Tunja, 01 octubre del 2022

# ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANALISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

## I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

### 1- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento de los asuntos misionales la Registraduría Nacional del Estado Civil, debe promover y garantizar que cada evento legal que deba registrarse referido con la situación civil de las personas sean debida y efectivamente registrado, garantizar la identificación de las personas, que se disponga de su información a quien deba legalmente solicitarla y se certifique mediante los instrumentos idóneos establecidos por las disposiciones legales, se garantice su confiabilidad y seguridad plenas; así mismo, debe garantizar la transparencia y oportunidad de los procesos electorales en nuestro País, para lo cual hace presencia en cada uno de los Municipios del territorio Nacional. No obstante, la entidad no cuenta con la infraestructura de inmuebles propios en todo el territorio nacional, 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 Registraduría Nacional del Estado Civil - RNEC y se fijan las funciones de sus dependencias, la Dirección Administrativa, a través el Grupo de Recurso Físicos tiene a su cargo, entre otras cosas "(...) 18. Ejercer todas las funciones de naturaleza administrativa en el manejo, organización y gestión de los recursos físicos, materiales, de contratación, de archivo y correspondencia, almacén e inventarios, respecto de las labores que deban cumplir los fondos de que trata el presente decreto a los cuales no se les asigne planta de personal propia".

Actualmente, la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con una sede propia en el municipio de Sativasur, 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.

Teniendo en cuenta que es indispensable para la Entidad asegurar la efectiva prestación de servicios en el Municipio de Sativasur 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, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Sativasur.

## 2.2. Alcance del Objeto.

El inmueble ofrecido por el contratista cuenta con una área de setenta metros cuadrados (60m2), está ubicado en la Carrera 3 No. 4-35 en el primer piso, en el perímetro urbano del Municipio de SATIVASUR, cuenta con sala de espera, oficina de archivo, oficina principal, baño y patio con los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, estrato 1. Este local cuenta con una estructura de mampostería confinada en columnas y vigas de concreto reforzado y muros divisorios en ladrillo tolete común, con pañete interno y externo y con terminados totales tanto en paredes como en pisos, pintura interior y exterior de color blanco. los pisos en cerámica, rampa de acceso a discapacitados, con instalación de energía eléctrica trifásica, cuenta con polo a tierra debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas, eléctricas que rigen en Colombia, disponibilidad para instalación de antena satelital, no presenta ningún tipo de daño, filtraciones o deterioro que afecte el normal funcionamiento y estadía de los funcionarios y público.

## 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-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:** Dieciocho (18) meses contados a partir del 01 de diciembre de 2022 al 31 de mayo de 2024, previo 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 lo aquí establecido. En desarrollo de los controles previstos, el Supervisor deberá recibir el inmueble, así mismo, está en la obligación de levantar actas sobre cualquier cambio o modificación durante el desarrollo del presente contrato.
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) 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

Será obligación del Arrendador las siguientes:

1) Hacer entrega del inmueble arrendado Entregar físicamente 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 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 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

El lugar de ejecución es dirección Carrera 3 No 4-35 del Municipio de Sativasur

**2.11 Supervisión del Contrato:** La supervisión del contrato será ejercida por el Registrador Municipal de Sativasur Departamento de BOYACÁ.

## 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

El valor total del presente contrato es por la suma **CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS MCTE. ($5.889.392), no incluye IVA**.

## 4.2 Justificación. Estudio de mercado.

Se efectuó el estudio de mercado de inmuebles para el funcionamiento de la sede de la Registraduria, encontrando escasa oferta, con cánones de arrendamiento por valor superior al actualmente contratado, o localizados en zonas no favorables para el funcionamiento de la oficina de la Entidad. Adicionalmente los propietarios manifiestan no estar interesados en arrendar a entidades públicas dadas las exigencias y deducciones que se realizan en los contratos.

Considerando las limitaciones inmobiliarias anteriormente descritas, la Delegación Departamental, decide continuar el contrato con el propietario del inmueble donde actualmente funciona la Registraduría del Estado Civil de SATIVASUR, toda vez que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Registraduría Municipal. Su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general.

**Canon mensual:**

El canon de arrendamiento mensual para el año 2021, es por la suma de TRESCIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE. $ 306.350, incluye IVA, que el canon de arrendamiento mensual para el año 2022, es por la suma de TRESCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. $ 315.540, incluye IVA.

## 4.3 Disponibilidad presupuestal

Para este proceso la Entidad expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal el cual se anexará al presente proceso de contratación directa como parte integral del mismo.

