

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA OFICINAS AÑO 2026

Dando cumplimiento a lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y Ley 1150 de 2007, se elaboran los presentes los estudios previos.

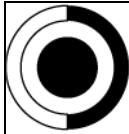
1. INTRODUCCIÓN:

En desarrollo de los postulados de la Ley 80 de 1993, artículo 25, numerales 7 y 12, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, los siguientes son los estudios y documentos previos que sirven de soporte para contratar directamente el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Mocoa con sesenta y cuatro (64) puestos de trabajo instalados para igual número de funcionarios de la Gerencia Departamental Colegiada Putumayo de la Contraloría General de la República y para funcionarios para el Sistema General de Regalías, asignados a esta Gerencia.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Teniendo en cuenta, que el inmueble sede de la Gerencia Departamental Colegiada Putumayo de la Contraloría General de la República, ubicado en la calle 8 No. 13-56, Barrio Olímpico de la ciudad de Mocoa, sede de esta Dependencia, en la actualidad se encuentra en proceso de la construcción de la nueva sede y que la planta de personal acorde con la nueva distribución de empleos de la CGR establecida en la resolución organizacional 740 de 2020 a la fecha es de 64 funcionarios, con la posibilidad de incrementar el número de personal asignado a esta Gerencia Departamental.

Se hace indispensable renovar el contrato de arrendamiento del inmueble donde se encuentran ubicados temporalmente los puestos de trabajo para los funcionarios que hacen parte del personal adscrito a esta Gerencia Departamental, ya que cuenta con áreas adecuadas para el normal funcionamiento de los puestos de trabajo de las diferentes dependencias para la atención de clientes internos y externos, área de reuniones, un área de cafetería y parqueadero. Que también se acomode a sus necesidades tanto económicas, como físicas, de ubicación y de seguridad, para brindar a los funcionarios condiciones laborales seguras, óptimas, cómodas, eficientes y efectivas para el cumplimiento de la misión institucional y administrativa.



En el año 2024, luego de hacer una exhaustiva búsqueda de inmuebles que le ofrecieran a la Entidad las características requeridas se ubicó un inmueble en la Calle 8 No. 6-27 – Barrio Centro de esta Ciudad, el cual cuenta con espacios amplios que permiten una iluminación natural óptima, se encuentra en buenas condiciones, igualmente se ubica cerca de la sede propia de la C.G.R.; el cual en el segundo y tercer piso permite la adaptación de los 64 puestos de trabajo y el archivo y el parqueadero, que ofrece un espacio adecuado para el parqueo de los vehículos y motocicletas de los funcionarios, según las necesidades de la Entidad; por lo que se procedió a suscribir contrato de arrendamiento con la Señora TANIA ISABEL CORDOBA FAJARDO, propietaria del inmueble.

Dado, que en el lote de terreno sobre el cual estaba construido el antiguo inmueble sede de la Gerencia Departamental Colegiada Putumayo, en la actualidad se lleva a cabo la construcción de la nueva sede de esta dependencia; proceso, que según la programación de la constructora se extenderá por el año 2026, se presenta la necesidad de darle continuidad al arrendamiento del inmueble mientras se surte dicho proceso de construcción.

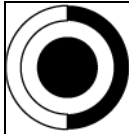
Teniendo en cuenta que el inmueble ofrece buenas condiciones para los puestos de trabajo de los funcionarios y que las condiciones del contrato son favorables para la Gerencia de Putumayo de la CGR, se considera pertinente renovar el contrato de arrendamiento del Segundo piso (463 m2), Tercer piso (288 m2) y el Parqueadero (463 m2), para un total de 1.214 m2.

En consecuencia, para la Gerencia Departamental de Putumayo de la C.G.R., es indispensable suscribir el contrato de arrendamiento de los pisos: Segundo, tercero y el parqueadero del edificio ubicado en la Calle 8 No. 6-27 – Barrio Centro de esta Ciudad, municipio de Mocoa con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento de la Entidad y el bienestar de los funcionarios que allí se ubicarán.

