PROCESO N°	**CD - 20260416**
Objeto:	Entrega a título de arrendamiento por parte de la Institución, de un inmueble ubicado dentro de la Cra 27 B # 39 A sur 57 en el bloque 2 con acceso al exterior, primer piso.
Plazo:	El plazo estimado para la ejecución del objeto contractual será de seis (6) meses el cual será contado a partir de la suscripción del acta de entrega o documento que haga sus veces. 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[1], 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

[1] https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2024/08/2022-Guia-para-la-elaboracion-de-Estudios-de-Sector-CCE-EICP-GI-18.pdf

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.

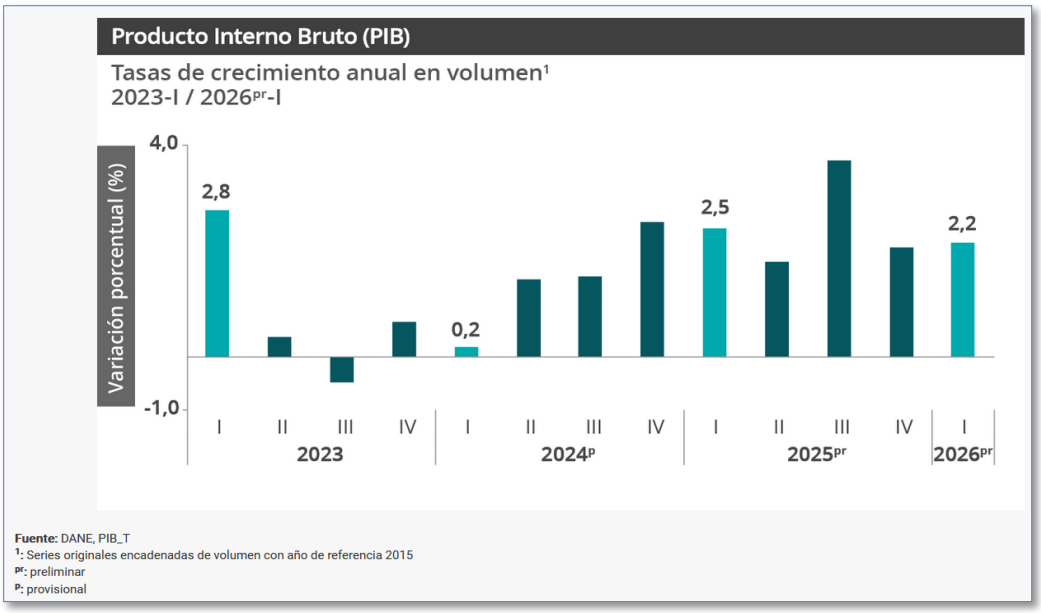
1.1 ESTUDIO DEL SECTOR

A. Perspectiva Comercial

Se realiza de acuerdo con datos a portados por entidades reconocidas como DANE, Banco de la República, FEDELONJAS entre otras.

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral [2]

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



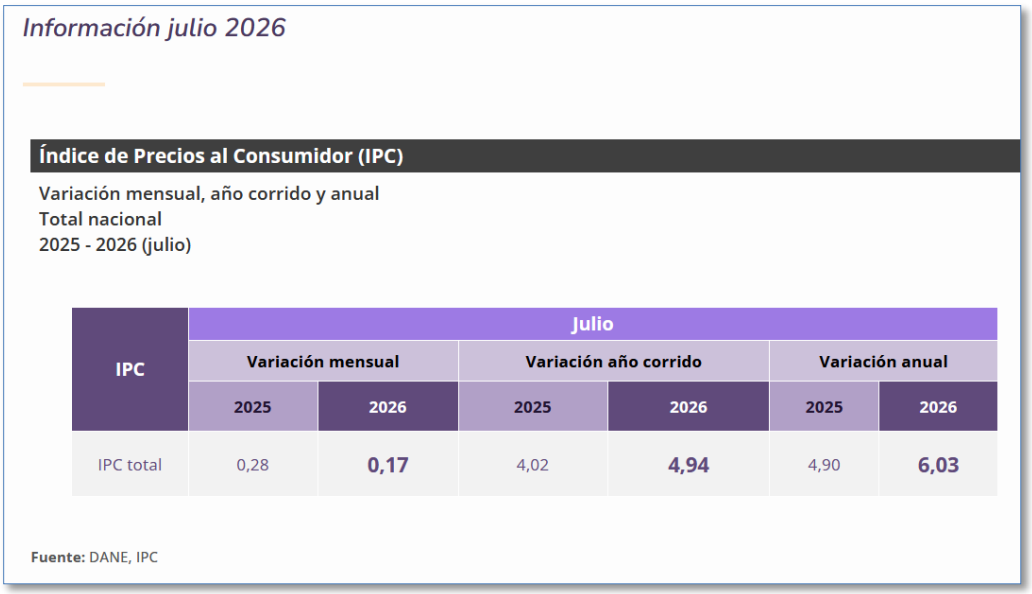
[2] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-ltrim2026.pdf

