ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA
CHOCONTA

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.

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 del Grupo de Gestión de Recursos 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".

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 **CHOCONTA** en el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA** para el normal funcionamiento de la Registraduría Municipal de **CHOCONTA** sede de la Delegación Departamental de Cundinamarca y se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a los requisitos exigidos por la Ley y las reglamentaciones internas para asegurar de esta manera el funcionamiento y prestación de servicio de registro civil, identificación y de organización de procesos electorales en este Municipio.

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, 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.

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

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

1.1 Objeto

El objeto del presente contrato es,

*"**El ARRENDADOR** se compromete a dar en arrendamiento a la **ARRENDATARIA**, el inmueble ubicado en* la **Carrera 5 No. 5 - 73** *destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Registraduría Municipal de* **CHOCONTA** *en el departamento de **CUNDINAMARCA**."*

1.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido está ubicado en la **Carrera 5 No. 5 - 73** del municipio de **CHOCONTA** en el Departamento de **CUNDINAMARCA**.

1.3 Condiciones del bien o servicio

De conformidad con el Memorando 01 del 15 de abril de 2021, constamos que el presente inmueble cumple con las condiciones mínimas exigidas por la Entidad para el adecuado funcionamiento.

El supervisor del contrato de arrendamiento de la Registraduría Municipal de **CHOCONTA** en el departamento de Cundinamarca, expedirá una certificación en la que se indique que el inmueble donde funciona la sede de la Entidad en calidad de arrendamiento cumple con la Ley 361 de 1997, en materia de libre y fácil acceso para personas en condición de discapacidad, adicional a todos los ciudadanos.

En el evento que el inmueble no cumpla con estas adecuaciones, como lo estima la Ley 361 de 1997, el designado supervisor, deberá advertirle al arrendador la generalidad de la norma proponiendo suscribir y firmar un compromiso entre las

partes para fijar las adecuaciones necesarias y reglamentarias, estableciendo una fecha estimada y probable de inicio y entrega de las adecuaciones, obra contemplada dentro de la vigencia del contrato de arrendamiento.

En el evento que no se realicen las adecuaciones al inmueble dentro de la vigencia del contrato, se debe proceder a buscar un nuevo inmueble que cumpla con estas condiciones.

1.4 Autorizaciones, permisos y licencias

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

1.5 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
80131500	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

1.6 Tipo de contrato

Contrato de Arrendamiento de un bien inmueble.

1.7 Término de Ejecución

El plazo será de **dieciocho (18) meses** contados a partir del momento de la suscripción del contrato hasta el 31 de mayo de 2024, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución

1.8 Obligaciones de la entidad estatal

Será obligación de la Registraduría Nacional del Estado Civil:

- Suscribir con el Contratista la correspondiente Acta de Inicio.
- Efectuar los desembolsos para el pago del canon de arrendamiento.
- Ejercer el control en el cumplimiento del objeto del contrato.
- Pagar los servicios públicos de teléfono.

- 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.
- Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos, a fin de garantizar su integridad.
- Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos.
- 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
- 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

1.9 Obligaciones del Arrendador

1) Hacer entrega del inmueble arrendado. 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.

1.10 Lugar de ejecución

Municipio de **CHOCONTA** en el Departamento de Cundinamarca.

1.11 Supervisión

La Registraduría Nacional del Estado Civil ejercerá la supervisión del presente contrato, a través del Registrador municipal de **CHOCONTA** en el departamento de **CUNDINAMARCA**.

Deberá el designado supervisor del contrato de arrendamiento de la Registraduría Municipal de **CHOCONTA** en el departamento de **CUNDINAMARCA**, expedir una certificación en la que se indique que el inmueble donde funciona la sede de la Entidad en calidad de arrendamiento cumple con la Ley 361 de 1997, en materia del libre y fácil acceso para personas en condición de discapacidad adicional a todos los ciudadanos.

En el evento que el inmueble no cumpla con estas adecuaciones, como lo estima la Ley 361 de 1997, el designado supervisor, deberá advertirle al arrendador la generalidad de la norma proponiendo suscribir y firmar un compromiso entre las partes para fijar las adecuaciones necesarias y reglamentarias, estableciendo una fecha estimada y probable de inicio y entrega de las adecuaciones. Obra contemplada dentro de la vigencia del contrato de arrendamiento.

En el evento que no se realicen las adecuaciones al inmueble dentro de la vigencia del contrato, se debe proceder a buscar un nuevo inmueble que cumpla con estas condiciones.

