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

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 la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con sede propia en el municipio de **NEIVA** en el departamento del **HUILA** para el normal funcionamiento de la Delegación Departamental del Huila se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a los requisitos exigidos por la Ley.

Para tal efecto, se requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio 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 665.22 mts2, que esté ubicado dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía, con el respectivo estudio de seguridad emitido por la Policía Nacional o autoridad competente, verificando que el inmueble que se pretende tomar en arriendo cumple con las recomendaciones mínimas de seguridad para el funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil , que permita cumplir con 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.

---

[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.

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 Huila

2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista está ubicado en la Calle 8 No. 4 -71 piso 3 Edificio Bancolombia, del municipio de Neiva en el Departamento del Huila.

2.3 Condiciones del bien o servicio

El inmueble consta de un área total construida: 665.22 mtgs2, se compone del tercer piso el cual tiene siete (7) oficinas con las condiciones de amplitud, confort y funcionabilidad ideales para el desarrollo de la actividad empresarial, cuatro de estas oficinas poseen baños, en el cuarto piso hay tres (3) oficinas igualmente confortables, unas de las cuales oficia como auditorio y está dotada con aire acondicionado, igualmente el inmueble, se encuentra en una zona de fácil acceso para la comunidad y tiene los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado.

2.4 Autorizaciones, permisos y licencias

Se debe examinar si para el contrato que se pretende celebrar se requiere de autorizaciones, permisos o 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

Arrendamiento de bien inmueble

2.7 Plazo

Término de ejecución: 18 meses del 01 de diciembre de 2022 hasta 31 de Mayo de 2024 a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.8 Obligaciones de la entidad estatal

1. Designar un supervisor que tendrá la responsabilidad del control administrativo del contrato desde su inicio hasta su finalización y bajo su responsabilidad estará el cumplimiento de los aquí establecido. En desarrollo de los controles previstos, el Supervisor deberá recibir el inmueble, así mismo está en la obligación de levantar actas sobre cualquier cambio o modificación durante el desarrollo del presente contrato.
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 debido a fin de garantizar su integridad.
4. Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos.
5. Bajo ninguna circunstancia la **ARRENDATARIA** asumirá el 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

Será obligación del Arrendador las siguientes:

1. Hacer entrega del inmueble arrendado, entregar fisicamente el inmueble, suscribir oportunamente el acta de inicio y demás actas que se requieran durante la ejecución del contrato, junto con el supervisor del mismo.
2. Garantizar el uso y goce pacifico 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 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.

2.10 Lugar de ejecución

Neiva - Huila

2.11 Supervisión

La Registraduría Nacional del Estado Civil ejercerá la supervisión del presente contrato, a través del Registrador Municipal del Estado Civil.

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 Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 que dispone en su artículo 2.2.1.2.4.11:

"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 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 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 constatar en el estudio previo que soporta la contratación".

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

4.1 Valor estimado del contrato

El valor total del contrato es la suma de **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA PESOS MCTE ($230.776.690)** INCLUYE IVA.

4.2 Justificación. Estudio de mercado

No se realizó sondeo de mercado dado que se pretende continuar con el inmueble donde actualmente funciona la Registraduria del Estado Civil de Delegación Departamental del Huila, adicionalmente, sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad que cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Registraduria Municipal, 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 a la Circular Externa emitida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

4.3 Cánon mensual

El canon mensual de arrendamiento para el año 2022, es la suma de **DOCE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MCTE ($12.364.473) INCLUYE IVA.**

El canon mensual de arrendamiento para el año 2023, es la suma de **DOCE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS MCTE ($12.735.406) INCLUYE IVA.**

El canon mensual de arrendamiento para el año 2024, es la suma de **TRECE MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MCTE ($13.117.469) INCLUYE IVA.**

4.4 Disponibilidad presupuestal

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

4.5 Forma de pago

La Registraduría Nacional del Estado Civil, pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato así:

a. Primer pago, que corresponde al mes (diciembre) en el mes de diciembre de 2022.
b. Segundo pago, que corresponde a los meses de (enero, febrero y marzo de 2023) en el mes de febrero de 2023.
c. Tercer pago, que corresponde a los meses de (abril, mayo y junio de 2023) en el mes de mayo de 2023.
d. Cuarto pago, que corresponde a los meses de (julio, agosto y septiembre de 2023) en el mes de agosto de 2023.
e. Quinto pago, que corresponde a los meses de (octubre, noviembre y diciembre de 2023) en el mes de noviembre de 2023.
f. Sexto pago, que corresponde a los meses de (enero, febrero y marzo de 2024) en el mes de febrero de 2024.
g. Séptimo pago, que corresponde a los meses de (abril, mayo de 2024) en el mes de mayo de 2024.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

La oferta más favorable será aquella que teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos resulte ser la más ventajosa para la entidad, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos.

Para lo cual se deberá analizar y comprar 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.

6. DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

ITEM	RIESGOS A PREVER	FORMA DE MITIGARLO
1	CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL BIEN SUMINISTRADO	El arrendatario asumirá la responsabilidad del deterioro o deficiencias físicas del bien suministrado, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o por el incumplimiento de los parámetros establecidos.
2	INCUMPLIMIENTO EN LA EJECUCION DEL CONTRATO	• Seguimiento por parte del supervisor del contrato de arrendamiento de las obligaciones pactadas en el contrato. • Cumplir con las fechas pactadas para la entrega del inmueble.

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 el Decreto 1082 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 2.2.1.23.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación o no debe estar en los estudios y documentos previos.

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

La contratación directa no está cobijada por Acuerdos Comerciales, ello con fundamento en la información publicada de los Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC), se verifico 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

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013 prevé

"Artículo 83 Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

---

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 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.

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".

Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, 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 incurra la entidad al contratar.

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

1.1 Condiciones legales

1.1.1. Normativa aplicable a la Entidad

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

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

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 y 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, ésta entidad identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de arrendamiento de bienes inmuebles.

El contrato de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública, 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 8 No. 4 – 71 piso 3 Edificio Bancolombia Neiva- Huila, por las circunstancias descritas anteriormente.

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 que para el año 2022 será de un 3% tendrian un ajuste.

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

La entidad anualmente suscribe contratos de arrendamiento, que por lo general se toman con el mismo arrendador para que no se presenten traslados de sedes. Cuando se hace necesario buscar un nuevo inmueble se realiza el correspondiente estudio previo, ello con

el fin de seleccionar el mejor oferente y así, garantizar la adecuada y continua prestación del servicio.

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

1.3 Condiciones financieras

No aplica

ANEXOS

Los anexos, son aquellos documentos concernientes al proceso de contratación.

- Certificado de Libertad y Tradición.
- Certificación Bancaria.
- Formato Beneficiario Cuenta.
- Fotocopia de cédula.
- RUT.
- Declaración Juramentada
- Paz y salvo, pago impuesto predial vigencia 2022.
- Certificación Uso de Suelos.
- Certificación Policía Nacional.
- Antecedentes Procuraduría, Contraloría, Judiciales y Medidas Correctivas.
- Registro Fotográfico actualizado y rotulado en CD.

Neiva, 20 de octubre de 2022

YANIRA CORDOBA RIVERA **JORGE DILSON MURCIA OLAYA**

Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en el Huila

E. Bryan Fajardo

R. Sandra L. Ortiz. R