Índice de Precios al Consumidor (IPC) [3]

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

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

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



Información julio 2026

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (julio)

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

Fuente: DANE, IPC

Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia - Informe Especial de Estabilidad Financiera - abril 2026 [4]

El mercado inmobiliario colombiano muestra una recuperación de la demanda que contrasta con una oferta rezagada, en un contexto de condiciones financieras más estrictas y riesgos focalizados para la estabilidad del sector. En 2025 la economía colombiana creció 2,6%, mientras que el PIB del sector construcción se contrajo 2,8% anual a diciembre, jalonado por una caída sostenida del componente residencial y no residencial (-7,5% anual). Este desempeño obedece más a la debilidad acumulada de la actividad edificadora que a un

[3] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/jul2026/bol-IPC-jul2026.pdf
[4] https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/informes-especiales-estabilidad-financiera/analisis-cartera-mercado-abril-2026

deterioro reciente de la demanda. De hecho, las ventas de vivienda nueva registraron un crecimiento anual del 11,7% a marzo de 2026 y recuperaron los niveles previos a la pandemia, soportadas por el dinamismo del crédito hipotecario. La oferta, en cambio, sigue rezagada. Las iniciaciones se ubican en mínimos de los últimos 14 años y los inventarios de vivienda nueva y usada han disminuido, lo que en un entorno de baja confianza de los constructores podría intensificar las presiones al alza sobre los precios. En cuanto al riesgo de crédito, los indicadores agregados se mantienen controlados (con leves mejoras en la cartera de vivienda) aunque persisten vulnerabilidades en las empresas medianas del sector constructor y en los créditos en unidades de valor real (UVR). La evolución de la dinámica de este sector dependerá del balance entre estos factores y de la trayectoria de las condiciones macroeconómicas y de medidas de política pública dirigida al sector.

B. Datos históricos de la Institución Universitaria de Envigado

NÚMERO DE CONTRATO	CD - 20250199
OBJETO	Entrega a título de arrendamiento por parte de la Institución, de un inmueble ubicado afuera de la institución en la Cra. 27 B # 39 A sur 57, local el cual se encuentra al lado de la portería peatonal, y tiene un área útil de 4 m^2, donde se prestará el servicio de venta de alimentos, bebidas y snacks, entre otros por parte del arrendatario.
MODALIDAD CONTRACTUAL	Contratación directa
VALOR	**Valor canon mensual antes de IVA:** DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIEN PESOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE ($252.100.84) **Valor IVA canon mensual:** CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON DIECISÉIS CENTAVOS M/CTE ($47.899.16) **Valor canon mensual IVA incluido:** TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) IVA INCLUIDO **Valor total de cánones IVA incluido:** UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.800.000) IVA INCLUIDO.

PLAZO	Seis (06) meses, contados desde la suscripción de la firma del acta de entrega del bien inmueble o el documento que haga sus veces. La prórroga al plazo deberá constar por escrito, no habrá lugar a la prórroga automática.

NÚMERO DE CUOTAS DEL CANON	VALOR CUOTA O CANON MENSUAL
Seis (6)	VALOR CANON MENSUAL IVA INCLUIDO TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) IVA INCLUIDO

¿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.

C. Aspecto regulatorio

En lo que respecta a la regulación normativa del contrato de arrendamiento, 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

Se señala la destinación específica que se hará por parte del arrendatario, así como los usos determinados por el mismo de conformidad con la información que señale el ARRENDADOR.

El inmueble objeto de arrendamiento será destinado exclusivamente al funcionamiento de una librería y al desarrollo de actividades conexas y complementarias de carácter editorial, académico y cultural. En este espacio podrán realizarse actividades de comercialización, exhibición, promoción y circulación de libros, textos académicos, publicaciones científicas, obras literarias, material bibliográfico especializado y demás publicaciones o productos afines a la educación, la investigación, la cultura, la lectura y la apropiación social del conocimiento.

