EPC - 09 - 2021

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA TOMAR EN ARRENDAMIENTO INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y DEMÁS DEPENDENCIAS DE LA SNR.

1. DEFINICION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACION.

De conformidad con el artículo 4 del Decreto 2723 de 2014, la Superintendencia de Notariado y Registro tendrá como objetivo la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios púbicos que prestan los Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos, la organización, administración sostenimiento, vigilancia y control de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de garantizar la guarda de la fe pública, la seguridad jurídica y administración del servicio público registral, para que estos servicios se desarrollen conforme a la Ley y bajo los principios de eficiencia, eficacia y efectividad.

Así mismo, la Superintendencia de Notariado y Registro debe dotar a los funcionarios e instalaciones donde se ejerce la función pública, de elementos que permitan una correcta y eficiente prestación de los servicios, en condiciones de comodidad, seguridad, oportunidad y continuidad para con éstos y los usuarios del servicio prestado.

El concepto estratégico de la SNR es el de garantizar la prestación del servicio público registral con óptimos estándares de calidad, y actuar como depositaria de la fe pública registral, que gira en torno de la dinámica inmobiliaria.

La Superintendencia en vigencias anteriores realizó la selección de varios inmuebles y celebró los contratos de arrendamientos para el funcionamiento de las siguientes oficinas: **RIONEGRO, MANIZALES, MANZANARES, DOSQUEBRADAS, SANTA ROSA DE CABAL, ARMENIA, REGISTRO ZONA SUR, TUNJA, CAQUEZA, PITALITO (2), PAMPLONA, ZAPATOCA Y VILLAVICENCIO,** en los cuales funcionan las Oficinas de Registro, depósitos, almacén y archivo.

Actualmente se requiere dar continuidad a los contratos de arrendamiento donde se presta algún tipo de servicio para la SNR, tal es el caso del funcionamiento de las Oficinas de Registro, espacios para la planta eléctrica y para el archivo, en razón al vencimiento de los mismos, el 31 de mayo de 2021, con las mismas condiciones de prestación, áreas, destinación de los inmuebles, etc.

En cuanto a los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en donde funcionan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, Manizales, Manzanares, Dosquebradas, Santa Rosa de Cabal, Armenia, Registro Zona Sur, Tunja, Cáqueza, Soacha, Pitalito (2), Pamplona y Zapatoca, se requieren suscribir por un término de seis (06) meses, el cual aplicará en general para todos los inmuebles que requiere la SNR, con el fin de que la Entidad proceda a requerir autorización de vigencias futuras desde el mes diciembre de 2021 hasta el mes julio de 2022.

Por lo anterior, es conveniente para la Superintendencia continuar con los contratos de arrendamiento donde funcionan las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y otras dependencias por un período tal, que no generen traumatismos ni interrupciones en el servicio público registral, que minimice el desgaste administrativo de la entidad y así garantizar la seguridad, la comodidad y el cumplimiento de las normas de salud ocupacional para las labores de los funcionarios, custodia y seguridad de los documentos con espacios adecuados para el archivo, así como garantizando la ubicación de la planta eléctrica, el centro de cómputo y espacios adecuados para la atención al usuario, todo lo anterior con el fin de exclusivo de satisfacer las necesidad de la Entidad y la prestación del servicio al usuario final.

2. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES 2021.

Para la realización de las actividades descritas anteriormente, la Superintendencia de Notariado y Registro – SNR -, tiene previsto dentro del Plan de Adquisiciones de 2021, contratar el servicio de Arrendamiento de los inmuebles para el funcionamiento de las Oficinas de Registro y otras dependencias de la SNR que así lo requieren.

3. DEFINICIÓN TÉCNICA DE LA FORMA EN QUE LA ENTIDAD PUEDE SATISFACER SU NECESIDAD.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, para la Superintendencia de Notariado y Registro, es indispensable continuar con los contratos de arrendamiento de los inmuebles donde funcionan actualmente las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos así:

N°	ORIP	OBSERVACIONES
1	RIONEGRO-	FUNCIONAMIENTO ORIP
2	MANIZALES	ESPACIO PARA EL ALMACENAMIENTO DE ARCHIVOS Y BIENES MUEBLES

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

N°	ORIP	OBSERVACIONES
3	MANZANARES-	FUNCIONAMIENTO ORIP
4	DOSQUEBRADAS	FUNCIONAMIENTO ORIP
5	SANTA ROSA DE CABAL	FUNCIONAMIENTO ORIP
6	ARMENIA-IVA	FUNCIONAMIENTO ORIP
7	REGISTRO ZONA SUR	FUNCIONAMIENTO ALMACEN, ARCHIVO Y CAFETERIA
8	TUNJA	FUNCIONAMIENTO ORIP
9	CÁQUEZA	FUNCIONAMIENTO ORIP
10	PITALITO	ESPACIO PARA EL ARCHIVO DE DOCUMENTOS Y PAPELERIA DE LA ORIP.
11	PITALITO	ESPACIO PARA LA PLANTA ELECTRICA
12	PAMPLONA	FUNCIONAMIENTO ORIP
13	ZAPATOCA	FUNCIONAMIENTO ORIP
14	VILLAVICENCIO	FUNCIONAMIENTO ORIP

.

