CIUDAD: *ENVIGADO* **FECHA:** Mes 08 Año 2026

ARRENDADOR: *INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO*

DEPENDENCIA ENCARGADA: *Biblioteca y Fondo Editorial*

INDICE

I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD: 2
II. OBJETO A CONTRATAR: 3
III. DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO 3
IV. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE: 3
V. UBICACIÓN: 4
VI. CODIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DENTRO DE LA CODIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS 4
VII. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN 4
VIII. MODALIDAD DE SELECCIÓN CONTRACTUAL Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS: 4
IX. VALOR TOTAL ESTIMADO: 5
X. FORMA DE PAGO: 6
XI. DETERMINACION ECONÓMICA DEL CONTRATO (ANEXÓ ANÁLISIS DEL SECTOR) 6
XII. PLAZO DEL CONTRATO: 6
XIII. OBLIGACIONES: 7
XIV. PROHIBICIONES 9
XV. CAPACIDAD JURÍDICA DEL ARRENDATARIO 9
XVI. CRITERIO DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA 10
XVII. ANÁLISIS Y ESTIMACIÓN DE RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN 11
XVIII. ACUERDOS COMERCIALES Y TRATADOS INTERNACIONALES 11
XIX. GARANTIAS 11
XX. IMPUESTOS 11
XXI. ANEXOS 12

I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Institución Universitaria de Envigado es una Institución de Educación Superior de carácter oficial del orden municipal, creada por acuerdo N.º 044 del 25 de noviembre de 1996 del Honorable Concejo Municipal de Envigado y aprobado por el Ministerio de Educación Nacional mediante Resolución N.º 5237 de 1996; organizada como un establecimiento público; es una persona jurídica, con autonomías Académica, administrativa, Financiera y Presupuestal, y de Gobierno, Rentas y Patrimonio propios e independientes; se rige por la Constitución Nacional y la Ley 30 de 1992.

La misión de la Institución Universitaria de Envigado está orientada a la formación integral, la generación de conocimiento, la promoción de la investigación y la extensión académica. Dentro de esta misión, la Biblioteca Jorge Franco Vélez y el Fondo Editorial Institucional cumplen un papel estratégico como unidades de apoyo a los procesos de enseñanza, aprendizaje, investigación y apropiación social del conocimiento, se ubica dentro del mapa de procesos institucional en el proceso de apoyo a la gestión académica.

Igualmente, en el Plan de Desarrollo Institucional 2025-2029: *"Visión con Corazón"*, la Biblioteca y Fondo Editorial apoyan los proyectos definidos en el eje estratégico número 1. Gestión del Desarrollo Académico PROGRAMA 1.3. ecosistema informacional para el aprendizaje, la innovación y el fomento cultural proyectos 1.3.1. Fortalecimiento del Fondo Editorial institucional 1.3.2. Desarrollo del Centro de Recursos de Aprendizaje, Información e Innovación (CRAII) Biblioteca Jorge Franco Vélez.

A través de la Biblioteca y el Fondo Editorial de la Institución Universitaria de Envigado se desarrollan actividades orientadas a la creación, edición, publicación y divulgación de obras y contenidos de carácter académico, investigativo y cultural, mediante los cuales se promueve la generación, apropiación y circulación del conocimiento. Estas publicaciones contribuyen a la difusión de la producción intelectual y cultural de la Institución y están dirigidas no solo a la comunidad académica, sino también a la sociedad y al público en general, favoreciendo el acceso al conocimiento y fortaleciendo la proyección institucional.

En concordancia con estas actividades y con el propósito de ampliar el alcance de la gestión desarrollada por la Biblioteca y el Fondo Editorial, resulta importante disponer de un espacio destinado a la exhibición, promoción, circulación y comercialización de publicaciones, tanto de aquellas producidas por el Fondo Editorial de la Institución Universitaria de Envigado como de obras provenientes de otros fondos editoriales, editoriales y autores. Este espacio permitirá fortalecer el acceso y la circulación de contenidos de interés académico, científico, investigativo y cultural, propiciando escenarios de encuentro y apropiación del conocimiento que contribuyan al fortalecimiento de los procesos académicos, investigativos y culturales de la comunidad universitaria y del público en general.

