San José de Cúcuta, Diciembre 24 de 2021

ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA[1]

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Registraduria Nacional del Estado Civil, debe velar y contribuir al fortalecimiento de su actividad misional garantizando la democracia, el registro civil y la identificación en el territorio nacional. Por lo tanto debe hacer presencia en todos los municipios de nuestro país. No obstante, la entidad no cuenta con la infraestructura de inmuebles propios, indispensables para asegurar la prestación de servicios a cargo y garantizar el cumplimiento de los fines del estado.

En cumplimiento del Decreto 1010 del año 2000, mediante el cual se establece la organización interna de la Registraduria Nacional del Estado Civil - RNEC y se fijan las funciones de sus dependencias, la Dirección Administrativa, tiene a su cargo, entre otras cosas en su numeral 1: “Proponer, para la adopción por parte del Registrador Nacional, las políticas, planes y programas que en materia de recursos físicos y financieros se deben desarrollar para el buen funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil” y en su numeral 8.” Dirigir la ejecución y controlar el manejo de los recursos financieros y físicos del nivel desconcentrado que por delegación sean confiados a la administración de las delegaciones departamentales u otras autoridades y hacer seguimiento sobre su ejecución”.

Actualmente, la Registraduria Nacional del Estado Civil, no cuenta con una sede propia en el municipio de Toledo, departamento de Norte de Santander, por tanto se hace indispensable adelantar un proceso de contratación para tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a las necesidades de la Entidad con el cumplimiento de requisitos exigidos por la Ley y reglamentaciones internas y asegurar de esta manera el funcionamiento y prestación de servicio de registro civil, identificación y de organización de procesos electorales en este Municipio.

[1] En este documento se incluyen los requisitos de los estudios y documentos previos previstos en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015. Así mismo debe tenerse en cuenta que para algunos eventos de contratación directa el Gobierno Nacional estableció condiciones especiales en normas diferentes al artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las cuales deberán ser desarrolladas en los estudios previos. Por lo anterior, se podrán variar algunos de los acápites y numerales contenidos en el presente modelo.

Igualmente, teniendo en cuenta que el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, impuso la obligación de hacer en análisis del sector al que pertenece el contratista y en el que se ofrece la prestación en la que está interesada la entidad contratante, en este mismo documento se incluyen los aspectos que corresponden a dicho análisis. Esto resulta conveniente pues el análisis del sector constituye el fundamento para la incorporación de condiciones de los pliegos y del contrato. Es importante precisar, como lo advirtió la Agencia Nacional de Contratación, que el deber de análisis contenido en este artículo tiene que cumplirse en todas las modalidades de selección de contratitas. En caso que sea necesario cada capítulo puede tener uno a varios anexos en los que se profundice la información requerida.

Teniendo en cuenta que es indispensable para la Entidad asegurar la efectiva prestación de servicios en el Municipio de Toledo y evitar cualquier paralización del mismo, se procede a desarrollar el presente proceso contractual, cuyo contrato derivado el mismo, tendrá las características que en el presente estudio se determinan

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

2.1 Objeto

El objeto del presente contrato, es el arrendamiento de un inmueble ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Toledo para el funcionamiento de la Registraduria Municipal de **Toledo** en el departamento de Norte de Santander.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista es un local, ubicado en el Calle 13 No 4-76 Centro con ubicación en un primer piso, el local tiene un área adecuada para una oficina y cuenta con batería sanitaria. El inmueble tiene instalado los servicios públicos de Energía, acueducto, alcantarillado y aseo. Cuenta con la iluminación y las instalaciones eléctricas con polo a tierra debidamente certificado ajustado a las normas técnicas eléctricas que rigen en Colombia. Existe disponibilidad para la instalación de antena satelital. El local se encuentra pintado y no presenta ningún tipo de daño, filtración o deterioro que afecte el normal funcionamiento de la oficina y la atención del público en general.

2.3 Condiciones del bien o servicio

Se requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio, en planta baja, con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones sanitarias adecuadas; instalaciones eléctricas propias con polo a tierra debidamente certificado y ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia; que se halle dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía basadas en el respectivo estudio de seguridad emitido por la Policía Nacional o autoridad competente; en términos generales que el inmueble que se pretende tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones emitidas por organismos de seguridad y por las circulares internas de la Entidad.

2.4 Autorizaciones, permisos y licencias

Por ser un contrato de arrendamiento no requiere de autorizaciones, permisos y licencias.