- Inmueble ubicado en Rionegro, Antioquia en la Calle 43 No. 54-139 Local 1227 C.C. San Nicolás, de propiedad de los Señores María Isabel Echeverry Carvajal y Juan Carlos Mejía Naranjo, adquirido mediante Escritura Pública No.2639 del 11 de septiembre de 2015 de la Notaría Diecisiete de Medellín, registrada en la matricula inmobiliaria No. 020-83449.

- Inmueble ubicado en Manizales, Caldas, en la Calle 16 No. 21-33 (La cual no corresponde al folio de matrícula, pero si a la ubicación real del inmueble), de propiedad de la Señora Luz Amparo Botero Jaramillo, adquirido mediante Escritura Pública No. 5967 del 6 de diciembre de 2006 de la Notaría Cuarta de Manizales, registrada enla matricula inmobiliaria No. 100-69293.

- Inmueble ubicado en el Municipio de Manzanares- Caldas, en la Carrera 5 No. 7 – 11, de propiedad de la Señora Martha Lucia Murillo Osorio, adquirido mediante Escritura Pública No. 2206 del 29 de diciembre de 2010 de la Notaría Primera de Manizales, Caldas, registrada en la matricula inmobiliaria No. 108-2533.

- Inmueble ubicado en el Municipio de Dosquebradas – Risaralda, en la carrera 16 No. 27-08, de acuerdo con la escritura pública No 4175 de 01 de diciembre de 2005 de la Notaría Única de Dosquebradas – Risaralda, propiedad de JORGE

HUMBERTO GOMEZ RAMIREZ, con Certificado de Matrícula Inmobiliaria 294-55426.

- Inmueble ubicado en el Municipio de Santa Rosa de Cabal - Risaralda, en la Calle 13 No. 14-08 Plaza de Colón, de propiedad del Señor Aníbal Hurtado Mejía, adquirido mediante Escritura Pública No. 2756 del 21 de diciembre de 1998 de la Notaría Única de Santa Rosa de Cabal, registrada en la matricula inmobiliaria No. 296-51795.

- Inmueble ubicado en Armenia - Quindío, en la Calle 3 NORTE No 16-34 (La cual no corresponde al folio de matrícula, pero si a la ubicación real del inmueble), de propiedad de la Señora Tatiana Paola González Valencia, adquirido mediante Escritura Pública No. 1339 del 23 de mayo de 2013 de la Notaría Tercera de Armenia, registrada en la matricula inmobiliaria No. 280-16734.

- Inmueble ubicado en Bogotá (ORIP ZONA SUR) en la Diagonal 45 S No. 50 - 78, de propiedad del Señor Jorge Enrique Rojas Roa, adquirido mediante Escritura Pública No.4934 del 9 de diciembre de 2010 de la Notaría 73 de Bogotá, registrada en la matricula inmobiliaria No. 50S-114548.

- Inmueble ubicado en Tunja, Boyacá en la Carrera 11 No. 20-41, de propiedad de La Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, adquirido mediante Escritura Pública No. 803 del 19 de julio de 1968 de la Notaría Segunda de Tunja, registrada en la matricula inmobiliaria No. 070-1271.

- Inmueble ubicado en Cáqueza, Cundinamarca, en la Carrera 1 No. 2 - 64, de propiedad del Municipio de Cáqueza, adquirido mediante Escritura Pública No. 1584 del 21 de octubre de 1993, de la Notaría Única de Cáqueza, registrada en la matricula inmobiliaria No. 152-44011.

- Inmueble ubicado en Pitalito, Huila en la Carrera 3 No. 13 a – 17, de propiedad del Señor José Iván Maya Mejía, adquirido mediante Escritura Pública No. 3240 del 26 de diciembre de 2017, con matrícula inmobiliaria No. 206-67044.