El aprovechamiento económico del espacio físico disponible en el Bloque 2, mediante su arrendamiento, permitirá vincular un operador que desarrolle servicios de librería y actividades complementarias asociadas con la promoción, exhibición, comercialización y circulación de publicaciones y contenidos editoriales. La destinación de este espacio contribuirá a ampliar y diversificar la oferta bibliográfica disponible en la Institución, facilitando a estudiantes, docentes, investigadores, egresados, visitantes y público en

general el acceso a publicaciones de interés académico, científico, investigativo y cultural. De esta manera, además de propiciar un uso eficiente y económicamente sostenible de un espacio institucional disponible, su aprovechamiento estará directamente articulado con las funciones académicas, investigativas, culturales y de apropiación social del conocimiento que desarrolla la Institución Universitaria de Envigado.

Asimismo, esta estrategia contribuye a incrementar la visibilidad y proyección de las publicaciones del Fondo Editorial Institucional, promoviendo su apropiación por parte de la comunidad académica y fortaleciendo los mecanismos de divulgación del conocimiento generado por la Institución.

II. OBJETO A CONTRATAR

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.

III. DESCRIPCIÓN DEL BIEN OBJETO DEL CONTRATO

- **Especificaciones técnicas:**

Área: 25.6 m^2
Tipo de inmueble: Comercial
Características técnicas del bien inmueble: Ubicado en el bloque 2 con acceso al exterior, primer piso. Es un espacio de 25.6 m2, bien conservado, pisos en porcelanato y baldosa mosaico, techo en teja de barro con estructura en madera con una parte en cielo falso de drywall, instalaciones eléctricas e iluminación en paneles led, puerta con reja cortina metálica, paredes en mampostería revocada y pintada no tiene acometidas hidráulicas.

IV. DESTINACIÓN DEL INMUEBLE

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.

V. UBICACIÓN

La ejecución del contrato se realizará en la carrera 27 b # 39 a sur 57 bloque dos Institución Universitaria de Envigado.

VI. CODIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DENTRO DE LA CODIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

VII. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

No es necesario la consecución de permisos y licencias para la ejecución del presente contrato. Sin embargo, se aclara que no existe autorización por parte de la Institución para el arrendatario de subarrendar el bien inmueble objeto del presente contrato, salvo autorización previa y expresa del arrendador.

VIII. MODALIDAD DE SELECCIÓN CONTRACTUAL Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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.

IX. 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.**

X. FORMA DE PAGO[1]:

El contrato se pagará en cuotas mensuales los **DIEZ (10) PRIMEROS DÍAS** de cada mes y a prorrata del tiempo de ejecución del contrato por concepto de canon de arrendamiento. Cada una de las cuotas corresponderá al valor de **TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($300.000) mensuales IVA INCLUIDO**. La mora en el pago del canon de arrendamiento generará intereses a la tasa legal vigente, por cada día de mora en el pago.

PARÁGRAFO: Dentro del valor del canon mensual está incluido el pago de servicios públicos, EL ARRENDATARIO deberá cancelar los impuestos, y demás erogaciones que se generen en desarrollo del contrato.

XI. DETERMINACION ECONÓMICA DEL CONTRATO (ANEXÓ ANÁLISIS DEL SECTOR)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se realizó el análisis del sector relativo al objeto del contrato que sirvió de sustento para determinar el valor del contrato, así como los impuestos que le aplican y los ajustes o no al canon de arrendamiento.

XII. PLAZO DEL CONTRATO[2]

[1] Estipular el valor que se debe pagar mensualmente por el arrendatario.
[2] El plazo en el SECOP II no puede establecerse al mismo tiempo en meses y días, ejemplo 10,5 meses, si se presente este último caso, se deberá señalar el plazo en días calendario. El plazo no puede superar el 15 de diciembre, a menos que se tenga autorización de la Secretaría de Hacienda o cuando se trate de una vigencia futura.

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.

XIII. OBLIGACIONES

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Para el desarrollo del objeto contractual, el arrendatario debe cumplir con las siguientes obligaciones específicas, que delimitan el alcance del contrato:

1. Cumplir con el objeto y obligaciones del contrato sobre el inmueble arrendado, en las condiciones de calidad y oportunidad pactadas.

2. Utilizar el inmueble arrendado para el fin contratado y en todo caso darle el uso al que está naturalmente destinado.

3. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.

4. Pagar oportunamente y dentro del plazo pactado el canon de arrendamiento respectivo.

5. Efectuar las reparaciones locativas a excepción de las que deba realizar el arrendador.

6. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés, siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo del ARRENDATARIO.

7. Analizar y responder los requerimientos que formule el Arrendador.

8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.

9. En caso de daño o deterioro distintos a los derivados del uso normal o de la acción del tiempo y que fueran imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, deberá efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones necesarias.

10. Informar al arrendador de cualquier anomalía o daño que se presentare con el fin de que se tomen las medidas pertinentes de manera inmediata.

