ESTUDIO DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE GUADALUPE EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento de su misión institucional, la **REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL** - **RNEC**, debe contribuir al fortalecimiento de la democracia mediante el registro de la situación civil de las personas, la organización de los procesos electorales, promover la participación social con la expresión de la voluntad popular; por lo cual en desarrollo de su visión institucional será una Institución reconocida por la ciudadanía colombiana, por su excelencia en la prestación de los servicios a su cargo, garantizando la facilidad de acceso a toda la población, mediante la utilización de tecnologías modernas y el compromiso de sus funcionarios.

Sobre el particular, es pertinente anotar que a la fecha la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con sede propia en el municipio de **GUADALUPE** - **SANTANDER**, para el normal funcionamiento de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL** y se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a los requisitos exigidos por la Ley.

Para tal efecto, se requiere tomar en arriendo un inmueble suficientemente amplio con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones eléctricas adecuadas, ubicado dentro del perímetro urbano del Municipio de **GUADALUPE - SANTANDER**, dentro de las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía, con el respectivo estudio de seguridad emitido por la Policía Nacional o autoridad competente, para permitir el funcionamiento de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE GUADALUPE - SANTANDER**, que permita cumplir con los objetivos misionales de la Entidad.

2. OBJETO Y CONDICIONES TÉCNICAS DEL BIEN O SERVICIO. ESPECIFICACIONES DEL CONTRATO.

2.1. Objeto:

EL ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA**, el inmueble ubicado en **Calle 5 Nº. 4-12,** destinado para el funcionamiento de las oficinas de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE GUADALUPE**, en el departamento de **SANTANDER**.

2.2 Alcance al Objeto:

El inmueble ofrecido está ubicado en la **Calle 5 Nº. 4-12** del municipio de **GUADALUPE** en el Departamento de **SANTANDER**.

2.3 Condiciones del Bien o Servicio

El inmueble que se pretende arrendar para el funcionamiento de la sede de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE GUADALUPE,** en el departamento de **SANTANDER**, deberán cumplir con las siguientes características:

- Ubicación: Estar ubicado dentro del perímetro urbano, distante a zonas que presenten riesgos de inundación como ríos, cañadas, arroyos, lagos. Tampoco deberá alinderar con lotes baldíos o sin construir.

- La Imagen Corporativa de la Entidad: La fachada en las instalaciones de la Registraduría Nacional del Estado Civil, deben tener una presentación acorde a la imagen definida en el manual de imagen corporativa de la Entidad. No debe compartirse con anuncios de externos, grafitis u otro tipo de avisos.

- En la Registraduría Especial, Municipal y Auxiliar que así lo permitan, el color de la fachada deberá ser blanco y en un lugar visible se ubicará el aviso que identifica la sede, este aviso debe ser el que éste definido por el manual. Las únicas versiones autorizadas para la aplicación del logo símbolo son: Blanco, negro y verde institucional.

- En aquellas sedes cuya fachada esté construida con enchapes o elementos similares, que no permitan la pintura en blanco, el aviso deberá ser ubicado en un lugar visible.

- Instalaciones eléctricas propias: con el respectivo polo a tierra debidamente ajustado a las normas técnicas que rigen en Colombia. Estas deberán ser verificadas con el apoyo de un profesional idóneo en la materia para implementar el sistema de comunicaciones de voz y de datos. Verificar que el transformador tenga potencia mínima requerida para el funcionamiento de los equipos.

- Adecuadas condiciones de seguridad: puertas de acceso metálicas, reja de protección en áreas perimetrales, rampas de acceso a persona discapacitadas y techos, concertinas, cerraduras de seguridad, etc. Así mismo, no debe presentar ningún tipo de daño, filtraciones o deteriores que afecten el normal funcionamiento y estadía de servidores y el público en general.

- Contar con los servicios públicos básicos: Acueducto, Alcantarillado y Aseo, Energía Eléctrica. Para el caso de líneas telefónicas, es preciso aclarar que la Entidad trasladará la línea oficial que posea en cada municipio, por lo tanto, no habrá lugar al pago de las líneas telefónicas del propietario.

2.4 Autorizaciones, Permisos y Licencias

El inmueble que se seleccione deberá ser sometido a un Estudio de Seguridad por parte de la autoridad competente en el municipio y contar con el certificado del Uso del Suelo.