- Inmueble ubicado en Pitalito, Huila en la Calle 14 No. 3-59, de propiedad del Señor Gerardo Eudocio Carvajal Chilito, adquirido mediante Escritura Pública No. 524 del 8 de mayo de 1981 de la Notaría de Pitalito, registrada en la matricula inmobiliaria No. 206-8168 ubicado en la parte posterior del inmueble donde funciona la Oficina de Registro de Pitalito-Huila

- Inmueble ubicado en Pamplona, Santander en la Carrera 6 No 7-66, de propiedad del Señor Luis Emilio García Jaimes, adquirido mediante Escritura Pública No. 221

del 28 de marzo de 2014 de la Notaría Primera de Pamplona, registrada en la matricula inmobiliaria No. 272-48686.

- Inmueble ubicado en Zapatoca, Santander en la Calle 17 No. 9-26, de propiedad de Gonzalo Rueda Rueda, adquirido mediante Escritura Pública No. 298 del 5 de agosto de 2009 de la Notaría Única de Zapatoca, registrada en la matricula inmobiliaria No. 326-7151.
- Inmueble ubicado en Villavicencio, Meta, en la Calle 39 No. 31-39/59, de propiedad de Cámara de Comercio de Villavicencio, adquirido mediante Escritura Pública No. 1834 del 28 de mayo de 1984 de la Notaría Primera de Villavicencio, registrada en la matricula inmobiliaria No. 230-9614.

3. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Las condiciones del contrato a celebrar serán las siguientes:

OBJETO: Contratar el arrendamiento de los inmuebles para el funcionamiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, ubicación de las plantas eléctricas y archivo a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro.

PLAZO: El término de duración de los contratos que se suscriban, es de seis meses (6), contados a partir de la firma del Acta de Inicio con fecha 1 de junio de 2021, de acuerdo con la siguiente relación:

N°	ORIP	DEPARTAMENTO	TIEMPO DE EJECUCION
1	RIONEGRO-IVA	ANTIOQUIA	6
2	MANIZALES	CALDAS	6
3	MANZANARES-IVA	CALDAS	6
4	DOSQUEBRADAS IVA-	RISARALDA	6
5	SANTA ROSA DE CABAL-IVA	RISARALDA	6
6	ARMENIA-IVA	QUINDIO	6
7	REGISTRO ZONA SUR-IVA	BOGOTÁ	6
8	TUNJA-IVA	BOYACÁ	6
9	CAQUEZA	CUNDINAMARCA	6
10	PITALITO	HUILA	6
11	PITALITO	HUILA	6
12	PAMPLONA	NORTE DE SANTANDER	6
13	ZAPATOCA	SANTANDER	6
14	VILLAVICENCIO-IVA	META	6

LUGAR DE EJECUCIÓN:

Los lugares de ejecución serán de las direcciones de los inmuebles que a continuación se describen:

N°	ORIP	DEPARTAMENTO	DIRECCION	USO
1	RIONEGRO	ANTIOQUIA	CALLE 43 No. 54-139 LOCAL 1227 CENTRO COMERCIAL SAN NICOLAS	FUNCIONAMIENTO ORIP
2	MANIZALES	CALDAS	Calle 16 No. 21-33 (La cual no corresponde al folio de matrícula, pero si a la ubicación real del inmueble)	ALMACENAMIENTO DE ARCHIVOSY BIENES MUEBLES
3	MANZANARES	CALDAS	CARRERA 5 No. 7-11	FUNCIONAMIENTO ORIP
4	DOSQUEBRADAS	RISARALDA	CARRERA 16 No. 27-08	FUNCIONAMIENTO ORIP
5	SANTA ROSA DE CABAL	RISARALDA	CALLE 13 No. 14-08 PLAZA DE COLON	FUNCIONAMIENTO ORIP
6	ARMENIA	QUINDIO	CALLE 3 NORTE No. 16-34 (La cual no corresponde al folio de matrícula, pero si a la ubicación real del inmueble)	FUNCIONAMIENTO ORIP
7	REGISTRO ZONA SUR	BOGOTÁ	DIAGONAL 45 SUR No. 50-78	FUNCIONAMIENTO ALMACEN, ARCHIVO Y CAFETERIA
8	TUNJA	BOYACÁ	CARRERA 11 No. 20-41	FUNCIONAMIENTO ORIP
9	CAQUEZA	CUNDINAMARCA	CARRERA 1 No. 2 - 64	FUNCIONAMIENTO ORIP
10	PITALITO	HUILA	CARRERA 3 No. 13 a – 17	BODEGA PARA EL ARCHIVO DE DOCUMENTOS Y PAPELERIA DE LA ORIP.
11	PITALITO	HUILA	CALLE 14 No. 3-59	ESPACIO PLANTA ELECTRICA
12	PAMPLONA	NORTE DE SANTANDER	CARRERA 6 N° 7-66	FUNCIONAMIENTO ORIP
13	ZAPATOCA	SANTANDER	CALLE 17 No. 9-26	FUNCIONAMIENTO ORIP
14	VILLAVICENCIO	META	CALLE 39 No. 31-39/59	FUNCIONAMIENTO ORIP

FORMA DE PAGO: Los valores de los contratos resultantes de la contratación se pagarán así:

Mensualmente o por fracción de mes conforme a lo pactado contractualmente.
Para el pago se requiere la entrega de los siguientes documentos:

- Factura o cuenta de cobro en original según el cumplimiento de los requisitos legales.