A. Objetivos y alcances:

De acuerdo con la necesidad expuesta, se requiere continuar con los 64 puestos de trabajo ya instalados en el inmueble que en la actualidad la Gerencia Departamental Colegiada Putumayo, con los siguientes propósitos:

- Poder contar con un espacio adecuado que permita el buen desempeño de las funciones a cargo.



- Unificar las áreas de trabajo de los Grupos: delegados de Vigilancia Fiscal, Responsabilidad Fiscal, Jurisdicción Coactiva, Colegiatura y Despacho del Gerente con el fin de optimizar las labores misionales de la Entidad.
- Adaptar salas de reuniones y un auditorio para atender público, tanto interior como externo.
- Adecuar un área de cafetería para la toma de refrigerios durante la jornada laboral, o el almuerzo para los casos de los funcionarios que así lo requieren.

La necesidad descrita se constituye en el objeto y alcance del contrato a celebrar.

3. OBJETO A CONTRATAR

Arrendamiento de un inmueble para la instalación y funcionamiento de 64 puestos de trabajo para igual número de funcionarios de los Grupos: delegados de Vigilancia Fiscal, Jurisdicción Coactiva, Colegiatura y Despacho del Gerente de la Gerencia Departamental Putumayo de la C.G.R. y del Grupo de Regalías asignados a esta Gerencia.

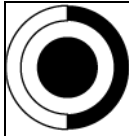
3.1. Clasificación UNSPSC

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y Arrendamiento de Propiedades o Edificaciones	Arrendamiento de Instalaciones Comerciales o industriales.

4. ESPECIFICACIONES DEL INMUEBLE

De conformidad con la necesidad que se pretende satisfacer, se requiere que la Entidad suscriba un contrato de arrendamiento de un inmueble que cumpla con las siguientes especificaciones:

- a. El inmueble que se pretende arrendar se requiere que esté ubicado en un lugar de fácil acceso de la ciudad de Mocoa; habida cuenta, que la sede propia de que en la actualidad ocupa la Gerencia Departamental se encuentra ubicada un barrio estratégicamente ubicado en la Ciudad.



- b. Disponibilidad de un área útil de 1.214 metros cuadrados, con el fin de ubicar 64 puestos de trabajo para igual número de funcionarios.
- c. Que las instalaciones eléctricas, tomas de iluminación sean aptas para el funcionamiento de oficinas.
- d. Que cuente con mínimo tres baterías de baños.
- e. Que cuente con la suficiente ventilación e iluminación natural.
- f. Que los pagos tanto de servicios públicos como de impuestos se encuentren al día.
- g. Que presente condiciones de seguridad mínimas según los estándares de la C.G.R.

5. ANÁLISIS DEL SECTOR–VALOR ESTIMADO Y SU JUSTIFICACIÓN

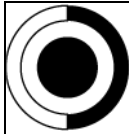
5.1. Estudio de mercado en la Ciudad de Mocoa

En atención a que la disponibilidad de oficinas para arrendar en el mismo sector en el que actualmente se encuentran las instalaciones de la Gerencia Departamental de la Contraloría General de la República, es muy poca debido a su ubicación ya que es un sector comercial y las edificaciones existentes en su entorno son bastante antiguas; la mayor parte de los inmuebles disponibles son utilizados como locales comerciales.

5.2. Análisis Legal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1973 del Código Civil Colombiano, el contrato de arrendamiento de inmuebles, es aquel en que dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder, total o parcialmente, el goce de un inmueble y la otra a pagar por este goce, tal como señaló el artículo en mención.

Como obligaciones del arrendador, dispone el artículo 1982 del C.C., la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento por disposición expresa del artículo 1987 del C.C.



El artículo 1996 y siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

Por su parte el Decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.2.1.4.11. establece lo siguiente:

“Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

- 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
- 2. 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.”*

A su turno la Ley 820 del 10 de julio de 2003, por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dicta otras disposiciones, tiene por objeto fijar los criterios para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles.

5.3. Análisis técnico

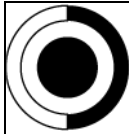
Para satisfacer la necesidad de la Entidad se requiere un inmueble con las especificaciones y/o características citadas en el numeral 4 del presente estudio.