2 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 Artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015, dispone:

> "***Artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015 Arrendamiento de bienes inmuebles.*** *Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*
> 1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*
> 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".*

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 de la Ley 1082 de 2015, que establece:

> ***Artículo 2.2.1.2.1.4.8 de la Ley 1082 de 2015*** *"**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".*

3 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

3.1 Valor estimado del contrato

Se suscribirá por la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE ($ 24.639.370,00), INCLUYE.**

3.2 Justificación

Teniendo en cuenta que en el departamento de Cundinamarca se suscribieron contratos de arrendamiento de bienes inmuebles con fecha de vencimiento **30 de noviembre de 2022** y dado que, el actual arrendador aprobó las condiciones para realizar la suscripción del nuevo contrato de arrendamiento por un término de

ejecución de dieciocho (18) meses, a partir de la suscripción del contrato de arrendamiento hasta el 30 de mayo de 2024 aceptando el valor del canon de arrendamiento mensual vigente, el cual se incrementará en el 3% a partir del 1 de enero de 2023 y 3% a partir del 1 de enero de 2024, porcentaje que se ha venido manteniendo durante los últimos años de acuerdo al incremento en el gasto fijado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Con el fin de garantizar el normal funcionamiento y prestación del servicio al colombiano en la Registraduría del municipio de **CHOCONTA** en el departamento de Cundinamarca, se requiere dar continuidad con el arrendamiento del inmueble de: señor(a) **SOCIEDAD MUÑOZ HERMANOS F & N Y COMPAÑÍA S.A.S,** identificado(a) con **NIT No. 900.322.133-8** representado por el señor **NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO,** identificado(a) con **Cédula de Ciudadanía No. 3.090.086** expedida en **Macheta,** el cual se encuentra ubicado en la **Carrera 5 No. 5 - 73** de la nomenclatura urbana del citado municipio**,** cumple con las condiciones mínimas exigidas por la Entidad para el adecuado funcionamiento, de conformidad con lo establecido en el Memorando 01 del 15 de abril de 2021.

De otra parte, de acuerdo a las indagaciones realizadas por el Registrador Municipal, las ofertas de los locales en el Municipio son bastante onerosas y su valor sobre pasa el valor del canon autorizado, motivo por el cual no hubo necesidad de hacer cotizaciones.

Por lo anteriormente expuesto y dado que el inmueble donde está funcionando actualmente la Registraduría, cumple con los lineamientos de infraestructura física necesarios para la adecuada atención al ciudadano, se considera procedente continuar con el mismo inmueble y de esta manera evitar incurrir en gastos adicionales al tener que realizar traslado de sede.

El valor del contrato de la Registraduría Municipal de **CHOCONTA** en el departamento Cundinamarca, se estimó en la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE ($ 24.639.370,00), INCLUYE IVA.**

El canon mensual de arrendamiento para la vigencia 2022, es por la suma de **UN MILLON TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS M/CTE ($ 1.320.119,00), INCLUYE IVA.**

3.3 Disponibilidad Presupuestal

Para celebrar el contrato que resulte del presente proceso de selección, la Entidad cuenta con el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 120322 de fecha 02 de noviembre de 2022**, correspondiente a los contratos de

arrendamiento de la Delegación de Cundinamarca.

3.4 Forma de pago

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

- Un primer pago, que corresponde al mes de diciembre de 2022 por valor de **UN MILLON TRESCIENTOS VEINTE MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS M/CTE ($ 1.320.119,00), INCLUYE IVA**, el cual será cancelado en el mes de diciembre de 2022.

- Un segundo pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2023 por valor de **CUATRO MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($ 4.079.169,00), INCLUYE IVA**, el cual será cancelado en el mes de febrero de 2023.

- Un tercer pago, que corresponde a los meses de abril, mayo y junio de 2023 por valor de **CUATRO MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($ 4.079.169,00), INCLUYE IVA**, el cual será cancelado en el mes mayo de 2023.

- Un cuarto pago, que corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre de 2023 por valor de **CUATRO MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($ 4.079.169,00), INCLUYE IVA**, el cual será cancelado en el mes de agosto de 2023.

- Un quinto pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2023 por valor de **CUATRO MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($ 4.079.169,00), INCLUYE IVA**, el cual será cancelado en el mes noviembre de 2023.

- Un sexto pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2024 por valor de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS **M/CTE ($ 4.201.545,00), INCLUYE IVA**, el cual será cancelado en el mes de febrero de 2024.

- Un septimo pago, que corresponde a los meses de abril y mayo de 2024 por valor de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL TREINTA PESOS M/CTE ($ 2.801.030,00), 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.

4 CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

El inmueble que más se ajusta a los requerimientos de la entidad es la oferta presentada por el propietario del inmueble quien es el (la) señor(a) **SOCIEDAD MUÑOZ HERMANOS F & N Y COMPAÑÍA S.A.S,** identificado(a) con **NIT No. 900.322.133-8** representado por el señor **NELSON MARIO MUÑOZ SALCEDO,** identificado(a) con **Cédula de Ciudadanía No. 3.090.086** expedida en **Macheta,** el inmueble cumple con todos los requisitos referidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil, como rampa de acceso a discapacitados y baterías sanitarias, para los funcionarios de la Entidad y el público, este inmueble se viene arrendando por varios años, no hay necesidad de traslado de redes, el propietario realiza el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando el Registrador lo requiera.