## 4.4. Forma de pago

La Registraduría Nacional del Estado Civil pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato en siete cuotas así: **A)** Un primer pago, que corresponde al mes de diciembre de 2022 por valor de TRESCIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS MCTE. ($315.540), no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de diciembre de 2022. **B)** Un segundo pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2023 por valor de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DIECIOCHO PESOS MCTE. ($975.018), no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de febrero de 2023. **C)** Un tercer pago, que corresponde a los meses de abril, mayo y junio de 2023 por valor de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DIECIOCHO PESOS MCTE. ($975.018), no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de mayo de 2023. **D)** Un cuarto pago, que corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre de 2023 por valor de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DIECIOCHO PESOS MCTE. ($975.018), no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de agosto de 2023. **E)** Un quinto pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023 por valor de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DIECIOCHO PESOS MCTE. ($975.018), no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de noviembre de 2023. **F)** Un sexto pago, que

corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2024 por valor de UN MILLON CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE. ($1.004.268), no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de febrero de 2024. **G)** Un septimo pago, que corresponde a los meses de abril y mayo de 2024 por valor de SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS DOCE PESOS MCTE. ($669.512), no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes mayo de 2024. Lo anterior con cargo al Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil para las vigencias 2021, 2022 y 2024, en el rubro descrito en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

A parftir del 1 de enero de 2023, el valor del canon mensual de arrendamiento tienen un incremento del 3% de acuerdo con el porcentaje de crecimiento en el gasto, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para la correspondiente vigencia, incremento que ya está incorporado en el canon mensual para este contrato, de igual forma a partir de enero de 2024, el valor del canon mensual de arrendamiento tiene un incremento del 3% de acuerdo con el porcentaje de crecimiento en el gasto, autorizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para la correspondiente vigencia.

## 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 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.

## 6. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

| ITEM | RIESGOS A PREVER | FORMA DE MITIGARLO |
|---|---|---|
| 1 | **CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL BIEN SUMINISTRADO** | El arrendador 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. 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 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 2.2.1.2.3.5.1.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

### Perspectiva legal:

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. 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.*

*1. 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 incurrirá la entidad al contratar.

**a. 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 y demás normas que las reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Ley 610 de 2000 Por la cual se establece el trámite de los procesos de responsabilidad fiscal de competencia de las contralorías.
- 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 de 1997 Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones. Y demás normas que las reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Ley 400 de 1997 de Norma Sismo Resistente NSR98 y NSR10, demás normas que las reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Código Penal
- Código único disciplinario

**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 y demás normas que las reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan

### 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.

### 1.2 Condiciones comerciales, organizacionales, técnicas

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

De acuerdo a lo anterior, y con el fin de garantizar los procesos misionales, la entidad ha venido contratando anualmente a través de la modalidad de contratación directa los bienes inmuebles necesarios a nivel nacional con el fin de atender todas las necesidades de los ciudadanos y la población en general.

Esta contratación ha generado un beneficio importante teniendo en cuenta que la Entidad está realizando presencia en cada uno de los departamentos y municipios que comprenden el territorio nacional, teniendo en cuenta que la demanda en este tipo de servicios cada vez es más alta por el crecimiento de la población.

En aras de cumplir con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, 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 el sector Urbano el Municipio de Sativasur Departamento de BOYACÁ por las circunstancias descritas anteriormente.

El valor que se tiene en cuenta son los presentados en las propuestas de arrendamiento, los cuales, de acuerdo con el incremento del IPC y las condiciones macroeconómicas, como la inflación del fin del periodo que para el año 2022, 2023 y 2024 el cual se tiene previsto que sea de un 3%.

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 en los Municipios donde no posee inmuebles de su propiedad, que por lo general se toman con el mismo arrendador, privilegiando la prestación del servicio y procurando que no haya paralización el mismo que afecte a la comunidad, protegiendo el interés general sobre el particular. Cuando se hace necesario buscar un nuevo inmueble se realiza el correspondiente estudio previo, con el fin de realizar una selección objetiva en cumplimiento de los principios de la contratación estatal.

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.

**DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL CONTRATO:** Son aquellos documentos concernientes al proceso de contratación.

- Estudios Previos
- Acto administrativo de Justificación de la Contratación Directa
- Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- Propuestas
- Certificado de Libertad y Tradición
- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT actualizado
- Declaración Juramentada inhabilidades e incompatibilidades
- Certificación de Seguridad Policía Nacional
- Paz y salvo, pago impuesto predial vigencia 2021
- Certificación Uso de Suelo.
- Medidas correctivas expedido por la Policía Nacional
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Registro Fotográfico actualizado del inmueble.
- Todos los documentos generados durante la etapa precontractual y los que se generen en la ejecución del contrato.

Cordialmente,

**GERMAN ENRIQUE GUEVARA CASTAÑEDA GABRIEL ALFONSO GOMEZ ULLOA**
**Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil**

Elaboró: Claudia Rocío González Moreno