Como actividades complementarias, el arrendatario podrá desarrollar estrategias de promoción y fomento de la lectura, lanzamientos y presentaciones editoriales, presentaciones de libros, conversatorios, encuentros con autores, actividades de divulgación académica, científica y cultural, y demás iniciativas compatibles con la naturaleza del espacio y con la misión académica, investigativa y cultural de la Institución Universitaria de Envigado. Cuando por su naturaleza, características o impacto sobre las instalaciones o actividades institucionales se requiera, su realización estará sujeta a la autorización previa de la supervisión del contrato.

En ningún caso el inmueble podrá destinarse a actividades distintas de las aquí previstas ni a usos que resulten incompatibles con la naturaleza, principios, fines o actividades de la Institución Universitaria de Envigado, sin autorización previa y expresa de la Institución.

3. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

3.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

DIRECCIÓN: Cra 27 B # 39 A sur 57 en el bloque 2 con acceso al exterior, primer piso
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 DE TERRENO: 25.6 m^2
NÚMERO DE PISO O NIVEL: Primer priso
NÚMERO DE NIVELES: Uno (1)
PARQUEADEROS: No tiene
BAÑOS: No tiene
ASCENSOR: No tiene
SERVICIOS PÚBLICOS: Luz

4. ANÁLISIS ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

4.1 ANÁLISIS ECONÓMICO

¿Cómo se estipula el valor del arrendamiento?[5]

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

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.

Incremento arriendo comercial[6]

En Colombia no existe una ley 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.

El arrendamiento comercial en Colombia, según la normativa vigente y las recomendaciones de Fedelonjas, es un contrato consensual regulado por el Código de Comercio. A diferencia de la vivienda, los incrementos en locales comerciales se pactan libremente entre las partes (art. 518-523 C.Co), basándose en la estabilidad del negocio, la ubicación y el valor comercial del inmueble.

Por lo anterior, la regulación del incremento del arrendamiento debe realizarse por vía contractual, lo que implica que queda sujeta a la voluntad de las partes. En consecuencia, el porcentaje de incremento podrá corresponder al IPC o a cualquier otro que estas hayan acordado.

4.2 Comparativo histórico

La Institución adelantó un análisis comparativo para determinar el valor del arrendamiento y su incremento entre la vigencia anterior contra la actual.

Canon del último contrato pactado o cuota mensual	% Incremento	Canon propuesto para la vigencia actual o cuota
$0	0%	$300.000

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

4.2.1 Canon para la vigencia actual



Institución Universitaria de Envigado

Envigado-21/08/2026

Asunto: Manifestación sobre el canon de arrendamiento y contraprestaciones culturales

Por medio de la presente, se deja constancia de que el contrato de arrendamiento que tiene por objeto la entrega a título de arrendamiento, por parte de la Institución, de un inmueble ubicado en la Cra. 27 B # 39 A Sur 57, Bloque 2, con acceso al exterior, primer piso.

En atención a las características y condiciones del espacio objeto del contrato, así como a los acuerdos establecidos por la Institución y la jefatura de biblioteca, se informa que el canon mensual de arrendamiento de dicho espacio será de **TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000).**

Este valor se establece teniendo en consideración las contraprestaciones que serán otorgadas por el arrendatario mediante la oferta cultural dirigida a toda la comunidad de la IUE, entendiendo que dichas actividades constituyen un beneficio de carácter cultural y de acceso para la comunidad institucional.

En este sentido, el valor del canon de arrendamiento se determina considerando no solamente las condiciones físicas y de uso del inmueble, sino también las contraprestaciones culturales que serán desarrolladas en beneficio de la comunidad de la Institución Universitaria de Envigado (IUE).

La presente comunicación se expide con el propósito de dejar constancia del valor establecido para el canon de arrendamiento y de las consideraciones tenidas en cuenta para su determinación.

Cordialmente,

Juan Diego Pérez Álvarez
Director Administrativo y Tic
Institución Universitaria de Envigado – IUE

El valor estimado del presente contrato asciende a la suma de **TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) MENSUALES IVA INCLUIDO**[7]

El valor estimado del presente contrato asciende a la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.800.000) IVA INCLUIDO.**

[7] El arrendamiento de inmuebles para uso comercial (locales, oficinas, bodegas, parqueaderos) está gravado con el Impuesto sobre las Ventas (IVA) en Colombia a la tarifa general del 19%, según el artículo 420 del Estatuto Tributario (E.T.). Este impuesto se aplica siempre que el arrendador sea responsable de IVA.
Responsables: Si el arrendador es una empresa o una persona natural obligada a facturar, debe cobrar el 19% de IVA.