2.5 Clasificación en el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios

El objeto del presente proceso, está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios – UNSPSC, así:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131500	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.6 Tipo de Contrato

Se celebrará un Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble.

2.7 Plazo

El término de duración del contrato es de **catorce (14) meses**, contados a partir del **primero (01) de junio de dos mil veintiuno (2021)** y hasta el **treinta y uno (31) de julio de dos mil veintidós (2022),** previo el cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.8 Obligaciones de EL ARRENDADOR

- Entregar el inmueble en óptimas condiciones de funcionamiento.
- Suscribir el Inventario del inmueble.
- Suscribir Acta de Inicio con el Supervisor del Contrato.
- Poner a disposición de la Registraduría Nacional del Estado Civil - RNEC, el inmueble objeto del Contrato, el día de la suscripción del Acta de Inicio.

- Facilitar el uso goce y disfrute legítimo exclusivo del inmueble objeto del arrendamiento, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato.

- Librar a **LA ARRENDATARIA** de toda perturbación en el goce del inmueble arrendado.

- Responder ante **LA ARRENDATARIA** por los vicios ocultos del inmueble, incluido de los bienes y servicios conexos, objeto de arrendamiento.

- Garantizar que el inmueble esté libre de filtraciones de agua en las paredes y pisos. En caso de presentarse alguna durante la ejecución contractual, **EL ARRENDADOR** se compromete a iniciar las reparaciones necesarias en el término de tres (3) días, contados a partir de la solicitud de **LA ARRENDATARIA**.

- Responder por las reparaciones necesarias y locativas que requiera el inmueble, como en el caso de deterioros que provengan de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad del inmueble arrendado. En caso de presentarse alguna durante la ejecución contractual, **EL ARRENDADOR** se compromete a iniciar las reparaciones necesarias en el término de tres (3) días, contados a partir de la solicitud de **LA ARRENDATARIA**.

- Garantizar que los servicios higiénico-sanitarios y demás dependencias del inmueble, serán conservadas en forma tal que soporten la seguridad y la salud de los empleados y el público en general que concurra e interactué dentro del inmueble objeto a contratar, así como de los bienes que la Entidad disponga dentro del inmueble arrendado.

- Garantizar durante la ejecución del contrato que las instalaciones y dispositivos complementarios de los servicios de agua potable, desagüe, tuberías de flujo, electricidad, ventilación, reúnan los requisitos exigidos por las reglamentaciones vigentes, o que al efecto se dicten sobre la materia. Para efectos del servicio telefónico, la Registraduría Nacional del Estado Civil, trasladara la respectiva línea telefónica, por lo cual si el inmueble cuenta con este servicio debe ser retirado por **EL ARRENDADOR.**

- Dar oportuno cumplimiento a los requerimientos y directrices impartidas por el Supervisor, dentro del marco del contrato suscrito, sin que ello genere un mayor valor a cargo de **LA ARRENDATARIA.**

- Informar oportunamente al Supervisor del contrato cualquier irregularidad que se presente en el inmueble.

- Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial.

- Efectuar los pagos de impuestos al cual se encuentre sometido el inmueble arrendado.

- Acreditar ante el Supervisor del contrato, que **EL ARRENDADOR** del inmueble se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

- Cancelar mensualmente y en forma oportuna los servicios públicos de **Acueducto, Alcantarillado y Aseo, Energía Eléctrica y Gas (si lo hubiere),** desde la fecha de entrega del inmueble hasta la fecha en que se produzca la restitución material satisfactoria por parte de **LA ARRENDATARIA**.

2.9 Obligaciones de LA ARRENDATARIA

- Ejercer el control en el cumplimiento del objeto del contrato.

- Designar un Supervisor que tendrá la responsabilidad del control administrativo del contrato desde su inicio hasta su finalización y bajo su responsabilidad estará el cumplimiento de lo aquí establecido. En desarrollo de los controles previstos, el Supervisor deberá recibir el inmueble, así mismo, está en la obligación de levantar actas sobre cualquier cambio o modificación durante el desarrollo del presente contrato.

- Suscribir con **EL ARRENDADOR** la correspondiente Acta de Inicio.

- El Supervisor deberá informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** de cualquier irregularidad que se presente en las instalaciones del bien inmueble arrendado.

- Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos, a fin de garantizar su integridad.

- Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos.

- El Supervisor del contrato debe coordinar oportunamente con **EL ARRENDADOR** cualquier cambio que se genere durante el término de ejecución del contrato de arrendamiento.

- Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente por el uso y goce legítimo, cancelando y desmontando la suscripción de servicios adicionales que hubiere instalado dentro del inmueble, salvo que **EL ARRENDADOR**, anticipadamente, le autorizare por escrito a dejarlos allí.

- Firmar el inventario elaborado por las partes al recibo y entrega del inmueble.

- Efectuar los desembolsos para el pago del canon de arrendamiento previa presentación de la factura.

- Coordinar con la Gerencia de Informática de la Registraduría Nacional del Estado Civil la instalación de la red, canal estructurado y el servidor de la RNEC, en los casos que aplique.

- Cancelar mensualmente y en forma oportuna el servicio público de **Teléfono**, desde la fecha en que recibió el inmueble, hasta la fecha en que se produzca la restitución material satisfactoria a **EL ARRENDADOR**. Bajo ninguna circunstancia **LA ARRENDATARIA** asumirá pago del servicio público de gas.

2.10 Lugar de ejecución

Municipio de **GUADALUPE** Departamento de **SANTANDER**

2.11 Supervisión del Contrato

La Supervisión del contrato será ejercida por el **REGISTRADOR MUNICIPAL** de **GUADALUPE – SANTANDER**, o quien haga sus veces o lo reemplace.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL ARRENDADOR Y SU JUTIFICACIÓN.

3.3. Fundamentos jurídicos

La presente contratación se fundamenta jurídicamente en la Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", la cual establece en su artículo 2º literal i) numeral 4º literal i), lo siguiente:

> *"**DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.** La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*
>
> *(...)*
>
> *4. **Contratación Directa.** La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*
>
> *(...)*
>
> *i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.*

El Decreto 1082 de 2015, *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional"* establece en su artículo 2.2.1.2.1.4.1., lo siguiente:

> *"**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".*

El Decreto 1082 de 2015, *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional"* establece en su artículo 2.2.1.2.1.4.11., 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".*

4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

4.1 Valor estimado del Contrato

El valor del contrato de arrendamiento es por la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS TRECE PESOS M.L. ($4.678.513,00), incluye IVA. Que para la vigencia 2021 (junio a diciembre) corresponde a la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS CUATRO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M.L. ($2.304.687,00), incluye IVA y para la vigencia 2022 (enero a julio) corresponde a la suma de DOS MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL

OCHOCIENTOS VEINTISEIS PESOS M.L. ($2.373.826,00), incluye IVA,que el canon de arrendamiento mensual para el año 2021 es por la suma de TRESCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M.L. ($329.241,00), incluye IVA. Que para la vigencia 2022, el canon de arrendamiento mensual incluido el incremento del 3%, es por la suma de TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS M.L. ($339.118,00), incluye IVA.

4.2 Justificación. Estudio de Mercado

Se realizó un sondeo de mercado que se ajustara a las necesidades de la Registraduría Nacional del Estado Civil en el Municipio de **GUADALUPE – SANTANDER**, y se encontró lo siguiente:

Inmueble No. 1: Dirección **Calle 5 Nº. 4-12** del municipio de **GUADALUPE - SANTANDER.**

VALOR DEL CANON: TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO DIECIOCHO PESOS M.L. ($339.118,00), incluye IVA. A partir del 1 de enero de 2022 el valor del canon mensual de arrendamiento tiene un incremento del 3% de acuerdo con el porcentaje de crecimiento en el gasto, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para la correspondiente vigencia, incremento que ya se encuentra incorporado en el valor total del presente contrato.

De acuerdo con el análisis realizado, se tiene que el inmueble que más se ajusta a las necesidades de la Entidad es el ofrecido por **MUNICIPIO DE GUADALUPE** identificado con **NIT. 800.099.694-9**, en calidad de **Propietario**, del inmueble localizado en la **Calle 5 Nº. 4-12** de la nomenclatura urbana del municipio de **GUADALUPE,** del departamento de **SANTANDER**, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, representado legalmente por el señor **ELBERTO ALIRIO REYES SILVA,** identificado con cedula No. 5.618.082 expedida en Confines – Santander, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Guadalupe del departamento de Santander, en en su calidad de **ALCALDE MUNICIPAL** con Escritura Pública de Posesión No. 001 de fecha 30 de diciembre de 2019, de la Notaría Única de Guadalupe – Santander, facultado mediante Acuerdo N°.001 de fecha 12 de febrero de 2020, emitido por el Concejo Municipal de **GUADALUPE – SANTANDER,** facultado para suscribir el contrato y recibir los canon de arrendamiento del inmueble.