5 ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Este análisis fue realizado con base en lo estipulado en el Manual para la identificación y cobertura del Riesgo en los procesos de contratación MICR-01 de Colombia Compra Eficiente.

MATRIZ PARA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE LA DELEGACIÓN DE CUNDINAMARCA

No.	Etapa	Fuente	Clase	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Clasificación	Tratamiento/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento: Probabilidad	Impacto después del tratamiento: Valoración del riesgo	Impacto después del tratamiento: Asignación	¿Afecta la ejecución del contrato?	Momento en que se debe implementar el tratamiento	Probabilidad de que ocurra el riesgo	Probabilidad de que ocurra el riesgo después del tratamiento	Monitoreo y revisión: Como se hará el monitoreo	Monitoreo y revisión: Probabilidad ¿Cuánto?
1	Ejecución	Externa	Costo	Natural	Deterioro del inmueble por causas naturales	Retraso en el proceso de selección del contratista (arrendatario), que afecta la necesidad de para contratar y que se encuentran derivados del comportamiento del mercado.	2%	2%	4%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA	2%	2%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Seguimiento del supervisor. Proceso de entrega Estudio de Mercado Lista de riesgos de Estudio de Mercado para las sedes nuevas Solicitud aprobación cambio de sede a la Dirección Administrativa	Cada 6 meses
2	Ejecución	General	Costo	Externa	Selección de un inmueble que no cumpla con los requisitos mínimos consignados en la Ley 1581 de 2012.	aplicación de los funcionarios propios de la entidad. b) Incumplimiento de las obligaciones por parte de la entidad. c) Retrasos patrimonial. d) Inconformidad de los arrendatarios.	2%	2%	4%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA	2%	2%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Seguimiento del supervisor. Publicación Estudio sede Compromiso para mejoras Lista de riesgos de Estudio de Mercado para las sedes nuevas Estudio de Mercado Solicitud aprobación cambio de sede	Mensual
3	Ejecución	Externa	Costo	Natural	Inundación de las instalaciones de manera que no se haga uso de los sanitarios, energía eléctrica, mantenimiento correctivo en los equipos tecnológicos y/o servicios públicos interrumpidos para	Selección en la ejecución contractual. Incumplimiento del contrato. Terminación del con de la ejecución de las funciones propias de la entidad.	2%	4%	6%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA	2%	4%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Seguimiento del supervisor. Publicación Estudio sede Compromiso del arrendador para realizar las mejoras Lista de riesgos de Estudio de Mercado para las sedes nuevas Estudio de Mercado Solicitud aprobación cambio de sede	Mensual
4	Ejecución	Externa	Costa	Natural	Venta del inmueble arrendado.	a) Negociación para la terminación de manera anticipada del contrato. b) Búsqueda de nuevo inmueble. c) Selección en la ejecución contractual.	2%	2%	4%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA	2%	2%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Seguimiento del supervisor. Publicación del arrendador de entrega del inmueble comunicación del supervisor comunicando la situación Lista de riesgos de Estudio de Mercado para las sedes nuevas Estudio de Mercado informe a la dirección administrativa solicitando la autorización de cambio de sede	Cada 6 meses
5	Ejecución	Externa	Costa	Natural	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Indemnización.	2%	4%	6%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA	2%	4%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Seguimiento del supervisor. Publicación del arrendador de entrega del inmueble comunicación del supervisor comunicando la entrega Lista de riesgos de Estudio de Mercado para las sedes nuevas Estudio de Mercado informe a la dirección administrativa solicitando la autorización de cambio de sede	Cada vez que se dé
6	Ejecución	Externa	Costa	Natural	Predios aledaños se incendien y el arrendador quiera terminar la relación contractual por motivos de seguridad y tranquilidad del inmueble.	Terminación de la ejecución del contrato	2%	4%	6%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA	2%	4%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Seguimiento del supervisor. Publicación del arrendador de las solicitudes partes a los anexos Comunicación del supervisor comunicando la situación Lista de riesgos de Estudio de Mercado para las sedes nuevas Estudio de Mercado informe a la dirección administrativa solicitando la autorización de cambio de sede	Mensual
7	Ejecución	Externa	Costo	Natural	Cobro al contratista y/o al representante legal	Terminación del contrato en el evento	2%	2%	4%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA	2%	2%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Comunicación del supervisor comunicando la situación	Cada vez que se dé
8	Ejecución	General	Costo	Externa	Problemas de orden público que afecten la integridad del inmueble.	Terminación del contrato	2%	2%	4%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA	2%	2%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Seguimiento del supervisor. Publicación del arrendador de las solicitudes partes a los anexos Comunicación del supervisor comunicando la situación Lista de riesgos de Estudio de Mercado para las sedes nuevas Estudio de Mercado informe a la dirección administrativa solicitando la autorización de cambio de sede	Mensual
9	Ejecución	General	Costa	Externa	Desastres Naturales	Terminación del contrato	2%	2%	4%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA	2%	2%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Seguimiento del supervisor. Comunicación del arrendador	Mensual
10	Ejecución	General	Costo	Externa	Evitar ingresar en un régimen de responsabilidades incompatibilidades	Terminación del contrato, afecta las funciones propias de la entidad y la posibilidad de que se presenten demandas a la entidad	2%	2%	4%	Asumido	CONTRATACIÓN DIRECTA Lo anterior debido a que el arrendador no esta incurso en inhabilidades e incompatibilidades Lo anterior de un proceso disciplinario en caso de que se materialice el riesgo.	2%	2%	Asumido	NO	CONTRATACIÓN DIRECTA	1/08/2021	31/07/2022	Seguimiento del supervisor. Comunicación del arrendador	Mensual