5. VALOR TOTAL ESTIMADO

Tal como se advierte de lo anterior, el valor del canon mensual para la vigencia 2026 es de **TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) IVA INCLUIDO**, discriminado de la siguiente manera:

Valor canon mensual antes de IVA:
DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIEN PESOS CON OCHENTA Y CUATRO CENTAVOS M/CTE ($252.100.84)

Valor IVA canon mensual:
CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE CON DIECISÉIS CENTAVOS M/CTE ($47.899.16)

Valor canon mensual IVA incluido:
TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) IVA INCLUIDO

Lo cual conlleva a que el valor total del contrato por el plazo de seis (6) meses de arrendamiento corresponda a la suma de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.800.000) IVA INCLUIDO.**

6. IMPUESTOS, ESTAMPILLAS, TASAS Y CONTRIBUCIONES MUNICIPALES

De conformidad con la normativa nacional vigente y en cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo 046 de 2024, del 18 de diciembre de 2024 *"Por medio del cual se expide el estatuto tributario del Municipio de Envigado",* modificado por el Acuerdo Municipal 057 de 2025[8] del Concejo Municipal de Envigado, *"Por medio del cual se modifica y adiciona parcialmente el Acuerdo Municipal 046 de 2024"*, los impuestos, estampillas, tasas y contribuciones municipales que podrán aplicarse según el régimen al cual pertenece el contribuyente y el tipo de contratación[9] son los siguientes:

IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO. Las tarifas se establecen en el Acuerdo Municipal 046 de 2024, modificado por el Acuerdo Municipal 057 de 2025, según la actividad del proponente y se encuentran contempladas en el Capítulo II, Artículo 35 y siguientes. La liquidación del impuesto de industria y comercio será realizada por la Oficina de Contabilidad de la Institución o la dependencia que haga sus veces y dependerá del régimen al cual pertenece cada contribuyente. **El pago de este impuesto (en caso de que aplique) se hará mediante retención al momento en que haya un pago o abono en**

[8] https://www.concejoenvigado.gov.co/wp-content/uploads/2025/12/Acuerdo-057-de-2025-1.pdf
[9] Los posibles oferentes deberán tener en cuenta las exclusiones relacionadas para cada una de las estampillas, tasas y contribuciones municipales

cuenta, lo que ocurra primero.

El arrendatario se encuentra exonerado del pago de **estampilla pro-cultura** de conformidad con lo establecido en el capítulo XVI, artículo 191 del Acuerdo Municipal 046 de 2024 modificado por el Acuerdo 057 de 2025. Se encuentra exonerado del pago de estampilla para el **bienestar del adulto mayor** de conformidad con lo establecido en el capítulo XVII, artículo 199 del Acuerdo Municipal 046 de 2024 modificado por el Acuerdo 057 de 2025. Se encuentra exonerado del pago de **estampilla pro-desarrollo IUE** de conformidad con lo establecido en el capítulo XVIII, artículo 207 del Acuerdo Municipal 046 de 2024 modificado por el Acuerdo 057 de 2025. Se encuentra excluido del pago de la **tasa pro-deporte y recreación** de conformidad con lo establecido en el capítulo XV, artículo 179 del Acuerdo Municipal 046 de 2024 modificado por el Acuerdo 057 de 2025. **Impuesto de Timbre:** El Decreto 175 de 2025 que modificó transitoriamente el parágrafo 2 del artículo 519 del Estatuto Tributario, por medio del cual se establecía la tasa del uno por ciento (1%) para el impuesto referido, estuvo vigente por expresa disposición legal hasta el 31 de diciembre de 2025, en consecuencia la tarifa del impuesto nacional de timbre retorna al cero por ciento (0%) de conformidad con lo establecido en el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuesto Nacionales de Colombia.

Elaboró ***Documento elaborado según información consignada por la unidad ejecutora***		
Nombre	Clara Marcela Rios Estrada	*(Firmado digitalmente a través de SECOP II)*
Dependencia	Oficina de Contratación	
Fecha de elaboración	27 de agosto de 2026	