Por otra parte se realizaron consultas, en las páginas de www.metrocuadrado.com.co y www.fincaraiz.com.co para el municipio de **GUADALUPE** en el Departamento de **SANTANDER,** que reunieran las condiciones exigidas por la Entidad, y se encontró lo siguiente:

(...) no tenemos inmuebles que coincidan con su búsqueda(...)".

Es de anotar que con antelación la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE GUADALUPE - SANTANDER**, viene funcionando en el mismo inmueble.

Adicionalmente según el estudio de seguridad realizado por la Policía Nacional el inmueble cumple con las recomendaciones mínimas de seguridad.

De otra parte, de conformidad con el certificado expedido por el municipio de **GUADALUPE – SANTANDER**, el inmueble se encuentra ubicado en un sector con uso del suelo autorizado y también cumple con los parámetros solicitados por la Gerencia Informática y su respectivo polo a tierra para instalación de equipos electrónicos.

Por lo anterior y de acuerdo a la oferta presentada, se recomienda celebrar el contrato de arrendamiento con **MUNICIPIO DE GUADALUPE** identificado con **NIT. 800.099.694-9**, en calidad de **Propietario**, del inmueble localizado en la **Calle 5 Nº. 4-12** de la nomenclatura urbana del municipio de **GUADALUPE,** del departamento de **SANTANDER**, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, representado legalmente por el señor **ELBERTO ALIRIO REYES SILVA,** identificado con cedula No. 5.618.082 expedida en Confines – Santander, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Guadalupe del departamento de Santander**,** facultado para suscribir el contrato y recibir los canon de arrendamiento del inmueble, en su calidad anteriormente citada.

4.3 Disponibilidad presupuestal

Para celebrar el contrato que resulte del presente proceso de selección, la Entidad cuenta con el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 48821** del **18 de marzo de 2021** y para la vigencia 2022**, autorización de vigencia futura número 10121 de 23 de abril de 2021.**

4.4Forma de Pago

LA ARRENDATARIA pagará a **EL ARRENDADOR** el valor del contrato en seis (06) cuotas así:

A) Un primer pago, que corresponde a los meses de junio y julio de 2021 por valor de SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M.L. ($658.482,00), incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de julio de 2021.

B) Un segundo pago, que corresponde a los meses de agosto ,septiembre y octubre de 2021 por valor de NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTITRES PESOS M.L. ($987.723,00), incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de septiembre de 2021.

C) Un tercer pago, que corresponde a los meses de noviembre y diciembre de 2021 por valor de SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M.L. ($658.482,00), incluye IVA, el cual será cancelado en el mes noviembre de 2021.

D) Un cuarto pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2022, por valor de UN MILLÓN DIECISIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M.L. ($1.017.354,00), incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de febrero de 2022.

E) Un quinto pago, que corresponde a los meses de abril, mayo de 2022, por valor de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M.L. ($678.236,00), incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de mayo de 2022.

F) Un sexto pago, que corresponde a los meses de junio y julio de 2022, por valor de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M.L. ($678.236,00), incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de julio de 2022.

Lo anterior con cargo al Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil para las vigencias 2021 y 2022, en el rubro descrito en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

Parágrafo Primero: Los pagos señalados en esta cláusula están sujetos a las aprobaciones de los cupos de PAC de la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Parágrafo Segundo: En virtud de la forma de pago, no habrá lugar al pago de intereses moratorios, por cuanto no será necesario contemplar una cláusula de penalidad por mora.

Parágrafo Tercero: Los pagos anteriormente señalados deberán consignarse en las fechas establecidas en la **CUENTA CORRIENTE N°. 060540000688** del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA,** a nombre de **MUNICIPIO DE GUADALUPE,** identificado con **NIT.800.099.694-9**, en calidad de **Propietario** del inmueble.

5 INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES, REPORTES SOBRE AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD FISCAL, DISCIPLINARIA Y PENAL

5.1 Inhabilidades e incompatibilidades

EL ARRENDADOR no podrá encontrarse incursos dentro de ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar a que se refieren la Constitución Política, el artículo 8 de la Ley 80 de 1993, el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, y demás normas concordantes en general, y en especial no estar reportado en el Boletín de Responsables Fiscales vigente, publicado por la Contraloría General de la República de acuerdo con lo previsto en el numeral 4 del artículo 38 de la Ley 734 de 2002 (Código Disciplinario Único) en concordancia con el artículo 60 de la Ley 610 de 2000.

