CÓDIGO CONTRACTUAL N° ENV-10-09-1030-26

Objeto: Arrendamiento de bien inmueble para uso de las repetidoras de transmisión de radios para la seguridad en el Municipio de Envigado.

Valor: $ 85.502.388 (Ochenta y cinco millones quinientos dos mil trescientos ochenta y ocho pesos. m/cte.), IVA Incluido.

Plazo: El plazo estimado para la ejecución del objeto contractual será de **DOCE (12)** meses contados a partir de la fecha establecida en la plataforma **SECOP II**. 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, 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 el uso de las repetidoras de transmisión de radios de la Administración Municipal.

2. CARACTERISTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

2.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

DIRECCION: VIA BALDIBAS # 542 – BARRIO LA VOLCANA GUAYABAL – CERRO EL BOQUERON
MUNICIPIO DE UBICACIÓN: MEDELLÍN
ESTRATO: N/A

2.3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE:

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

TIPO DE INMUEBLE: RURAL
ÁREA DE TERRENO: 3.200 MT^2
NUMERO DE PISO O NIVEL: UNO (01)
NUMERO DE NIVELES: N/A
ÁREA CONSTRUIDA: 0 MT^2
PARQUEADEROS: N/A
BAÑOS: N/A
ASCENSOR: N/A
SERVICIOS PUBLICOS: N/A

2.4 ESTUDIO DEL SECTOR.

2.4.1 Perspectiva Comercial

Información diciembre 2025

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	**5,10**	0,46	**0,27**

Fuente: DANE, IPC

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%.
En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.
El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.

2.4.2 Datos Históricos del Municipio de Envigado

NUMERO DE CONTRATO	OBJETO	MODALIDAD CONTRACTUAL	VALOR	PLAZO
ENV-10-09-0463-25	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA USO DE LAS REPETIDORAS DE TRANSMISIÓN DE RADIOS PARA LA SEGURIDAD EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO.	CONTRATACIÓN DIRECTA - ARRENDAMIENTO	**$ 82.213.848** (OCHENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS), IVA INCLUÍDO.	DOCE (12) MESES

NUMERO DE CUOTAS DEL CANON	VALOR CUOTA O CANON MENSUAL
DOCE (12)	$ 6.851.154

¿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.

3.1.2 Incremento para la vigencia actual:

Los valores de este cuadro incluyen el IVA, si este aplicara.

Canon del último contrato pactado o cuota mensual - 2025	Valor Mt^2 – 2025	Canon propuesto para la vigencia actual o cuota mensual	Valor Mt^2 – actual	Diferencia porcentual de valor por Mt^2 (%)
$ 6.851.154	$ 1.903	$ 7.125.199	$ 1.979	***4 %***

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

TRATAMIENTO TRIBUTARIO IMPUESTO, TASAS Y CONTRIBUCIONES:

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 N° 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 N° 046 de 2024: ***GRAVADO***. ***CIIU 6810*** *"Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados"* ***(TARIFA 10 * 1000)***

- **ESTAMPILLA PRO-CULTURA: (TARIFA 0,5%):** Acuerdo Municipal N° 046 de 2024, establecida en el Capítulo XVI, Artículo 184 y siguientes: ***EXCLUÍDO****. 16. Contratos de arrendamiento.*

- **ESTAMPILLA PARA EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR: (TARIFA 2,0%):** Acuerdo Municipal N° 046 de 2024, Artículo 194 y siguientes: ***EXCLUÍDO.*** *18. Contratos de arrendamiento.*

- **ESTAMPILLA PRO-DESARROLLO DE LA INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO I.U.E: (TARIFA 0,4%):** Acuerdo Municipal N° 046 de 2024, Artículo 200 y siguientes: ***EXCLUÍDO***. *14. Contratos de arrendamiento.*

- **TASA PRO-DEPORTE Y RECREACIÓN: (TARIFA 0,3%):** Acuerdo Municipal N° 046 de 2024, Capítulo XV, Artículo 178 y siguientes: ***EXCLUÍDO.*** *p) Contratos de arrendamiento.*

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.

4. PRESUPUESTO OFICIAL.

Tal como se advierte de lo anterior, el valor a pagar para la vigencia 2026 es de **$ 85.502.388** (Ochenta y cinco millones quinientos dos mil trescientos ochenta y ocho pesos. m/cte.), IVA Incluido.

El oferente deberá tener en cuenta los valores asociados al contrato según el Acuerdo Municipal 046 del 18 de diciembre de 2024 (Estatuto Tributario Municipal) 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".

(Firmado Electrónicamente A Través De La Plataforma SECOP II)

RICARDO ALEXANDER VASQUEZ GONZALEZ
Secretario de Seguridad
Ordenador del Gasto

Elaboró *Documento elaborado según información consignada por la unidad ejecutora en la solicitud de adquisiciones*		
Nombre	Luis Felipe Mejía Rendón – CT Compras	*(Firmado Electrónicamente a Través de SECOP II)*
Dependencia	Secretaría General	
Fecha de elaboración	16 de enero de 2026	
Revisó		
Nombre	Luis Felipe Mejía Rendón – CT Compras	*(Firmado Electrónicamente a Través de SECOP II)*
Dependencia	Secretaría General	
Fecha de revisión	16 de enero de 2026	