

ANALISIS DEL SECTOR PARA CELEBRAR CONTRATO DIRECTO - ARRENDAMIENTO

OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACION: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 25 N° 9-79 GUAYABAL, COVEÑAS, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 340-98051 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE.

1.1 ANALISIS DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL, COMERCIAL FINANCIERA, ORGANIZACIONAL, TECNICA Y DE RIESGO.

El Concejo Municipal de Coveñas, es una Corporación político - administrativa publica de elección popular y representante política de los habitantes de Coveñas, encargada de facilitar la participación democrática y la prevalencia de interés general, que mediante el debate democrático y participativo expide acuerdos y ejerce control político a la administración municipal, promoviendo el desarrollo de la comunidad, y la gestión de soluciones integrales que permitan generar empoderamiento y el cierre de las brechas sociales; basando sus actuaciones en los principios de transparencia, celeridad en la gestión, e integridad; soportados en un talento humano competente e idóneo para prestar un servicio eficaz y confiable, ejercido de manera responsables y en cumplimiento de la constitución y las leyes.

El Municipio de Coveñas, Sucre, fue creado hace 24 años y, pese al tiempo transcurrido, el Concejo Municipal aún no cuenta con una sede oficial propia. Por esta razón, sus oficinas y dependencias han funcionado en instalaciones de la administración municipal, las cuales, con el paso de los años, resultaron insuficientes y poco funcionales para el adecuado desarrollo de las actividades de la corporación. Ante esta situación, se procedió al arrendamiento de un inmueble por un plazo de un (1) año, contrato que finalizó el 31 de diciembre de 2025.

Concluido dicho contrato, se hizo necesario suscribir nuevamente un arrendamiento que garantizara condiciones adecuadas de espacio y ubicación estratégica dentro de la zona urbana del municipio, con vías de acceso en buen estado y características constructivas que incluyeran mampostería, cubierta, pisos, puertas, ventanas, baños, zona de labores y la prestación de servicios públicos domiciliarios (energía eléctrica, agua, alcantarillado, aseo y gas natural). Además, el inmueble debía proyectar la imagen institucional del Concejo Municipal de Coveñas.

En atención a las restricciones presupuestales de la vigencia fiscal 2026, el nuevo contrato se celebró por un término de seis (6) meses, con ejecución entre el 16 de enero y el 16 de julio de 2026. La decisión de limitar la duración respondió a criterios de sostenibilidad financiera y a la obligación de ajustar la contratación a la disponibilidad presupuestal, conforme al Estatuto Orgánico del Presupuesto y las normas de contratación pública vigentes. De esta manera, se garantizó la continuidad del servicio institucional sin comprometer recursos más allá de los autorizados.

Al vencerse el contrato de arrendamiento N° 001/2026 el 17 de julio de 2026, aún persiste la necesidad de contar con un inmueble que permita el desarrollo de las funciones administrativas y misionales de la corporación, incluyendo la ubicación de empleados y contratistas, así como la atención adecuada a los usuarios. En dicho inmueble deben funcionar el Salón de Sesiones, la Secretaría General, la Presidencia, las Comisiones Permanentes, la Oficina de Defensa Jurídica, el Área de Contratación, Presupuesto, Contabilidad, Archivo, Recepción y Oficios Varios.

Revisados los recursos disponibles en el presupuesto de la presente vigencia, se determinó que únicamente se cuenta con treinta y tres millones de pesos (\$33.000.000) moneda corriente para cubrir el arrendamiento hasta el 31 de diciembre de 2026. En consecuencia, se hace imperativo celebrar un nuevo contrato de arrendamiento por un monto mensual inferior al previamente pactado, ajustado a la disponibilidad presupuestal existente.

Para dar cumplimiento a esta necesidad, el Concejo Municipal de Coveñas invitó nuevamente al señor Pedro Antonio Ospina Bravo, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.938.692 de San Bernardo del Viento, propietario del inmueble ubicado en la zona urbana del municipio, con matrícula inmobiliaria No. 340-98051. Se trata de una casa construida en el sector Guayabal, con un área de 420 m² y los siguientes linderos: al norte con predios de Mercedes Julio y Arnaldo Patiño (50 m), al sur con predio de Marelby Mendoza Therán (50 m), al oriente con la calle 9 (8,40 m) y al occidente con predio de Jorge Valeta (8,40 m).

El contrato por celebrarse será un contrato de arrendamiento, ajustado a las condiciones financieras y normativas de la actual vigencia fiscal, con el fin de garantizar la continuidad del servicio institucional del Concejo Municipal de Coveñas.

La modalidad de selección del contratista a utilizar en este caso, es la Contratación Directa, teniendo en cuenta que lo que se pretende celebrar es un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, que es una de las causales que prevé la Ley 1150 de 2007 que se encuentra reglamentada por el decreto 1082 de 2015.

En ningún evento estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebran por el término estrictamente indispensable.

1.2 FUNDAMENTOS JURIDICOS: Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad lo constituyen las siguientes disposiciones jurídicas:

El artículo 24 de la ley 80 de 1993 modificado por la ley 1150 de 2007, dispone, que las escogencias del contratista se efectuaran con arreglos a las modalidades de selección: Licitación pública, Selección Abreviada, Concurso de méritos y Contratación Directa

Igualmente establece esta disposición, en el numeral 4, que la modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: "...i) arrendamiento o adquisición de inmuebles. . .".

