Villavicencio, 19 de noviembre de 2021.

ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

1- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento de uno de los aspectos de su misión institucional, la Registraduría Nacional del Estado Civil, 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 el inmueble propiedad del Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil en la ciudad de Villavicencio en el departamento del Meta presenta un avanzado estado de deterioro general por lo que se requiere adelantar obras de mejoramiento en su infraestructura, las cuales no se han podido realizar debido a que las observaciones presentadas a la solicitud de licencia respectiva no fueron oportunamente atendidas, además de que surgieron inconvenientes de tipo presupuestal, por lo tanto, no se cuenta actualmente con una sede para el normal funcionamiento de la Registraduría Especial del Estado Civil de Villavicencio y de la Delegación Departamental del Meta y se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a los requisitos exigidos por la Ley.

Para cumplir con el mencionado requerimiento, se debe contar con un espacio físico suficiente y adecuado, con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones eléctricas propias y polo a tierra debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia, con un área de ochocientos cuatro con cuarenta y cuatro (804.44) mts2, que esté ubicado dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía, donde se evidencie que el inmueble que se vaya a tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones mínimas de seguridad para el funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil, y

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

que permita llevar a cabo los objetivos misionales de la Entidad, cumpliendo a satisfacción con los requisitos jurídicos, legales y de infraestructura requeridos por la Entidad para el desarrollo del objeto a contratar.

Por lo anterior, se hace necesario tomar en calidad de arrendamiento un inmueble que satisfaga estos requerimientos.

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, para el funcionamiento de la Delegación Departamental del Meta y la Registraduría Especial de Villavicencio - Meta.

2.2. Alcance del Objeto.

El inmueble ofrecido por el contratista está ubicado en la Avenida 40 número 24 A-71, Barrio Siete de Agosto de la ciudad de Villavicencio en el Departamento del Meta. Tiene un área total de ochocientos cuatro con cuarenta y cuatro (804.44) metros cuadrados, dispuestos en el cuarto piso del edificio y un local ubicado en la misma zona, distribuidos de la siguiente manera:

Cuarto piso de la Cámara de Comercio de Villavicencio: Tiene un área de cuatrocientos ochenta y siete (487) metros cuadrados, totalmente terminado, incluyendo pisos y pintura, cuenta con divisiones modulares para oficina con sus respectivas puertas, oficina principal con baño privado, una (1) unidad sanitaria para mujeres y una (1) unidad sanitaria para hombres, con divisiones en acero, mesones en mármol con lavamanos, grifería, espejo, dispensadores de papel y jabón, área para cafetería con mesón y grifería, cuarto de aseo con pileta para el lavado de traperos, con conexiones al sistema de aire acondicionado tipo Schiller o sistema de aire acondicionado central con tablero de control, el cual consta de 11 casets, para un total de 33 toneladas de refrigeración con cielo raso Hunter Douglas. Cuenta con servicio de energía eléctrica de fuerza e iluminación regulada, con suplencia de energía total, con sistema contra incendios; el edificio cuenta con el servicio de dos ascensores 24 horas al día. Igualmente cuenta con cuarto de comunicaciones y rack, el cual consta de cableado de voz y datos categoría 6 A instalados en estructura, tablero de energía que incluye transferencia manual para UPS y tablero eléctrico, además de dos (2) aires

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

acondicionados soporte, tipo mini Split de 1.5 toneladas, iluminación con lámparas tipo LED.

Local para oficinas: Con primer y segundo nivel o mezanine, área de trescientos diecisiete punto cuarenta y cuatro (317.44) metros cuadrados, área totalmente terminada, con pisos, fachada en vidrio, puertas de baños en madera, puertas de oficinas en vidrio y muros divisores en drywal debidamente pintados, batería de baños para hombres y mujeres en el primer y segundo nivel o mezanine totalmente terminados y enchapados, mesones en mármol, con lavamanos, grifería y espejo, área para cocineta con mesón en mármol y mueble bajo terminado, lavaplatos en acero inoxidable, puntos fijos de circulación vertical, un (1) cuarto para uso de archivo, un (1) cuarto debajo de las escaleras para el rack de comunicaciones con cableado de voz y datos instalados en estructura y un tablero eléctrico, con sistema contra incendios, sensores de humo y lámparas de emergencia; cuenta con sistema de aire acondicionado tipo Split con capacidad de diez (10) toneladas por piso, además de dos controles de temperatura marca York, dispone de una caseta con cableado para instalación de planta eléctrica.

