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

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

El presente estudio se elabora, en cumplimiento de los principios que rigen la Contratación Estatal y en virtud de lo establecido en artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015; el cual se desarrolló en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio:	**Enero de 2024**
Área que elabora el estudio:	**ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA**
Modalidad de selección:	**CONTRATACION DIRECTA**
Objeto de la contratación:	El objeto del presente contrato, es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Campohermoso.

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 referido con la situación civil de las personas sean debida y efectivamente registradas, garantizar la identificación de las personas, que se disponga de su información a quien deba ser legalmente solicitada 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

[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.

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 "(...) 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 Campohermoso, 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 Campohermoso 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 Campohermoso.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista es un local, ubicado en la carrera 5 No 2-23 piso 1º, dentro del perímetro urbano del municipio de CAMPOHERMOSO, con un área de cincuenta y cuatro metros cuadrados (54m2), espacios para atención al público, sala de espera, bodega, baño con incrustación para discapacitados, estructura debidamente cimentada con vigas de amarre en concreto, pared pisada, pintadas de color blanco, piso y guarda escoba en porcelanato, tres puertas metálicas cuenta con una estructura debidamente

cimentada con vigas de amarre en concreto, estrato 3, totalmente terminada, con paredes en concreto, construido en el año 1965, cuenta con acceso a discapacitados, instalaciones de energía eléctrica monofásica y su respectivo polo a tierra; servicios de acueducto, alcantarillado y aseo; cuenta con terraza adecuada para instalación de antena satelital; el inmueble no presenta ningún tipo de daños, filtraciones o deterioros que afecten el normal funcionamiento y estadía de funcionarios y público en general.

2.3 Condiciones del bien o servicio

Se requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio, en planta baja, con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones sanitarias adecuadas; instalaciones eléctricas propias con polo a tierra debidamente certificado y ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia; que se halle dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía y con un uso de suelos adecuado para la prestación de los servicios institucionales acorde con el POT o EOT según corresponda; en términos generales que el inmueble que se pretende tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones emitidas por organismos de seguridad y por las circulares internas de la Entidad.

2.4 Autorizaciones, permisos y licencias

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

2.5 Clasificación en el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios

El objeto del presente proceso está codificado en el clasificador de Bienes y Servicios – UNSPSC, así:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

2.6 Tipo de contrato

Se suscribe un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

2.7 Plazo

Tiempo estimado de ejecución: 10 (diez) meses contados a partir del 01 de febrero de 2024 al 30 de noviembre de 2024, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.8 Obligaciones de la entidad estatal

La Entidad se obliga para con el contratista a lo siguiente:

1. Pagar el canon mensual del contrato en la cantidad, forma y oportunidad pactadas.
2. 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.
3. El supervisor deberá informar oportunamente al **ARRENDADOR** cualquier irregularidad que se presente en las instalaciones del bien inmueble arrendado.
4. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato
5. Aprobar las garantías o las modificaciones a las mismas que el contratista constituya siempre que estas cumplan las condiciones de suma asegurada, vigencias y amparos, exigidas en el contrato.
6. Resolver las peticiones y consultas que le haga el contratista dentro de los términos legales.
7. Bajo ninguna circunstancia la **ARRENDATARIA** asumirá pago del servicio público de gas.
8. 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.
9. El supervisor del contrato debe coordinar oportunamente con el **ARRENDADOR** cualquier cambio que se genere durante el término de ejecución del contrato de arrendamiento.
10. Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos, a fin de garantizar su integridad.
11. Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos.
12. Firmar el inventario elaborado por las partes al recibo y entrega del inmueble.

13. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.

2.9 Obligaciones del contratista

El contratista se obligará para con la Entidad, en relación directa con el objeto del contrato, a lo siguiente:

Obligaciones Generales Del Contratista

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. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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**.

9. 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.
10. 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.**
11. Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial.
12. Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido.
13. Acreditar sus pagos de SSI como cotizante independiente y cuando fuere el caso, se obliga a afiliar a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial de accidentes de trabajo (Decreto 1295 de 1994), y a aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la ley 789 de 2002, el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y el decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social, y pago de parafiscales, vigentes a la fecha de presentación de la oferta y durante la vigencia del contrato.
14. Firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble.
15. Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal, los subcontratistas o un tercero contra de la Entidad, por causa o con ocasión del contrato.
16. Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos de este, cuando en el mismo hayan sido requeridas.
17. Las demás que por ley o contrato le correspondan.

