CONTRALORÍA
DE SINCELEJO

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

(Ley 80 de 1993, artículo 25 nº 7 y 12, Ley 1150 de 2007
y Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.1.2.1.1)

Sincelejo, enero de 2026

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 -*De los estudios previos*-, y en desarrollo de lo previsto en la Ley 80 de 1993, en el presente documento se analizan los aspectos necesarios para la contratación de arrendamiento de una oficina donde funcionará la Contraloría Municipal de Sincelejo.

Que el Decreto n° 1082 de 2015 consagra, en su artículo 2.2.1.1.2.1.1, lo relativo a los estudios previos, los cuales deben contener: 1) la descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación; 2) el objeto a contratar; 3) la modalidad de selección del contratista y su justificación; 4) el valor estimado del contrato y su justificación; 5) los criterios de selección; 6) el análisis de riesgo y la forma de mitigarlo; entre otros aplicables de manera específica a cada modalidad de contratación; 7) las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el proceso de contratación; y 8) la indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial.

Además, de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede a realizar el análisis del sector que hará parte del expediente electrónico del contrato, el cual abarca la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. Para su desarrollo se tendrá en cuenta la guía metodológica expedida por Colombia Compra Eficiente, con atención rigurosa de la naturaleza del contrato que se pretende celebrar, que, al ser contratación directa, se estableció por parte de Colombia Compra Eficiente que en estos casos no es necesario que se haga un estudio de la oferta y la demanda del sector con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y demanda.

La Contraloría Municipal de Sincelejo procede a realizar los estudios previos de necesidad y conveniencia y estudios del sector en los que se analizará la conveniencia y oportunidad de realizar la contratación de lo que se trate; los cuales tendrán lugar de manera previa a la contratación y buscarán contener criterios que permitan la información pertinente y eficaz para desarrollar debidos procesos para lo cual se han analizado los siguientes aspectos.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

La Contraloría Municipal de Sincelejo entidad de carácter técnico con autonomía administrativa y presupuestal, de acuerdo con las normas constitucionales y legales que rigen su funcionamiento y organización, cuya misión es ejercer el control fiscal en el municipio de Sincelejo.
Que para cumplir a cabalidad con las obligaciones que rigen el control fiscal y los propósitos institucionales, es necesario contar con una infraestructura adecuada que les permita a funcionarios y contratistas desarrollar sus actividades y labores de manera continua, cómoda, eficiente e integral.

Ahora bien, hasta la fecha la Entidad no cuenta con oficina e infraestructura propia, situación que genera la necesidad de celebrar un contrato de arrendamiento de inmueble para el funcionamiento y cumplimiento del objeto misional de la Contraloría de Sincelejo.

Que, desde los años 2023, 2024,2025, la Contraloría Municipal de Sincelejo viene funcionando de manera satisfactoria, en el inmueble ubicado en la carrera 20 n 27-87 antiguo edificio de la Cámara de Comercio, cuyo contrato es ejecutado directamente con el representante legal de la sociedad, quienes se comprometió a darle prelación a la CMS, para la disposición del inmueble, ya que la entidad realizó las adecuaciones modulares, que permitieran el óptimo goce, custodia y conservación de los diferentes bienes y equipos para su funcionamiento, supliendo este inmueble las necesidades requeridas por la entidad.

Que en el artículo séptimo del Acuerdo No 171 de 2016, se establecieron las atribuciones del contralor municipal de Sincelejo, además de lo establecido en el artículo 272 de la Constitución Política, siendo una de ellas las siguientes: numeral 13. Celebrar los contratos necesarios para el normal funcionamiento de la entidad en los términos del Estatuto General de Contratación.

Que el inmueble cuenta con las siguientes especificaciones: 382 M2 de superficie, ubicado en la carrera 20 N° 27-87 oficina 201, del edificio donde antes operaba la Cámara de comercio del Municipio de Sincelejo.

Que el contrato de arrendamiento se terminó el 31 de diciembre de 2025, surgiendo la necesidad de hacer los estudios previos para proyectar el nuevo contrato de arrendamiento de inmueble, por ser esta la opción más conveniente, y así garantizar la continuidad de la ubicación.

Por lo anterior se hace necesario celebrar un contrato de arrendamiento de bien inmueble, dado a que a la fecha se cuenta con un número de funcionarios de planta, a quienes la entidad procura brindar los espacios y ambientes propicios para la realización eficiente y efectiva de las actividades misionales de la entidad.

Esta contratación además está incluida en el Plan Anual de Adquisiciones previsto para el año 2026 y el objeto a contratar se encuentra identificado dentro del cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios con el código n.° 80131502.

2. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es "arriendo de la oficina n° 201 ubicada en el edificio Cámara de Comercio de Sincelejo, para el funcionamiento administrativo y misional de la Contraloría Municipal de Sincelejo".

3. LUGAR DE EJECUCIÓN Y PLAZO

El lugar de ejecución es en la ciudad de Sincelejo, departamento de Sucre.

El contrato a celebrar para el arrendamiento del inmueble, tiene un plazo de ejecución de once (11) meses, a partir de febrero 01 de 2026 hasta el 31 de diciembre de 2026.

4. VALOR Y FORMA DE PAGO

El valor estimado del contrato será por el valor de **($111.056.604) CIENTO ONCE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SEICIENTOS CUATRO PESOS** IVA incluido, discriminado así:

4.1 Valor canon mensual **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREITA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHETA Y SIETE PESOS M/TE ($7.838.787),** valor IVA (19%) **UN MILLON CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRECIENTO SETENTA PESOS M/TE ($1.489.370),** para un valor total de canon mensual de **NUEVE MILLONES TRECIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS M/TE ($9.328.157)** IVA incluido.

4.2 Los gastos de administración serán cubiertos conjuntamente, por las partes contratantes, correspondiéndole a la Contraloría de Sincelejo, como arrendataria, el valor de SETECIENTOS **SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M/TE ($767.898),** por mes vencido.

4.3 El valor del canon mensual para la vigencia 2026 será por la suma de **DIEZ MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS M/TE ($10.096.055)**, que incluye el valor del canon, más IVA, más la cuota de administración que corresponde a la Contraloría Municipal de Sincelejo.

4.4 Pagaderos de la siguiente manera: Once (11) pagos mensualidades vencidas, cada uno por valor de **DIEZ MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y CINCO PESOS M/TE ($10.096.055)**, que incluye el valor del canon, más IVA, más cuota de administración correspondiente a los meses de febrero hasta diciembre de 2026.

Todo lo anterior previa legalización del contrato y presentación de factura o cuenta de cobro a nombre de la Contraloría de Sincelejo, adjuntar copia de los pagos a seguridad social del mes facturado.

5. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

El objeto a contratar se encuentra identificado dentro del cuarto nivel del clasificador de bienes y servicios con el código n° 80131502 y bajo el nombre de *"Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales"* así:

SEGMENTO	80000000 – Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.
FAMILIA	80130000 – Servicios inmobiliarios.
CLASE	80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

PRODUCTO	80131502–Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

6. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El presente contrato se llevará a cabo a través de la modalidad de contratación directa de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 2, numeral 4º, literal i), de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual reza: "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".

De igual manera, para soportar dicha contratación, se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 80 de 1993 y de más normas civiles y comerciales concordantes.

7. ANÁLISIS ECONÓMICO

De conformidad con el artículo 2.2121.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública, se establece que las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa, para lo cual deberán verificar las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad y analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

En los Estudios Previos del proceso correspondiente al contrato de arrendamiento n°. 003-2026, se estableció:

Al presente estudio se anexan los sopones de otras cotizaciones realizadas a inmuebles en la ciudad de Sincelejo que satisfacían la necesidad de la entidad y que se relacionan a continuación:

Propuestas	**CÁMARA DE COMERCIO DE SINCELEJO**	**INMOBILIARIA & NEGOCIOS COLOMBIA**	**INMOBILIARIA COUNTRY HOUSE**
Dirección del inmueble	Carera 20 n.° 27-87 Oficina 201- Edificio Cámara de Comercio de Sincelejo	Carrera 26 n. 5A-90 de Sincelejo	Calle 23 n.°17-39 Sincelejo
Área y coeficiente	Trescientos ochenta y dos metros cuadrados (382) m2.	Trescientos cincuenta metros cuadrados (350) m2.	Doscientos sesenta y cuatro (264) m2.

Valor del Canon	-Seis millones de pesos mensuales ($6.000.000) -Más IVA (19%) Un millón ciento cuarenta mil pesos ($1.140.000). -Gastos de administración por valor de quinientos ochenta mil pesos ($580.000). TOTAL: Siete millones setecientos veinte mil pesos ($7.720.000).	-Siete millones de pesos mensuales ($7.000.000) -Más IVA (19%) un millón trescientos treinta mil pesos ($1.330.000) TOTAL: Ocho millones trescientos treinta mil pesos ($8.330.000).	-Trece millones doscientos veinticinco mil pesos mensuales ($13.225.000)
Descripción	Propiedad horizontal, oficina amplia que cuenta con servicios públicos, aires acondicionados, zona de parqueos, auditorio, baños y cocina.	Son múltiples oficinas, cuenta con 13 baterías sanitarios, accesorios para discapacitados, dos tanques elevados, electrobombas, energía de 220 watts, amplia zona de patio cada oficina cuenta con un punto para aire acondicionado.	Oficina nueva para estrenar, cuenta con energía trifásica, transformador 125KVA, agua y puntos para la instalación de aires acondicionados.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la CMS realizó las modificaciones y adecuaciones, que permitieran el óptimo goce, custodia y conservación de los diferentes bienes y equipos de la entidad, se ha venido realizando el contrato de arrendamiento en el mismo bien inmueble a partir de los años 2023, 2024, y 2026, por esta razón el análisis económico del contrato de arrendamiento de la presente vigencia es con base a las cotizaciones recibidas cuando se hizo el primer estudio de mercadeo.

