PROCESO N°	**CD - 20250003**
Objeto:	Entrega a título de arrendamiento por parte de la Institución, de un inmueble ubicado dentro de la Carrera 27 B # 39 A sur 57, local el cual se encuentra en el bloque 6 colindante a la biblioteca por el lado derecho y en su parte posterior colinda con consultorio médico, y tiene un área útil de 12.36 m2, donde se prestará el servicio de papelería y fotocopiado, entre otros por parte del arrendatario.
Plazo:	El plazo estimado para la ejecución del objeto contractual será contado a partir de la suscripción del acta de entrega o documento que haga sus veces y hasta el 30 de noviembre de 2025. No habrá lugar a la renovación automática.

Con base en lo estatuido en el Decreto 1082 de 2015, ***Artículo 2.2.1.1.1.6.1.*** el cual reza:

Artículo 2.2.1.1.1.6.1. **Deber de análisis de las Entidades Estatales.** *La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.*

Además de los lineamientos dados por Colombia Compra Eficiente en su Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-EES-02, mediante el presente documento la Institución Universitaria de Envigado pretende evidenciar el análisis de la referencia, anteponiendo que "*en la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía*."

Es así como, este análisis se basa en la resolución de los siguientes numerales:

1. ESTUDIO DEL MERCADO Y ASPECTOS REGULATORIOS

El Contrato de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas de la Contratación Pública que regulan la materia.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 acerca del deber de análisis del sector relativo al objeto del proceso de contratación y con el fin de materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, se identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación se encuentra acorde con los requerimientos de la Entidad para su adecuado funcionamiento y desarrollo de las actividades previstas por la misma.

Con el propósito de observar lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, cumplir con la Guía para la Elaboración de Estudio de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente y materializar los principios de planeación, responsabilidad y transparencia, esta Institución identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de economía compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de arrendamiento de inmuebles**.**

1.1 ESTUDIO DEL SECTOR

A. Perspectiva Comercial

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral[1]

DANE

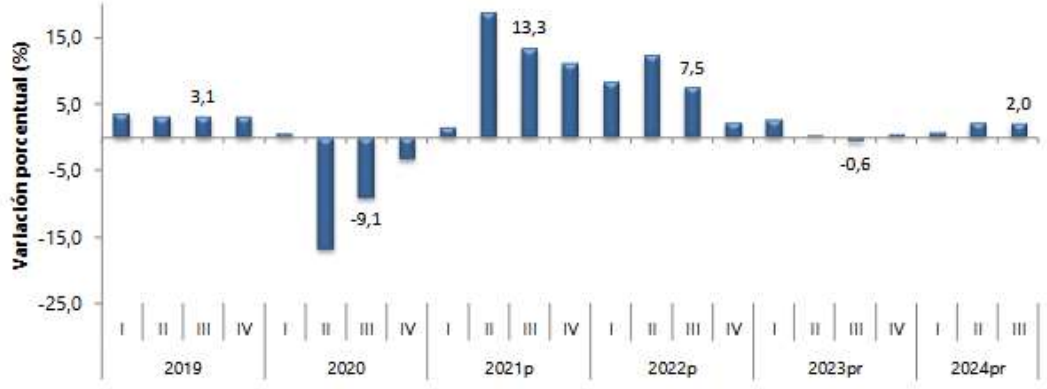
Boletín técnico

Bogotá D.C., *18 de noviembre 2024*

Producto Interno Bruto (PIB)

III trimestre 2024 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2019-I / 2024pr-III



Fuente: DANE, PIB_T
[1] Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
prpreliminar
pprovisional