- Certificación de cumplimiento a satisfacción, expedida por el Supervisor del Contrato.

Para el caso de Rionegro el valor del arriendo se paga a dos personas, Jorge Iván Giraldo Gómez representante de Ancla SAS el 50% y a Juan Carlos Mejía Naranjo el 50%

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

1-. Garantizar buenas condiciones de seguridad y sanidad en el inmueble, así como los servicios o bienes adicionales convenidos (servicios públicos domiciliarios).

2-. Responder por los vicios redhibitorios que tenga el inmueble y que le impidan a LA SUPERINTENDENCIA hacer uso del mismo.

3-. Efectuar las reparaciones locativas por mala calidad de la construcción o por caso fortuito durante el tiempo de ejecución del contrato.

4-. En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, LA SUPERINTENDENCIA podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos no podrán exceder el treinta por ciento (30%) de la misma y podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo en que haya incurrido por dichas reparaciones.

5-. En el evento en que los descuentos periódicos efectuados, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables, por causa de la terminación del contrato, la SUPERINTENDENCIA podrá ejercer el derecho de retención en los términos del artículo 26 de la Ley 820 de 2003.

6-. Cuando por causas debidamente justificadas solicita restitución anticipada del inmueble tal requerimiento deberá hacerse por escrito al arrendatario.

7-. Cuando aplique, con respecto a los bienes muebles arrendados el Arrendador entregara el Inventario detallando cada uno y determinando el estado actual de los mismos.

8-. Garantizar el uso, goce y disfrute del inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de turbación o impedimento para que se ejerza dicho uso.

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

9-. Suministrar a lo largo del término del contrato, los bienes y servicios que se hayan acordado y cuando aplique. Bajo ninguna circunstancia se privarán de estos al arrendatario.

10-. Realizar el respectivo mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, incluyendo limpieza y mantenimiento de bajantes y canales, cubierta, pintura, carpintería metálica y en madera, baños, pisos y aires acondicionados de manera periódica y que garanticen el correcto funcionamiento del mismo, cuando haya sido suministrado e instalado por el Propietario de acuerdo con la siguiente información técnica:

	CAPITULO	ACTIVIDADES	PERIODICIDAD
1	AIRES ACONDICIONADOS	MANTENIMIENTO PREVENTIVO	BIMENSUALMENTE O DE ACUERDO A LA NECESIDAD SEGÚN EL CLIMA
2	BAÑOS	APARATOS SANITARIOS	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
3	INSTALACION HIDRAULICAS	REVISIÓN CAJAS DE INSPECCION	TRIMESTRAMENTE O CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
4	CIELORASOS	CAMBIO DE ELEMENTO DETERIORADO POR GOTERAS	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
5	CUBIERTA	LIMPIEZA VIGAS CANAL Y BAJANTE	BIMENSUALMENTE O CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
6	MUROS	RESANE DE MUROS	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
7	PINTURA	APLICACIÓN DE PINTURA MURO EXTERIOR E INTERIOR	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
8	PISOS	PULIDA DE PISOS	CUANDO LA NECESIDAD ASI LO REQUIERA
9	VENTANA	IMPERMEABILIZACION	CUANDO SE REQUIERA

11-. Otorgar mínimo un plazo de treinta días (30) calendario a la Entidad para desocupar el inmueble una vez se dé por terminado el contrato de arrendamiento, sin que ello justifique cobro adicional al arrendatario.

12-. Radicar la facturación o cuenta de cobro correspondiente a los pagos mensuales realizados por concepto de cánones de arrendamiento durante el término de duración del contrato, de acuerdo con la forma de pago establecida.

13-. Atender los requerimientos realizados por el supervisor del contrato, en cuanto al mantenimiento, reemplazo y adecuaciones locativas y demás relacionadas con el objeto del contrato.

14. Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con buena iluminación, ventilación, áreas de circulación.

15. Presentar el informe de los mantenimientos que se realicen acorde al plan de mantenimiento preventivo y correctivo vía correo electrónico al supervisor del contrato.