Igualmente cuenta con cuatro (4) áreas para parqueadero de vehículos asignadas a la Registraduría Especial de Villavicencio y la Delegación Departamental del Meta.

2.3. Condiciones del Bien o servicio

Se requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio y de fácil acceso, 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; con un área de ochocientos cuatro con cuarenta y cuatro (804.44) Mts2, que se halle dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía; en términos generales que el inmueble que se pretende tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones.

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-UNSPSC, así:

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

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 bien inmueble.

2.7 Plazo

Término de ejecución: Ocho (8) meses y diez (10) días contados a partir del 21 de enero de 2022 al 30 de septiembre de 2022, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.8 Obligaciones de la entidad estatal

- ✓ Suscribir con el Contratista la correspondiente Acta de Inicio.
- ✓ Efectuar los desembolsos para el pago del canon de arrendamiento en los términos del contrato.
- ✓ Ejercer el control en el cumplimiento del objeto del contrato.
- ✓ Pagar los servicios públicos de teléfono (línea adquirida por la Entidad), energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
- ✓ 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, así como el traslado de la antena si hay lugar a ello.
- ✓ Uso, cuidado y dedicación del inmueble a las actividades exclusivas de la RNEC.

2.9 Obligaciones del contratista

- ➢ El inmueble que el contratista suministra en cumplimiento del objeto contractual debe contar con:
  - o Servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, no se contrata con líneas telefónicas, pues se trasladan las líneas de la Registraduría.
  - o Área de atención al público.

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

- Servicio de baterías sanitarias para el público, discapacitados y los funcionarios.
- Rampa de acceso a discapacitados (Ley 361 de 1997).

- Suscribir Acta de Inicio con los supervisores del contrato.
- Poner a disposición de la RNEC el inmueble objeto del contrato, el día de la suscripción del acta de inicio.
- Garantizar el uso exclusivo del inmueble a la Registraduría Nacional del Estado Civil.
- Entregar de conformidad con la propuesta los bienes y servicios ofrecidos de manera adicional.
- Garantizar la calidad y el buen funcionamiento de los bienes y equipos suministrados en la ejecución del contrato.
- El propietario se compromete al mantenimiento del inmueble y a realizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del mismo.
- Pagar el servicio público de aseo domiciliario.

2.10 Lugar de ejecución

El lugar de ejecución es en la Avenida 40 número 24 A-71, primer y cuarto piso del Edificio de la Cámara de Comercio, Barrio Siete de Agosto, de la ciudad de Villavicencio en el Departamento del Meta.

2.11 Supervisión del Contrato

La Registraduría Nacional del Estado Civil ejercerá la supervisión del presente contrato, a través de los Delegados Departamentales del Meta.

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

La presente contratación se fundamenta jurídicamente en el literal i) del numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 que dispone en su artículo 2.2.1.2.1.4.11:

"*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

Valor total del contrato: CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTIUN MIL CUATROCIENTOS OCHO PESOS 00/100 M.L. ($178.721.408), incluido IVA; que el canon de arrendamiento mensual para el año 2022 es por la suma de **VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.L. ($21.446.569)** incluido IVA, discriminado de la siguiente manera, un valor de **DIECIOCHO MILLONES VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS M.L. ($18.022.327)** que corresponden al valor base del canon mensual antes de IVA y **TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M.L. ($3.424.242)** que corresponden al valor del IVA.

4.2 Justificación. Estudio de mercado.

No se realizó estudio de mercado, dado que se pretende continuar con el inmueble donde actualmente funciona la Delegación Departamental del Meta y la Registraduría Especial de Villavicencio - Meta, toda vez que no fue requerido por la CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO, propietaria del inmueble, y aprovechando que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, que cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Departamental del Meta y la Registraduría Especial

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

de Villavicencio - Meta, además de que su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general; igualmente el canon de arrendamiento no supera el 3%, de conformidad con lo señalado por la Coordinación de la Gestión de Recursos Físicos de la Registraduría Nacional del estado Civil, que establece un incremento en materia de arrendamientos de bienes inmuebles para la vigencia 2022 del tres por ciento (3%).

El canon mensual para la vigencia 2022 corresponde a la suma de **VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS 00/100 M.L. ($21.446.569)** incluido IVA, discriminado de la siguiente manera, un valor de **DIECIOCHO MILLONES VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS M.L. ($18.022.327)** que corresponden al valor base del canon mensual antes de IVA y **TRES MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M.L. ($3.424.242)** que corresponden al valor del IVA.