11. Informar al arrendador con mínimo (tres) 3 meses de antelación la terminación anticipada del contrato.

12. Los equipos, muebles y enseres que se requieran para el funcionamiento del servicio materia del presente contrato, adicionales a los dispuestos por el **ARRENDADOR**, los suministrará el **ARRENDATARIO**, quien no podrá ingresar ni retirar muebles, enseres

sin la autorización previa del supervisor que para tal efecto designa la Institución. Lo anterior con la finalidad de minimizar los riesgos.

13. Pagar a la respectiva entidad prestadora de los servicios públicos los servicios de acueducto, alcantarillado y energía.

14. Responder por todo daño, pérdida y deterioro de los elementos del inmueble entregado en arrendamiento.

15. Usar el inmueble únicamente para los fines señalados en el contrato y no podrá hacerlo servir a otros objetos diferentes a los convenidos.

16. Guardar la reserva y confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que, por cualquier otra circunstancia, deba conocer o manipular, y responderá civil, penal y disciplinariamente por su adulteración, pérdida, uso o acceso no autorizado o fraudulento, así como por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la Entidad o a terceros, durante el plazo de ejecución del contrato y dos (2) años más, conforme a las disposiciones contenidas en la Ley 1266 de 2008, la Ley 1273 de 2009, la ley 1581 de 2012 y demás normas que las complementen, sustituyan o modifiquen.

17. Mantener indemne a la Entidad de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros que tengan como causa sus actuaciones hasta por el monto del daño o perjuicio causado, así como por cualquier obligación de carácter financiero o relacionado que se originen en el incumplimiento de las obligaciones financiera que el proveedor asuma frente al personal, subordinados o terceros que se vinculen a la ejecución de las obligaciones derivadas del presente contrato.

18. Las demás obligaciones propias e inherentes a los contratos de arrendamiento previstas tanto en la legislación civil como comercial.

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Cumplir con el objeto y obligaciones del contrato sobre el inmueble arrendado, en las condiciones de calidad y oportunidad pactadas.

2. Entregar al arrendatario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.

3. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.

4. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble.

5. Librar al ARRENDATARIO de toda turbación en el uso y goce de la cosa arrendada

6. Realizar reparaciones o mejoras necesarias en tiempo oportuno a excepción de las locativas.

7. El ARRENDADOR estará obligado a las reparaciones locativas si los deterioros que las han hecho necesarias provienen de fuerza mayor o caso fortuito.

8. Otorgarle al arrendatario un plazo de 8 días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.

9. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.

10. Reembolsar al ARRENDATARIO el costo de las reparaciones indispensables no locativas que este haya efectuado, siempre y cuando éste último no las haya hecho necesarias por su culpa y que haya notificado al ARRENDADOR para que este las hubiera hecho por su cuenta.

11. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.

XIV. PROHIBICIONES

1. Cambiar la destinación del inmueble para el que fue inicialmente arrendado.
2. Incorporar o ingresar al inmueble sustancias explosivas, drogas, estupefacientes o elementos perjudiciales para la conservación, higiene y seguridad de las personas y cosas.
3. Utilizar espacios que no hagan parte del inmueble objeto del arrendamiento.
4. Efectuar ampliaciones y/o modificaciones a las redes e instalaciones de los servicios públicos, así como instalar líneas telefónicas sin previa autorización.
5. Al arrendatario le queda prohibido ceder o subarrendar total o parcialmente el inmueble entregado en arrendamiento, sin previa autorización del arrendador.
6. El Arrendatario no podrá efectuar ningún tipo de obra, transformación o demolición en el espacio arrendado, salvo las de mera conservación del espacio, previa aprobación del arrendador.
7. Vender dentro del inmueble arrendado cigarrillos, bebidas alcohólicas, revistas, publicaciones, boletas para rifas y espectáculos, y en general otros servicios y elementos diferentes al objeto del contrato. En algunos casos, podrán venderse productos no especificados previa la autorización del arrendador.

