



TRABAJO DE GRADO

Opción Práctica y Pasantías

Análisis de la relación entre el incremento del salario mínimo, el IPC y la rentabilidad por administración de arriendos: caso de estudio de Inmobiliaria House Forero S.A.S., Montería

Corporación Universitaria Remington.

Facultad de ciencias contables

Contaduría pública

Estudiante: Yidis Marrugo Polo

Nombre del Tutor del trabajo de grado: Luis Carlos Valencia Burgos

Opción de Trabajo de grado Práctica profesionales

2026

Índice

Agradecimientos.....	6
1. Introducción.....	7
2. Historia De La Organización.....	10
2.1 Objeto Social	11
2.2 Misión.....	11
2.3 Visión	11
3. Justificación Del Ejercicio.....	12
4. Objetivos	15
4.1 <i>Objetivo General</i>	15
4.2 <i>Objetivos específicos</i>	15
5. Metodología.....	16
6.Marco de Referencia al Área a Intervenir	20
6.1 <i>Antecedentes</i>	20
6.2 <i>Información Financiera del caso de estudio</i>	28
6.3 <i>Evolución Histórica del IPC y del SMLV</i>	33
6.3.1. <i>Análisis comparativo de la evolución del IPC y del SMLV</i>	34
6.4 <i>Relación del margen neto de rentabilidad con el IPC y el SMLV caso de estudio</i>	37
6.4.1 <i>Relación entre la variación del IPC y el margen neto de rentabilidad</i>	38

6.4.2	<i>Relación entre la variación del SMLV y el margen neto de rentabilidad</i>	41
6.4.3	<i>Análisis del crecimiento del portafolio</i>	42
6.4.4	<i>Conclusiones generales</i>	44
7.	Marco Conceptual.....	46
8.	Marco Legal.....	49
9.	Referencias	55

Índice de Tablas

<u>Tabla 1. Datos Financieros Simulados de House Forero S.A.S.</u>	28
<u>Tabla 2. Margen neto de utilidad</u>	30
<u>Tabla 3. Evolución del margen neto de utilidad en relación con el IPC</u>	38
<u>Tabla 4. Evolución del margen neto de utilidad en relación con el SMLV</u>	40

Índice de Figuras

<u>Figura 1. Inmuebles administrados, ingresos y gastos por trimestre de House Forero S.A.S.....</u>	29
<u>Figura 2. Utilidad operacional, utilidad neta y margen neto por periodo de House Forero S.A.S.</u>	
<u>.....</u>	32
<u>Figura 3. Comportamiento del IPC y del SMLV (COP), 2023-2026</u>	33
<u>Figura 4. Variaciones del IPC y el SMLV con respecto al año anterior</u>	35
<u>Figura 5. Comportamiento del margen neto de utilidad y variación del IPC y del SMLV 2023-</u>	
<u>2026 con respecto a su año anterior</u>	37
<u>Figura 6 Crecimiento de inmuebles, utilidad neta y margen neto de utilidad con respecto a su año</u>	
<u>anterior</u>	42

Agradecimientos

Primeramente, le doy gracias a mi Padre Celestial; lo exalto y lo honro por su fidelidad, bondad y amor, porque me llevó de su mano en cada etapa recorrida durante estos cinco años de mi carrera profesional, otorgándome la fortaleza necesaria para avanzar. Sin Él, este sueño no habría sido posible. Gracias, Padre, por ayudarme a culminar esta última etapa de mi formación profesional, la cual considero un logro muy importante en mi vida y un ejemplo de inspiración para mi familia y las nuevas generaciones.

A mi esposo y a mis hijos les expreso mis más sinceros agradecimientos por su amor, apoyo incondicional y motivación durante el desarrollo de mi carrera. Gracias porque siempre estuvieron a mi lado en medio de todas las situaciones que se presentaron; su confianza y acompañamiento fueron fundamentales para alcanzar esta meta. A mi madre le agradezco por ser ejemplo de perseverancia, fe y fortaleza, cualidades que me inspiraron en los momentos difíciles.

De igual manera, expreso mi profundo agradecimiento a mis mentores espirituales, Yaneth Palomo y Deyner Algarín, quienes me impulsaron, aconsejaron y me apoyaron incondicionalmente, porque creyeron en mis capacidades y me vieron como Contadora pública. Asimismo, me mantuvieron siempre en sus oraciones para que no retrocediera y pudiera alcanzar esta meta.

De manera especial, agradezco a mi tutor, Luis Valencia, por su orientación, acompañamiento y valiosos comentarios, los cuales hicieron posible la realización de este trabajo. Extiendo mis agradecimientos a la inmobiliaria House Forero S.A.S. por abrirme las puertas de su empresa, brindarme su apoyo y confiar en mí, contribuyendo al desarrollo de esta investigación.

1. Introducción

El sector inmobiliario en Colombia es uno de los sectores más dinámicos e influyentes de la economía nacional, debido a su aporte al crecimiento económico, su impacto en la generación de empleo, el desarrollo de infraestructura y la inversión de capital. Las empresas del sector se encuentran expuestas a variables macroeconómicas complejas, tales como las tasas de interés, la inflación y el salario mínimo legal vigente (SMLV), así como otras políticas fiscales de vivienda y decisiones de política pública que inciden en su desempeño financiero (Sarmiento-Rojas et al., 2020).

House Forero S.A.S., con sede en la ciudad de Montería, es una empresa dedicada a la administración de arrendamientos de bienes inmuebles. Su principal fuente de ingresos proviene de las comisiones de administración, equivalentes al 10 % del canon de arrendamiento mensual, establecidas en los contratos de mandato, conforme al artículo 2142 del Código Civil Colombiano (Congreso de la República de Colombia, 1887). Estas comisiones constituyen el eje central de análisis de la presente investigación.

De acuerdo con la normativa vigente, el reajuste anual de los cánones de arrendamiento en Colombia se realiza con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), según lo establecido en la Ley 820 de 2003 (Congreso de la República de Colombia). Paralelamente, el SMLV determina de manera directa los costos laborales de las empresas. En el periodo comprendido entre el primer trimestre (Q1) de 2023 al 2026 se evidencia una dinámica diferencial entre ambas variables, caracterizada por una desaceleración del IPC (del 13,12 % al 5,1 %) y un incremento sostenido del SMLV, que alcanza el 22,99 % en 2026. Esta situación plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿De qué manera se relaciona la evolución del IPC

y del SMLV con la rentabilidad por administración de arrendamientos de House Forero S.A.S. durante el primer trimestre (Q1) de los años 2023 a 2026?

En función de lo anterior, el objetivo general de la investigación consiste en analizar la relación del incremento del SMLV y del IPC en la rentabilidad por administración de arrendamientos de la empresa. Para ello, se plantean objetivos específicos orientados a la recopilación y organización de la información financiera, el análisis de las variaciones porcentuales de las variables macroeconómicas, el cálculo del margen neto de rentabilidad y el seguimiento de su tendencia en relación con dichas variaciones, con el fin de determinar la dirección de la asociación observada si es directa, inversa o neutra.

Desde el punto de vista teórico, diversos estudios han evidenciado que variables macroeconómicas como el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el Salario Mínimo Legal Vigente (SMLV) generan presiones sobre los costos operativos y la rentabilidad empresarial (Arango et al., 2022; Argel Fuentes, 2026; Rodríguez Niño, 2022). De igual manera, investigaciones realizadas en el sector inmobiliario de Canarias (España) evidencian que las variaciones en los costos de operación y las condiciones económicas influyen significativamente en la rentabilidad y liquidez de las empresas del sector inmobiliario (Hernández Gámez, 2024).

Sin embargo, se identifica un vacío en la literatura, ya que no se encuentran investigaciones que analicen de manera conjunta la relación de estas dos variables en empresas dedicadas a la administración de arrendamientos en ciudades intermedias como Montería.

Metodológicamente, el presente trabajo se desarrolla bajo un enfoque cuantitativo, mediante el análisis de información financiera correspondiente a los estados de resultados de House Forero S.A.S. del periodo 2023 al 2026. El margen neto de utilidad se calcula a partir de

la relación entre la utilidad neta y los ingresos operacionales, permitiendo establecer su comportamiento frente a las variaciones del IPC y del SMLV.

Esta investigación busca aportar elementos de análisis que permitan comprender la relación entre variables macroeconómicas y desempeño financiero en el sector inmobiliario, contribuyendo tanto a la toma de decisiones empresariales como al fortalecimiento del conocimiento académico en el área contable y financiera.

2. Historia De La Organización

House Forero inició en el año 2021 como una agencia inmobiliaria independiente dedicada a la compra y venta de inmuebles, liderada por Pedro Luis Forero Majul. En esta etapa inicial la empresa operaba con recursos limitados y una estructura organizacional no definida. Se enfocó en la captación de clientes y en posicionarse en el mercado inmobiliario local.

El 20 de septiembre de 2022, la empresa se constituyó legalmente bajo la figura de Sociedad por Acciones Simplificadas (S.A.S.), de conformidad con la normativa comercial colombiana. Como persona jurídica, cuenta con registro mercantil vigente ante la Cámara de Comercio de Montería, Registro Único Tributario (RUT), Número de Identificación Tributaria (NIT) 901636338 y las demás obligaciones legales, tributarias y comerciales exigidas para el desarrollo de su actividad económica. Esto marcó el inicio de su formalización.

Desde su fundación informal en 2021 hasta la actualidad (2026), la empresa ha acumulado cinco años de funcionamiento. Durante este periodo, ha presentado un crecimiento sostenido, logrando consolidar un portafolio de más de 100 inmuebles en la ciudad de Montería. Asimismo, ha diversificado sus servicios al incursionar en la construcción y remodelación de inmuebles.

Este crecimiento ha sido impulsado por la implementación de estrategias comerciales, el fortalecimiento de su equipo de trabajo (pasando de 2 a 6 empleados directos) y su posicionamiento en el mercado inmobiliario local.

En la actualidad, la empresa presenta una mayor estabilidad económica, generando ingresos mensuales entre \$30 y 40 millones de COP derivados de la administración de arrendamientos y ventas, con gastos operativos aproximados de \$10.000.000 millones de COP y utilidades que oscilan entre \$20 y 30 millones de COP.

A pesar de que la empresa presenta buenos resultados financieros, está expuesta a variables macroeconómicas propias del contexto colombiano, como es el índice de precios al consumidor (IPC) y el incremento del salario mínimo (SMLV), los cuales se relacionan directamente con los ingresos por arrendamiento y los costos administrativos y operativos, por lo que su análisis resulta relevante para comprender la dinámica financiera de la organización.

2.1 Objeto Social

La sociedad tendrá como objeto principal (compra, venta, alquiler y operación de propiedades inmobiliarias de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata, y las actividades que abarca el código CIU 6820). Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto Colombia como en el extranjero.

2.2 Misión

Brindar soluciones integrales en administración de inmuebles. Arrendamientos, ventas, avalúos y asesoría inmobiliaria, garantizando confianza, transparencia y rentabilidad para nuestros clientes, mediante un servicio profesional y personalizado.

2.3 Visión

Ser la inmobiliaria líder en Montería y Córdoba para el año 2030, reconocida por la excelencia en la administración de inmuebles y el desarrollo de proyectos inmobiliarios innovadores, con proyección de expansión a nivel nacional.

3. Justificación Del Ejercicio

El presente proyecto se realiza con el propósito de analizar la relación del incremento del salario mínimo legal vigente (SMLV) y el índice de precios al consumidor (IPC) en la rentabilidad por administración de arrendamientos de la empresa House Forero S.A.S. comparando la rentabilidad del primer trimestre de cada año (Q1), correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, durante el periodo comprendido entre los años 2023 al 2026.

El sector inmobiliario en Colombia ha enfrentado, en los últimos años, un entorno macroeconómico caracterizado por incrementos del SMLV y variaciones significativas de la inflación, medida a través del IPC. Estas variables se relacionan con la rentabilidad de las empresas dedicadas a la administración de arrendamientos, debido a que el IPC determina el ajuste anual de los cánones de arrendamiento, mientras que el SMLV constituye un referente para los costos laborales y puede incidir en otros costos operativos de las empresas (Congreso de la República de Colombia, 2003; Banco de la República, 2026).