Adicionalmente, el inmueble cumple con los requisitos mínimos de seguridad para el funcionamiento de la oficina, garantizando la misma tanto para los usuarios como para los funcionarios, ya que además cuenta con circuito cerrado de televisión que posee cámaras tanto internas como externas.

De otra parte y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana Primera de la Ciudad de Villavicencio, el inmueble tiene clase de suelo Urbano, con área de actividad dotacional – equipamiento estructurante, y el concepto es que la sede de la Cámara de Comercio está catalogada como equipamiento estructurante, igualmente, la actividad para la sede donde funciona la Registraduría Nacional del Estado Civil, está dentro de los equipamientos de administración pública categoría 2, por lo cual, este tipo de establecimientos SI PUEDEN FUNCIONAR en el predio, y también cumple con los parámetros solicitados por la Gerencia de Informática y su respectivo polo a tierra.

Por lo anterior, se recomienda celebrar el contrato de arrendamiento con **LA CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO**, con Nit **892.000.102-1**, a través de su Representante Legal suplente, **MARLY PAOLA TRUJILLO RIVEROS**, con cédula de ciudadanía número 1.121.841.542 de Villavicencio.

4.3 Disponibilidad presupuestal

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

La entidad expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal correspondiente, el cual se anexará al presente proceso de contratación directa como parte integral del mismo.

4.4. Forma de pago

La **ARRENDATARIA** pagará al **ARRENDADOR** el valor del presente contrato en tres (3) cuotas así:

A) Un primer pago, que corresponde a 10 días de enero 2022 y los meses de febrero y marzo de 2022, por valor de **CINCUENTA MILLONES CUARENTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M.L. ($50.041.994)** incluido IVA, discriminado de la siguiente manera: un valor antes de IVA de **CUARENTA Y DOS MILLONES CINCUENTA Y DOS MIL NOVENTA Y SEIS PESOS M.L. ($42.052.096)** y un valor de **SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS M.L. ($7.989.898)** que corresponden al valor del 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 **SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SIETE PESOS M.L. ($64.339.707)** incluido IVA, discriminado de la siguiente manera: un valor antes de IVA de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M.L. ($54.066.981)** y un valor de **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS M.L. ($10.272.726)** que corresponden al valor del 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 **SESENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SIETE PESOS M.L. ($64.339.707)** incluido IVA, discriminado de la siguiente manera: un valor antes de IVA de **CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN PESOS M.L. ($54.066.981)** y un valor de **DIEZ MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS M.L. ($10.272.726)** que corresponden al valor del IVA, el cual será cancelado en el mes agosto de 2022.

Lo anterior con cargo al Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil para la vigencia 2022, en el rubro descrito en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

Nota: En caso de prórroga del contrato, en la minuta de prórroga se estipulará la forma de pago de acuerdo con el término de duración de la misma.

Prórrogas: De conformidad con la Ley 80 de 1993 el contrato solo podrá prorrogarse hasta el 50% del valor inicial.

5-. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

El inmueble que sigue ajustándose a los requerimientos de la entidad es el que está ubicado en la Avenida 40 número 24 A – 71, primer y cuarto piso del Edificio de la Cámara de Comercio, Barrio Siete de Agosto de la ciudad de Villavicencio, departamento del Meta, propiedad de LA CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO, con NIT. No. 892.000.102-1.

El inmueble tiene el área requerida para las necesidades de la oficina y el volumen de público que atiende, cumple con todos los requisitos referidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil, cuenta con rampa de acceso a discapacitados y baterías sanitarias, para los funcionarios de la Entidad y el público, este inmueble se viene arrendando hace cuatro años, por lo que no hay necesidad de realizar traslado de redes, el propietario realiza el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando se requiere. Además, cabe mencionar que el canon mensual es razonable y el incremento propuesto se ajusta a los requerimientos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El proponente deberá someterse al proceso de contratación de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, que reglamenta el parágrafo 2 del art. 94 de la ley 1474 del 2011.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

Ver anexo No. 1, que presenta la matriz para la tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles, el cual hace parte integral del presente estudio previo..

7-. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS.