XV. CAPACIDAD JURÍDICA DEL ARRENDATARIO

Con el fin de verificar la aptitud legal del arrendatario, se verificarán los siguientes requisitos:

- Solicitud de arrendamiento, por parte del arrendatario.
- Copia del RUT actualizado
- Copia de la cédula de ciudadanía

- Certificado existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o entidad respectiva no mayor a 30 días de expedición.
- En el objeto social se deberá verificar que la persona jurídica cuenta con la capacidad para ejecutar el objeto del contrato.
  En caso de ser persona natural, deberá adjuntar registro mercantil. (cuando aplique).
- El representante legal de la persona jurídica debe estar facultado para contratar. En caso contrario, deberá presentar autorización para contratar del organismo competente en el que se especifique claramente su facultad.
- Formato Único de Hoja de Vida de la Función Pública (Persona Jurídica) (Persona Natural) – Actualizada.
- Certificado que acredite que no cuenta con antecedentes disciplinarios. La fecha de expedición no podrá ser mayor a 30 días. (Persona Jurídica y Representante Legal) (Persona Natural)
- Certificado que acredite que no cuenta con Antecedentes fiscales La fecha de expedición no podrá ser mayor a 30 días. (Persona Jurídica y Representante Legal) (Persona Natural)
- Certificado que acredite que no cuenta con Antecedentes judiciales La fecha de expedición no podrá ser mayor a 30 días. (Representante Legal) (Persona Natural)
- Certificado que acredite que no cuenta con multas establecidas en la Ley 1801 de 2016, Código de Policía y Convivencia, artículos 182 y 183 - RNMC. La fecha de expedición no podrá ser mayor a 30 días. (Persona Jurídica y Representante Legal o Persona Natural)
- Certificado que acredite que no cuenta con inhabilidad por delitos sexuales para con una vigencia no superior a 30 días. (Representante Legal) (Persona Natural)
- Certificado que acredite que no cuenta con inhabilidades e incompatibilidades diligenciado con una vigencia no superior a 30 días. (Persona Jurídica y Representante Legal) (Persona Natural)
- Formato compromiso anticorrupción diligenciado con una vigencia no superior a 30 días. (Persona Jurídica) (Persona Natural)
- Certificado de no estar incurso en procesos de carácter alimentario con una vigencia no superior a 30 días. (Representante Legal) (Persona Natural) https://www.redam.gov.co/
- Certificado de que se encuentra al día en el pago de la seguridad social y en los aportes parafiscales (últimos 6 meses). En caso de estar firmado el certificado por Revisor Fiscal o Contador, se debe anexar:
  - Copia de la Cédula de ciudadanía
  - Copia de la tarjeta profesional
  - Copia de certificado de antecedentes disciplinarios profesionales de la Junta Central de Contadores Vigente.
- Certificados que acrediten la experiencia. (Cuando aplique).
- Autorización para tratamiento de datos personales, biométricos y sensibles firmado por el representante legal o apoderado.

XVI. CRITERIO DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Por tratarse de un proceso de contratación directa no aplica la selección de oferta más favorable. De acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la contratación directa de arrendamiento se hará con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, de conformidad con los requisitos legales solicitados en el presente proceso.

XVII. ANÁLISIS Y ESTIMACIÓN DE RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. Decreto 1082 de 2015 y el manual para identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación de la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente, así como la Tabla 1 del Manual para la identificación y cobertura de riesgo, la Institución, ha estimado establecer como riesgos previsibles involucrados en la contratación para este proceso los siguientes: (Ver Anexo Matriz de Riesgos).

XVIII. ACUERDOS COMERCIALES Y TRATADOS INTERNACIONALES

En cumplimiento de lo señalado en el literal D del Manual para el manejo de los Acuerdo Comerciales en procesos de contratación (Versión M-MACPC-14) las Entidades Estatales que adelantan sus procesos de contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía.

XIX. GARANTIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

Teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento a suscribirse no representa riesgos significativos para la institución como arrendadora, se concluye que no es necesario exigir póliza de cumplimiento al arrendatario. En su lugar, se adoptarán mecanismos contractuales alternativos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones sin afectar la eficiencia administrativa.

XX. IMPUESTOS[3]

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**

[3] Definir los aplicables al contrato, consultar el Acuerdo Municipal 046 del mes de diciembre de 2024

aplique) se hará mediante retención al momento en que haya un pago o abono en 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.

XXI. ANEXOS

- Análisis del Sector
- Matriz de Riesgos
- Resolución que determina una modalidad contractual.

APROBADO ELECTRÓNICAMENTE A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA SECOP II
RAFAEL ALEJANDRO BETANCOURT DURANGO
Rector
IUE

Proyectó: **FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA SECOP II**	**Revisó** **FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA SECOP II**	**Revisó y Aprobó:** **FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA SECOP II**
Tatiana Maria Palacio Velez Abogada CT Oficina de Contratación | IUE	**Lady Juliana Guevara Flórez** Jefe Oficina de Contratación | IUE	**Ladis Yuceima Frías Cano** Jefe Biblioteca y Fondo Editorial Institucional