

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

ASUNTO: 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.- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

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

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



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 (\$36.000.000) 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.

2.- EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. OBJETO A CONTRATAR: 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.

2.1.1 IDENTIFICACIÓN DEL NIVEL DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

El servicio objeto del contrato está codificada en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC, hasta el TERCER o CUARTO nivel, como se indica en la Tabla 1:

Tabla 1–Codificación del servicio en el sistema UNSPSC:

CODIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131500	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES

2.2. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO: El inmueble arrendado en su totalidad debe estar en buenas condiciones, que permitan su eficaz utilización en las distintas áreas, con pleno servicio de agua y además en buenas condiciones higiénicas, sanitarias y seguridad, como también garantizar la inmediata disponibilidad del área arrendada del inmueble para ser utilizado libre de todo inconveniente, vivientes, zonas restringidas o compartidas con otras personas o entidades.

2.3 PLAZO: 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.

2.4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Se trata de un contrato de Arrendamiento de conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto reglamentario 1082 de 2015, dispone, pero aplicado por analogía del artículo 1973 del Código Civil.

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

3.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA: 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 para optar por esta modalidad de contratación.

3.2. LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN ESTA MODALIDAD DE SELECCIÓN: Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad de selección, lo constituyen las siguientes disposiciones jurídicas:

El artículo 24 de la Ley 80 de 1993 modificado por la Ley 1150 de 2007, dispone, que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo 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 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 deberán tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

4.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor del contrato a celebrar es por la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$33.000.000) MONEDA CORRIENTE**

4.2 JUSTIFICACION DEL VALOR DEL CONTRATO: El valor de este contrato se ha estimado teniendo en cuenta las obligaciones proyectadas a cargo del contratista, y las condiciones del mercado, el lugar de ubicación del inmueble, el área y las condiciones de infraestructura física, de accesibilidad, entre otros.

De otra parte, el arrendamiento de vivienda urbana, por tratarse de un aspecto de amplio impacto social, está fuertemente regulado por la ley, en este caso, la ley 820 de 2003, que en su artículo 20 fija el monto máximo en que se puede incrementar anualmente el precio o canon de arrendamiento.

“Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por

ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.”

En virtud de la autonomía de la voluntad y el principio de libertad contractual consagrados en la legislación colombiana, las partes intervinientes en el contrato de arrendamiento celebrado al principio de la actual vigencia (2026) por un valor mensual de diez millones quinientos treinta mil pesos (\$10.530.000), ha decidido de común acuerdo modificar dicha estipulación, reduciendo el canon a seis millones de pesos (\$6.000.000), con el fin de adecuarlo a las actuales condiciones económicas y de mercado, garantizando así la continuidad del contrato, la estabilidad en la relación arrendaticia y la preservación de la buena fe contractual; esta modificación se realiza de manera voluntaria, transparente y equitativa, reconociendo que mantener un arrendatario con capacidad de pago ajustada resulta financieramente más conveniente que enfrentar periodos de vacancia del inmueble, y que la reducción del canon constituye un mecanismo idóneo para equilibrar las prestaciones y obligaciones de las partes, razón por la cual se deja constancia expresa de esta modificación en el presente estudio previo, el cual forma parte integral del contrato y tendrá plena validez jurídica

4.4. El número de disponibilidad presupuestal: No. 17-58 del 17 de JULIO de 2026, RUBRO: 2.1.2.02.02.007. SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS, SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASING PRESTADOS A LAS EMPRESAS Y SERVICIOS DE PRODUCCION.

FORMA DE PAGO: El ARRENDATARIO - CONCEJO pagará al ARRENDADOR 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.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Los factores que permiten identificar la oferta más favorable son las condiciones del mercado, el lugar de ubicación del inmueble, el área y las condiciones de infraestructura física, de accesibilidad, entre otros.

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

Atendiendo la naturaleza del contrato, no se prevén riesgos que puedan afectar el equilibrio económico del presente contrato.

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

De conformidad con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, por tratarse de una contratación directa y a la forma de pago del mismo, no se solicitarán garantías. Sumado que para el ARRENDATARIO - CONCEJO no se constituye en riesgo la ejecución de este contrato, porque la forma de pago es mediante pagos mensuales, lo que significa que el ARRENDATARIO - CONCEJO cancelara al contratista mes vencido del arriendo.