La inmobiliaria percibe ingresos por administración de arrendamientos mediante una comisión equivalente al 10 % del valor del canon de arrendamiento mensual. Dicho canon se ajusta anualmente con base en el IPC del año anterior, conforme al artículo 20 de la Ley 820 de 2003, el cual establece que el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al 100 % del incremento que haya tenido el IPC durante el año calendario inmediatamente anterior (Congreso de la República, 2003). Según DANE (2026), el IPC de 2025 se ubicó en 5,1 %, porcentaje inferior al 5,2 % registrado en 2024. Esta variación implica que los cánones de arrendamiento para 2026 se ajustarán con el IPC de 2025, lo que favorecería un incremento de los ingresos por administración de arrendamiento, debido a que estos se encuentran directamente vinculados al valor del canon de arrendamiento.

Los ingresos por administración de arrendamientos registraron un crecimiento del 5,1%, mientras que los costos aumentaron a un ritmo mayor, en un contexto de incremento del 23,7 % del SMLV fijado por el gobierno nacional para 2026 (Presidencia de la Republica de Colombia,2025). Esta diferencia en las tasas de crecimiento refleja una presión sobre los costos laborales y operativos de la empresa, lo que podría reflejarse negativamente en margen de rentabilidad.

El problema se hace evidente al comparar la evolución de los ingresos por administración de arrendamientos con los costos laborales y operativos de House Forero S.A.S. Mientras los ingresos están condicionados por el incremento del IPC, conforme a lo permitido por la Ley 820 de 2003 (Congreso de la República, 2003), los costos laborales se ven asociados por los aumentos anuales del SMLV (Presidencia de la República, 2023, 2024, 2025, 2026).

Cuando los costos crecen a una tasa superior a la de los ingresos, puede presentarse una reducción del margen neto de rentabilidad y una mayor presión sobre la liquidez de la empresa (Gitman & Zutter, 2012). Esta situación se ve agravada por factores externos no controlables por la empresa, como las variaciones de la inflación y las decisiones del Gobierno Nacional en materia salarial.

Si los costos continúan creciendo a un ritmo superior al de los ingresos por administración de arrendamientos, la inmobiliaria podría experimentar una disminución progresiva de su rentabilidad, una reducción del margen neto, menor liquidez, limitaciones para invertir y un mayor riesgo para su sostenibilidad a largo plazo.

Ante este escenario, la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol, 2025) señala que el incremento del SMLV puede generar presiones sobre los costos laborales y operativos en los sectores de la construcción y el inmobiliario, con un aumento estimado del 25 % en los costos

de mano de obra y posibles efectos indirectos sobre rubros como el transporte, los insumos y los servicios asociados.

Por su parte, el Banco de la República (2026), señala que el incremento real del SMLV generará presiones sobre diversas variables macroeconómicas, especialmente cuando el aumento supera la inflación y la productividad laboral. En este sentido, el modelo indica que un incremento de gran magnitud, como el observado en 2026, puede constituir un choque económico que puede incidir en el empleo, los precios y la actividad económica, por lo que su análisis debe realizarse de manera conjunta con variables como el IPC, con el fin de comprender su comportamiento y posible relación con la rentabilidad empresarial.

En este contexto, surge la necesidad de analizar cuantitativamente la relación entre estas variables, con el fin de comprender su comportamiento y aportar elementos para la planificación financiera, el control de costos y la optimización de los recursos, orientados al fortalecimiento de la rentabilidad y la sostenibilidad económica de House Forero S.A.S. en escenarios macroeconómicos cambiantes.

La importancia de analizar la relación del IPC y del SMLV en la rentabilidad por administración de arrendamiento en el sector inmobiliario se demuestra en investigaciones como la de Rodríguez Niño (2022), quien analizó las influencias de las variables macroeconómicas en el mercado inmobiliario colombiano y su impacto en la rentabilidad de un proyecto de vivienda de interés social. En este sentido, el presente estudio resulta relevante porque permite comprender cómo las variaciones del IPC y SMLV se asocian con los ingresos y costos asociados a la administración de arrendamientos, aportando evidencia empírica para la toma de decisiones en el sector.

4. Objetivos

4.1 Objetivo General

Analizar la relación del incremento del salario mínimo legal vigente (SMLV) y del índice de precios al consumidor (IPC) en la rentabilidad por administración de arriendo de la inmobiliaria House Forero S.A.S., desde Q1 de los años 2023 al 2026 en la ciudad de Montería, Colombia.

4.2 Objetivos específicos

1. Recopilar y estructurar la información histórica mensual del IPC y del salario mínimo legal vigente junto con los reportes financieros (ingresos y costos) por la administración de arriendos de la inmobiliaria House Forero, correspondiente al periodo desde Q1 de los años 2023 al 2026

2. Describir la variación porcentual y el comportamiento de los indicadores macroeconómicos (IPC y SMLV), para establecer una línea base comparativa que permita contextualizar el análisis financiero.

3. Calcular los márgenes de rentabilidad neta en el Q1 de cada año correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo, durante el periodo comprendido entre los años 2023 al 2026. De los ingresos por administración de arriendo de la inmobiliaria House Forero S.A.S.

4. Observar la tendencia del margen neto de rentabilidad de House Forero S.A.S. en relación con las variaciones del IPC y del SMLV durante el primer trimestre de cada año (Q1) correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo durante el periodo comprendido entre los años 2023 al 2026. Con la finalidad de identificar si la relación entre estas variables presenta una relación directa, inversa o neutra.

5. Metodología

El presente trabajo de grado se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo porque utilizó información numérica para analizar el comportamiento del margen neto de rentabilidad de House Forero S.A.S. en relación con las variaciones del IPC y del SMLV durante el primer trimestre (Q1) de los años 2023 a 2026. El propósito de este enfoque es medir, analizar, comparar e interpretar la evolución de dichas variables mediante indicadores financieros y variaciones porcentuales (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018).

La investigación presenta un alcance descriptivo-correlacional. Es descriptivo porque permite caracterizar y analizar el comportamiento del IPC, el SMLV y el margen neto de rentabilidad durante el periodo estudiado. A su vez, es correlacional porque busca identificar la relación y dirección de asociación entre las variaciones del IPC y de SMLV y el margen neto de rentabilidad, mediante el análisis de tendencia y la comparación de tablas y gráficos de evolución conjunta, con el fin de determinar si la relación observada presenta un comportamiento directo, inverso o neutro. Sin que esto implique una relación de causalidad.

El diseño de la investigación es no experimental, longitudinal y retrospectivo, debido a que las variables macroeconómicas (IPC y SMLV) no fueron manipuladas deliberadamente, sino observadas y analizadas a partir de información previamente registrada. Asimismo, es longitudinal porque permite analizar el comportamiento de las variables a través del tiempo, específicamente durante el primer trimestre (Q1) de los años 2023 al 2026, con el propósito de identificar la evolución y tendencia del margen neto de utilidad en relación con las variables macroeconómicas (Hernández Sampieri & Mendoza Torres, 2018). Finalmente, es retrospectivo porque se utilizaron datos históricos previamente registrados, correspondientes a los resultados financieros de la inmobiliaria y a los valores del IPC y SMLV de periodos ya ocurridos.

La unidad de análisis de la investigación corresponde a la información financiera de House Forero S.A.S., específicamente la relacionada con la administración de arrendamientos durante el primer trimestre (Q1) de los años 2023 al 2026. La información analizada incluyó el número de inmuebles administrados, el valor de los cánones de arrendamiento administrados, los ingresos por concepto de comisiones de administración, los gastos administrativos y los gastos de ventas. Estos datos fueron suministrados por la inmobiliaria y organizados para su comparación entre los periodos estudiados, con el propósito de analizar el comportamiento del margen neto de rentabilidad y su relación con las variaciones del IPC y del SMLV.

Para la recolección de la información se empleó la técnica de revisión documental mediante consultas de fuentes internas y externas relacionadas con las variables objeto de estudio. En el ámbito interno, se analizó la información financiera correspondiente a los estados de resultados del primer trimestre (Q1) de cada año del periodo estudiado. Estos registros incluyeron información sobre los ingresos por administración de arrendamientos, los gastos administrativos y los gastos de ventas.

En el ámbito externo, se consultaron fuentes documentales oficiales y académicas relacionadas con las variables económicas objeto de estudio. Se utilizó información oficial del DANE para obtener los valores del IPC, así como los decretos expedidos por el Gobierno Nacional mediante los cuales se estableció el SMLV para cada vigencia. Asimismo, se consultaron documentos del Banco de la República, Camacol y literatura académica como apoyo para la contextualización, interpretación y fundamentación del análisis económico de las variables.

La selección de los datos respondió a criterios de disponibilidad, verificabilidad y relevancia frente a los objetivos y variables del estudio. Para su medición, el IPC se tomó como

la variación porcentual anual del Índice de Precios al Consumidor y el SMLV como su valor anual expresado en pesos colombianos. Los ingresos por administración y los costos por administración se midieron en pesos colombianos, de acuerdo con los valores registrados en los estados de resultados. Finalmente, el margen neto de rentabilidad se calculó como la relación entre la utilidad neta y los ingresos totales, expresada en porcentaje. Estas mediciones permitieron cuantificar y comparar las variables durante el periodo analizado.

A continuación, se relacionan los pasos de la revisión documental realizada:

- Identificación de las fuentes financieras:** se identificaron y recopilaron los estados de resultados de House Forero S.A.S. correspondientes al Q1 de los años 2023 al 2026.

- Revisión de la información financiera:** se revisaron los ingresos por administración de arrendamientos, los gastos administrativos y los gastos de ventas registrados en los estados de resultados de cada periodo.

- Recopilación de información macroeconómica:** se recopilaron los valores del IPC publicados por el DANE y los valores e incrementos del SMLV establecidos mediante los decretos del Gobierno Nacional correspondientes para cada vigencia.

- Organización y comparación de los datos:** la información financiera y macroeconómica se organizó en tablas y figuras para facilitar la comparación de los resultados entre los años 2023, 2024, 2025 y 2026.

- Cálculo de los indicadores financieros:** a partir de la información financiera se calculó la utilidad operacional, la utilidad neta estimada y el margen neto de utilidad para cada año analizado.

•**Análisis de las variaciones:** se determinaron las variaciones porcentuales del IPC y del SMLV y se analizaron frente al comportamiento del margen neto de utilidad durante el periodo estudiado.

•**Análisis de la relación entre las variables:** se analizó la relación observada entre las variaciones del IPC y del SMLV y el comportamiento del margen neto de utilidad, con el propósito de identificar si esta relación presentó una dirección directa, inversa o neutra.

Como etapa final, se interpretaron los resultados obtenidos para establecer el comportamiento de la rentabilidad de la empresa y la relación observada entre las variables macroeconómicas y el margen neto de utilidad. La interpretación se realizó considerando las tendencias y variaciones identificadas, sin atribuir a las variables macroeconómicas un efecto causal sobre la rentabilidad.

Para dar cumplimiento a los objetivos específicos, los resultados obtenidos se organizaron de acuerdo con las etapas definidas en el desarrollo metodológico. En primer lugar, se estructuró la información financiera de House Forero S.A.S. y los datos correspondientes al IPC y al SMLV. Posteriormente, se analizaron las variaciones porcentuales de estas variables y se calculó el margen neto de rentabilidad correspondiente al primer trimestre de los años 2023, 2024, 2025 y 2026.

Finalmente, se realizó el análisis de tendencia y de la relación entre el margen neto de rentabilidad y las variaciones del IPC y del SMLV. Los resultados derivados de estas etapas se presentan de manera organizada en los apartados 6.2 al 6.4.4 del documento, en los cuales se incluyen las tablas y figuras que sustentan el desarrollo y cumplimiento de los objetivos.

6. Marco de Referencia al Área a Intervenir

El presente trabajo de práctica empresarial tiene como propósito analizar la relación de las variaciones del IPC y del SMLV sobre la rentabilidad generada por la administración de arrendamientos, tomando como caso de estudio la Inmobiliaria House Forero S.A.S. durante Q1. de 2023 al 2026. En los siguientes apartados se desarrollará esta investigación, en la cual se empleó la información histórica mensual correspondiente al IPC y del SMLV, así como la información financiera relacionada con los ingresos por administración de arrendamientos y los gastos operativos de la inmobiliaria correspondientes al primer trimestre (Q1), que comprenden los meses de enero hasta marzo, de cada uno de los años comprendidos entre 2023 al 2026, proporcionados por la inmobiliaria.