[1] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2024.pdf

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[Pr]-III / 2023[Pr]-III	2024[Pr] / 2023[Pr]	2024[Pr]-III / 2024[Pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,7	8,9	2,5
Explotación de minas y canteras	-7,1	-4,1	-2,1
Industrias manufactureras	-1,3	-2,8	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,0	2,7	-0,2
Construcción	4,1	2,4	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,0	0,2	0,3
Información y comunicaciones	0,8	-0,9	1,2
Actividades financieras y de seguros	4,4	0,9	1,5
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,5	0,2	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,1	4,2	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	14,1	9,8	3,6
Valor agregado bruto	**2,1**	**1,7**	**0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,3	0,7	0,2
Producto Interno Bruto	**2,0**	**1,6**	**0,2**

Valor agregado por actividad económica

Actividades inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2024, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2024[pr]

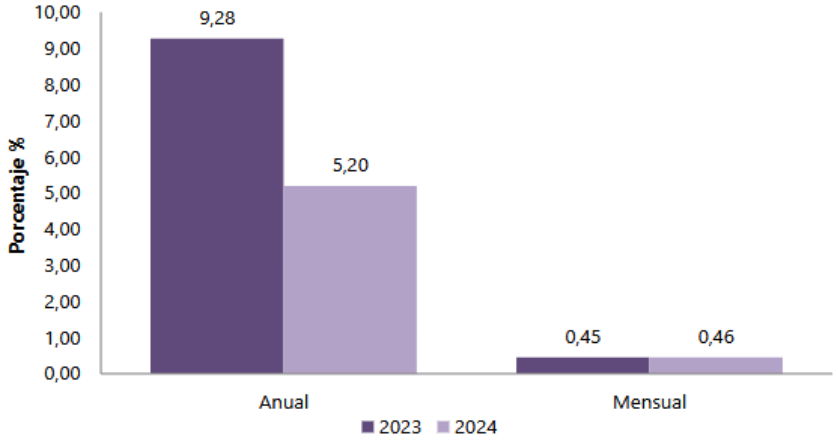
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[pr]-III / 2023[pr]-III	2024[pr] / 2023[pr]	2024[pr]-III / 2024[pr]-II
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**1,9**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)[2]

Diciembre 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2023 - 2024



Fuente: DANE, IPC.

[2] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2024/bol-IPC-dic2024.pdf

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,43	10,62	0,41
Restaurantes y hoteles	9,43	13,22	1,38	7,87	0,85
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,26	2,84	6,96	2,13
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	11,95	0,20	5,57	0,09
Salud	1,71	9,49	0,16	5,54	0,09
TOTAL	100,00	9,28	9,28	5,20	5,20
Transporte	12,93	15,42	1,96	5,19	0,70
Bienes y servicios diversos	5,36	10,08	0,53	3,33	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	5,00	0,99	3,31	0,63
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	8,94	0,37	2,18	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	5,23	0,17	2,06	0,07
Recreación y cultura	3,79	7,10	0,24	-0,21	-0,01
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,93	-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.

A. Datos históricos de la Institución Universitaria de Envigado

NÚMERO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR CUOTA O CANON MENSUAL	PLAZO
086-2023	Entrega a título de arrendamiento por parte de la Institución, de un inmueble ubicado dentro de la Cra 27 B # 39 A sur 57, local el cual se encuentra en el bloque 6 colindante a la biblioteca por el lado derecho y en su parte	El canon de arrendamiento es la suma de UN MILLON SETECIENTOS QUINCE MIL PESOS ($1.715.000) IVA INCLUIDO mensual. El canon de arrendamiento se incrementará cada 1 de enero de cada año según	El plazo de ejecución será desde la firma del acta de inicio hasta el 30 de noviembre de 2024, los cuales serán 10 meses por vigencia anual.

NÚMERO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR CUOTA O CANON MENSUAL	PLAZO
	posterior colinda con consultorio médico, y tiene un área útil de 12.36 m2, donde se prestará el servicio de papelería y fotocopiado, entre otros por parte del arrendatario.	el IPC certificado por el Gobierno Nacional para el año inmediatamente anterior.	