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	Producto
80131502	Servicios de gestión, Servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.6 Tipo de contrato

Se suscribe un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

2.7 Plazo

Término de ejecución: - El término de ejecución del contrato será hasta el 30 de septiembre del año 2022, previo el cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.8 Obligaciones de la entidad estatal

1. Designar un supervisor 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 contrato. **2.** El supervisor deberá informar oportunamente al **ARRENDADOR** cualquier irregularidad que se presente en las instalaciones del bien inmueble arrendado. **3.** Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos, a fin de garantizar su integridad. **4.** Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos. **5.** Cancelar mensualmente y en forma oportuna los servicios públicos Telefonía línea propia de la Registraduría Nacionalde la Registraduría Nacional, desde la fecha en que recibió el inmueble, hasta la fecha en que se produzca la restitución material satisfactoria al **ARRENDADOR**. Los Servicios Públicos de Energía, Aseo, Acueducto y Alcantarilladoserán cancelados por el **ARRENDADOR**. Bajo ninguna circunstancia la **ARRENDATARIA** asumirá pago del servicio público de gas. **6.** Pagar el canon mensual en los términos señalados en el contrato. **7.** 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 legítimos, 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. **8.** El supervisor del contrato debe coordinar oportunamente con el **ARRENDADOR** cualquier cambio que se genere durante el término de ejecución del contrato de arrendamiento. **9.** Firmar el inventario elaborado por las partes al recibo y entrega del inmueble.

2.9 Obligaciones del contratista

1. Entregar físicamente el inmueble, mediante acta, en la cual se realice un inventario detallado del inmueble y el estado en el que se encuentra. **2.** Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble objeto de arrendamiento. **3.** Garantizar que el inmueble dado en arrendamiento esté en buen estado de servicios, seguridad, sanidad, cosas, o usos conexos y los adicionales contenidos, para el fin convenido en el contrato. **4.** 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 del arrendatario. **5.** 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 de la cosa arrendada. 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 del arrendatario. **6.** 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, contratistas y del 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. **7.** 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 Registraduria Nacional del Estado Civil, trasladara las respectivas líneas telefónicas, por lo cual si el inmueble cuenta con este servicio debe ser retirado por el **ARRENDADOR. 8.** Cumplir el contrato, teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en la propuesta presentada por el Arrendador, la cual hace parte integral del contrato. **9.** Dar oportuno cumplimiento a los requerimientos y directrices impartidas por el Supervisor del contrato, dentro del marco del contrato suscrito, sin que ello genere un mayor valor a cargo de la **ARRENDATARIA. 10.** Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial.**11.** Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido. **12.** 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. **13.** Firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble. **14.** Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores en el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas vigentes que regulan la materia.

2.10 Lugar de ejecución

El lugar de ejecución es Calle 13 No 4-76 Centro del Perímetro Urbano de Toledo Departamento de Norte de Santander.

2.11 Supervisión

La Registraduria Nacional del Estado Civil ejercerá la supervisión del presente contrato, a través del Registrador Municipal del Municipio de Toledo Departamento Norte de Santander.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DE CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La presente contratación se- fundamenta jurídicamente en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, "***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."

Del análisis que haga la entidad a efecto de establecer las condiciones de mercado, se dejará constancia escrita en el respectivo expediente de la contratación.

Igualmente se dejará constancia cuando solamente existe una persona que pueda proveer el servicio de arrendamiento, de conformidad con el **artículo 2.2.1.2.1.4.8.: "**Contratación directa cuando no exista pluralidad de oferentes. Se considera que no existe pluralidad de oferentes cuando existe solamente una persona que puede proveer el bien o el servicio por ser titular de los derechos de propiedad industrial o de los derechos de autor, o por ser proveedor exclusivo en el territorio nacional. Estas circunstancias deben constar en el estudio previo que soporta la contratación"

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

4.1 Valor estimado del contrato

El valor del presente contrato es por la suma de **UN MILLON OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SEIS PESOS M/L ($ 1.839.906)**, SI Incluye IVA.

4.2 Justificación. Estudio de mercado

Se realizó sondeo de mercado para la consecución de inmueble en arrendamiento en el municipio de Toledo, estableciendo que la propuesta presentada por el MUNICIPIO DE TOLEDO es la más favorable para la entidad, ya que el incremento del valor del canon de arrendamiento no supera el 3%, de conformidad a la directriz emitida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público; evidenciando de esta manera que el valor de arrendamiento del inmueble para el año 2022. Adicionalmente sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, que cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Registraduria Municipal, y su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general.

4.3 Disponibilidad presupuestal

La Entidad expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal correspondiente, el cual se anexará al presente estudio como parte integral del mismo.

4.4 Forma de pago

La Registraduria Nacional pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato así:

A) Un primer pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2022 por valor de **SEISCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS DOS PESOS M.L. ($613.302) SI incluye IVA**, el cual será cancelado en el mes de febrero de 2022. **B)** Un segundo pago, que corresponde a los meses de abril, mayo y junio de 2022 por valor de **SEISCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS DOS PESOS M.L. ($613.302) SI incluye IVA**, el cual será cancelado en el mes de mayo de 2022. **C)** Un tercer pago, que corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre de 2022 por valor de **SEISCIENTOS TRECE MIL TRESCIENTOS DOS PESOS M.L. ($613.302) SI incluye IVA**, el cual será cancelado en el mes agosto de 2022. Lo anterior con cargo al Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Se realizó sondeo de mercado en el municipio de Toledo, estableciendo que la oferta presentada por el municipio de Toledo es la más favorable, toda vez que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, que cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Registraduria Municipal, y su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general.