6.1 Antecedentes

Los antecedentes que se presentan a continuación corresponden a investigaciones relacionadas con el objeto de estudio de la presente investigación desarrollada en House Forero S.A.S. Su revisión permite corroborar la relevancia del problema planteado, así como identificar los principales enfoques teóricos y metodológicos utilizados en estudios previos, que aportan fundamentos conceptuales y evidencia empírica que sustenten el desarrollo del presente proyecto de investigación.

En torno a la relación entre la inflación y el desempeño financiero de las empresas constructoras, el estudio de Hernández Gámez (2024), expone que el incremento sostenido del IPC podría incidir en la rentabilidad y la solvencia del sector, al aumentar los costos de producción y reducir los márgenes empresariales. Para ello, en su investigación Impacto de la inflación en la rentabilidad y solvencia de las empresas constructoras de Canarias 2019-2022,

analizó de manera comparativa la evolución del IPC y su relación con la rentabilidad y la solvencia de las empresas constructoras.

La investigación utilizó un enfoque cuantitativo, basado en el análisis de información financiera de una muestra de empresas del sector. Para ello, calculó la rentabilidad financiera, la rentabilidad económica y la solvencia media del sector a partir de los estados contables consolidados de las empresas, utilizando indicadores financieros obtenidos del resultado del ejercicio, el patrimonio neto, activo y pasivo total y los comparó con los resultados de la evolución del IPC.

Los resultados evidenciaron que las rentabilidades cayeron en 2020-2021, se recuperaron en 2022 superando niveles prepandemia. La autora concluye que no se encuentra una asociación clara entre inflación y rentabilidad, advirtiendo sobre posibles sesgos en la muestra y la influencia de otros factores como la ruptura de cadenas de suministro.

Este estudio guarda relación con la presente investigación, ya que ambos estudios examinan la influencia de variables macroeconómicas sobre la rentabilidad empresarial mediante el análisis de indicadores financieros. No obstante, el presente estudio se diferencia al analizar la relación entre el IPC y el SMLV con la rentabilidad por administración de arriendos de House Forero S.A.S., en Montería, incorporando el SMLV como variable adicional y aportando evidencia empírica desde el contexto colombiano y el sector inmobiliario, aspectos no considerados por Hernández Gámez (2024).

En el contexto colombiano, Rodríguez Niño (2022) profundiza en esta misma línea de análisis sobre la influencia de las variables macroeconómicas en el mercado inmobiliario colombiano y evidencia que el sector es altamente sensible a la inflación (IPC) y al comportamiento del mercado laboral. El autor encontró que existe un desfase entre el aumento

de costos (mano de obra y materiales) y la capacidad de ajustar los ingresos, lo que reduce la rentabilidad esperada de los proyectos. Como aporte, propone el uso de análisis por escenarios basados en variables macroeconómicas para anticipar riesgos financieros.

Este resultado guarda relación con el caso de House Forero S.A.S., ya que la inmobiliaria presenta una situación similar: sus costos laborales y operativos están asociados con el SMLV, mientras que sus ingresos por administración de arriendos se ajustan anualmente de acuerdo con el IPC. Esta diferencia temporal en la evolución de ambas variables puede generar presión sobre el margen de rentabilidad.

El estudio de Maussa Arrieta (2025) analiza la recuperación de cartera y su relación con la liquidez financiera en una empresa inmobiliaria en Montería, demostró que la mora en los pagos de arrendatarios afecta directamente el flujo de caja, la capacidad de pago y la sostenibilidad operativa de la organización. Asimismo, concluyó que una gestión eficiente de la cartera influye positivamente en la rentabilidad, liquidez y el desempeño financiero de las empresas inmobiliarias.

Como aporte el autor, recomienda implementar estrategias orientadas a optimizar los ciclos de cobro, fortalecer el seguimiento de las cuentas por cobrar y utilizar indicadores de gestión que permitan evaluar periódicamente la efectividad del recaudo, con el propósito de reducir el impacto de la mora sobre la liquidez.

Este antecedente se relaciona con esta investigación debido a que ambos estudios se desarrollan en el sector inmobiliario de Montería y consideran factores asociados con el desempeño financiero de las empresas dedicadas a la administración de arriendos. Mientras Maussa Arrieta (2025) analiza la relación entre la gestión de cartera y la liquidez financiera, el

presente estudio se orienta a analizar la relación entre las variaciones del SMLV, el IPC y la rentabilidad por administración de arriendos.

En relación con los efectos de las políticas públicas, el estudio de Hoyos Bravo (2025) evidenció que la suspensión del programa del subsidio de Vivienda “Mi Casa Ya” generó impactos financieros significativos en el proyecto de vivienda Monte Verde EHZ Construcciones S.A.S., al afectar la demanda, las proyecciones de ventas y la ejecución presupuestal del proyecto. El estudio demostró que los cambios en las políticas públicas pueden incidir directamente en la viabilidad y sostenibilidad financiera de los proyectos inmobiliarios, por lo que es fundamental evaluar estos factores en la planificación del sector.

La relación que este estudio guarda con la presente investigación radica en que ambos estudios analizan variables asociadas con decisiones de política pública y económica y su relación con el desempeño financiero del sector inmobiliario. Mientras Hoyos Bravo (2025) evalúa los efectos de una política de subsidio de vivienda, el presente estudio analiza la relación entre el incremento del SMLV, establecido mediante decreto presidencial, y el IPC, como indicador económico utilizado como referente legal para el reajuste anual de los cánones de arrendamiento, de acuerdo con la Ley 820 de 2003. En este contexto, el incremento del SMLV, cuya variación porcentual para 2026 fue del 22,99 %, constituye un referente para analizar los costos laborales y operativos de las empresas del sector inmobiliario, mientras que el IPC establece el tope máximo para el reajuste anual de los cánones de arrendamiento de vivienda urbana. Ambas variables se analizan en relación con el comportamiento de la rentabilidad de la inmobiliaria.

Asimismo, ambos estudios comparten el enfoque metodológico de analizar variables exógenas de origen gubernamental o económico, como un subsidio, un ajuste salarial o el índice

de precios. Este antecedente resulta relevante para la presente investigación, pues evidencia la importancia de considerar variables externas que pueden estar relacionadas con el desempeño financiero del sector inmobiliario. En este sentido, sustenta la pertinencia de incorporar el SMLV y el IPC como variables de análisis para estudiar su relación con la rentabilidad por administración de arriendos en la inmobiliaria House Forero S.A.S.

Argel Fuentes (2026), en el marco del Observatorio de Desarrollo Económico de la Escuela de Negocios y Desarrollo Económico (ENDE) de la Universidad de Córdoba, realizó un estudio con enfoque cuantitativo que integra la función de producción Cobb-Douglas, el modelo de búsqueda y emparejamiento (DMP) y un enfoque de equilibrio general dinámico y estocástico (DSGE) con informalidad, así como el enfoque de brecha de productividad regional.

En este contexto, Argel Fuentes (2026) señala que el incremento del SMLV genera efectos heterogéneos sobre variables macroeconómicas como la inflación, el desempleo formal y la informalidad laboral. En este sentido, el incremento del SMLV eleva el ingreso de los trabajadores que permanecen empleados, lo que puede estimular el consumo interno. Sin embargo, este choque también incrementa los costos de producción de las empresas, los cuales pueden trasladarse a los precios de bienes y servicios. Este mecanismo de inflación indexada ya se evidencia en la economía colombiana, generando presiones inflacionarias persistentes medidas a través del IPC.

El autor plantea que cuando el SMLV registra incrementos superiores al 20 % y la productividad marginal del trabajo (PMgl) no aumenta en la misma magnitud, el costo marginal real (MC) tiende a incrementarse, lo que implica un mayor costo laboral para los empresarios, tanto desde la perspectiva inflacionaria como desde la eficiencia productiva. Los resultados del estudio demostraron que este incremento del SMLV, al no ir acompañado de un aumento

equivalente en la productividad, genera presiones inflacionarias indexadas al IPC, reduce la creación de empleo formal y eleva la informalidad laboral.

Este planteamiento resulta relevante para la presente investigación, dado que en 2026 el SMLV presentó su mayor variación porcentual de 22,99 %, mientras que el IPC utilizado como referencia para el ajuste de los cánones de arrendamiento fue del 5,10 %, correspondiente al año 2025. Observándose una diferencia entre estas variables. Este comportamiento puede relacionarse con el enfoque de brecha de productividad regional planteado por Argel Fuentes (2026), cuya perspectiva resulta pertinente para el contexto de Montería, en la medida en que estas variaciones pueden asociarse con cambios en la estructura de costos y constituir un elemento de referencia para interpretar el comportamiento de la rentabilidad de las empresas del sector inmobiliario.

Si bien la presente investigación no mide directamente la productividad de House Forero S.A.S., el enfoque de Argel Fuentes (2026) permite considerar que, ante un incremento salarial superior al IPC y sin un crecimiento equivalente de los ingresos por administración, podrían presentarse presiones sobre la estructura de costos y, potencialmente, sobre el margen de rentabilidad. En este sentido, dicha perspectiva constituye un referente pertinente para interpretar el comportamiento del margen neto de rentabilidad de la inmobiliaria durante el periodo analizado. Sin establecer una relación causal entre estas variables.

Por su parte, Arango et al. (2022), en el estudio Efectos macroeconómicos del SMLV en Colombia, publicado en la revista Ensayos sobre política económica (ESPE) del Banco de la República, analizaron los efectos del SMLV sobre diversas variables macroeconómicas, entre ellas el empleo formal, la informalidad laboral, el desempleo, la distribución del ingreso, el consumo, la inversión y la inflación medida a través del IPC.

Para ello, los autores utilizaron evidencia empírica, micro datos y modelos de equilibrio general dinámico y computable, con el propósito de evaluar el impacto de los incrementos del SMLV en la economía colombiana. Los resultados mostraron que los aumentos del SMLV por encima del crecimiento de la productividad laboral pueden generar efectos negativos sobre el empleo formal, incrementar la informalidad y ejercer presiones inflacionarias.

Asimismo, señalaron que estos cambios también pueden afectar variables como la producción, el consumo, la inversión y el crecimiento económico. El estudio destaca la importancia de fortalecer la productividad laboral para mitigar los efectos adversos de incrementos significativos del SMLV.

Los estudios revisados, incluidos los realizados en el sector inmobiliario de Canarias (España), evidencian que el sector y las empresas dedicadas a la administración de arrendamientos operan en un entorno altamente sensible a las variables macroeconómicas y a las decisiones de política pública.

En conjunto, los resultados de los estudios realizados coinciden en señalar que los incrementos del IPC y del SML generaran presiones sobre los costos operativos, la liquidez y la rentabilidad empresarial. En este sentido, Hernández Gámez (2024) concluye que la inflación medida por el IPC puede afectar la rentabilidad de las empresas, mientras que Rodríguez Niño (2022) señala que el desfase entre el incremento de los costos y la capacidad de ajustar los ingresos reduce la rentabilidad esperada, por lo que propone el uso de análisis por escenarios basado en variables macroeconómicas para anticipar riesgos financieros.

Asimismo, Maussa Arrieta (2025) destaca que factores internos como la gestión de la cartera y la mora inciden directamente en la liquidez, mientras que Hoyos Bravo (2025) añade que las decisiones de política pública influyen en el desempeño financiero del sector

inmobiliario. Finalmente, Argel Fuentes (2026) y Arango et al. (2022) complementan este panorama al evidenciar que los incrementos del SMLV superiores al crecimiento de la productividad elevan los costos laborales, reducen la eficiencia y generan efectos macroeconómicos como presiones inflacionarias, mayor informalidad y alteraciones en la producción y el consumo.

No obstante, se identifica un vacío en la literatura, no se encontraron estudios que analicen conjuntamente la relación del incremento del SMLV y el IPC sobre el margen neto de rentabilidad de las empresas dedicadas a la administración de arrendamientos. Asimismo, existe una limitada evidencia empírica en empresas inmobiliarias en ciudades intermedias como Montería, donde el incremento de los costos laborales y operativos presenta un desfase temporal respecto al ajuste de los ingresos por administración de arrendamientos.