6. PRESUPUESTO ESTIMADO

El valor estimado del contrato es de **CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$157.795.525) MDA. CTE.**, IVA incluido y demás impuestos vigentes de ley a que haya lugar, para once punto cinco (11,5) meses de la vigencia 2026.

Canon:

El canon de arrendamiento mensual por el periodo del 16 de enero al 31 de diciembre de 2026 será de \$13.721.350, IVA incluido y demás impuestos vigentes de ley a que haya lugar.



6.1. Justificación

El valor del canon mensual de arrendamiento fue establecido conforme a lo establecido en la Ley 820 del 10 de julio de 2023.

7. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL

Para llevar a cabo esta contratación, por concepto de canon de arrendamiento se cuenta con respaldo presupuestal, discriminado como sigue:

- a) Presupuesto de la vigencia fiscal 2026 por el Rubro A-02-02-02-007-002 Servicios inmobiliarios, la suma de \$157.795.526, de conformidad con el CDP No. 6726 del 2 de enero de 2026, para once punto cinco (11,5) meses (del 16 de enero de 2026 al 31 de diciembre de 2026).

Es de señalar que no se cuenta con administración del inmueble, por lo cual no se establece ningún valor por dicho concepto.

8. REQUISITOS DE LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

Para todos los efectos legales a que hubiere lugar se entenderá que el contrato queda legalizado con su suscripción por las partes y la expedición del respectivo registro presupuestal.

9. PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de once punto cinco (11,5) meses, contados a partir del 16 de enero de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2026.

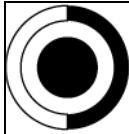
9.1. Lugar de Ejecución

El lugar de ejecución del contrato será la ciudad de Mocoa.

9.2. Identificación del Contrato a celebrar

El contrato a celebrar será un contrato de arrendamiento

10. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS



La modalidad por la cual se adelantará el proceso de contratación será Directa, de acuerdo con lo establecido en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley No.1150 de 16 de julio de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto de 1082 de 2015, en los cuales se indica que el arrendamiento de bienes inmuebles debe realizarse por esta modalidad de selección.

11. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Los criterios de selección de la oferta más favorable estarán dados por la conveniencia que para la Gerencia Departamental de Putumayo representan los inmuebles que estén ubicados lo más cerca posible a sus instalaciones principales, cuenten con las condiciones necesarias para la instalación de los puestos de trabajo requeridos, así como su archivo central, su estado de conservación ofrezca buenas condiciones.

12. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

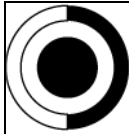
Se entiende por riesgo cualquier posibilidad de afectación del servicio contratado que limite, retrase o suspenda la ejecución del contrato, o perjudique en cualquier forma y de acuerdo con la tipificación de los riesgos a funcionarios o terceros. El suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del contrato para que sea asumido como un riesgo del actual proceso de Contratación.

Los riesgos que puede tener la ejecución del contrato objeto de la presente contratación se presentan en la matriz de riesgos que hace parte integral del proceso contractual.

13. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

De acuerdo 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 el Título III de las disposiciones especiales del citado Decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no, debe estar en los estudios y documentos previos.

En tal virtud, para la presente contratación se estima pertinente para garantizar las obligaciones que se adquieren en virtud del contrato a suscribirse, el contratista otorgará a favor de la Contraloría General de la República, una garantía que ampare los siguientes riesgos:



El principal riesgo que se puede presentar en la ejecución del objeto contractual es que el arrendador no cumpla a cabalidad con las obligaciones establecidas en el contrato, para lo cual éste deberá constituir el amparo de Cumplimiento por el veinte por ciento (20%) del valor del contrato, vigente por el término de ejecución del mismo y cuatro (4) meses más. Este amparo debe constituirse a partir de la fecha de suscripción del contrato y debe garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, el pago de la cláusula penal y de las multas.

14. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

El presente proceso de contratación no está cobijado por ningún Acuerdo Comercial.

Para constancia, se suscribe a los 5 días de enero de 2026.

VEIMAR JIMI BECERRA MORA

Gerente Departamental - Encargado

Gerencia Departamental Colegiada Putumayo

CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Proyecto: Jesús E. Córdoba A. Prof. Universitario – G. 02-E