16. Informar al Supervisor del contrato previamente y por escrito la intención de venta del inmueble, así como la venta del mismo.

OBLIGACIONES ARRENDADOR INMUEBLE RIONEGRO

1). Entregar el inmueble con los servicios públicos de energía, eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público, debidamente instalado y en funcionamiento, acondicionado a las necesidades requeridas. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte de la SNR.

2). Responder por los vicios redhibitorios que tenga el inmueble y que le impidan a LA SUPERINTENDENCIA hacer uso del mismo.

3). Efectuar las reparaciones locativas por mala calidad de la construcción o por caso fortuito.

4). En el caso previsto en el artículo 1993 del Código Civil, LA SUPERINTENDENCIA podrá descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta. Tales descuentos no podrán exceder el treinta por ciento (30%) de la misma y podrá efectuar descuentos periódicos hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo en que haya incurrido por dichas reparaciones.

5). En el evento en que los descuentos periódicos efectuados, no cubran el costo total de las reparaciones indispensables, por causa de la terminación del contrato, la SUPERINTENDENCIA podrá ejercer el derecho de retención en los términos del artículo 26 de la Ley 820 de 2003.

6). Cuando por causas debidamente justificadas solicita restitución anticipada del inmueble tal requerimiento deberá hacerse por escrito al arrendatario.

7). Cuando aplique, con respecto a los bienes muebles arrendados el Arrendador entregara el Inventario detallando cada uno y determinando el estado actual de los mismos.

8). Garantizar el uso, goce y disfrute del inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de turbación o impedimento para que se ejerza dicho uso.

9). Suministrar a lo largo del término del contrato los bienes y servicios que se hayan acordado y cuando aplique. Bajo ninguna circunstancia se privaran de estos al arrendatario.

10). Otorgar mínimo un plazo de treinta días (30) calendario a la Entidad para desocupar el inmueble una vez se dé por terminado el contrato de arrendamiento.

11). Entregar la facturación o cuenta de cobro correspondiente a los pagos mensuales realizados por concepto de cánones de arrendamiento durante el término de duración del contrato, de acuerdo con la forma de pago establecida.

12). Atender los requerimientos realizados por el supervisor del contrato, en cuanto al mantenimiento, reemplazo y adecuaciones locativas y demás relacionadas con el objeto del contrato.

13). Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con buena iluminación, ventilación, áreas de circulación.

14). Presentar el informe de los mantenimientos que se realicen acorde al plan de mantenimiento preventivo y correctivo vía correo electrónico al supervisor del contrato.

15). Informar al Supervisor del contrato previamente y por escrito la intención de venta del inmueble, así como la venta del mismo.

16). En caso de que el ARRENDADOR cambie su régimen tributario, el valor del contrato no podrá verse afectado por esta condición y éste asumirá el pago del correspondiente IVA.

17). En caso de que el ARRENDADOR cambie su régimen tributario, el valor del contrato no podrá verse afectado por esta condición y éste asumirá el pago del correspondiente IVA.

18). Las demás que requiera el Supervisor del contrato, en desarrollo del objeto contractual.

OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIO

1-. Realizar oportunamente el pago del canon de arrendamiento mensual, la suma estipulada previamente por al arrendador, siempre y cuando el contrato se encuentre debidamente legalizado.

2-. Procurar el buen uso del inmueble y el total desarrollo del objeto del contrato según los términos del mismo.

3-. Cuidar del inmueble, los bienes y servicios que se le entreguen en virtud del contrato de arrendamiento. En caso de presentarse daños o deterioros causados por el indebido uso o acciones imputables al mal uso del mismo; el arrendatario efectuará los arreglos correspondientes de manera oportuna y eficaz.

4-. No subarrendar el inmueble sin autorización del Arrendador.

5-. Avisar oportunamente al Arrendador de cualquier perturbación y de toda acción que contra su derecho en el inmueble se intente.

6-. Restituir el inmueble arrendado en las mismas condiciones que lo recibió todo esto en virtud del acta de inventarios entregada al inicio del contrato; salvo al deterioro causado por el debido uso y goce del inmueble.

7-. Informar al arrendador de la restitución anticipada del inmueble debidamente justificado y de forma escrita, si se llegase a presentar el caso. Lo anterior en un término no menor a treinta días (30) hábiles.

8-. A la entrega del Inmueble la Superintendencia en los casos que aplique se entregara los bienes muebles arrendados, con el desgaste normal ocasionado por el uso de los mismos.

9-. Utilizar el inmueble arrendado para el desarrollo del objeto previsto.

10-. La Superintendencia podrá dar por terminado anticipadamente el contrato del inmueble como el de los bienes muebles, previo acuerdo entre las partes, informando dicha situación con antelación no menor a (30) días calendarios.

