CÓDIGO CONTRACTUAL N° ENV-07-09-0753-26

Objeto: Recibir a título de arrendamiento el bien inmueble que se describe a continuación: un inmueble de propiedad del arrendador, ubicado en la carrera 42 n° 35 sur 62 segundo nivel que hace parte de un edificio de propiedad horizontal

Valor: Sesenta y ocho millones doscientos setenta y cuatro mil setecientos setenta y cuatro pesos ($68.274.774) IVA incluido

Plazo: 06 meses

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, mediante el presente documento el Municipio 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. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble o mueble descrito en el objeto del contrato será destinado exclusivamente para la prestación de los servicios de recolección, sistematización, archivo y custodia de sistemas de información de potenciales beneficiarios de programas sociales (Sisbén) y procesos de contacto del deudor, concertación del pago de la deuda, expedición de acuerdos de pago, librar mandamientos de pago, notificaciones, adelantar embargos (cobro persuasivo y coactivo).

2. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

2.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:
DIRECCION: CARRERA 42 N° 35 SUR 62 SEGUNDO
MUNICIPIO DE UBICACIÓN: Envigado

ESTRATO: 3

2.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE:

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

TIPO DE INMUEBLE: comercial
ÁREA DE TERRENO: 250.35 mts2
NUMERO DE PISO O NIVEL: dos (2)
NUMERO DE NIVELES: uno (1)
ÁREA CONSTRUIDA: 250.35 mts2
PARQUEADEROS: N.A
BAÑOS: tres (3)
ASCENSOR: N.A
SERVICIOS PUBLICOS: agua, luz y energía

2.4 ESTUDIO DEL SECTOR.

2.4.1 Perspectiva Comercial

Información noviembre 2025

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (noviembre)

IPC	Noviembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,27	0,07	4,72	4,82	5,20	5,30

Fuente: DANE, IPC

RESULTADOS DEL MES DE NOVIEMBRE 2025

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de noviembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,07% en comparación con octubre de 2025, ocho divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,07%): Salud (0,71%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%), Bienes y servicios diversos (0,39%), Restaurantes y hoteles (0,38%), Información y comunicación (0,35%), Transporte (0,29%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,28%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,19%). Por debajo se ubicaron: Educación (-0,00%), Prendas de vestir y calzado (-0,02%), Recreación y cultura (-0,48%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,72%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Noviembre 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Salud	1,71	0,36	0,01	0,71	0,01
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,53	0,01	0,44	0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	0,27	0,01	0,39	0,02
Restaurantes y hoteles	9,43	0,35	0,04	0,38	0,04
Información y comunicación	4,33	-0,04	0,00	0,35	0,01
Transporte	12,93	0,18	0,02	0,29	0,04
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,29	0,09	0,28	0,09
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,17	0,01	0,19	0,01
TOTAL	100,00	0,27	0,27	0,07	0,07
Educación	4,41	-0,02	0,00	0,00	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,23	0,01	-0,02	0,00
Recreación y cultura	3,79	1,68	0,05	-0,48	-0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,13	0,02	-0,72	-0,14

Fuente: DANE, IPC

2.4.2 Datos Históricos del Municipio de Envigado

NUMERO DE CONTRATO	OBJETO	MODALIDAD CONTRACTUAL	VALOR	PLAZO

ENV-07-09-0546-24	Contrato de arrendamiento para descentralización de oficina de la Secretaría de Movilidad de Envigado ubicada en el Centro Comercial Viva Envigado.	Contratacion directa – Arrendamiento bienes inmuebles.	$108.187.200	11 meses

NUMERO DE CUOTAS DEL CANON	VALOR CUOTA O CANON MENSUAL
11 meses	$9.835.200

¿La necesidad de la Entidad Estatal fue satisfecha con los procesos de contratación anteriores?	A través de contrataciones como las señaladas el municipio 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 contratante

3. ANÁLISIS ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

3.1 ANÁLISIS ECÓNOMICO.

3.1.1 Comparativo histórico.

El Municipio de Envigado adelantó un análisis comparativo para determinar el valor del metro cuadrado del inmueble y su incremento entre la vigencia anterior contra la actual de acuerdo a la propuesta presentada por el arrendatario, donde ha venido funcionando la sede de Movilidad adscrita a la entidad y que presentan características técnicas idóneas.

Es de tener en cuenta que El Municipio de Envigado ha realizado una inversión en adecuaciones que garanticen una correcta prestación de servicio de la entidad, que generan un valor agregado al inmueble y un menor gasto al permanecer allí.

3.1.2 Incremento para la vigencia actual:

El incremento con respecto al histórico del 2024 es de **15.70%**

SOCIEDAD DE MEJORAS PÚBLICAS ENVIGADO
Biblioteca José Félix de Restrepo

Envigado, enero de 2026

Señores
Municipio de Envigado
Dr. RAUL CARDONA GONZÁLEZ
Alcalde Municipal
Ciudad

Para la Sociedad de Mejoras Publicas de Envigado, identificada con NIT 890908387-2, es muy grato presentar al Municipio de Envigado, la propuesta económica para Arrendamiento del segundo Piso o tercer nivel de la Biblioteca José Félix de Restrepo, Local con un área construida de 250.35 Mts2, área común de 85.12 Mts2, Altura 3.0Mts, inmueble ubicado en la Carrera 42 No. 35Sur-62.