5.2 Boletín Responsables Fiscales vigente

EL ARRENDADOR no estar registrado en el Boletín de Responsables Fiscales vigente expedido por la Contraloría General de la República.

5.3 Antecedentes Disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación

EL ARRENDADOR no debe tener antecedentes disciplinarios registrados en la Procuraduría General de Nación.

5.4 Antecedentes Judiciales

EL ARRENDADOR no debe tener antecedentes judiciales vigentes en el sistema de la Policía Nacional.

5.5 Medidas Correctivas RNMC

EL ARRENDADOR no debe tener multas vigentes, de conformidad con el artículo 183 de la Ley 1801 de 2016 *"Por el cual se expide el Código Nacional de Policía Nacional y Convivencia"*.

6. REQUISITOS HABILITANTES

EL ARRENDADOR deberá presentar los siguientes documentos concernientes al proceso de contratación:

1. Formato No.1 Formato de presentación de la oferta.
2. Certificado de Libertad y Tradición de fecha Mayo de 2021
3. Paz y Salvo y/o Recibo de pago Impuesto Predial - vigencia 2021.
4. Certificación Uso de Suelo.
5. Estudio de Seguridad expedido por Autoridad Competente.
6. Certificación Bancaria reciente.
7. Formato Beneficiario Cuenta.
8. Copia del Acta y/o Escritura Pública de Posesión del Reperentante Legal.
9. Copia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal
10. Acuerdo Municipal mediante el cual el Concejo otorga facultades al Representante Legal para suscribir Contratos y/o Convenios
11. Copia del RUT del Municipio, debidamente actualizado conforme a las normas vigentes en la materia.

12. Copia del RUT del Representante, debidamente actualizado conforme a las normas vigentes en la materia.

13. Declaración Juramentada de inhabilidad e incompatibilidad.

14. Certificación Ley 361 de1997.

15. Certificado de Antecedentes Disciplinarios del Representante Legal y del Municipio, expedidos por la Procuraduría General de la Nación. Se procederá a la validación de la información.

16. Certificado de Boletín de Responsables Fiscales vigente del Representante Legal y del Municipio, expedido por la Contraloría General de la República. Se procederá a la validación de la información.

17. Certificado de Antecedentes Judiciales del Representante Legal, expedido por la Policía Nacional. Se procederá a la validación de la información.

18. Certificado de Medidas Correctivas del Representante Legal, expedido por la Policía Nacional. Se procederá a la validación de la información.

19. Registro fotográfico actualizado donde aparezca claramente fachada, techos, accesos. espacios, baterías sanitarias, pisos, rampa, entre otros.

Consulta en el Sistema ANI

La Registraduría Nacional del Estado Civil realizará la consulta en la base de datos del ANI, el estado de la cédula de ciudadania de **EL ARRENDADOR.**

7. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

EL ARRENDADOR debe encontrarse registrado en la plataforma digital de contratación pública SECOP II, a través de www.contratos.gov.co y disponer de usuario y contraseña. Además, debe conocer su funcionamiento ya que el proceso contractual se realizará integralmente por dicha plataforma digital.

8. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con el estudio de mercado realizado, el inmueble que más se ajusta a los requerimientos de la Entidad es la oferta presentada por **MUNICIPIO DE GUADALUPE,** identificado con **NIT. 800.099.694-9,** en calidad de **Propietario.** El inmueble cumple con todos los requisitos referidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil, cuenta con acceso a discapacitados y baterías sanitarias, adicionalmente que la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL** viene funcionando allí desde hace más de un año, está ubicada en el área perimetral del parque principal del municipio, no hay que realizar

traslado de redes de datos, ni efectuar adecuaciones eléctricas, así como también **EL ARRENDADOR** realiza los mantenimientos preventivos y correctivos del inmueble.

9. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categorías	A quien se le asigna	Tratamiento /Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Inadecuada elaboración de Estudios Previos de Conveniencia y Oportunidad	1. Estudios previos deficientes que no se ajustan al Estatuto de Contratación, Objeto y Modalidad de Selección del contrato.	3	1	4	Riesgo Bajo	RNEC	Verificación del proceso de contratación de acuerdo al Estatuto General de Contratación y el Manual de Contratación de la RNEC	2	1	3	Riesgo Bajo	SI	GLORIA INES BUENO	01/12/2020	31/12/2020	Verificación del cumplimiento de la normatividad legal vigente y seguimiento de las disposiciones del Manual de Contratación de la RNEC	En la ocurrencia del evento
2	General	Externo	Planeación	Operacional	Insuficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la RNEC, en el respectivo municipio.	Retraso en el proceso de selección del contratista (arrendador), que afecta la satisfacción de la necesidad.	3	2	5	Riesgo Medio	RNEC	Verificación de la información de los proveedores, la información de inmuebles, costos y plazos	2	1	3	Riesgo Bajo	SI	GLORIA INES BUENO	01/12/2020	31/12/2020	Verificación de las situaciones externas que afecten la ejecución del contrato	En la ocurrencia del evento
3	General	Interno	Contratación	Operacionales	Retraso en la suscripción, perfeccionamiento y legalización del contrato	Incumplimiento de las normas de contratación estatal, políticas institucionales, el SIIF y afectación de la calidad en la gestión	2	2	4	Riesgo Bajo	RNEC	Seguimiento de los plazos establecidos desde la etapa precontractual	3	1	4	Riesgo Bajo	SI	GLORIA INES BUENO	01/12/2020	31/12/2020	Verificación de la ejecución de los correctivos implementados	En la ocurrencia del evento
4	General	Interno	Selección	Operacionales	Selección de un inmueble que después no satisfagan las necesidades de la RNEC.	1. Afectación de las funciones propias de la RNEC. 2. Incumplimiento de las metas propuestas por la RNEC. 3. Detrimento patrimonial. 4. Insuficiencia de área arrendada.	3	1	4	Riesgo Bajo	RNEC	Elaboración de Estudios Previos de Conveniencia y Oportunidad, en la cual se contemplen las necesidades de la RNEC, para el cumplimiento de su objeto misional.	1	2	3	Riesgo Medio	SI	GLORIA INES BUENO	01/12/2020	31/12/2020	Verificar la idoneidad de los Estudios Previos de Conveniencia y Oportunidad del proceso contractual	En la ocurrencia del evento
5	General	Externo	Ejecución	Económico	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario.	1. Desequilibrio financiero. 2. Sobrecostos en la ejecución contractual.	3	2	5	Riesgo Medio	RNEC /Contratista	Realización de Estudios Previos de Conveniencia y Oportunidad, en la cual se contemplen el valor del canon mensual de arrendamiento de acuerdo a las condiciones	4	1	5	Riesgo Medio	SI	GLORIA INES BUENO	1/1/2021	31/12/2021	Verificación de las situaciones externas que afecten la ejecución del contrato	En la ejecución del contrato