En este contexto, el presente estudio tiene como propósito aportar evidencia sobre la relación de estas variables macroeconómicas con la rentabilidad de House Forero S.A.S., mediante un enfoque cuantitativo de alcance descriptivo-correlacional que emplea el análisis de tendencia para observar el comportamiento de las variables e identificar la relación entre el SMLV, el IPC y el margen neto de rentabilidad. Su realización se justifica con el fin de llenar el vacío literario identificado y ofrecer herramientas que contribuyan a la toma de decisiones en las empresas del sector inmobiliario, particularmente en lo relacionado con la planificación financiera y la gestión de costos en escenarios de incrementos salariales e inflacionarios.

6.2 Información Financiera del caso de estudio

La Inmobiliaria “House Forero S.A.S.”, ubicada en la ciudad de Montería, departamento de Córdoba, Colombia, es una empresa del sector inmobiliario que opera desde el 20 de septiembre de 2022. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y operación de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata; actividades que abarca el código CIU 6820. En la Tabla 1 y Figura 1, se presentan los resultados financieros proporcionados por la inmobiliaria para los Q1 del periodo comprendido entre 2023 y 2026.

Tabla. 1.

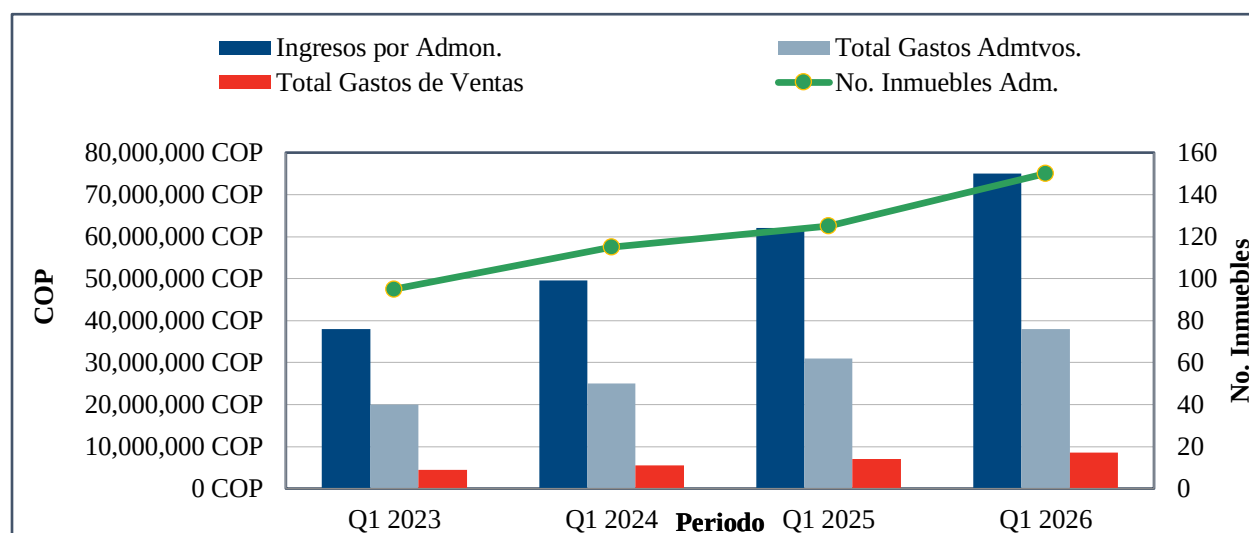
Datos Financieros Simulados de House Forero S.A.S.

CONCEPTO	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2025	Q1 2026
No. Inmuebles en admón.	95	115	125	150
Valor total de cánones admvo.	380.000.000,00	495.000.000,00	620.000.000,00	750.000.000,00
Comisión por admón. (10%)	38.000.000,00	49.500.000,00	62.000.000,00	75.000.000,00
Total, Ingresos por admón.	38.000.000,00	49.500.000,00	62.000.000,00	75.000.000,00
Total, gastos admvo.	20.000.000,00	25.000.000,00	31.000.000,00	38.000.000,00
Total, gastos de ventas	4.500.000,00	5.500.000,00	7.000.000,00	8.500.000,00

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos financieros simulados de House Forero S.A.S.*

Figura 1.

Inmuebles administrados, ingresos y gastos por trimestre de House Forero S.A.S.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos financieros simulados de House Forero S.A.S

Nótese que en la comparación directa del Q1 de 2023 y el Q1 de 2026, la inmobiliaria reflejó una evolución financiera que evidencia no solo su solidez operativa, sino también su capacidad de expansión. Este comportamiento se relaciona con el crecimiento de la operación, acompañado de mayores niveles en inversión en talento humano, estrategias comerciales e infraestructura operativa. No obstante, los ingresos crecieron a un ritmo mayor al de los gastos, lo que muestra una capacidad favorable para sostener su crecimiento. Aun así, resulta necesario analizar la relación del IPC y el SMLV con el comportamiento de la estructura de costos e ingresos y la rentabilidad de House Forero S.A.S. para identificar el comportamiento conjunto de estas variables.

Para esto, con base en el total de ingresos por administración, el total de gastos administrativos y el total de gastos de ventas, se calculó la utilidad operacional de cada periodo, restando a los ingresos la totalidad de estos gastos. A partir de la utilidad operacional (Total de

ingresos menos los gastos) se estimó el impuesto de renta aplicando la tarifa general del 35 % vigente para las sociedades comerciales en Colombia, de conformidad con la norma tributaria (Congreso de la República de Colombia, 2022), posteriormente, se calculó la utilidad neta restando el impuesto estimado a la utilidad operacional.

Finalmente, con estos resultados se halló la rentabilidad neta, tal como se muestra en la Tabla 2, donde el margen neto de utilidad se calculó con la fórmula (utilidad neta/ingresos de ventas) *100. En consecuencia, la utilidad neta y el impuesto de renta presentado corresponde a una estimación realizada con fines académicos y no a la utilidad fiscal definitiva de la empresa.

Tabla 2.

Margen neto de utilidad

CONCEPTO	Q1 2023	Q1 2024	Q1 2025	Q1 2026
Utilidad operacional	13.500.000,00	19.000.000,00	24.000.000,00	28.500.000,00
Impuesto de renta. estimado (35%)	4.725.000,00	6.650.000,00	8.400.000,00	9.975.000,00
Utilidad neta estimada	8.775.000,00	12.350.000,00	15.600.000,00	18.525.000,00
Margen neto de utilidad estimado	23,09	24,95	25,16	24,70

Fuente: Datos propios con información financiera de House Forero S.A.S.

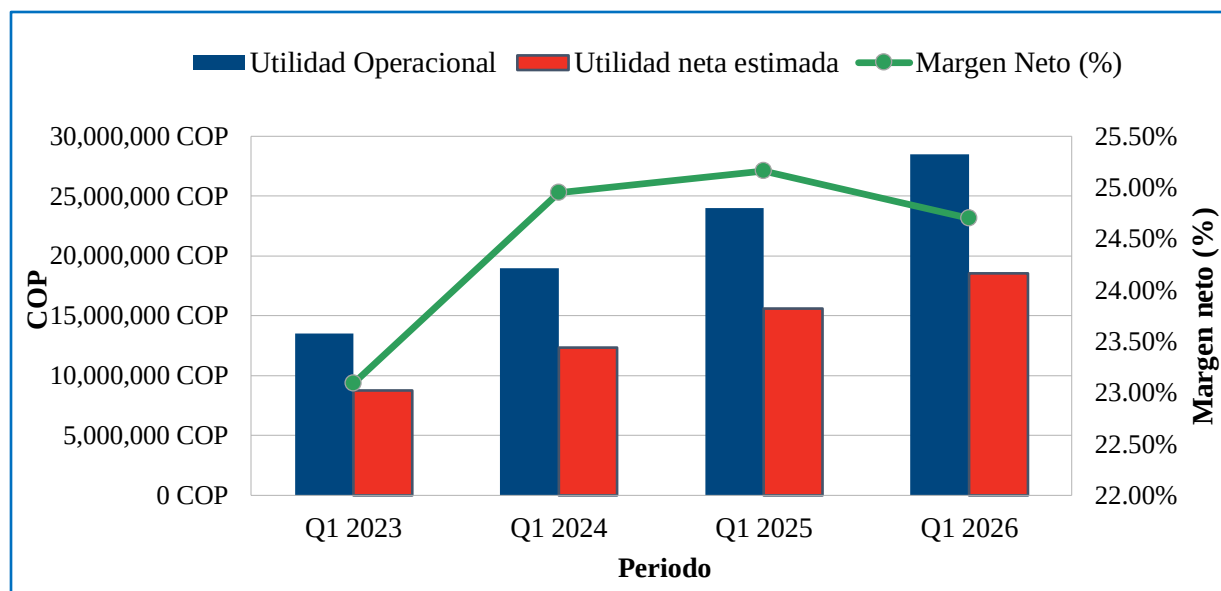
Con el propósito de evaluar la rentabilidad de House Forero S.A.S. durante el periodo de estudio, se analiza el comportamiento del margen neto de utilidad, indicador financiero que mide la utilidad obtenida de la empresa después de deducir todos los costos, gastos e incluir intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes. Este indicador presenta porcentualmente cuánto dinero de cada peso vendido se convierte en utilidad, constituyéndose en una herramienta fundamental para medir la eficiencia en la gestión de los recursos y la capacidad de la empresa para transformar sus ingresos en beneficios económicos (Gitman & Zutter, 2012).

La evolución del margen neto de utilidad muestra una tendencia general creciente moderada durante el periodo de estudio analizado. Este indicador pasó de 23,09 % en el Q1 de 2023 a 24,95 % en 2024 y alcanzó su valor más alto en 2025, con 25,16 %. Esto indica que, por cada \$100 de ingresos obtenidos por concepto de administración de arrendamientos, la empresa generó una utilidad neta equivalente al 25,16 % después de cubrir la totalidad de sus costos y gastos operacionales, lo que refleja una adecuada capacidad para convertir los ingresos en beneficios económicos y una gestión eficiente de los recursos. Posteriormente, en 2026, el margen neto de utilidad registró una leve disminución a 24,70 %, variación que no altera la tendencia general positiva del periodo de estudio, ya que el indicador se mantiene por encima del nivel inicial de 2023.

Esta disminución en 2026 coincide con un crecimiento proporcionalmente mayor de los gastos administrativos frente al aumento de los ingresos durante ese periodo, tal como se observa de manera gráfica en la Figura 2. Aun así, la utilidad neta estimada continuó creciendo, al pasar de \$15.600.000,00 en 2025 a \$18.525.000,00 en 2026, estos resultados muestran que, aunque la empresa mantuvo una utilidad neta positiva durante los trimestres analizados de 2023 a 2026, el margen neto presentó una disminución en el último periodo, lo que refleja una menor proporción de utilidad respecto de los ingresos en 2026.

Figura. 2

Utilidad operacional, utilidad neta y margen neto por periodo de House Forero S.A.S.



Fuente: Datos propios con información financiera de House Forero S.A.S.

En conjunto, los resultados indican que House Forero S.A.S. conservó niveles estables de rentabilidad neta, con márgenes superiores al 23.09 % en todos los trimestres estudiados. Este comportamiento refleja una capacidad favorable para transformar los ingresos derivados de la administración de arrendamientos en utilidades y muestra un comportamiento controlado de los gastos operacionales, favoreciendo la sostenibilidad financiera de la organización. Aunque en el último año se observó una mayor presión en los costos, esta coincidió con un crecimiento de los ingresos, lo que sugiere que permitió mantener el margen neto de rentabilidad en niveles cercanos a los registrados en los años anteriores.