¿La necesidad de la Institución fue satisfecha con los procesos de contratación anteriores?	A través de contrataciones como las señaladas la institución siempre satisfizo su necesidad, pues fueron ejecutados en el marco de la normativa vigente, bajos condiciones normales de mercado, durante el plazo establecido y bajo los lineamientos técnicos y organizacionales solicitados por el arrendador.

B. Aspecto regulatorio

Contratación directa
Causal: Arrendamiento de bienes inmuebles.
Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, artículo 2 numeral, literal i, artículo 2.2.1.2.1.4.11 Decreto 1082 de 2015 y artículo 1996 y S.S del Código Civil Colombiano.

En lo que respecta a la regulación normativa del contrato de arrendamiento de inmuebles comerciales, debe identificarse la normatividad civil y comercial que define y regula lo que se entiende por contrato de arrendamiento, e igualmente, la regulación dada por el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y sus decretos reglamentarios que señalan el procedimiento a seguir para que las entidades estatales suscriban este tipo de contratos.

Respecto a este último punto, la Ley 1150 de 2007 que modificó y derogó algunos apartes de la Ley 80 de 1993, derogó lo correspondiente a las reglas de contratación para el arrendamiento de inmuebles, y en su artículo 4° señaló: "*La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos... i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles*."

Posteriormente, mediante el artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, luego compilado por el Decreto 1082 de 2015, se establece lo siguiente:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto administrativo de justificación de la contratación directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.

2. *El objeto del contrato.*
3. *El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.*
4. *El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.*

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto".

Una vez revisado el procedimiento legal, la posibilidad de que el arriendo de inmuebles pueda hacerse por contratación directa, implica que, a pesar de que no sea necesario obtener previamente varias ofertas, se verifiquen las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se pretenda arrendar o alquilar el inmueble.

Adicionalmente a lo anterior, el ya citado artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, establece que adicional al estudio de mercado, se requiere también "*Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento. Análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública*".

Obligación que se cumple en el presente análisis y los Estudios Previos de los que hace parte.

El artículo 1973 del Código Civil define el contrato de arrendamiento de la siguiente manera: "*El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*".

Ahora bien, desde el punto de vista de la legislación civil, un elemento esencial para la formación del contrato es precisamente la cosa o bien sobre la que se transfiere el uso y el goce a la otra parte. En esto hay que hacer una precisión sobre sus requisitos: i) Que la cosa sea corporal o incorporal, excluyendo las consumibles, por cuanto se oponen a la naturaleza del contrato, ii) Que la cosa exista al momento del contrato o se espera que exista, iii) Que la Ley no prohíba el arriendo de la cosa.

2. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble descrito en el numeral tercero del presente estudio será destinado exclusivamente para el servicio de papelería y fotocopiadora, así como la venta de otros insumos tales como: carpetas, papel, esferos, lápices, accesorios para celular, recargas, entre otros.

3. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

UBICACIÓN: La ejecución del contrato se realizará en la carrera 27 b # 39 a sur 57 Institución Universitaria de Envigado en el bloque 6, primer piso. Es un espacio de 12.36 m^2, bien conservado, inmerso en la estructura que corresponde a la edificación del bloque 6 de la IUE, pisos en baldosa dura, techo en concreto, puerta vidriera, cuenta con conexiones a servicios públicos, como energía y agua

DIRECCIÓN: Carrera 27 b # 39 a sur 57 Institución Universitaria de Envigado

MUNICIPIO DE UBICACIÓN: Envigado

ESTRATO: Comercial

3.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto del contrato de arrendamiento consta de las siguientes especificaciones técnicas generales:

TIPO DE INMUEBLE: Comercial
ÁREA: 12.36 m^2
NÚMERO DE PISO O NIVEL: Uno (1)
NÚMERO DE NIVELES: Uno (1)
PARQUEADEROS: No
BAÑOS: No
ASCENSOR: No
SERVICIOS: Cuenta con conexiones a servicios públicos, como energía y agua.