											actuales del mercado inmobiliario en el respectivo municipio										
6	Especifico	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cambios en las tarifas, tributos, expedición de nuevas normas, entre otros, durante la ejecución del contrato	Los efectos originados por nuevas normas o modificación a las existentes obligan a las partes a cumplir con las disposiciones legales que surjan y afecten el contrato	2	1	3	Riesgo Bajo	RNEC /Contratista	Verificación de la regulación legal vigente en la etapa de planeación, selección y ejecución.	3	1	4	Riesgo Bajo	SI	GLORIA INES BUENO	1/1/2021	31/12/2021	Verificación de las condiciones del mercado en la etapa de ejecución	En la ejecución del contrato
7	Especifico	Interno	Planeación	Operacional	Problemas con el funcionamiento de las redes de conectividad y/o sobrecargas de energía que afecten los equipos tecnológicos y/o servicios públicos indispensables para que opere la RNEC.	1. Sobrecostos en la ejecución contractual. 2. Incumplimiento del contrato. 3. Perturbación del uso de inmueble. 4. Afectación de las funciones propias de la RNEC.	3	1	4	Riesgo Bajo	RNEC /Contratista	Verificación de las condiciones técnicas y de servicios públicos del inmueble en la etapa precontractual y contractual. Requerimiento formal al arrendador para que repare los daños eléctricos.	2	1	3	Riesgo Bajo	SI	Supervisor del contrato	1/1/2021	31/12/2021	Verificación permanente de las condiciones técnicas del inmueble	En la ejecución del contrato
8	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Venta del inmueble arrendado.	1. Negociación para la permanencia de la RNEC, en el inmueble hasta la terminación del plazo del contrato. 2. Pleito entre las partes. 3. Terminación anticipada del contrato. 4. Búsqueda de nuevo inmueble. 5. Sobrecostos en la ejecución contractual.	1	3	4	Riesgo Bajo	Contratista	Verificación de cláusulas en las condiciones especiales del contrato. Ejecución de las cláusulas de protección al arrendador. Inicio de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	Supervisor del contrato	1/1/2021	31/12/2021	Verificación de la documentación del contratista	En la ejecución del contrato
9	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	La RNEC no cuenta con los recursos para pagar el valor del canon mensual de arrendamiento, en los plazos acordados en el contrato, por indebida programación del PAC.	1. Mora en el pago y puede ocasionar el cobro de intereses moratorios. 2. Desequilibrio económico del contrato. 3. Proceso de restitución de inmueble arrendado y ejecutivo.	2	3	5	Riesgo Medio	RNEC	Seguimiento de los plazos establecidos desde la etapa precontractual.	2	1	3	Riesgo Bajo	SI	GLORIA INES BUENO	1/1/2021	31/12/2021	Realizar las actividades en los tiempos establecidos	En la ejecución del contrato
10	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	1. Ejecución incompleta del contrato. 2. Pago de cláusula penal. 3. Reubicación.	3	2	5	Riesgo Medio	Contratista	Seguimiento de los plazos establecidos en la etapa precontractual y contractual. Inicio de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	GLORIA INES BUENO	1/1/2021	31/12/2021	Verificación de las situaciones que afecten la ejecución del contrato	En la ocurrencia del evento

11	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Pleitos entre terceros y el arrendador que impidan la ocupación pacífica y tranquila del inmueble.	Perturbación de la ejecución del contrato	2	2	4	Riesgo Bajo	Contratista	Verificación de la documentación del contratista. Estudio eficiente de títulos. Inicio de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	SI	GLORIA INES BUENO	1/1/2021	31/12/2021	Verificación de la documentación del contratista	En la ejecución del contrato
12	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El Arrendador no cumple con las obligaciones contractuales	Perturbación de la ejecución del contrato	3	3	6	Riesgo Alto	Contratista/ RNEC	Verificación de la documentación del contratista. Ejecución de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	2	3	5	Riesgo Medio	SI	GLORIA INES BUENO	1/1/2021	31/12/2021	Verificación de la documentación del contratista	En la ejecución del contrato
13	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Fallece el Arrendador del inmueble.	Solicitud de terminación del contrato, por parte de los herederos	3	3	6	Riesgo Alto	Contratista/ RNEC	Ejecución de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	2	2	4	Riesgo Bajo	SI	GLORIA INES BUENO	1/1/2021	31/12/2021	Seguimiento a las actividades establecidas en la contingencia	En la ocurrencia del evento
14	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo de la Naturaleza	Eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre	Terminación del contrato	3	2	5	Riesgo Medio	Contratista- RNEC	Implementación de correctivos ante un evento natural no imputable a las partes.	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	GLORIA INES BUENO	1/1/2021	31/12/2021	Seguimiento a las actividades establecidas en la contingencia	En la ocurrencia del evento
15	General	Interno	Ejecución	Riesgo Social o Político	Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble.	Terminación del contrato	2	2	4	Riesgo Bajo	Contratista- RNEC	Implementación de correctivos ante un evento social no imputable a las partes	3	1	4	Riesgo Medio	SI	GLORIA INES BUENO	1/1/2021	31/12/2021	Seguimiento a las actividades establecidas en la contingencia	En la ocurrencia del evento

10. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Para la Contratación Directa en Arrendamiento de Bienes Inmuebles, no será obligatoria la exigencia de garantías de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.5.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

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

La Contratación Directa no está cobijada por Acuerdos Comerciales.

II. ANÁLISIS DEL SECTOR

1. Condiciones Legales, Comerciales, Financieras, Organizaciones, Técnicas.

1.1. Normativa aplicable a la Entidad

Resolución No. 448 de 2016, por medio de la cual se adopta el manual de contratación del Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Resolución No. 5253 de 2016, por la cual se adopta el manual de contratación de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Circular No. 066 de fecha 18 de mayo de 2017, en la cual se establecen los lineamientos para solicitudes de adecuaciones o traslados de sedes a nivel nacional.