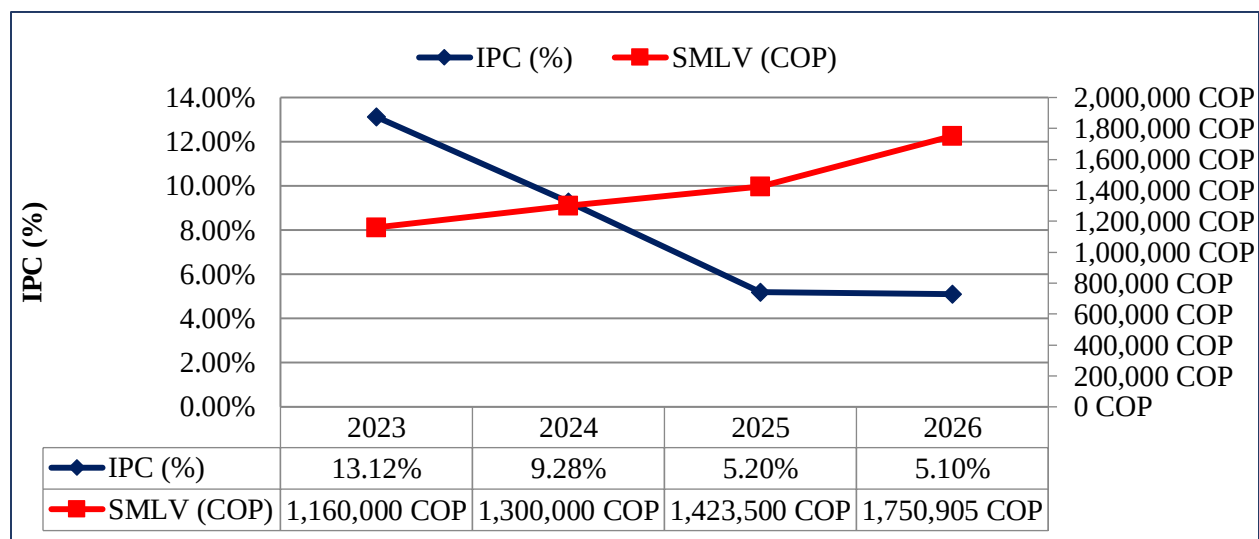
En términos generales, la inmobiliaria registra un crecimiento constante en sus ingresos por administración de arrendamientos, mantiene una utilidad neta creciente y conserva una adecuada estabilidad financiera, lo que refleja una gestión eficiente en la administración de sus recursos.

6.3 Evolución Histórica del IPC y del SMLV

En la Figura 3 se presenta el comportamiento del IPC y del SMLV correspondiente al Q1 del periodo analizado, el IPC muestra una tendencia descendente. El IPC de 2023 reflejó un nivel de inflación de 13,12 %, considerado elevado debido a factores asociados a la recuperación pospandemia y a las tensiones políticas que afectaron la economía nacional e internacional (Banco de la República, 2023). En 2024, el IPC se redujo a 9,28 %, reflejando una desaceleración del ritmo inflacionario atribuida, en parte, a los efectos acumulados de las políticas monetarias restrictivas implementadas por el Banco de la República, las cuales contribuyeron a la disminución gradual del IPC de este año (Banco de la República, 2024).

Figura. 3.

Comportamiento del IPC y del SMLV(COP) 2023-2026



Fuente: Elaboración propia con base de datos del (DANE) y del Gobierno Nacional de Colombia (2023- 2026)

Para 2025, la inflación continuó disminuyendo hasta ubicarse en 5,2 %. No obstante, el ritmo de desaceleración fue más lento que en el periodo anterior y la cifra se mantuvo muy por encima de la meta del 3 % establecida por el Banco de la República para finales del año 2025. En

general, no presentó una reducción significativa. Asimismo, la economía siguió su crecimiento impulsado por el dinamismo del consumo y un entorno de impulso fiscal creciente.

Finalmente, para 2026, el IPC registró una variación del 5,10 %, lo que representa una reducción mínima respecto al año anterior. Sin embargo, según el Banco de la República (2026), durante los primeros meses de este año la inflación presentó señales de repunte, alejándose de la meta establecida por el Banco de la República, debido a mayores costos laborales, una demanda sólida y dificultades en la producción de algunos bienes. Se espera que la inflación continúe aumentando durante el año en curso; no obstante, las medidas de política monetaria podrían contribuir a que 2027 retome gradualmente su trayectoria hacia la meta del 3 %, en un entorno de elevada incertidumbre tanto a nivel nacional como internacional.

Por su parte, el SMLV presentó un comportamiento creciente durante todo el periodo analizado. En 2023 se situó en \$1.160.000,00, aumentando a \$1.300.000,00 en 2024; en 2025 alcanzó \$1.423.500,00 y en 2026 llegó a \$1.750.905,00. Lo anterior refleja incrementos anuales del SMLV, siendo 2026 el año en que se registró el mayor aumento del periodo analizado.

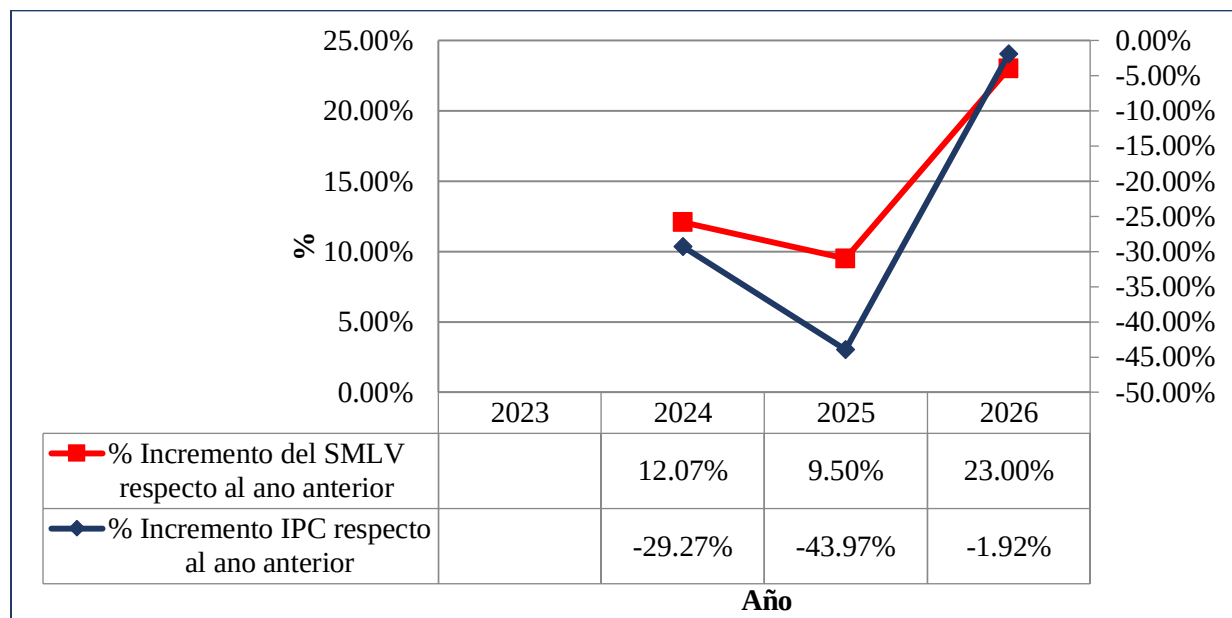
6.3.1. Análisis comparativo de la evolución del IPC y del SMLV

En la Figura 4 se presenta la variación porcentual del IPC y del SMLV con respecto al año anterior, tomando como referencia el Q1 de cada año. Se observa un comportamiento divergente entre ambas variables: mientras la variación porcentual del IPC fue negativa durante el periodo analizado, acentuándose en 2025 y atenuándose considerablemente en 2026, las variaciones del SMLV se mantuvieron positivas en los tres años, con un aumento marcado en 2026. Esta dinámica evidencia que la inflación presentó una tendencia de desaceleración, mientras que los costos laborales aumentaron de manera significativa, lo cual se asocia con

presiones sobre la estructura de costos y la rentabilidad de las empresas, especialmente las del sector inmobiliario y aquellas con alta participación de mano de obra en sus costos operativos.

Figura. 4.

Variaciones porcentual del IPC y del SMLV con respecto al año anterior.



Fuente: Elaboración propia con datos del DANE y el Gobierno Nacional de Colombia.

Las variaciones del IPC y del SMLV durante el Q1 del periodo de estudio analizado muestran comportamientos diferentes en su dinámica de crecimiento. El IPC presenta una tendencia decreciente en sus variaciones porcentuales. En 2024, presenta una disminución de -29,27 %; en 2025, la reducción fue aún mayor, alcanzando el -43,97 %, y en 2026 se observó una variación del -1,92 %. Estos resultados evidencian una desaceleración progresiva de la inflación en el periodo de estudio analizado. Este comportamiento refleja un entorno de mayor estabilidad en los niveles de precios la inflación disminuye significativamente entre 2024 y 2025, estabilizándose posteriormente en 2026.

Por otra parte, el SMLV presentó variaciones positivas durante el Q1 del periodo analizado. En 2024, aumentó 12,07 %; en 2025, registró un incremento de 9,50 %; y en 2026 alcanzó una variación del 22,99 %. Al compararse estos resultados con el comportamiento del IPC, se observa que el crecimiento del SMLV fue superior a la inflación en cada uno de los años estudiados, siendo 2026 el año de mayor incremento. Esta diferencia refleja una presión sobre los costos laborales y operativos de la empresa, debido a que el incremento salarial supera el ritmo de crecimiento de los precios de la economía.

La línea base comparativa permitió observar que, durante todo el periodo analizado, el incremento del SMLV ha sido superior a la variación del IPC, lo cual se refleja en una brecha que alcanza su punto más crítico en el Q1 de 2026, cuando el SMLV aumentó 22,99 %, mientras que la inflación registró una variación porcentual de -1,92 %. Este escenario se relaciona con la rentabilidad de House Forero S.A.S., en la medida en que el crecimiento del SMLV se vincula con los costos operativos, especialmente en rubros como nómina, prestaciones sociales y aportes parafiscales.

Los ingresos por administración de arrendamiento se ajustan anualmente con base en la variación del IPC, la cual ha sido inferior al incremento del SMLV, particularmente en el Q1 de 2026. Esta situación se refleja una posible presión sobre la rentabilidad de la empresa al observarse una diferencia entre el crecimiento de los ingresos y el aumento de los costos.

Por consiguiente, se identifica una posible presión para la sostenibilidad de la rentabilidad en el mediano plazo si el desfase entre ambos indicadores se mantiene o se amplía, especialmente si los costos continúan creciendo a un ritmo superior al de los ingresos.

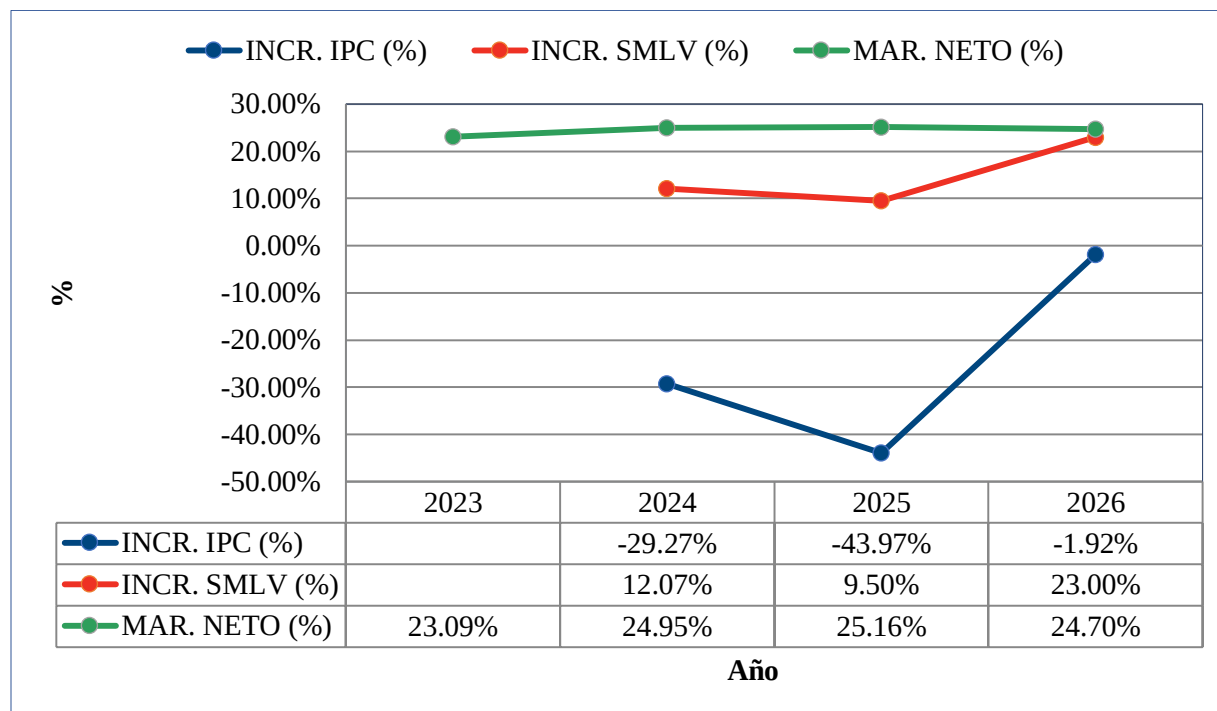
6.4 Relación del margen neto de rentabilidad con el IPC y el SMLV caso de estudio

Con el fin de profundizar en la comprensión de la relación entre el margen neto de rentabilidad y las variables del IPC y del SMLV, se recurre al análisis de tendencia, una técnica que permite estudiar el comportamiento de una variable a lo largo del tiempo, con el objetivo de identificar patrones de crecimiento, disminución o estabilidad en su evolución (IdeaScale,2023).