6 ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Para la presente contratación, no será obligatoria la exigencia de garantías, de conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.5.4, del 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*

7 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.

I. ANALISIS DEL SECTOR

1. Condiciones legales, comercial, financiera, organizacional, técnica.

1.1 Condiciones legales

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 1082 -2015.

1.1.1. Normativa aplicable a la Entidad

Resolución No. 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. Ley 361/1997 Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones. Ley 400 de 1997 de Norma Sismo Resistente NSR98 y NSR10.Código Penal (Ley 599/00) inhabilidad e incompatibilidad

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 financieras:

a. Velar por la correcta ejecución presupuestal del contrato.

a. Velar por el cumplimiento de los pagos de los cánones de arrendamiento en las fechas establecidas.

b. Asegurar que los pagos contengan los soportes necesarios para tramitar el pago ante la Entidad.

1.2 Condiciones legal, comercial, financiera, organizacional, técnica

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. (artículo 4 del Decreto 1010 de 2000).

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, para efecto del objeto del contrato, la entidad cumplió con la planeación y análisis para la contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgo que requiere la norma.

El contrato de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra ubicado en la **Carrera 5 No. 5 - 73** de la nomenclatura urbana del municipio de **CHOCONTA** del departamento de Cundinamarca y 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.

El valor actual del canon de arrendamiento será incrementado en el 3% para la vigencia 2022 conforme a la Circular Externa 003 del 19 de febrero de 2021, emitida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la cual establece que en el Marco de Gasto de Mediano Plazo (MGMP) 2021-2024 estableció los techos indicativos de gasto de funcionamiento e inversión para la vigencia 2022, tomando como base las estimaciones de resultado fiscal a los que deben sujetarse todos los órganos del PGN para la elaboración de sus anteproyectos de presupuesto, en la cual especifica que para la adquisición de bienes y servicios la proyección de estos gastos se efectuará con base en el presupuesto de la presente vigencia (2021), excluyendo los gastos no recurrentes

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, en el evento que se requiera un cambio de sede por cualquier circunstancia formal o legal se realizará para la búsqueda de la nueva sede el estudio de mercado que determine la necesidad y conveniencia del inmueble a contratar, 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.

Realizar la entrega de la sede donde funcionara la Registraduría Municipal, en perfecto estado.

ANEXOS

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

1. Oficio remisorio de la documentación
1. Propuesta de Arrendamiento
2. Copia Cedula de Ciudadanía
3. Certificación bancaria
4. Beneficiario cuenta
5. Antecedentes Fiscales – Contraloría General de la República
6. Antecedentes Judiciales – Policía Nacional
7. Antecedentes Disciplinarios – Procuraduría General de la Nación
8. Medidas Correctivas RMNC – Policía Nacional
9. Certificado de Incompatibilidades e Inhabilidades
10. Escritura publica
11. Certificado Ley361de 1997 (discapacidad)
12. Certificado de Libertad y Tradición
13. Paz y salvo predial o recibo de pago impuesto predial
14. Certificado de uso de suelos
15. Certificado de seguridad
16. Registro Fotográfico
17. Registro Único Tributario - RUT
18. Poder (En caso de ser requerido)

Se firma en Bogotá D.C, a los **16** días del mes de **Noviembre** de dos mil veintidós (**2022**).

Atentamente,



GUSTAVO ADOLFO TOBO RODRIGUEZ
Delegado del Registrador Nacional del Estado Civil en el Departamento de Cundinamarca

Encargado de los dos (2) despachos mediante Resolución 31735 del 16 de noviembre de 2022

Proyectó: Oficina GAF.
Revisó: Luis Fernando Toro Castaño – Coordinador Oficina Jurídica Delegación