Memorando No. 01 de fecha quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la cual se establecen las políticas e instrucciones en materia de Arrendamientos de Bienes Inmuebles para la vigencia 2021-2022, expedido por el Coordinador Grupo de Gestión de Recursos Físicos.

1.1.1. Normativa aplicable al proceso de contratación

La normativa aplicable al presente proceso de contratación es la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 19 de 2012, Decreto 1082 de 2015.

1.1.2. Normativa a la que se someterá el Contrato

La normativa a la que se someterá el Contrato a celebrar es el Estatuto General de Contratación Pública.

1.1.3. Normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro Arrendador

La normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro contratista es la Ley 80 de 1993.

1.2. Condiciones comerciales, organizacionales, técnicas

La Registraduría Nacional del Estado Civil busca garantizar la organización y transparencia del proceso electoral, la oportunidad y confiabilidad de los escrutinios y resultados electorales, contribuir al fortalecimiento de la democracia mediante su neutralidad y objetividad, promover la participación social en la cual se requiera la expresión de la voluntad popular mediante sistemas de tipo electoral en cualquiera de sus modalidades, así como promover y garantizar en cada evento legal en que deba registrarse la situación civil de las personas, que se registren tales eventos, se disponga de su información a quien deba legalmente solicitarla, se certifique mediante los instrumentos idóneos establecidos por las disposiciones legales y se garantice su confiabilidad y seguridad plenas.

De acuerdo a lo anterior, y con el fin de garantizar los procesos misionales, la Entidad ha venido contratando anualmente a través de la modalidad de Contratación Directa los Bienes Inmuebles necesarios a nivel nacional con el fin de atender todas las necesidades de los ciudadanos y la población en general.
Esta contratación ha generado un beneficio importante teniendo en cuenta que la Entidad está realizando presencia en cada uno de los departamentos y municipios que comprenden el territorio nacional, teniendo en cuenta que la demanda en este tipo de servicios cada vez es más alta por el crecimiento de la población.

En aras de cumplir con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, ésta Entidad identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de Arrendamiento de Bienes Inmuebles.

El Contrato de Arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública.

Para el análisis del sector se tuvo en cuenta que el inmueble objeto del Contrato que se pretende suscribir, se encuentra ubicado en **Calle 5 Nº. 4-12** del perímetro urbano del municipio de **GUADALUPE – SANTANDER,** por las circunstancias descritas anteriormente.

Los valores que se tienen en cuenta son los presentados en la Propuesta de Arrendamiento, los cuales ya tienen el incremento del tres por ciento (3%) establecido en el gasto en materia de Arrendamientos de Bienes Inmuebles para la vigencia 2021.

Para la determinación del valor se tuvo en cuenta el valor de canon de arrendamiento presentado en la oferta más favorable y que se ajusta a las necesidades de la Entidad para su debido funcionamiento y la negociación realizada previamente.

La Entidad anualmente suscribe Contratos de Arrendamiento, que por lo general se toman con el mismo arrendador para que no se presenten traslados de sedes. Cuando se hace necesario buscar un nuevo inmueble se realiza el correspondiente estudio previo, ello con el fin de seleccionar el mejor oferente y así, garantizar la adecuada y continua prestación del servicio.

Los procesos de contratación anteriores han sido exitosos, toda vez que se ha logrado cumplir con la misión propuesta por la Entidad, adicional a ello, la modalidad de Contratación Directa permite tener una amplia oferta en el mercado de los servicios de arrendamiento y a la vez que las partes lleguen a un acuerdo, como la forma de pago, el valor del canon de arrendamiento, adecuaciones, entre otras.

1.3. Condiciones financieras

VIGENCIA FISCAL	VALOR DEL CANON ANUAL DE ARRENDAMIENTO
2019	**$ 310.341,00**
2020	**$ 319.651,00**

CONCLUSIÓN

Del análisis precedente consignado se concluye que es viable adelantar el proceso de selección de contratista bajo la modalidad de Contratación Directa a fin de satisfacer la necesidad de arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE GUADALUPE – SANTANDER.**

Bucaramanga, Mayo 24 de 2021

MARÍA IDALID MARÍN RUIZ **LUIS ALBERTO CHÁVEZ SUÁREZ**
Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en Santander

Proyectó: Gloria Inés Bueno V. - Diana Paola Ruiz Alvarez - Gestión Administrativa y Financiera