Bajo este enfoque, la presente investigación se orienta a observar la tendencia del margen neto de rentabilidad de House Forero S.A.S. en relación con las variaciones del IPC y del SMLV durante el Q1 de cada año. Con el propósito de identificar si la relación entre estas variables presenta una relación directa, inversa o neutra en el desempeño financiero de la empresa. En la Figura 5 se presenta de forma resumida los valores de margen de utilidad neto, e incrementos porcentuales con respecto a años anteriores que hemos obtenido a lo largo de este estudio.

Figura 5.

Comportamiento del margen neto de utilidad y variación del IPC y del SMLV 2023-2026 con respecto a su año anterior



Fuente: Elaboración propia con base de datos del IPC y del Gobierno Nacional de Colombia.

Como se observa en la Figura 5, el margen neto de utilidad mantiene una tendencia creciente entre 2023 y 2025; sin embargo, la variación de -0,46 puntos porcentuales registrada en 2026 cambia esta tendencia ascendente. Aunque la reducción es leve, resulta relevante y motiva el análisis de tendencia con el IPC y el SMLV que se desarrolla a continuación.

6.4.1 Relación entre la variación del IPC y el margen neto de rentabilidad

El análisis de tendencia del comportamiento del IPC y del margen neto de rentabilidad en el periodo 2023-2024 muestra que el IPC presentó una disminución significativa en su variación de -29,3 %, mientras que el margen neto aumentó en 1,86 p.p., observándose una relación inversa (Véase Tabla 3). Este comportamiento evidencia una reducción de la inflación junto con

una disminución de los costos asociados a insumos, materia prima, servicios públicos, entre otros, con una mejora del margen de rentabilidad a pesar de los incrementos del SMLV.

Tabla. 3

Evolución del margen neto de utilidad en relación con el IPC

PERIODO	COMPORT-IPC	COMPORT. MARGEN NETO	TIPO DE RELACION
2023-2024	Baja (-29,27 %)	Sube (1,86 p.p)	Inverso
2024-2025	Baja (-43,97 %)	Sube (0,21 p.p)	Inverso
2025-2026	Estable (-1,92 %)	Baja (-0,46 p.p)	Directo

Fuente: Elaboración propia a partir del resultado del análisis del IPC (DANE) y del margen neto de utilidad de la inmobiliaria para el periodo 2023-2026.

De forma similar, en el periodo 2024-2025, el IPC continuó con una fuerte desaceleración de -43,97%, y el margen neto de rentabilidad se incrementó moderadamente en 0,21 p.p. Este resultado evidencia la relación inversa entre ambas variables con una variación menos pronunciada en el margen de rentabilidad neta.

Sin embargo, en el periodo 2025-2026, la variación del IPC se mantuvo prácticamente estable al registrar una leve variación de -1,92 % con respecto al año anterior, mientras que el margen neto de utilidad disminuyó en -0,46 p.p. Este comportamiento refleja una ruptura de la relación inversa observada en los periodos anteriores, en los cuales la reducción del IPC se acompañaba de un aumento del margen neto de rentabilidad. En este caso, ambas variables presentaron una disminución, lo que permite observar un comportamiento de relación directa.

No obstante, dado que la variación del IPC (de 5,20 % a 5,10 %) fue mínima (-0,10 p.p.), su incidencia en el margen de rentabilidad parece haber sido poco significativa. Por lo tanto, la relación puede considerarse directa de muy baja influencia, ya que la estabilidad de la inflación no generó una reducción notable de los costos que favoreciera la rentabilidad. En consecuencia,

la disminución del margen neto de rentabilidad en 2026 podría estar asociada a otros factores internos o externos.

En síntesis, la tendencia evidencia una relación inversa del IPC sobre el margen neto de rentabilidad durante los periodos de mayor desaceleración inflacionaria, dado que la reducción de la tasa de inflación coincidió con un incremento del margen neto de rentabilidad. Este contexto sugiere ser favorable para la rentabilidad de la empresa, debido a la disminución de algunos costos asociados a este indicador durante el Q1 de 2023 a 2025.

Sin embargo, en el periodo 2025-2026, la estabilidad del IPC coincidió con la disminución del margen neto de utilidad de -0,46 p.p., lo que permite observar una relación directa débil entre ambas variables, asociada a la leve variación de la inflación. Lo anterior sugiere una menor influencia del IPC y la posible incidencia de otros factores sobre el desempeño financiero de la inmobiliaria.

6.4.2 Relación entre la variación del SMLV y el margen neto de rentabilidad

En relación con el SMLV en el periodo 2023-2024, el SMLV registró una variación porcentual de 12,07 %, mientras que el margen neto de utilidad también aumentó, en 1,86 p.p., observándose una relación directa entre ambas variables (Véase Tabla 4). Este comportamiento muestra que el incremento del SMLV coincidió con el aumento del margen neto de rentabilidad. Asimismo, durante este periodo se observó un crecimiento de los ingresos por administración de arrendamientos, junto con el incremento de los costos laborales, lo que permite analizar el comportamiento conjunto de estas variables sin establecer una relación de causalidad.

Tabla. 4

Evolución del margen neto de utilidad en relación con el SMLV

PERIODO	COMPORT-SMLV	COMPOR-MARG.	TIPO DE RELACION.
2023-2024	Sube (12,07 %)	Sube (1,86 p.p)	Directo
2024-2025	Sube (9,50 %)	Sube (0,21 p.p)	Directo
2025-2026	Sube (22,99 %)	Baja (-0,46 p.p)	Inverso

Fuente: *Elaboración propia a partir de datos del Gobierno Nacional y del margen neto de utilidad de la inmobiliaria para el periodo 2023-2026.*

De manera similar, en el periodo 2024-2025, el SMLV continuó en aumento, con una variación porcentual del 9,50 %, mientras que el margen neto de rentabilidad se incrementó en 0,21 p.p. Este resultado permite observar la continuidad de la relación directa entre ambas variables, aunque con un comportamiento menos pronunciado del margen neto de rentabilidad, lo que sugiere que la relación observada entre el SMLV y la rentabilidad fue menos marcada durante este periodo.

Sin embargo, en el periodo 2025-2026 se observa un cambio significativo en la tendencia. El SMLV presentó la mayor variación del periodo de estudio, con un 22,99 %, mientras que el margen neto de rentabilidad disminuyó en 0,46 p.p., lo que permite observar un cambio respecto de la relación directa identificada en los periodos anteriores y, en este caso, se observa una relación inversa entre ambas variables. El incremento del SMLV coincidió con la disminución del margen neto de rentabilidad; lo que sugiere una posible asociación entre ambas variables y una mayor presión sobre el margen neto de rentabilidad, sin establecer una relación de causalidad.

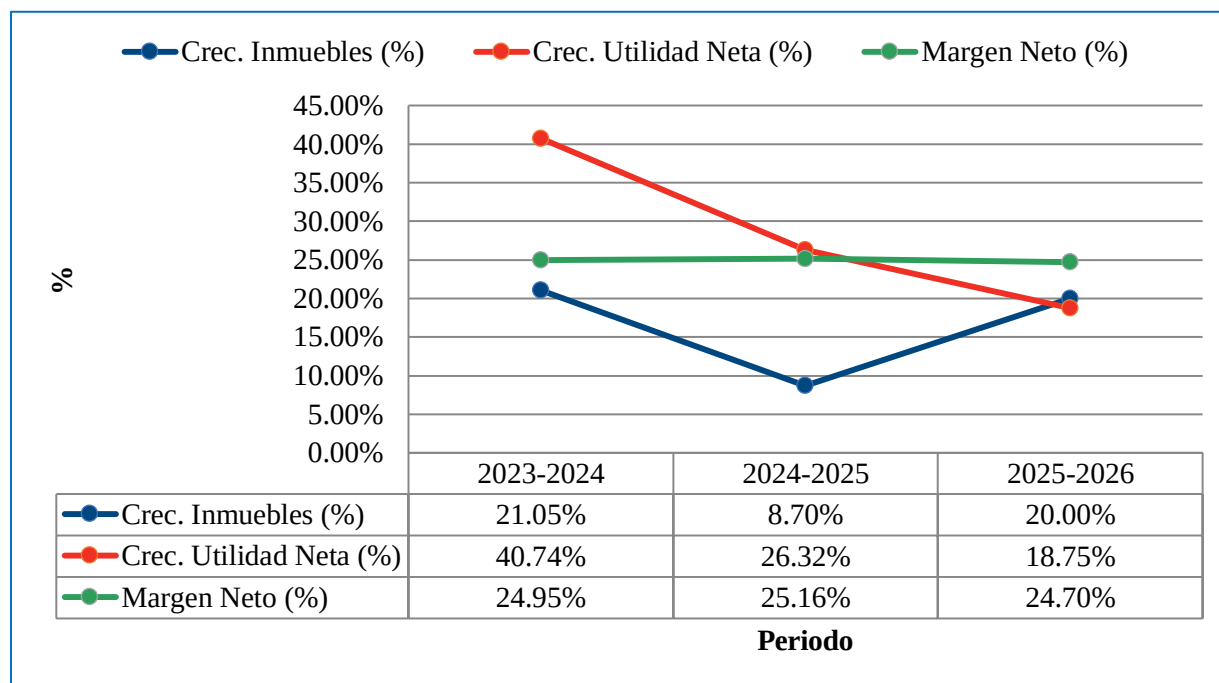
En términos generales, la relación entre el margen neto de rentabilidad y el SMLV no fue uniforme a lo largo del periodo de estudio: entre 2023 y 2025, ambas variables se movieron en la misma dirección, observándose una relación directa, acompañado de incremento del margen neto de rentabilidad. Por el contrario, entre 2025-2026, el fuerte incremento del SMLV coincidió con una disminución del margen neto observándose una relación inversa. Este resultado sugiere que, en un contexto de crecimiento salarial, el comportamiento del margen neto puede presentar una relación diferente cuando la variación del SMLV es más elevada, sin establecer una relación de causalidad entre ambas variables.

6.4.3 Análisis del crecimiento del portafolio

Con el fin de complementar el análisis anterior, en la Figura 6 se presenta el crecimiento del portafolio de inmuebles administrados en relación con el crecimiento de la utilidad neta y el comportamiento del margen neto de utilidad durante el periodo de estudio. Este crecimiento se ha calculado porcentualmente con base en el rendimiento del año anterior.

Figura 6.

Crecimiento de inmuebles, utilidad neta y margen neto de utilidad con respecto a su año anterior.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos financieros y operativos de House Forero S.A.S.

Como se observa, el crecimiento de la utilidad neta presentó una desaceleración progresiva durante el periodo de estudio, al pasar de un incremento del 40,74 % en el Q1 de 2024 a 26,32 % en el Q1 de 2025 y 18,75 % en el Q1 de 2026, siendo este último el menor crecimiento registrado en todo el periodo. En contraste, el crecimiento del portafolio de inmuebles administrados no siguió una tendencia lineal: aumentó 21,05 % en 2024, se desaceleró a 8,70 % en 2025 y volvió a crecer a 20,00 % en 2026.

En consecuencia, aunque la expansión del negocio permitió a House Forero S.A.S. sostener niveles crecientes de utilidad neta durante todo el periodo, los resultados muestran en el

periodo de 2026 la empresa continuó creciendo: el portafolio administrado aumentó un 20 % y la utilidad neta un 18,75 %, aunque esta última creció a un ritmo inferior al del portafolio.