2.10 Lugar de ejecución

El lugar de ejecución es dirección Carrera 5 No. 2-23 del municipio de Campohermoso – Boyacá.

2.11 Supervisión

La supervisión del contrato será ejercida por el Registrador Municipal de Campohermoso 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 contrato es la suma de SEIS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CIENTO CINCUENTA ($6.341.150) moneda corriente, incluido IVA y los demás impuestos y erogaciones a que haya lugar.

4.2 Justificación. Estudio de mercado

El valor del contrato se estimó en la suma señalada, en razón a que; En el estudio de mercado de inmuebles para el funcionamiento de la sede de la Registraduría, encontrándose 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 y que, adicionalmente los propietarios manifiestan no estar interesados en arrendar a entidades públicas dadas las exigencias y deducciones que se realizan en los contratos y considerándose así 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 Campohermoso, 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. También es importante señalar que el cambio de sede representa un elevado incremento en costos para el traslado e instalación de redes, lo cual se evita, dando cumplimiento a los principios de eficiencia, eficacia y economía.

4.3 Disponibilidad presupuestal

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

4.4 Forma de pago

La Registraduría Nacional pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato en (4) cuotas así:

A) Un primer pago, que corresponde a los meses de febrero y marzo de 2024 por valor de **UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA** PESOS MCTE. ($ **1.268.230**), el cual será cancelado en el mes de marzo de 2024. **B)** Un segundo pago, que corresponde a los meses de abril, mayo y junio de 2024 por valor **de UN MILLON NOVECIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO** PESOS MCTE. **($1.902.345**), el cual será cancelado en el mes de mayo de 2024. **C)** Un tercer pago, que corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre por valor de **UN MILLON NOVECIENTOS DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO** PESOS MCTE. **($1.902.345**), el cual será cancelado en el mes de agosto de 2024. **D)** Un cuarto pago, que corresponde a los meses de octubre y noviembre por valor de **UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA** PESOS MCTE. ($**1.268.230**), el cual será cancelado en el mes de noviembre de 2024.

Dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación de informe de actividades y/o de ejecucion del contrato.
- Acreditación de pagos de seguridad social integral y parafiscales cuando corresponda.
- Presentacion de factura o cuenta de cobro según corresponda.
- Informe de seguimiento de supervisión y/o interventoría.

- Certificacion de cumplimiento expedida por parte del supervidor del contrato.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

En el estudio de mercado de inmuebles para el funcionamiento de la sede de la Registraduría, se encuentra que la oferta es escasa o inexistente, por tal motivo, la Delegación Departamental, decide continuar el contrato con el propietario del inmueble donde actualmente funciona la Registraduría del Estado Civil, 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. También es importante señalar que el cambio de sede representa un elevado incremento en costos para el traslado e instalación de redes, mobiliario y equipo, lo cual se evita, dando cumplimiento a los principios de eficiencia, eficacia y economía.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Este análisis se hace con el fin de exponerle a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación; se desarrolla de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015 y el Manual para la identificación del Riesgo en los procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente.

MATRIZ DE RIESGOS

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿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	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?

1	General	Externa	Ejecución	Operacional	Incumplimiento total o parcial de las actividades relacionadas en las obligaciones del contrato.	Limitación en la ejecución de las actividades Impacto negativo en el logro de los objetivos.	2	4	3	BAJO	Contratista / Entidad	Verificación de las actividades en la ejecución del proyecto	1	3	4	BAJO	Si	Supervisor	Durante la ocurrencia del hecho	No superior a 30 días	Verificación de las condiciones externas e internas	Ejecución
2	Específico	Externa	Ejecución	Físico	Elementos suministrados y/o elementos adquiridos, no cumplan requisitos de calidad.	Baja calidad del suministro y/o adquisición, desmejorando las condiciones requeridas por la Entidad afectando el uso del bien inmueble.	2	5	3	BAJO	Contratista	Seguimiento por parte de supervisión.	2	4	4	BAJO	Si	Supervisor	Durante la ocurrencia del hecho	No superior a 30 días	Supervisión	Ejecución

7. LAS GARANTIAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

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 TRATADO 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. ANÁLISIS DEL SECTOR

El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO:

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.