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN.

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

El contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1193 artículo 13, el literal i, numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Capítulo IV, Sección II, artículo 83 del y el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles del Decreto 1082 de 2015.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

La selección del contratista es por la modalidad de Contratación Directa, de acuerdo con lo señalado en el literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, por tratarse de un contrato de arrendamiento de inmueble.

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO

De acuerdo con la tipología contractual, el contrato que se debe celebrar corresponde a un Contrato de Arrendamiento de bien inmueble.

5. JUSTIFICACIÓN Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

Estudio del Sector – Estudio de Mercadeo

Con el propósito de observar lo dispuesto por el Decreto 1082 de 2015, cumplir con la Guía para la elaboración de Estados de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad, y trasparencia la SNR identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de arrendamiento de inmuebles.

Los contratos de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentran sometidos a las normas contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública, y en lo contemplado en éste por los Códigos Civil y de Comercio.

Así las cosas y bajo el entendido que la SNR debe adoptar las medidas administrativas y contractuales pertinentes para atender las necesidades del servicio y garantizar la continuidad de la función administrativa, posterior a un estudio de mercadeo cuyo objetivo era la búsqueda de una sede de menores costos, tomo la decisión de seguircon el arrendamiento de las sedes en las que venían funcionando las ORIP objeto de este presente estudio, teniendo en cuenta que las Oficinas de registro de registro, o dependencia de las Orips funcionan en estos inmuebles ya hace varios años, y se ha tenido incrementos de arriendo anual de acuerdo al resultado del IPC al finalizar el año, adicionalmente el traslado de una Orip acarrearía costos en el traslado y más aún del suministro e instalación de las instalaciones técnicas como son las instalaciones de red normal y regulada incrementando el valor a invertir en caso de algún traslado.

Lo que se ha evidenciado es la baja demanda de inmuebles a arrendar en varios de los Municipios en razón al área y características que requieren los inmuebles para el funcionamiento de las oficinas de registro.

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

Ahora bien, es preciso indicar que en aplicación de lo estipulado en el artículo 2 numeral 4 literal i de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2013, los contratos de arrendamiento de inmueble se harán bajo la modalidad de contratación directa, en el que la selección del contratista se fundamenta en el análisis de las condiciones del mercado inmobiliario y la comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfagan la necesidad de la Entidad.

PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El presupuesto estimado para presente contratación, atendiendo el plazo de ejecución de los contratos, se estima hasta por la suma de **SETECIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES, NOVENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DOS PESOS ($ 772.096.902,00) MDA/CTE,** incluido IVA, administración y los impuestos a que haya lugar que serán con cargo al rubro **A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS,** por valor de **$772.096.902,00**

ÍTEM	TOTAL POR 6 MESES
CÁNON ARRENDAMIENTO	$750.643.808
ADMINISTRACIÓN	$21.453.094
TOTAL	**$772.096.902**

Los valores correspondientes a contratar y a pagar por cada uno de los bienes inmuebles son los siguientes:

CONTRATOS ARRIENDOS JUNIO-NOVIEMBRE 2021												
Nº	ORIP	DEPARTAMENTO	TIEMPO DE EJECUCION	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	COSTO DIRECTO	IVA 19%	V/M ARRIENDO	V/MES ADMON	Año 2021- VALOR POR 6 meses		
										TOTAL ARRIENDO	TOTAL ADMON	TOTAL CTO
1	RIONEGRO-INCL .IVA	ANTIOQUIA	6	01/06/2021	30/11/2021	$ 17.549.224	$ 3.334.353	$ 20.883.577	$ 3.575.516	$ 125.301.463	$ 21.453.094	$ 146.754.557
2	MANIZALES	CALDAS	6	01/06/2021	30/11/2021			$ 1.125.278	$ 0	$ 6.751.667	$ 0	$ 6.751.667
3	MANZANARES-INCL. IVA	CALDAS	6	01/06/2021	30/11/2021	$ 2.184.924	$ 415.136	$ 2.600.060	$ 0	$ 15.600.358	$ 0	$ 15.600.358
4	DOSQUEBRADAS INCL. IVA-	RISARALDA	6	01/06/2021	30/11/2021	$ 6.158.866	$ 1.170.185	$ 7.329.051	$ 0	$ 43.974.306	$ 0	$ 43.974.306
5	SANTA ROSA DE CABAL INCL.IVA	RISARALDA	6	01/06/2021	30/11/2021	$ 3.085.191	$ 586.186	$ 3.671.378	$ 0	$ 22.028.266	$ 0	$ 22.028.266
6	ARMENIA INCL.IVA	QUINDIO	6	01/06/2021	30/11/2021	$ 19.627.686	$ 3.729.260	$ 23.356.946	$ 0	$ 140.141.678	$ 0	$ 140.141.678
7	REGISTRO ZONA SUR INCL.IVA	BOGOTÁ	6	01/06/2021	30/11/2021	$ 8.709.216	$ 1.654.751	$ 10.363.967	$ 0	$ 62.183.802	$ 0	$ 62.183.802
8	TUNJA INCL. IVA	BOYACÁ	6	01/06/2021	30/11/2021	$ 15.940.082	$ 3.028.616	$ 18.968.698	$ 0	$ 113.812.188	$ 0	$ 113.812.188
9	CAQUEZA	CUNDINAMARCA	6	01/06/2021	30/11/2021			$ 1.411.330	$ 0	$ 8.467.982	$ 0	$ 8.467.982
10	PITALITO	HUILA	6	01/06/2021	30/11/2021			$ 764.584	$ 0	$ 4.587.503	$ 0	$ 4.587.503
11	PITALITO	HUILA	6	01/06/2021	30/11/2021			$ 477.866	$ 0	$ 2.867.194	$ 0	$ 2.867.194
12	PAMPLONA	NORTE DE SANTANDER	6	01/06/2021	30/11/2021			$ 5.175.275	$ 0	$ 31.051.648	$ 0	$ 31.051.648
13	ZAPATOCA	SANTANDER	6	01/06/2021	30/11/2021			$ 3.077.574	$ 0	$ 18.465.443	$ 0	$ 18.465.443
14	VILLAVICENCIO INCL. IVA	META	6	01/06/2021	30/11/2021	$ 21.766.150	$ 4.135.568	$ 25.901.718	$ 0	$ 155.410.308	$ 0	$ 155.410.308
14	**SUB TOTALES**									**$ 750.643.808**	**$ 21.453.094**	**$ 772.096.902**

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

CONTRATOS ARRIENDOS JUNIO-NOVIEMBRE 2021						
N°	ORIP	DEPARTAMENTO	TIEMPO DE EJECUCION	Año 2021- VALOR POR 6 meses		
				TOTAL ARRIENDO	TOTAL ADMON	TOTAL CTO
1	RIONEGRO-IVA	ANTIOQUIA	6	$ 125.301.463	$ 21.453.094	$ 146.754.557
2	MANIZALES	CALDAS	6	$ 6.751.667	$ 0	$ 6.751.667
3	MANZANARES-IVA	CALDAS	6	$ 15.600.358	$ 0	$ 15.600.358
4	DOSQUEBRADAS IVA-	RISARALDA	6	$ 43.974.306	$ 0	$ 43.974.306
5	SANTA ROSA DE CABAL-IVA	RISARALDA	6	$ 22.028.266	$ 0	$ 22.028.266
6	ARMENIA-IVA	QUINDIO	6	$ 140.141.678	$ 0	$ 140.141.678
7	REGISTRO ZONA SUR-IVA	BOGOTÁ	6	$ 62.183.802	$ 0	$ 62.183.802
8	TUNJA-IVA	BOYACÁ	6	$ 113.812.188	$ 0	$ 113.812.188
9	CAQUEZA	CUNDINAMARCA	6	$ 8.467.982	$ 0	$ 8.467.982
10	PITALITO	HUILA	6	$ 4.587.503	$ 0	$ 4.587.503
11	PITALITO	HUILA	6	$ 2.867.194	$ 0	$ 2.867.194
12	PAMPLONA	NORTE DE SANTANDER	6	$ 31.051.648	$ 0	$ 31.051.648
13	ZAPATOCA	SANTANDER	6	$ 18.465.443	$ 0	$ 18.465.443
14	VILLAVICENCIO-IVA	META	6	$ 155.410.308	$ 0	$ 155.410.308
14	**SUB TOTALES**			**$ 750.643.808**	**$ 21.453.094**	**$ 772.096.902**

6. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

El código Clasificación de Bienes y Servicios, para arriendo es: No. 80131500.

7. ANÁLISIS DE RIESGOS

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, y con el fin de valorar el alcance del objeto contractual requerido por la entidad, se procede a realizar el estudio de riesgos de la contratación, su tipificación, estimación y asignación.