En tal sentido, el Decreto reglamentario 1082 de 2015, dispone: "Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar y arrendar inmueble mediante contratación directa para lo cual deben seguirlas 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 las opciones de arrendamiento, análisis que deberán tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

HISTORICO DE SERVICIOS, COMPRA O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES:

Se realizó un sondeo en la página web: www.contratos.gov.co a efectos de determinar cómo se desarrollaron procesos de contratación directa para el servicio objeto de la referencia, para lo cual se tomó una muestra de diferentes entidades públicas.

1.3.2 ANALISIS DE LA DEMANDA INTERNA DE LA ENTIDAD.

El Concejo Municipal de Coveñas:

CONTRATO No.	001/2026
CONTRATANTE	CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS.
CONTRATISTA	PEDRO ANTONIO OSPINA BRAVO CC N° 10.938.692 de San Bernardo del Viento
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 25 N° 9-79 GUAYABAL, COVEÑAS, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 340-98051 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE.
VALOR	SESENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS MCTE. (\$63.180.000. oo)
DURACION	SEIS (6) MESES.

CONTRATO No.	001/2025
CONTRATANTE	CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS.
CONTRATISTA	PEDRO ANTONIO OSPINA BRAVO CC N° 10.938.692 de San Bernardo del Viento

CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, SUCRE

NIT: 823.004.035-1 · Carrera 25 N° 9 - 79 Guayabal - Coveñas · Código Postal 706050
www.concejodecovenas.gov.co · concejo@concejodecovenas.gov.co · Celular: 3244115713



OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 25 N° 9-79 GUAYABAL, COVEÑAS, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 340-98051 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE.
VALOR	CIENTO DOCE MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTO TREINTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVOS MCTI (\$112.213.333,33)
DURACION	TRESCIENTOS VEINTE (320) DÍAS.

CONTRATO No.	001/2024
CONTRATANTE	CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS.
CONTRATISTA	PEDRO ANTONIO OSPINA BRAVO CC N° 10.938.692 de San Bernardo del Viento
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 25 N° 9-79 GUAYABAL, COVEÑAS, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 340-98051 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE.
VALOR	CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE. (\$110.000.000.00)
DURACION	ONCE (11) MESES.

CONTRATO No.	001/2025
CONTRATANTE	CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS.
CONTRATISTA	PEDRO ANTONIO OSPINA BRAVO CC N° 10.938.692 de San Bernardo del Viento
OBJETO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE URBANO UBICADO EN LA CARRERA 25 N° 9-79 GUAYABAL, COVEÑAS, CON MATRICULA INMOBILIARIA N° 340-98051 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DEL CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, DEPARTAMENTO DE SUCRE.
VALOR	CIENTO DOCE MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTO TREINTA Y TRES PESOS CON TREINTA Y TRES CENTAVO (\$112.213.333,33) MONEDA CORRIENTE.
DURACION	DIEZ (10) MESES Y VEINTE (20) DIAS.

1.4 RIESGOS:

1.4.1 RIESGOS DEL ARRENDADOR CONTRATISTA.

Que el ARRENDADOR CONTRATISTA no cumpla con los términos plasmados en el contrato y el objeto contractual se tienen que las mismas no generen mayores riesgos para la Entidad, y el control del riesgo mínimo lo realizará el supervisor del contrato mediante la revisión y aprobación de los informes y seguimiento a la ejecución contractual, toda vez que las actas de pago se cancelan de forma vencida, una vez el supervisor certifique el cabal cumplimiento de las actividades por parte del contratista, y en consecuencia refrende su pago.

Que el contratista no cumpla por muerte o incapacidad, caso en el cual se aplicara la liquidación unilateral del contrato de conformidad con la normatividad vigente y el manual de contratación.

1.4.2 RIESGOS DEL CONCEJO- ARRENDATARIO

De conformidad con la naturaleza del contrato y la forma de pago, los riesgos se minimizan.

1.5 PLAZO DE EJECUCION:

El plazo de ejecución del contrato será de **CINCO (5) MESES Y QUINCE (15) DÍAS**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previa verificación y cumplimiento de los requisitos de ejecución. En todo caso, dicho plazo no podrá exceder la vigencia fiscal correspondiente al año 2026, es decir, no podrá sobrepasar el **TREINTA Y UNO (31)** de diciembre de 2026.

1.6. FORMA DE PAGO:

El **CONCEJO** pagará al **ARRENDATARIO-CONTRATISTA** el valor del presente contrato en **CINCO (5) CUOTAS MENSUALES** por valor de **SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000,00) MONEDA CORRIENTE** y una cuota correspondiente a los **QUINCE (15) DÍAS** por valor de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) MONEDA CORRIENTE**, previa certificación de cumplimiento suscrita por el supervisor y la respectiva presentación de la cuenta de cobro previa certificación de cumplimiento suscrita por el supervisor y la respectiva presentación de la cuenta de cobro.

1.7. LUGAR DE EJECUCION:

El lugar de ejecución del contrato será en el municipio de Coveñas, Sucre.

Dado en las instalaciones del concejo municipal de Coveñas - Sucre, el diecisiete (17) de julio de 2026.

Original firmado

DARWIN CHICA TIRADO.

Presidente del Concejo Municipal de Coveñas.