4. ANÁLISIS ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

4.1 ANÁLISIS ECONÓMICO

¿Cómo se estipula el valor del arrendamiento?[3]

En principio, el valor del arrendamiento de un inmueble **se establece de común acuerdo** por el inquilino y el arrendador, teniendo en cuenta **factores del mercado inmobiliario** como oferta, demanda y tendencia, además de las **características del inmueble** como ubicación, tamaño, condiciones físicas y destinación.

No obstante, la ley colombiana en materia de arrendamiento de **vivienda urbana** impone un **límite máximo** para la fijación del canon mensual de arrendamiento, el cual **no podrá exceder el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de este que se dé en arriendo.**

Respecto a los **inmuebles comerciales**, **la ley no impone un límite máximo, sino que este se acordará entre las partes**, siendo posible realizar una evaluación del precio por parte de peritos en caso de desacuerdo.

[3] http://www.misabogados.com.co/blog/como-se-estipula-el-canon-de-arrendamiento

Incremento arriendo comercial en el 2024[4]

En Colombia no existe una ley (a fecha de hoy, 2024) que regule el porcentaje en que se debe incrementar el canon de arrendamiento de locales comerciales.

Esa limitación o regulación aplica únicamente para el arrendamiento de vivienda urbana, contenida en la Ley 820 de 2003, que no se extiende a locales comerciales.

Por lo anterior, la regulación del incremento del arrendamiento debe hacerse por vía contractual, **lo que implica que depende de la voluntad de las partes**, así que el porcentaje de incremento puede ser el IPC, o cualquier otro que las partes hayan acordado.

4.1.1 Comparativo histórico

La Institución adelantó un análisis comparativo en el valor del arrendamiento entre la vigencia anterior contra la actual del inmueble donde ha venido funcionando la venta de productos de papelería y fotocopiado.

Canon del último contrato pactado o cuota mensual	% Incremento	Canon propuesto para la vigencia actual o cuota
$1.715.000	**20,23%**	**$2.150.000**

Es importante tener en cuenta que los valores del cuadro anterior son sujetos de aproximación cuando poseen cifras decimales por temas presupuestales.

Del análisis histórico realizado se constató que el valor del canon de arrendamiento presenta un aumento o diferencia de **CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE ($435.000) IVA INCLUIDO** con respecto a la vigencia anterior.

4.1.2 Canon mensual de arrendamiento para la vigencia actual:

El canon de arrendamiento al cual se llegó de común acuerdo entre las partes para el local comercial corresponde a la suma de **DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($2.150.000) IVA INCLUIDO**

5. PRESUPUESTO OFICIAL

Tal como se advierte de lo anterior, el valor del canon mensual para la vigencia 2025 es de **DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($2.150.000) IVA INCLUIDO**.

[4] https://www.gerencie.com/incremento-del-arrendamiento-en-locales-comerciales.html

El valor estimado del presente contrato asciende a la suma de **VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($21.500.000) IVA INCLUIDO**

El cálculo del valor total del contrato es el resultado de multiplicar el canon mensual del contrato **DOS MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS ($2.150.000) IVA INCLUIDO** mensual**,** por diez (10) meses de ejecución del contrato.

Parágrafo: El valor proyectado solamente incluye los valores correspondientes del canon de arrendamiento, el arrendatario deberá cancelar los costos adicionales y erogaciones que se generen en desarrollo del contrato

El oferente deberá tener en cuenta los valores asociados al contrato según el Acuerdo Municipal 052 del 22 de diciembre de 2017 (Estatuto Tributario Municipal)

Elaboró ***Documento elaborado según información consignada por la unidad ejecutora***		
Nombre	Clara Marcela Rios Estrada	*(Firmado digitalmente a través de SECOP II)*
Dependencia	Oficina Asesora Jurídica	
Fecha de elaboración	17 de enero de 2025	