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

Aplicación de los Acuerdos Comerciales para Entidades Estatales del nivel municipal

Acuerdo Comercial	Valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable	Excepciones
Chile	Bienes y servicios \$ 586'634.000 Servicios de construcción \$ 14.665'850.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37
Guatemala	No incluye valores	1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 14, 20, 21
Liechtenstein Suiza	Bienes y servicios \$ 586'634.000 Servicios de construcción \$ 14.665'850.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37
Unión Europea	Bienes y servicios \$ 586'634.000 Servicios de construcción \$ 14.665'850.000	1, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 28, 29, 32, 34, 35, 37

De Conformidad con el manual explicativo sobre TLC numeral 1.2.3. Exclusiones de aplicabilidad y excepciones. Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los

acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos.

9. MENCIÓN DE SI LA CONVOCATORIA ES SUSCEPTIBLE DE SER LIMITADA A MIPYME.

NO APLICA

10. ANALISIS DE RIESGOS: Para efectos del presente proceso se aplicará la siguiente matriz de riesgos:

En la ejecución del contrato pueden llegar a presentarse causas previsibles que afectan la carga económica o financiera de las partes que, en virtud del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015, deben ser reconocidas y asumidas con el objeto de salvaguardar la adecuada marcha de la gestión contractual y la finalidad de las partes en la contratación. Para efectos del presente capítulo se entenderán las siguientes categorías de riesgo:

TIPIFICACIÓN		ASIGNACIÓN	ESTIMACIÓN	
Clase	Concepto		Probabilidad	Impacto
Riesgo Social	Vulneración usos y costumbres	Contratista	Baja	Media– Alto
Riesgo Financiero	Impuestos, multas, sentencias ejecutoriadas civiles, laborales, penales, de jurisdicción coactiva, arbitrales u otro tipo de pleitos judiciales y extrajudiciales por hechos u obligaciones anteriores a la celebración del contrato que puedan afectar financieramente al contratista	Contratista	Media– Baja	Media– Alto
	Incumplimiento del objeto contractual.	Contratista	Baja	Medio – Alto
	Mala Calidad del servicio	Contratista	Media– Baja	Media– Alto
	Incumplimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social o alteración de los soportes de pago del mismo	Contratista	Baja	Medio – Alto

	Información errónea o desactualizada, aportada por la entidad para la ejecución del contrato	Entidad	Alto	
	Incumplimiento en el pago del valor del contrato	Entidad	Alto	

Conforme a lo previsto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, las entidades estatales deben estimar, tipificar y asignar los riesgos previsibles involucrados en la contratación. En consecuencia, la administración o el manejo del riesgo debe cubrir desde la planeación hasta la terminación del plazo, la liquidación del contrato, el vencimiento de las garantías de calidad o la disposición final del bien; y no solamente la tipificación, estimación y asignación del riesgo que pueda alterar el equilibrio económico del contrato.

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015 define Riesgo como un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso de contratación o en la ejecución de un contrato. El mismo decreto establece que la Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente.

En virtud de lo anterior, el CONCEJO MUNICIPAL DE COVEÑAS, estructuró para el proceso de CONTRATACION DIRECTA un sistema de administración de riesgos teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos: (a) Vulneración usos y costumbres (b) Los eventos que alteren la ejecución del contrato, (c) El equilibrio económico del contrato, (d) Incumplimiento del objeto contractual, (e) Mala Calidad del servicio y (f). Incumplimiento en el pago del valor del contrato.

El sistema de administración de riesgos fue diseñado siguiendo los lineamientos definidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, en cumplimiento de lo previsto en el Decreto 4170 del 03 de noviembre de 2011 y lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 e incluye todos los riesgos identificados del Proceso de Contratación, estableciendo su clasificación, la probabilidad de ocurrencia estimada, su impacto, la parte que debe asumir el riesgo, los tratamientos que se puedan realizar y las características del monitoreo más adecuado para administrarlo.

11. MANIFESTACIÓN DE INEXISTENCIA O INSUFICIENCIA DE PERSONAL DE PLANTA PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD CONTRACTUAL, EXPRESANDO CLARAMENTE LAS RAZONES POR LAS CUALES NO ES POSIBLE DESARROLLAR EL OBJETO CON EL PERSONAL EXISTENTE, O QUE EL MISMO ES INSUFICIENTE O QUE SE REQUIEREN

CONOCIMIENTOS ESPECIALIZADOS QUE NO POSEEN LAS PERSONAS DE PLANTA PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD.

NO APLICA.

Por lo antes expuesto, consideramos importante y conveniente se realice la presente contratación.

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