Paralelamente, el margen neto se ubicó en 24,70 % presentando una reducción de 0,46 puntos porcentuales. Esto indica que el crecimiento de la operación y de la utilidad neta, no fue proporcional al aumento de los ingresos. En términos relativos, la empresa obtuvo una menor proporción de utilidad neta por cada peso de ingreso, aunque en términos absolutos registró una mayor utilidad neta. Por tanto, el aumento de la utilidad neta no se reflejó en un incremento del margen neto durante 2026.

Este comportamiento coincidió con la mayor variación del SMLV de 22,99 % en 2026, superior al crecimiento del portafolio administrado. La coincidencia entre estas variaciones y la disminución del margen neto sugiere una posible presión sobre la rentabilidad; sin embargo, estos resultados describen un comportamiento conjunto y no permiten establecer una relación causal entre el incremento del SMLV y la disminución del margen neto.

6.4.4 Conclusiones generales

En general, estos resultados permiten concluir que el margen neto de rentabilidad de House Forero S.A.S. presenta comportamientos diferentes frente a cada variable: no depende de un único factor. Su evolución se encuentra asociada a un conjunto de factores. Entre el comportamiento del IPC, el incremento del SMLV y el crecimiento de los ingresos.

Frente al IPC, la relación fue predominantemente inversa: su desaceleración entre 2023 y 2025 coincidió con un incremento del margen neto de rentabilidad, su estabilización en 2026 coincidió con la disminución del margen neto de rentabilidad y su relación fue directa. Mientras que frente al SMLV, el comportamiento varió: fue directa en los años que el SMLV aumento

moderadamente, e inversa en 2026, coincidiendo con la reducción del margen neto de rentabilidad.

Esto evidencia que la rentabilidad de la inmobiliaria no depende de un único factor, sino que se encuentra relacionada con el comportamiento del IPC, el ritmo de expansión de los ingresos y la magnitud de los incrementos del SMLV. En este contexto, los resultados observados muestran que los incrementos del SMLV adquieren especial relevancia para el seguimiento de la sostenibilidad del margen neto de rentabilidad en escenarios de crecimiento salarial, como el observado en 2026.

7. Marco Conceptual

A continuación, se presentan los conceptos claves que estructuran la presente investigación.

Índice de Precios al Consumidor (IPC): Indicador económico que sirve para medir los precios de los bienes y servicios más representativo del gasto de consumo de los hogares colombianos y aporta información para calcular el costo de vida del país.

Salario Mínimo Legal Vigente (SMLV): Se define como "la cuantía mínima de la remuneración que un empleador deberá abonar a sus asalariados por las prestaciones que éstos hayan efectuado durante un determinado período, sin que dicha cuantía pueda ser rebajada mediante convenio colectivo ni acuerdo individual"

Rentabilidad: Es la relación entre el beneficio obtenido y la inversión realizada para conseguirlo. Es una forma de medir si una inversión, un negocio o incluso un proyecto, merece la pena desde el punto de vista económico.

Liquidez: Es la capacidad que tiene una persona o una empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago en el corto plazo utilizando recursos disponibles.

Margen neto de Utilidad: Es un indicador financiero que mide la rentabilidad de una empresa, este indica cuánto dinero de cada peso vendido se convierte en ganancia después de restar los costos, gastos e incluyendo intereses, impuestos y dividendos de acciones preferentes.

Utilidad Neta: Es la que resulta después de restar y sumar, de la utilidad operacional, los gastos e ingresos no operacionales, respectivamente, los impuestos y la reserva legal.

Es aquella resultante luego de descontar de los ingresos obtenidos por una empresa u organización, todos los gastos y tributos correspondientes.

Inmobiliaria: Es una empresa que funciona como intermediaria y gestiona operaciones de bienes raíces, como compra, venta, alquiler y administración de propiedades, facilitando la relación entre propietarios, compradores y arrendatarios mediante su conocimiento del mercado y la normativa aplicable.

Canon de Arrendamiento: Es la contraprestación económica que el arrendatario paga al arrendador por el goce de un inmueble.

Ingresos: Tipo de actividad que realice (un trabajo, un negocio, una venta, etc.). El ingreso es una remuneración que se obtiene por realizar dicha actividad. este último caso, el salario más el dinero del arrendamiento constituyen el ingreso total. Los ingresos pueden ser utilizados para satisfacer las necesidades.

Costos operativos: Son los gastos necesarios para el funcionamiento diario de una empresa, como salarios, alquiler o suministros. Impactan directamente en la rentabilidad al influir en los márgenes de beneficio.

Costos laborales: El coste laboral representa el gasto total que asume la empresa por cada trabajador, incluyendo salarios, prestaciones y cargas asociadas. Es un elemento clave para analizar los costos operativos y determinar la rentabilidad y el punto de equilibrio de la organización.

Inflación: Es el aumento generalizado y sostenido de los precios de bienes y servicios a lo largo de un periodo de tiempo. Supone que disminuye el poder adquisitivo del dinero.

Desaceleración económica: Es un proceso en el que la economía continúa creciendo, pero a una tasa menor que la observada en períodos anteriores, evidenciando una reducción en el dinamismo de variables como la producción, el consumo, la inversión y el empleo.

Desaceleración inflacionaria: Ocurre cuando la tasa de inflación disminuye en comparación con un período anterior. Esto significa que los precios de los bienes y servicios continúan aumentando, pero a un ritmo más lento que en periodos previos. En conclusión, existe una desaceleración inflacionaria cuando la inflación sigue siendo positiva, aunque su crecimiento es cada vez menor

8. Marco Legal

El desarrollo de las actividades de House Forero S.A.S. se encuentra enmarcado dentro del ordenamiento jurídico colombiano, el cual regula la constitución, funcionamiento y obligaciones de las sociedades comerciales, así como las actividades relacionadas con el sector inmobiliario y la administración de arrendamientos.

La empresa se encuentra bajo el marco de la Ley 1258 de 2008, por medio de la cual se regulan las Sociedades por Acciones Simplificadas (S.A.S.) en Colombia (Congreso de la República de Colombia, 2008). Este régimen societario se caracteriza por su flexibilidad, ya que permite a la empresa adaptar su organización interna, la toma de decisiones, la estructura administrativa y los costos, facilitando el desarrollo de sus actividades comerciales, como la intermediación y la administración de bienes inmuebles en el sector inmobiliario.

Asimismo, en el desarrollo de su actividad económica, la inmobiliaria debe cumplir con las disposiciones de la Ley 820 de 2003, la cual regula el régimen de arrendamiento de vivienda urbana en Colombia (Congreso de la República de Colombia, 2003). Esta norma establece el IPC como indicador de referencia para el reajuste anual de los cánones de arrendamiento. Además, dispone que el canon mensual no puede exceder el 1 % del valor comercial del inmueble y que el incremento anual del canon no puede superar el IPC del año inmediatamente anterior.

Es fundamental señalar que el Índice de Precios al Consumidor (IPC) es un indicador económico oficial calculado y certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), entidad encargada de producir las estadísticas oficiales de Colombia. Su medición se realiza mensualmente mediante la recolección de precios de una canasta representativa de bienes y servicios consumidos por los hogares colombianos, utilizando una metodología de ponderación que refleja la importancia de cada componente en el gasto de las

familias. Este procedimiento permite medir la variación del costo de vida y el comportamiento de la inflación a lo largo del tiempo. En el ámbito de los arrendamientos de vivienda urbana, el IPC constituye un referente objetivo, público y técnicamente sustentado para el reajuste anual del canon de arrendamiento, lo que brinda seguridad jurídica y transparencia tanto al arrendador como al arrendatario (DANE,2023).

El contrato de administración de inmuebles que suscribe el propietario con House Forero S.A.S. se encuentra sujeto a las normas del mandato, regulado por el artículo 2142 del Código Civil Colombiano (Congreso de la República de Colombia, 1873). Este contrato faculta a la inmobiliaria para gestionar el arrendamiento del inmueble por cuenta del propietario, a cambio de una remuneración (comisión de administración), la cual constituye el objeto de análisis en la presente investigación.

En el ámbito de las relaciones laborales, House Forero S.A.S., en su calidad de empleador, debe sujetarse a las disposiciones del Código Sustantivo del Trabajo (CST), expedido mediante el Decreto 2663 de 1950 y adoptado como legislación permanente por la Ley 141 de 1961, normas que regulan las relaciones laborales, los contratos de trabajo y los derechos mínimos de los trabajadores en Colombia (Presidencia de la República de Colombia, 1950; Congreso de la República de Colombia, 1961).

En virtud de este marco normativo, la empresa debe formalizar los contratos laborales conforme a las modalidades establecidas por la legislación colombiana y reconocer las prestaciones sociales correspondientes, incluyendo prima de servicios, cesantías, intereses sobre las cesantías y vacaciones remuneradas. En particular, los intereses sobre las cesantías se encuentran regulados por la Ley 52 de 1975 (Congreso de la República de Colombia, 1975).

En materia de jornada laboral, la inmobiliaria debe dar cumplimiento a la Ley 2101 de 2021, mediante la cual se estableció la reducción gradual de la jornada máxima legal semanal hasta 42 horas, sin afectar el salario ni los derechos prestacionales de los trabajadores. Asimismo, debe garantizar la correcta liquidación del trabajo suplementario, incluyendo horas extras, recargos nocturnos y recargos por trabajo dominical o festivo, conforme a las disposiciones vigentes del Código Sustantivo del Trabajo y las normas laborales complementarias (Congreso de la República de Colombia, 2021).

En materia de seguridad social, la empresa tiene afiliados a sus colaboradores al Sistema de Seguridad Social Integral (Ley 100 de 1993), garantizando cobertura en salud (EPS), pensión (AFP) y riesgos laborales (ARL). Adicionalmente, debe efectuar los aportes parafiscales al SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, conforme a la Ley 21 de 1982. En seguridad y salud en el trabajo, le asiste la obligación de implementar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), de conformidad con el Decreto 1072 de 2015 y la Resolución 0312 de 2019.

El cumplimiento de estas obligaciones sustanciales y formales se materializa a través de la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes (PILA), mecanismo establecido para la liquidación y pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales. Su incumplimiento es objeto de control y sanción por parte del Ministerio del Trabajo y de la Unidad de Gestión Pensional y Parafiscales (UGPP), entidad creada mediante la Ley 1151 de 2007 (Colombia. Presidencia de la República, 2005; Colombia. Congreso de la República, 2007; Colombia. Congreso de la República, 2013).

En lo que respecta a la remuneración y los costos laborales, la empresa se encuentra sujeta al régimen del SMLV establecido en el artículo 145 del Código Sustantivo del Trabajo

(Colombia. Congreso de la República, 1950), fijado anualmente por el Gobierno Nacional mediante decreto (Colombia. Presidencia de la República, 2025).

Desde la perspectiva de la presente investigación, el SMLV adquiere especial relevancia como variable económica y legal, su incremento anual en los últimos años ha superado el IPC lo que ha generado un aumento constante y estructural en los costos fijos de la compañía, incidiendo directamente en el valor de la nómina y en los gastos operativos de administración, lo que puede reducir el margen de utilidad derivado de las comisiones de administración pactadas en los contratos de mandato y, por tanto, afectar la rentabilidad y sostenibilidad financiera de la inmobiliaria.

En el plano fiscal, House Forero S.A.S. debe dar cumplimiento a las obligaciones tributarias derivadas de su actividad de intermediación y administración de inmuebles, enmarcadas en el Estatuto Tributario (Decreto 624 de 1989) y en las normas municipales que regulan el Impuesto de Industria y Comercio (ICA). La empresa debe liquidar y pagar este tributo sobre los ingresos brutos generados por la prestación de servicios de administración y arrendamiento, de conformidad con la Ley 14 de 1983.

Respecto al Impuesto sobre las Ventas (IVA), si bien el arrendamiento de vivienda urbana se encuentra excluido de este tributo conforme al artículo 476 del Estatuto Tributario, la comisión de administración percibida por la inmobiliaria constituye la prestación de un servicio gravado, el cual debe facturarse con la tarifa establecida del 19 %. Asimismo, la empresa, en calidad de responsable del IVA, puede descontar el impuesto pagado en la adquisición de bienes y servicios destinados a operaciones gravadas, de acuerdo con las condiciones establecidas en la legislación tributaria colombiana (Colombia. Presidencia de la República, 1989, arts. 420, 437, 468, 476 y 485).