7.1 ANÁLISIS DE LAS VARIABLES QUE SOPORTAN EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

La Contraloría Municipal de Sincelejo suplió las necesidades del arrendamiento de un bien inmueble para la ubicación de sus funcionarios en años anteriores así: comportamiento de la demanda.

AÑO	CONTRATO	VALOR TOTAL	DURACIÓN
2017	CD 01	$50.350.000	Catorce (14) días y nueve (9) meses.
2018	CD 01	$65.957.510	Diecinueve (19) días y Once (11) meses.

2019	CD 01	$69.419.952	Veintiséis (26) días y once (11) meses.
2020	CD 01	$72.867.550	Veintiocho (28) días y once meses (11)
2021	CD 01	$74.476.200	Trece (13) días y once (11) meses
2022	CD 01	$77.703.075	Diecisiete (17) días y once (11) meses
2023	CD 01	$86.979.000	Ocho (8) días y once (11) meses
2024	CD 01	$96.822.180	Ocho (8) días y once (11) meses
2025	CD 01	$104.257.015	Ocho (8) días y once (11) meses

Ahora bien, de acuerdo a las especificaciones del inmueble que se pretende arrendar, oficina 201, edificio Cámara de Comercio de Sincelejo, esta cuenta con buena infraestructura, y área construida, la cual satisface las necesidades de la entidad, surgiendo la necesidad celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, con el fin que los funcionarios y contratistas, cuenten con espacios óptimos de trabajo, además de contar con oficina de archivo y auditorio en óptimas condiciones, con única observación que es el cambio de las unidades de aire acondicionado, tal como quedó establecido en los reportes de mantenimiento correctivo realizados en la vigencia 2023.

8. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Una vez verificadas las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Sincelejo y habiendo analizado y comparado las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, y teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública, determinamos que los criterios para seleccionar la oferta más favorable serán los siguientes: área coeficiente, dimensión, ubicación y seguridad del inmueble contra el precio propuesto del mismo. Ahora bien, como se trata de una contratación directa, no se debe hacer comparación de propuestas, sino cumplir con los principios de la contratación pública en cuanto a economía, transparencia, entre otros.

8.1 OPCIÓN MÁS FAVORABLE PARA RESOLVER LA NECESIDAD:

Las características requeridas para el inmueble objeto del contrato de arrendamiento son las siguientes:

- Un inmueble ubicado estratégicamente en la zona céntrica de la ciudad de Sincelejo.
- Que cuente con los servicios públicos de energía y agua.
- El inmueble sea suficientemente amplio, es decir mayor al área construida de la oficina actual, cómodo e iluminado, con aire acondicionado.
- Cuente con espacios óptimos para atender reuniones, visitantes, auditorio y ubicar el archivo central de la Contraloría Municipal de Sincelejo.

De acuerdo al certificado de tradición expedido el día 14 de enero de 2026 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, matrícula n° 340-73127, el predio que más se concierta a las necesidades de la Entidad es el de propiedad de la Cámara de Comercio de Sincelejo, oficina 201, representante legal HERMÁN ENRIQUE GARCIA AMADOR, el cual cuenta con área construida de 382 m^2, el valor mensual a pagar por m^2 es bajo, y la ubicación del inmueble es buena ya que está en la zona céntrica de la ciudad y cumplen con las condiciones necesarias para el funcionamiento de la Entidad.

Teniendo en cuenta que el arrendador se comprometió a dar prelación a la Contraloría Municipal de Sincelejo, esta realizo las adecuaciones necesarias para la labor óptima de la Entidad. Por lo anterior, se hace necesario adelantar el proceso de contratación directa con el fin de celebrar el contrato de arrendamiento de la oficina 201, del edificio Cámara de Comercio de Sincelejo, ubicado en la carrera 20 n° 27-87, en la ciudad de Sincelejo.

9. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO

Contrato de arrendamiento de inmueble.

10. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A) **OBLIGACIONES GENERALES:** 1. Firmar el acta de inicio de común acuerdo con quien ejerce control y vigilancia del contrato (supervisor) una vez legalizado y perfeccionado el presente contrato; 2. Mantener fijos los precios ofertados, los cuales no estarán sujetos a reajuste; 3. Se deberá suscribir el acta de liquidación, siempre cuando tenga lugar, y el informe de entrega del bien, avalado por el supervisor del proceso, si es necesario.

B) **DEL ARRENDADOR:** Deberá cumplir con las obligaciones propias del contrato de arrendamiento del inmueble y en especial: 1. Entregar a la Contraloría Municipal de Sincelejo el inmueble arrendado en buenas condiciones, que permitan su eficaz utilización en las distintas áreas; 2. Entregar el inmueble con pleno servicio de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, entregar el inmueble arrendado en buenas condiciones higiénicas, sanitarias y seguridad; 3. Garantizar la inmediata disponibilidad para ser utilizado el inmueble libre de todo inconveniente, vivientes, zonas restringidas o compartidas con otras personas o entidades; 4. Librará al arrendatario de toda turbación en el goce del inmueble; 5. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, o las locativas, pero sólo cuando éstas provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del bien arrendado; 6. El Arrendador deberá realizar el pago de las Estampilla para el Bienestar del Adulto Mayor, Imder y Procultura, las tasas de orden departamental que establecen los respectivos acuerdos y demás impuestos y gravámenes a que haya lugar.

C) **DEL ARRENDATARIO:** 1. Pagará al arrendador los cánones de arrendamiento oportunamente en el término convenido; 2. Gozará del inmueble según los términos de éste contrato; 3. Velará por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento; 4. Restituirá el inmueble a la terminación del contrato en buen estado poniéndolo a disposición del arrendador; 5. No hará mejoras, ni modificaciones o reparaciones al inmueble sin autorización del arrendador. Si las hiciere serán de propiedad de este y no habrá lugar al reembolso en dinero.

11. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

- Riesgo Previsible: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia, esta corresponde a la estimación y asignación de los riesgos previsibles, así como su tipificación.
- Riesgo Imprevisible: Son aquellos hechos o circunstancia donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia.
- Tipificación del Riesgo: Es la enunciación que la entidad hace de aquellos hechos previsibles constitutivos de riesgo que en su criterio pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del contrato.
- Estimación del riesgo: Es la valoración, en términos porcentuales que hace la entidad de ellos, de acuerdo con la tipificación que ha establecido.
- Asignación del Riesgo: Es el señalamiento que hace la entidad de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo. Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, pueden alterar el equilibrio financiero del mismo.

En el presente proceso de contratación la Entidad encuentra que son riesgos atribuibles al contrato los siguientes:

TIPIFICACION DEL RIESGO	IDENTIFICACION DEL RIESGO	ESTIMACION DEL RIESGO	ASIGNACION DEL RIESGO
Circunstancias de fuerza mayor que deterioren el bien inmueble.	Imprevisible	Baja	Contratista
Mal uso del bien inmueble por parte de los usuarios, como por ejemplo asonadas.	Imprevisible	Media	Entidad
Eventos que impidan la adjudicación y firma del contrato.	Imprevisible	Baja	Entidad y Contratista
Vicios ocultos que afecten el normal uso del bien inmueble.	Imprevisible	Media	Contratista

12. GARANTÍAS

Teniendo en cuenta que el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 establece: "No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos", analizando el objeto a contratar, la forma de pago, el tipo de contratista, la Contraloría Municipal de Sincelejo no considera necesario la adquisición de garantías para la celebración y ejecución de este contrato.

13. SUJECIÓN Y ACUERDOS INTERNACIONALES O DE LIBRE COMERCIO

La presente contratación no está sujeta o cobijada por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el Estado colombiano, por lo tanto, no han de observarse las obligaciones contenidas en la sección 4 subsección 1 del Decreto 1082 de 2015.

14. SUPERVISOR DEL CONTRATO

La vigilancia y supervisión del contrato estará a cargo del funcionario del nivel directivo que para tal fin designe el Contralor Municipal de Sincelejo, quien deberá cumplir las funciones consignadas en el contrato y dar cumplimiento a la normatividad aplicable al respecto.

15. INDEMNIDAD

Con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato el arrendador se compromete y acuerda en forma irrevocable a mantener indemne a la Contraloría Municipal de Sincelejo, por cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

16. SERVICIOS

El servicio básico de energía eléctrica que se cause, al igual que el servicio de internet, televisión, servicio telefónico y servicio de agua correrá por cuenta de la Contraloría Municipal de Sincelejo.

17. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La presente contratación se encuentra amparada de acuerdo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 005 de fecha enero 26 de 2026.

Atentamente,

José Ramos Meza
Secretario General

Elaboró: JLV – Jefe Oficina Asesora Jurídica.