Verificadas las propuestas presentadas para la consecución de inmueble en arrendamiento en el municipio de Toledo, se estableció que la propuesta presentada por el señor (a) MUNICIPIO DE TOLEDO es la más favorable para la entidad, ya que el incremento del valor del canon de arrendamiento no supera el 3%, de conformidad a la directriz emitida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público; evidenciando de esta manera que el valor de arrendamiento del inmueble para el año 2022.

Considerando que la sede de la Registraduría Municipal de Toledo se encuentra ubicada en la actualidad en el inmueble ofertado para el arrendamiento de la vigencia de 2022. Para el contrato a celebrar se solicitó al arrendador confirmara, si se encontraba de acuerdo al incremento del 3% para la vigencia 2022, lo anterior considerando la directriz en el gasto para el arrendamiento de bienes inmuebles fijado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Publico. Realizado el análisis al comportamiento e incremento del valor del arrendamiento en este municipio, se puede evidenciar que el comportamiento histórico de los precios del arrendamiento en este municipio se encuentra ajustado a las consideraciones y directrices del Ministerio Hacienda y Crédito Público.

Así mismo la celebración de este contrato evitaría el traslado de la sede, y no se causarían inconvenientes a los clientes por el cierre temporal de la oficina y la disposición de considerables recursos adicionales por concepto de gastos para el acondicionamiento en redes y cableado estructurado que se asumirían por la entidad.

De conformidad con el comportamiento histórico de los precios del arrendamiento en este municipio, el inmueble que más se ajusta a los requerimientos de la entidad es la oferta presentada por **MUNICIPIO DE TOLEDO**.

El inmueble cumple con todos los requisitos referidos por La Registraduría Nacional del Estado Civil, de acuerdo al actual arrendador el local cuenta con rampa de acceso a discapacitados y batería sanitaria, es por ello que es de gran ventaja para la entidad seguir con el actual arrendador por las garantías que representa frente a la naturaleza de la prestación del servicio, esto para que la Registraduria Nacional del Estado Civil cumpla con los fines del Estado.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Referente al análisis de riesgo y la forma de mitigarlo, para la tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles la matriz hace parte de este estudio previo como anexo.

7. 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 que establece:

Artículo 2.2.1.2.1.4.5. **No obligatoriedad de garantías.** En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos

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

Las contrataciones directas no están cobijadas por Acuerdos Comerciales, ello con fundamento en la información publicada de los Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC), se verificó que el presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por los mismos, por encontrarse dentro de las causales de exclusión de aplicabilidad o excepciones, referidas por el Ministerio de Industria y comercio.

II. ANALISIS DEL SECTOR [2]

[2] La Agencia Nacional de Contratación efectuó unas recomendaciones para la elaboración de análisis del sector en la contratación directa, recomendaciones que se incluyen en el presente formato. Las recomendaciones son: "**En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del bien o servicio y las ventajas que representa para la Entidad Estatal contratar el bien o servicio con el aspirante correspondiente, la forma como se acuerda la entrega de bienes o servicios, los plazos, cantidades contratadas, forma de pago y de entrega y en general demás condiciones previstas por las partes. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía**." (Negrilla fuera del texto) (…) La Entidad Estatal debe consignar en los Documentos del Proceso, bien sea en los estudios previos o en la

1. Condiciones legales, comerciales, financieras, organizacionales, técnicas

1.1 Condiciones legales

1. Entregar físicamente el inmueble, mediante acta, en la cual se realice un inventario detallado del inmueble y el estado en el que se encuentra. 2. Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble objeto de arrendamiento. 3. Garantizar que el inmueble dado en arrendamiento esté en buen estado de servicios, seguridad, sanidad, cosas, o usos conexos y los adicionales contenidos, para el fin convenido en el contrato. 4. 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 del arrendatario. 5. 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 de la cosa arrendada. 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 del arrendatario. 6. 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, contratistas y del 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

