	**$642.170.741.580**	**7,39%**	**34869**	**$8.684.919.969.161**	**100,00%**



Valor Total Estimado para el Proveedor	Número de Contratos del Proveedor
$8,68 bill.	34,87 mil



3.2. FORMA DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACION DEL BIEN O SERVICIO A ADQUIRIR:

El servicio de arrendamiento de bienes inmuebles tanto para vivienda como para comercio y oficinas se puede realizar directamente con el arrendador o a través de inmobiliarias.

4. CÓDIGO UNSPSC:

De acuerdo al Clasificador de bienes y servicios de Colombia Compra Eficiente el código para el presente proceso de selección es:

CÓDIGO UNSPSC ACORDE AL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES DE UNINTEP		
ÍTEM	**CÓDIGO UNSPSC**	**PRODUCTO**
GRUPO	[F]	Servicios
SEGMENTO	**80000000**	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
FAMILIA	**80130000**	Servicios inmobiliarios
CLASE	**80131500**	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

5. ESTUDIO DE LA DEMANDA:

5.1. ¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA ENTIDAD ESTATAL EN EL PASADO ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

En los diferentes procesos contractuales que la entidad ha realizado en los últimos años se puede evidenciar que la forma de adquisición del servicio requerido se ha realizado a través de Invitaciones bajo la modalidad de Contratación Directa.

5.1.1. PRECIOS HISTÓRICOS DE UNINTEP:

N° Contrato	Concepto	Valor
CA-002-2025	ARRENDAMIENTO DE VEINTITRES (23) SALONES, DOS SALAS DE SISTEMAS, UNA ZONA DE PARQUEADERO, UN AUDITORIO Y UNA OFICINA ADECUADA Y CON MOBILIARIO PARA LA ATENCIÓN AL PÚBLICO, UBICADOS EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR MIGUEL DE CERVANTES SAAVEDRA, CALLE 3 NO. 8-65 – GUACARÍ, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y ACADÉMICAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP	$30.045.000
CA-001-2024	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSE MARIA VIVAS BALCAZAR, CALLE 14 # 48A - 32 – BARRIO LA SELVA CALI, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y ACADÉMICAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP	$60.000.000
CA-014-2023	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL COLEGIO PARROQUIAL SAN JUAN BAUTISTA, UBICADO EN LA CARRERA 42A # 13B - 25, BARRIO EL GUABAL; CALI, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y ACADÉMICAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP	$170.904.570
CA-004-2022	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL COLEGIO PARROQUIAL SAN JUAN BAUTISTA, CARRERA 42A # 13B - 25, BARRIO EL GUABAL CALI, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y ACADÉMICAS DE LA COMUNIDAD DEL INTEP	$157.370.499

5.1.2. PRECIOS HISTÓRICOS DE OTRAS ENTIDADES:

N° Contrato	Entidad	Concepto	Valor
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 018 DE 2020	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento al FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL, el bien inmueble ubicado en la Carrera 7 número 3-65 Barrio Santander de la nomenclatura urbana del municipio de PUERTO LÓPEZ, departamento de META, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 234-702 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta) cuyos linderos aparecen determinados en la escritura pública No. 455 de la Notaría Única del círculo notarial de Puerto López (Meta) de fecha 09 de julio de 2010, para el funcionamiento de la Registraduría MUNICIPAL de PUERTO LÓPEZ	$ 11,668,584

N° Contrato	Entidad	Concepto	Valor
ARRENDAMIENTO 002 DE 2018	ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA	ARRENDAMIENTO DEL BIEN, UBICADO EN EL SEGUNDO PISO DEL HOGAR JUVENIL CAMPESINO, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES EDUCATIVAS, CULTURALES Y RECREATIVAS DE LOS JÓVENES DEL CORREGIMIENTO DE VERSALLES DEL MUNICIPIO DE SANTA BARBARA, ANTIOQUIA.	$ 5,000,000
ARRENDAMIENTO 148 DE 2018	ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE AMAGÁ	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA GERONTOLÓGICO EN EL CENTRO POBLADO MINAS DEL MUNICIPIO DE AMAGÁ	$ 4,224,000

6. FUENTES DE INFORMACIÓN:

El presente análisis fue elaborado con base en la información suministrada por las diferentes fuentes consultadas y siguiendo los parámetros establecidos en LA GUÍA PARA ESTUDIOS DEL SECTOR publicado por Colombia Compra Eficiente. Ver enlace: http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_guia_estudio_sector_web.pdf

7. JUSTIFICACIÓN PRESUPUESTO OFICIAL:

De acuerdo al análisis descrito, guardando relación con lo que históricamente ha venido cancelando el INTEP por el arrendamiento del inmueble propiedad del Grupo Empresarial GRAJALES S.A. se considera prudente y adecuado fijar como presupuesto oficial para contratar el “ARRENDAMIENTO DE DIECISIETE (17) SALONES DE CLASE, BATERÍAS DE BAÑO (HOMBRES Y MUJERES), UN AULA MÁXIMA PARA EVENTOS INSTITUCIONALES, ESPACIO PARA ALMACENAMIENTO DE DISPOSITIVOS MULTIMEDIA, ESPACIOS DEPORTIVOS Y COMUNES DISPONIBLES EN LA INSTITUCIÓN, UBICADOS EN LA INSTITUCIÓN ETNOEDUCATIVA GIMNASIO DEL DAGUA UBICADA EN LA CARRERA 12C - 00 DEL MUNICIPIO DE DAGUA, VALLE DEL CAUCA, PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ACADÉMICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA COMUNIDAD DE UNINTEP” hasta el 31 de diciembre de 2026, la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($66.174.200)

Responsable elaboración de Análisis del Sector y Estudio de Mercado	**Nombre**	José Julián Gil Salcedo	**Firma**	*ORIGINAL FIRMADO*
	Cargo o No. Contrato	Jefe de Planeación		
Vo. Bo. Jefe Dependencia o Líder del Proceso	**Nombre**	José Julián Gil Salcedo	**Firma**	*ORIGINAL FIRMADO*
	Cargo	Jefe de Planeación		
Revisión Jurídica	**Nombre**	Juan David Hurtado Cuero	**Firma**	*ORIGINAL FIRMADO*
	Cargo	Asesoría Jurídica COEM ABOGADOS S.A.S. NIT: 901.410.953-1		