Para la contratación directa en arrendamiento de bienes inmuebles, no será obligatoria la exigencia de garantías de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 que reza:

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.- INDICACION DE COBERTURA POR EL ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRTADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO, EN EL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Tomando como base la información publicada de los Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC), se verificó que al 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

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

1.1 Condiciones legales

Considerando que, con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es preciso que las entidades públicas cuenten con herramientas que les permitan conseguir la selección apropiada de los contratistas, lo cual facilitará en gran medida el logro de los mencionados fines. De tal forma que, el propio Estado ha expedido diversas normas, procurando en todo momento proporcionar a las entidades los mecanismos que contribuyan en la selección idónea antes señalada. La Ley 80 de 1993 otorgó a las entidades la estructura general y los principios de la contratación estatal. No obstante, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, este último derogado por el decreto 1082 de 2015, (que no modificó su contenido normativo, pero si cambió la numeración), se pretende disminuir los costos del proceso contractual y con ello que el procedimiento de selección este basado en los principios que rigen la contratación pública, buscando de esta manera el cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, prevé:

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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."

La Ley 1150 de 2007, el Decreto 1510 de 2013 y el decreto 1082 de 2015, definen los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

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 361/97 (ACCESO Y BATERIA SANITARIA PARA DISCAPACITADOS).

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 MEMORANDOS Y CIRCULARES

Resolución número 5253 de 2016, por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Circular No. 087 de fecha 30 de agosto de 2021, en la cual se establecen los lineamientos para solicitudes de adecuaciones o traslados de sedes a nivel nacional.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

1.1.4 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, 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.

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

De acuerdo con 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 suscribirá 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 el sector Urbano de la ciudad de VILLAVICENCIO - META, por las circunstancias descritas anteriormente.

La entidad anualmente suscribe contratos de arrendamiento, que por lo general se toman con el mismo arrendador para que no se presenten cambios de sedes evitando de esta manera más gastos por traslado de mobiliario y de redes, garantizando la adecuada y continua prestación del servicio a los ciudadanos.

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

Para el caso de arrendamiento de inmuebles no se requiere contemplar las condiciones financieras.

ANEXOS

Los documentos que hacen parte del proceso de contratación son los siguientes:

- Certificado de Libertad y Tradición
- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT
- Declaración Inhabilidades e incompatibilidades
- Paz y salvo y recibo de pago impuesto predial vigencia 2021
- Certificación Uso de Suelos
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Certificación del Supervisor de la Registraduría que se da cumplimiento a la política de la Entidad en materia de prevención del daño antijurídico, acceso a la sede
- Registro Fotográfico actualizado.

JUAN CARLOS FEDERICO BAQUERO GARZON LUIS HORACIO VASCO SUAREZ
Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en el Meta

Elaboró: Adriana Rodríguez

Delegación Departamental del Meta
Avenida 40 N° 24 A-71, 4° Piso, Edf. Cámara de Comercio Villavicencio - Meta
Tel:(8) 6682336 - C.P: 500001
www.registraduria.gov.co

ANEXO No. 1

MATRIZ PARA LA TIPIFICACION, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES

ARRENDAR EL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA AUXILIAR DE PORFIA EN VILLAVICENCIO - META

No	Clase	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	A quien se le asigna	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento: Probabilidad	Impacto después del tratamiento: Impacto	Impacto después del tratamiento: Valoración del riesgo	Impacto después del tratamiento: Categoría	¿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: ¿Como se realiza el monitoreo?	Monitoreo y revisión: Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Ejecución	Operacional	Inadecuada elaboración de estudios previos de conveniencia y oportunidad, y diseño de la futura contratación	a) Estudios previos suficientes que no se ajustan al objeto y naturaleza del contrato no cumple con la totalidad de los criterios que deben contemplarse b) Detrimento patrimonial	1	2	4	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Revisión de los estudios previos por parte de la oficina responsable	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Informes de la Supervision del Contrato	Una (1) vez
2	Especifico	Ejecución	Operacional	Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la entidad contratante	Retraso en el proceso de seleccion del contratista (arrendador) que afecta la satisfacción de la necesidad	2	2	5	RIESGO MEDIO	ARRENDATARIO	Describir claramente la necesidad y establecer adecuadamente tanto las condiciones del bien o servicio como las especificaciones del contrato. Detallar estándares de los bienes y servicios	2	2	5	RIESGO MEDIO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Informes de la Supervision del Contrato	Una (1) vez
3	Especifico	Ejecución	Operacionales	Atraso en la suscripcion, perfeccionamiento y legalización del contrato	incumplimiento de las normas de contratación estatal, políticas institucionales, el SIF y afectación de la calidad en la gestion	3	3	9	RIESGO ALTO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	Monitorear los procesos, definir estandares y sistemas de aseguramiento de la calidad en los contratos	2	3	6	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Informes de la Supervision del Contrato	Una (1) vez
4	General	Selección	Operacionales	Selección de un inmueble que (insueb) no satisfaga las necesidades de la entidad	a)Afectación de las funciones propias de la entidad b) Incumplimiento de las metas propuestas por la entidad c) Detrimento patrimonial d) Insuficiencia de área contratada	2	2	4	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Realizar las visitas e inspecciones necesarias a los bienes a contratar	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Informes de la Supervision del Contrato	Una (1) vez
5	General	Ejecución	Economico	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario	a) Desequilibrio financiero b) Sobrecostos en la ejecución contractual	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Incluir la oferta firmada, así como las declaraciones y certificaciones que avalen el compromiso del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	Al momento de la firma del contrato	Reunion conjunta entre las partes interesadas	Una (1) vez
6	Especifico	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	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	Revisar procesos. Incluir declaraciones y certificaciones que avalen el compromiso del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Reunion conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
7	Especifico	Interno	Operacional	Problemas con las instalaciones de redes de conectividad y/o sobrecargas de energía que impiden no mantener operativos los equipos tecnológicos y/o servicios públicos indispensables para que opere la entidad publica	Sobrecostos en la ejecución contractual Incumplimiento del contrato Perturbación del uso de inmueble Afectación de las funciones propias de la entidad	2	3	5	RIESGO MEDIO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	Realizar las visitas e inspecciones necesarias de los bienes a contratar	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Reunion conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
8	Especifico	Interno	Operacional	Venta del inmueble arrendado.	a) Negociación para la permanencia de la entidad arrendataria con el nuevo propietario arrendador. b) Pleito entre las partes. c) Terminación anticipada del contrato. d) Búsqueda de nuevo inmueble. e) Sobrecostos en la ejecución contractual.	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDADOR	Gestión de las relaciones entre arrendador y arrendatario	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Reunion conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
9	Especifico	Interno	Operacional	La entidad no cuenta con los recursos para pagar en los plazos acordados en el contrato por inclusión programación del PAC	Mora en el pago y puede ocasionar desequilibrio económico del contrato	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Programar oportunamente los pagos de los canones de arrendamiento en el PAC	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Seguimiento constante por parte de la oficina Administrativa y Financiera	Mensualmente
10	Especifico	Interno	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador	Ejecución incompleta del contrato Pago de multa o sanción. Reubicación.	3	3	6	RIESGO ALTO	ARRENDADOR	Incluir la oferta firmada, así como las declaraciones y certificaciones que avalen el compromiso del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Reunion conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
11	Especifico	Interno	Operacional	Pleitos entre terceros y el arrendador que impidan la ocupación pacífica y tranquila del inmueble	Perturbación de la ejecución del contrato	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDADOR	Gestión de las relaciones entre arrendador y arrendatario	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Reunion conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
12	Especifico	Interno	Operacional	El contratista no cumple con las obligaciones contractuales	Perturbación de la ejecución del contrato	2	2	4	RIESGO BAJO	ARRENDADOR	Incluir la oferta firmada, así como las declaraciones y certificaciones que avalen el compromiso del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Informes de la Supervision del Contrato	Cuando ocurra el hecho
13	Especifico	Interno	Operacional	Fallece el contratista y/o el representante legal.	Terminación del contrato	2	2	5	RIESGO MEDIO	ARRENDADOR	Revisar procesos. Gestión de las relaciones entre arrendador y arrendatario	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Informes de la Supervision del Contrato	Cuando ocurra el hecho
14	Especifico	Interno	Operacional	Eventos causados por la naturaleza o/n la intervención o culpa del hombre	Terminación del contrato	2	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes. Monitoreo de las condiciones de riesgo o a transferencia del mismo	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Informes de la Supervision del Contrato	Cuando ocurra el hecho
15	General	Ejecución	Riesgo de la Naturaleza	Problemas de orden publico que afecten contra la integridad del inmueble	Terminación del contrato	2	2	4	RIESGO BAJO	ARRENDADOR. ARRENDATARIO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes. Monitoreo de las condiciones de riesgo o a transferencia del mismo	1	1	2	RIESGO BAJO	SI AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Informes de la Supervision del Contrato	Cuando ocurra el hecho