Nuestra propuesta tiene un costo de Once millones trescientos setenta y nueve mil ciento veintinueve pesos M/c ($11.379.129) mensuales, incluido el IVA, con un plazo de 6 Meses contados a partir de la firma del acta de inicio del Contrato, pagaderos mensualmente de manera anticipada en 6 cuotas, para un gran valor total de $ 68.274.774 desde el 01 de enero del año 2026 hasta el 30 junio del mismo año.

Les agradecemos la atención que la presente les merezca

HÉCTOR MARIO HURTADO DÍEZ
PRESIDENTE SMP
CC. No. 8.347.963

4. PRESUPUESTO OFICIAL.

Sesenta y ocho millones doscientos setenta y cuatro mil setecientos setenta y cuatro pesos ($68.274.774) IVA incluido)

La Dirección de Compras relaciona los impuestos, tasas, estampillas y contribuciones que estima aplicables al proceso de contratación, en concordancia con el Acuerdo N°046 del 2024 "Estatuto Tributario del Municipio de Envigado" y el Acuerdo N°057 del 2025 “Por medio del cual se modifica y adiciona parcialmente, el Acuerdo N°046 del 2024 Estatuto Tributario Municipal”.

La retención de los impuestos, tasas, estampillas y contribuciones correspondientes es competencia exclusiva de la Secretaría de Hacienda, previa revisión que ésta efectúe a la información exigible y aportada por el supervisor del contrato a la Secretaría referida, lo anterior para efectos de las retenciones y pagos correspondientes, atendiendo a la circular No Circular 20250000146 de 26 de diciembre de 2025.

Tras la revisión del acuerdo por parte de la Dirección de Compras, se estima que para el presente contrato NO APLICAN los siguientes:

- IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO: Según Acuerdo Municipal 046 de 2024, Capítulo II, en su artículo 44 establece: “ACTIVIDADES Y ENTIDADES NO SUJETAS (PROHIBIDO GRAVAMEN). No se gravan con el impuesto de industria y comercio los ingresos generados por las siguientes actividades: 9. Las profesiones liberales realizadas de forma individual por personas naturales. o 10. Los contratos de apoyo a la gestión con personas naturales inferiores al 10% de la menor cuantía”.

- TASA PRO DEPORTE Y RECRACIÓN. Según Acuerdo Municipal 046 de 2024, Capítulo XV, en su artículo 179 establece: “EXCLUSIONES. De conformidad con lo señalado en la Ley habilitante, están excluidas de la tasa pro deporte y recreación los convenios y contratos de condiciones uniformes de los servicios públicos domiciliarios, de prestación de servicios suscritos con personas naturales, educativos y los que tienen que ver con el refinanciamiento y el servicio de la deuda pública”.

- ESTAMPILLA PRO CULTURA: Según Acuerdo Municipal 046 de 2024, establecida en el Capítulo XVI, en su artículo 191 establece: “EXCLUSIONES. Están excluidos de la estampilla procultura los siguientes actos jurídicos: 1. Contratos de prestación de servicios suscritos con personas naturales o jurídicas”.

- ESTAMPILLA PARA EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR: Según Acuerdo Municipal 046 de 2024, establecida en el Capítulo XVII, en su artículo 199 indica: “EXCLUSIONES. Están excluidos de la estampilla para el bienestar del adulto mayor los siguientes actos jurídicos: 1. Contratos de prestación de servicios suscritos con personas naturales”.

• ESTAMPILLA PRO DESARROLLO DE LA INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO I.U.E: Según Acuerdo Municipal 046 de 2024, establecida en el Capítulo XVIII, en su artículo 207 indica: "EXCLUSIONES. Están excluidos de la estampilla pro desarrollo Institución Universitaria de Envigado (IUE) los siguientes actos jurídicos: 2. Contratos de prestación de servicios profesionales. o 3. Contratos de prestación de servicios de apoyo a la gestión".

La anterior verificación se realizó conforme a la normativa vigente y a los lineamientos establecidos para este tipo de contratación.

PARÁGRAFO 1: Se aplicarán al valor total de las adiciones, modificaciones y otrosí de todos los contratos celebrados por el Municipio de Envigado en su administración central.

PARÁGRAFO 2: El pago de los Impuestos, Tasas, Estampillas y Contribuciones a que haya lugar se realizará únicamente después de la expedición del documento de cobro, diseñado por la Secretaría de Hacienda y diligenciado por el supervisor, conforme al Acuerdo N°057 del 2025 "Por medio el cual se modifica y adiciona parcialmente, el Acuerdo N°046 del 2024 Estatuto Tributario Municipal" y la "Circular 20250000146 de 26 de diciembre de 2025". Nota: Corresponde al supervisor verificar que el pago sea efectuado oportunamente.

PARÁGRAFO 3: Si durante la suscripción y ejecución del contrato el contratista llegare a cambiar de régimen tributario, tendrá la obligación de informar y facturar en los términos de la Ley, caso en el cual la totalidad de los impuestos se entenderán incluidos dentro del valor total del contrato.

(Firmado digitalmente a través de la plataforma SECOP II)

ERGIO ALBERTO RIOS OSPINA
Director de planeación
Ordenador del gasto

Elaboró ***Documento elaborado según información consignada por la unidad ejecutora en la solicitud de adquisiciones***		
Nombre	Juan Manuel Echavarria Calle – CT General	*(Firmado Electrónicamente A Través De SECOP II)*
Dependencia	Dirección de Compras	
Fecha de elaboración	29 de diciembre de 2025	

Revisó		
Nombre	Juan Manuel Echavarria Calle – CT General	*(Firmado Electrónicamente A Través De SECOP II)*
Dependencia	Dirección de Compras	
Fecha de revisión	29 de diciembre de 2025	