En el Impuesto sobre la Renta y Complementarios, como sociedad comercial, House Forero S.A.S. está sujeta a la tarifa general del 35 % aplicable a las personas jurídicas sobre la renta líquida gravable, de conformidad con el artículo 240 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 10 de la Ley 2277 de 2022 (Colombia. Presidencia de la República, 1989; Colombia. Congreso de la República, 2022).

Finalmente, en calidad de agente retenedor, House Forero S.A.S. debe cumplir con la obligación de practicar la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta cuando realice pagos o abonos en cuenta sujetos a retención, incluyendo aquellos derivados de su actividad de administración de inmuebles, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Estatuto Tributario colombiano (Colombia. Presidencia de la República, 1989, arts. 368, 392, 394 y 401).

Asimismo, la empresa debe atender las obligaciones relacionadas con la retención del Impuesto de Industria y Comercio (ICA), conforme a las disposiciones tributarias aplicables a las entidades que desarrollan actividades económicas en Colombia. El cumplimiento oportuno de estas obligaciones resulta fundamental, debido a que las omisiones o inconsistencias pueden generar sanciones e intereses moratorios que afectan la liquidez empresarial y el margen de rentabilidad (Presidencia de la República Colombia, 1989, art. 634).

Por otra parte, la actividad y el funcionamiento de House Forero S.A.S. están sujetos a la inspección, vigilancia y control de la Superintendencia de Sociedades, entidad encargada de supervisar a las sociedades comerciales en Colombia (Congreso de la República de Colombia, 1995). Estas funciones se fundamentan en el artículo 1 de la Ley 222 de 1995 (Congreso de la República de Colombia, 1995, art. 1), el cual establece que dicha superintendencia ejerce estas competencias sobre todas las sociedades comerciales, incluyendo las S.A.S. En este contexto, la

inspección, vigilancia y control implican el cumplimiento de obligaciones formales, financieras, contables y societarias, con el propósito de garantizar el cumplimiento de las normas empresariales vigentes.

9. Referencias

- Arango, L. E., Ávila-Montealegre, O. I., Bonilla-Mejía, L., Botero-García, J. A., Caicedo-García, E., Dávalos-Álvarez, E., Flórez, L. A., Gómez-Pineda, J. G., Grajales-Olarte, A., Guarín-López, A., Hamann-Salcedo, F. A., Hermida-Giraldo, D., Julio-Román, J. M., Lasso-Valderrama, F. J., Martínez-Cortés, N., Méndez-Vizcaíno, J. C., Morales-Zurita, L. F., Ospina-Tejeiro, J. J., Pulido-Mahecha, K. L., Ramos-Veloza, M. A., & Vargas-Riaño, C. O. (2022). Efectos macroeconómicos del salario mínimo en Colombia. *Ensayos sobre Política Económica*, (103), 1–117. Banco de la República.
<https://doi.org/10.32468/espe103>
- Argel Fuentes, G. (2026). Efectos heterogéneos del aumento del salario mínimo en la productividad marginal del trabajo (PMg_{Lr}), el empleo informal y la inflación indexada Colombia 2026. Columna Permanente Observatorio de Desarrollo Económico. Escuela de Negocios y Desarrollo Económico (ENDE). Universidad de Córdoba.
- Banc Sabadell. (2023, 15 de marzo). ¿Qué es la liquidez y por qué es importante?
<https://www.bancsabadell.com/bsnacional/es/blog/que-es-la-liquidez-y-por-que-es-importante/>
- Banco de la República. (2023, 10 de julio). Determinantes del brote inflacionario pospandemia.
<https://www.banrep.gov.co/es/blog/determinantes-brote-inflacionario-pospandemia>
- Banco de la República. (2024). Informe de Política Monetaria: julio de 2024.
<https://repositorio.banrep.gov.co/items/175a6cca-5589-40af-853b-821240ea63aa>
- Banco de la República. (2025, agosto). Informe de Política Monetaria: julio de 2025.
<https://repositorio.banrep.gov.co/handle/20.500.12134/11253>

Banco de la República. (2026, 3 de febrero). Recuadro 1: Posibles efectos macroeconómicos del aumento del salario mínimo. En Informe de Política Monetaria – enero de 2026.

<https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informe-politica-monetaria/recuadro1-enero-2026>

Banco de la República. (2026, mayo). Informe de Política Monetaria: abril de 2026.

<https://www.banrep.gov.co/informe-de-politica-monetaria>

Banco de la República. (s. f.). Inflación. <https://www.banrep.gov.co/nuestro-banco-central/profundizacion-002?scroll=inflacion>

Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL. (2025, 17 de marzo). Datos que construyen No. 05: ¿Cómo se ha comportado la inflación de arriendos?

<https://camacol.co/descargable/datos-que-construyen-no-05-como-se-ha-comportado-la-inflacion-de-arriendos>

Código Civil Colombiano [Código Civil]. (1887). Artículo 2142.

https://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_civil_pr008.html#2142

Colombia. Congreso de la República. (1975). Ley 52 de 1975, por la cual se reconocen intereses anuales a las cesantías de los trabajadores particulares. Diario Oficial No. 34.475.

<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=87488>

Colombia. Congreso de la República. (1983). Ley 14 de 1983, por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 36.288 del 6 de julio de 1983.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=267>

Colombia. Congreso de la República. (2013). Ley 1610 de 2013, por la cual se regulan algunos aspectos sobre las inspecciones del trabajo y los acuerdos de formalización laboral.

Diario Oficial No. 48.661.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=51147>

Colombia. Presidencia de la República. (1950). Decreto 2663 de 1950: Código Sustantivo del Trabajo. Adoptado como legislación permanente mediante la Ley 141 de 1961.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=199983>

Colombia. Presidencia de la República. (1989). Decreto 624 de 1989, por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales. Diario Oficial No. 38.756.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?912&i=6533>

Colombia. Presidencia de la República. (2005). Decreto 1465 de 2005, por medio del cual se reglamentan los artículos 9° de la Ley 21 de 1982, el parágrafo 1° del artículo 1° de la Ley 89 de 1988, 287 de la Ley 100 de 1993, el numeral 4 del artículo 30 de la Ley 119 de 1994, 15 de la Ley 797 de 2003 y 10 de la Ley 828 de 2003, relacionados con la Planilla Integrada de Liquidación de Aportes (PILA). Diario Oficial No. 45.905.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=16499>

Congreso de la República de Colombia. (1982). Ley 21 de 1982, por la cual se modifica el régimen del subsidio familiar y se dictan otras disposiciones.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4827>

Congreso de la República de Colombia. (1993). Ley 100 de 1993, por la cual se crea el Sistema de Seguridad Social Integral y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 41.148.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=5248>

Congreso de la República de Colombia. (1995). Ley 222 de 1995, por la cual se modifica el Libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 42.156. Secretaría del Senado de la República.

Congreso de la República de Colombia. (2003). Ley 820 de 2003: Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 45.244.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738>

Congreso de la República de Colombia. (2007). Ley 1151 de 2007, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010. Diario Oficial No. 46.700.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=25932>

Congreso de la República de Colombia. (2008). Ley 1258 de 2008, por medio de la cual se crea la sociedad por acciones simplificada. Diario Oficial No. 47.194. Función Pública – Gestor Normativo.

Congreso de la República de Colombia. (2021). Ley 2101 de 2021: Por medio de la cual se reduce la jornada laboral y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 51.746.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=169406>

Congreso de la República de Colombia. (2022, 13 de diciembre). Ley 2277 de 2022. Por medio de la cual se adopta una reforma tributaria para la igualdad y la justicia social y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 52.247. Función Pública – Ley 2277 de 2022.

Contasimple. (s. f.). Coste laboral: definición, componentes y cálculo.

<https://www.contasimple.com/diccionario-empresarial/coste-laboral/>

DANE. (2023). Índice de Precios al Consumidor (IPC) – diciembre 2022: boletín técnico.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_dic22.pdf

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2024, 9 de enero). Comunicado de prensa: Índice de Precios al Consumidor (IPC) diciembre de 2023.

<https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/bol-IPC-dic2023.pdf>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2025, 9 de enero). Índice de Precios al Consumidor (IPC) – diciembre de 2024. Boletín técnico.

<https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2024/bol-IPC-dic2024.pdf>

DANE. (2026). Índice de Precios al Consumidor (IPC) – diciembre 2025: boletín técnico.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. <https://www.dane.gov.co>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE]. (2023). Índice de Precios al Consumidor (IPC): Metodología y actualización.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2026). Índice de Precios al Consumidor (IPC): diciembre 2025 (Boletín técnico).
<https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf>
- Gerencie.com. (2023, agosto 7). Utilidad neta. <https://www.gerencie.com/utilidad-neta.html>
- Gitman, L. J., & Zutter, C. J. (2012). Principios de administración financiera (12.^a ed.). Pearson Educación.
- Hernández Gámez, A. (2024). Impacto de la inflación en la rentabilidad y solvencia de las empresas constructoras de Canarias entre 2019 y 2022 [Trabajo de fin de grado, Universidad de La Laguna]. Repositorio Institucional de la Universidad de La Laguna.
<https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/37593>
- Hernández Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (2018). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. McGraw-Hill Educación.
- Hoyos Bravo, J. A. (2025). Impacto financiero en proyectos de vivienda ante la suspensión del programa “Mi Casa Ya”: Caso EHZ Construcciones S.A.S. [Proyecto de grado, Corporación Universitaria Comfacauca].
<https://rep00/416ositorio.unicomfacauca.edu.co/xmlui/handle/30>
- Ingreso. (s.f.). En Banrepcultural. <https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/Ingreso>
- informe Inmobiliario. (2024, abril 24). ¿Qué son las inmobiliarias?
<https://www.informeinmobiliario.com/blog/que-son-las-inmobiliarias/1673>
- Maussa Arrieta, D. P. (2025). Análisis de la recuperación de cartera y su relación en la liquidez financiera de una empresa inmobiliaria en la ciudad de Montería (Trabajo de grado, Corporación Universitaria Remington). <https://repositorio.uniremington.edu.co>

Ministerio del Trabajo. (2019). Resolución 0312 de 2019, por la cual se definen los estándares mínimos del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST.

<https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30036681>

Organización Internacional del Trabajo. (2016, 18 de noviembre). 1.1 Definición y finalidad.

<https://www.ilo.org/es/resource/11-definicion-y-finalidad>

Presidencia de la República de Colombia. (2022). Decreto 2613 de 2022: Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal vigente para el año 2023.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=209735>

Presidencia de la República de Colombia. (2023). Decreto 2292 de 2023: Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal vigente para el año 2024.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=227530>

Presidencia de la República de Colombia. (2024). Decreto 1572 de 2024: Por el cual se fija el salario mínimo mensual legal vigente para el año 2025.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=257156>

Presidencia de la República de Colombia. (2025). Decreto del salario mínimo mensual legal vigente para el año 2026 (Decreto anual expedido por el Gobierno Nacional).

<https://www.presidencia.gov.co>

Presidencia de la República de Colombia. (2025, 29 de diciembre). Decreto 1469 de 2025, por el cual se fija el salario mínimo mensual legal vigente para el año 2026.

<https://www.presidencia.gov.co/Documents/251230-Decreto-1469-MinTrabajo.pdf>

Rodríguez Niño, C. (2022). Influencia de las variables macroeconómicas en el mercado inmobiliario de Colombia: Impacto en la rentabilidad de un proyecto de vivienda de interés social (Trabajo de maestría, Universidad Politécnica de València).

<https://riunet.upv.es/handle/10251/190779>

Sarmiento-Rojas, J. A., González-Sanabria, J. S., & Hernández-Carrillo, C. G. (2020). Análisis del impacto del sector de la construcción en la economía colombiana. *Tecnura*, *24*(66), 109-118. <https://doi.org/10.14483/22487638.16194>

Sevilla Arias, A. (2015). Rentabilidad: Qué es, cálculo, importancia y qué tipos hay.

Economipedia. <https://economipedia.com/definiciones/rentabilidad.html>

Universidad Internacional de La Rioja México. (2026, abril 30). Costos operativos: qué son y cómo impactan en la rentabilidad de una empresa. UNIR México.

<https://mexico.unir.net/noticias/economia/costos-operativos/>