información soporte de los mismos, una reflexión sobre el sector que cubra los aspectos de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015. En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar el objeto del Proceso de Contratación. Por ejemplo, si se trata de la contratación de un abogado para llevar un proceso judicial, la Entidad Estatal debe hacer una reflexión sobre la necesidad de contratar el servicio y las condiciones de los Procesos de Contratación que ha adelantado la Entidad Estatal en el pasado para contratar ese tipo de servicios, teniendo en cuenta plazos, valor y forma de pago. Siguiendo el ejemplo, en un Proceso de Contratación para la representación judicial de una Entidad Estatal, no será necesario que la Entidad Estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios legales con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda, lo que requiere hacer es una reflexión teniendo en cuenta los siguientes aspectos: **1.** ¿La Entidad Estatal requiere una firma de abogados o una persona natural con tarjeta profesional? En esta reflexión se cubren aspectos legales y organizacionales. **2.** ¿Cuál es la experiencia que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso? En esta reflexión se cubren aspectos comerciales, técnicos y de análisis de Riesgo. **3.** ¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente los servicios profesionales requeridos? ¿Cuál fue el valor del contrato y la estructura del contrato? ¿La necesidad de la Entidad Estatal fue satisfecha con los Procesos de Contratación anteriores? En esta reflexión se cubren aspectos legales, comerciales, financieros, organizacionales, técnicos y de análisis de Riesgo. **4.** El tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto del Proceso de Contratación y el motivo por el cual se escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación. Es decir, si la remuneración se pacta como: (i) un valor mensual fijo; (ii) un valor por hora trabajada y el prestador del servicio factura el número de horas trabajadas; (iii) un valor por la hora trabajada y un tope en el número de horas mensuales o totales; (iv) cuota litis; o (v) una combinación de las anteriores".

Así mismo, dependiendo del objeto del proceso de contratación la Entidad podrá desarrollar los aspectos que componen los aspectos generales del sector, análisis de la demanda y de la oferta, descritos en la Guía que expidió la Agencia Nacional de Contratación para el efecto.

arrendado. 7. 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 las respectivas líneas telefónicas, por lo cual si el inmueble cuenta con este servicio debe ser retirado por el ARRENDADOR. 8. Cumplir el contrato, teniendo en cuenta las condiciones económicas y las especificaciones contenidas en la propuesta presentada por el Arrendador, la cual hace parte integral del contrato. 9. Dar oportuno cumplimiento a los requerimientos y directrices impartidas por el Supervisor del contrato, dentro del marco del contrato suscrito, sin que ello genere un mayor valor a cargo de la ARRENDATARIA. 10. Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial.11. Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido. 12. 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. 13. Firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble. 14. Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores en el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas vigentes que regulan la materia.

1.1.1. Normativa aplicable a la Entidad

Leyes

- Ley 80 de 1993. Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- 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.
- Ley 1474 de 2011. Mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Ley 361/1997 Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
- Ley 400 de 1997 de Norma Sismo Resistente NSR98 y NSR10
- Código Penal (Ley 599/00) inhabilidad e incompatibilidad

Decretos

- Decreto 1082 de 2015. Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- Decreto 4170 de 2011. Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública.
- Decreto Ley 019 de 2012. Ley Anti trámites

Resoluciones y Circulares

- Resolución No. 5253 de junio 20 de 2016 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.

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 de la Administración Pública, Código Civil y Código de Comercio.

1.1.3 Normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro contratista

La normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro contratista es la ley 80 de 1993, Código Civil y Código de Comercio.

1.1.4 Normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro contratista

La normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro contratista es la ley 80 de 1993, Código Civil y Código de Comercio

1.2 Condiciones comerciales, organizacionales y 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, esta 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, y en lo no contemplado en éste por los Códigos Civil y de Comercio.

Para el análisis del sector se tuvo en cuenta que el inmueble objeto del contrato que se pretende suscribir, se encuentra ubicado en Calle 13 No 4-76 Centro del municipio de Toledo– Norte de Santander. Los valores que se tienen en cuenta son los presentados en las propuestas de arrendamiento, los cuales, de acuerdo con el incremento del IPC y los supuestos macroeconómicos, como la inflación del fin del periodo y la consideración por parte del Ministerio de Hacienda y crédito público, para el año 2022 los incrementos a los contratos de arrendamientos actuales serán de un 3%.

Para la determinación del valor se tuvo en cuenta que este canon de arrendamiento es el más favorable y que se ajusta a las necesidades de la entidad para su debido funcionamiento.

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.

ANEXOS

- Acto administrativo de Justificación de la Contratación Directa
- Matriz tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles
- Propuesta de arrendamiento
- Certificado de Libertad y Tradición
- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT actualizado
- Declaración Juramentada inhabilidades e incompatibilidades
- Paz y salvo, pago impuesto predial vigencia 2021
- Certificación Uso de Suelo
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Registro Fotográfico actualizado del inmueble.
- Certificación de no tener medidas correctivas por parte de la Policía Nacional.

- Todos los documentos generados durante la etapa precontractual y los que se generen en la ejecución del contrato.

El presente estudio de previo, se firma a los veinticuatro (24) días del mes de diciembre de 2021.



JORGE ALBERTO VILLAMIZAR DURAN
Delegado del Registrador Nacional del Estado Civil en Norte de Santander