Dentro de los diferentes riesgos que se pueden presentar, se enuncian a continuación:

MATRIZ DE RIESGOS - ARRENDAMIENTO

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION (QUE PUEDE PASAR Y COMO PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO/CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO				AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	PERSONA RESPONSABLE DE IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIA EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE COMPLETA EL TRATAMIENTO	MONITOREO Y REVISION	
													PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA					COMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIODICIDAD CUANDO?
1	ESPECIFICO	INTERNO	PLANEACION	FINANCIEROS	Errores cometidos por el CONTRATISTA en la elaboración de las facturas y/o cuentas de cobro y sus soportes, que ocasionan demoras en su radicación.	Atraso en el pago al CONTRATISTA.	3	2	5	MEDIO	ARRENDATARIO	Transferir el riesgo - Depende del CONTRATISTA.	1	2	3	BAJO	NO	Grupo de Infraestructura	01-06-2021	30-11-2021	Requerir al CONTRATISTA.	Mensual
2	ESPECIFICO	EXTERNO	SELECCIÓN	FINANCIEROS	Desastre o caso fortuito	Traslado de sede.	3	5	8	EXTREMO	ARRENDATARIO	Transferir el riesgo - Depende del CONTRATISTA.	3	3	6	ALTO	NO	Grupo de Infraestructura-Secretaria General	01-06-2021	30-11-2021	Requerir al CONTRATISTA.	Diario
3	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCION	OPERATIVOS	Muerte del Arrendatario durante la ejecución del contrato de arrendamiento.	Afectación en la ejecución del contrato, firmas de contratos, otrosí, modificatorios, que trae como consecuencia la suspensión de pagos	3	3	6	ALTO	ARRENDATARIO	Transferir el riesgo - Exigencias a los familiares para resolver situación del proceso de sucesión.	1	3	4	BAJO	SI	Dirección de contratos y Grupo Infraestructura	01-06-2021	30-11-2021	Seguimiento al proceso de sucesión para la legalización respectiva	Mensual
4	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCION	JURIDICO	Demora en la solución de las reparaciones locativas.	Incluir en los Estudios Previos y en el Contrato, cláusulas de responsabilidad al CONTRATISTA.	3	3	6	MEDIO	ARRENDATARIO	Reducir la probabilidad de ocurrencia - Revisar Estudios Previos	3	1	4	BAJO	SI	Secretaria General y Grupo de Infraestructura	01-06-2021	30-11-2021	Requerimiento por medio de oficio al ARRENDATARIO.	Ocasional
5	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCION	JURIDICO	Incumplimiento de Mantenimiento	Incluir en los Estudios Previos y en el Contrato, cláusulas de responsabilidad al CONTRATISTA.	3	3	6	MEDIO	ARRENDATARIO	Reducir la probabilidad de ocurrencia - Revisar Estudios Previos	3	1	4	BAJO	SI	Secretaria General y Grupo de Infraestructura	01-06-2021	30-11-2021	Requerimiento por medio de oficio al ARRENDATARIO.	Ocasional
6	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCION	JURIDICO	Venta del inmueble	Declaración de Cesión al Inmueble	3	3	6	ALTO	ARRENDATARIO	Transferir el riesgo- exigencias de garantías de cumplimiento y seguimiento a la ejecución del contrato.	2	2	4	BAJO	SI	Grupo de Infraestructura- Secretaria General	01-06-2021	30-11-2021	Seguimiento a la ejecución del contrato	Ocasional

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co

8. INDICACION DE SI LA CONTRATACION RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

Las contrataciones directas no están cobijadas por Acuerdos Comerciales, Valores a partir de los cuales se aplican los acuerdos comerciales lo anterior en concordancia con el numeral 1 2 3 “Exclusiones de aplicabilidad y excepciones “ del Manual Explicativo de los Capítulos de Contratación Pública de los Acuerdo Comerciales Negociados por Colombia para entidades contratantes, expedido de manera conjunta por el Ministerio de Comercio e Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación y que se encuentra publicado en el SECOP. “*Todos los contratos realizados bajo la modalidad de contratación directa estipulados en la Ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales y por tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos”.*

9. SUPERVISION DEL CONTRATO

La supervisión de la ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contratista a favor de la Superintendencia de Notariado y Registro SNR, estará a cargo del Profesional del Grupo de Infraestructura o quien designe la ordenadora del gasto.

Para estos efectos, el supervisor estará sujeto a lo dispuesto en el numeral 1 del Artículo 4 y el numeral 1 del Artículo 26 de la Ley 80 de 1993, la Ley No. 1150, la Ley No. 734 de 2002, la Ley No. 1474 de 2011.

ÁLVARO GÓMEZ TRUJILLO
Director Administrativo y Financiero

CLAUDIA M. RODRIGUEZ DAZA
Coordinadora Grupo de Infraestructura

Elaboró: Ana María Gómez

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
http://www.supernotariado.gov.co
correspondencia@supernotariado.gov.co