Para todos los arrendamientos, la entidad incrementará el 3% sobre el valor de la vigencia anterior, por directrices conjuntas emanadas del Ministerio de Hacienda y del nivel central, en acato a las medidas de austeridad en el gasto público.

1.2. TÉCNICO

Condiciones técnicas: Los inmuebles para arrendamiento deben 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.

1.3. REGULATORIO:

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.

1.3.1 Normativa aplicable a la Entidad

LEYES

- Ley 80 de 1993. Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- Ley 1150 de 2007. Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
- Ley 1474 de 2011. Mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Ley 361/1997 Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
- Ley 400 de 1997 de Norma Sismo Resistente NSR98 y NSR10
- Código Penal (Ley 599/00) inhabilidad e incompatibilidad

DECRETOS

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

RESOLUCIONES Y CIRCULARES

- Resolución No. 5253 de junio 20 de 2016 Manual de contratación de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Circular No. 066 de fecha 18 de mayo de 2017, en la cual se establecen los lineamientos para solicitudes de adecuaciones o traslados de sedes a nivel nacional.

1.3.2 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.

1.3.3 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.

1.3.4 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.

1.4 OTROS ASPECTOS

1.4.1 Condiciones sociales y políticas.

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 de los servicios prestados por la entidad cada vez es más alta dado el crecimiento de la población.

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 Campohermoso Departamento de BOYACÁ por las circunstancias descritas anteriormente.

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

2.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD: La Entidad analizara el comportamiento de sus adquisiciones anteriores, teniendo en cuenta variables como:

- Modalidad de selección del contratista

- Objeto del contrato
- Cantidad del bien, obra o servicio
- Número de contratos para la categoría de compra, valores ejecutados, forma de pago y vigencia
- Categorización del gasto histórico en un periodo de tiempo adecuado
- Analizar si se presentan patrones o estacionalidades en la adquisición del bien o servicio.
- Valores y número de contrato por proveedor de los bienes o servicios de acuerdo con la categoría de compra
- Autorizaciones, permisos y licencias requeridas para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.
- Presupuesto con cargo al cual han sido ejecutados los contratos y si ha habido lugar a vigencias futuras.
- Contratistas pasados y oferentes que ha participado en los procesos de selección.
- Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones
- Condiciones de pago establecidas en los contratos
- Cronogramas
- Tiempos y lugares de entrega acordados
- Garantías exigidas y siniestros.

La información para realizar el análisis podrán obtenerla en la página web www.colombiacompra.gov.co; ubicando el proceso respectivo y consultando el contenido de los documentos allí publicados como lo son: estudio previo, estudio de mercados, minuta del contrato, actas.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

El valor del contrato se estimó en la suma señalada, en razón a que; En el estudio de mercado de inmuebles para el funcionamiento de la sede de la Registraduría, encontrándose 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 y que, adicionalmente los propietarios manifiestan no estar interesados en arrendar a entidades públicas dadas las exigencias y deducciones que se realizan en los contratos y considerándose así 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, 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.

Es importante señalar que el cambio de sede representa un elevado incremento en costos para el traslado e instalación de redes, lo cual se evita, dando cumplimiento a los principios de eficiencia, eficacia y economía.

4. ESTUDIO DE MERCADO.

1. REVISIÓN DE PRECIOS HISTÓRICOS

Es de interés para la entidad dar continuidad al contrato de la actual sede del municipio, donde viene funcionando la Registraduría Nacional, con fundamento a los principios de eficiencia, eficacia y economía, tomando como referencia las siguientes consideraciones:

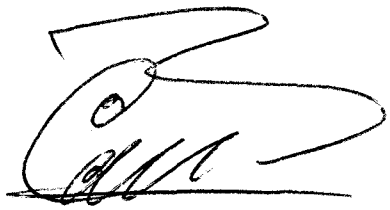
La variación del IPC para el año 2022 alcanzó el 13,12% en tanto para el 2023 alcanzó el 10.15%, de acuerdo con los boletines oficiales del DANE. (Recuperado de: Índices de Precios al Consumidor. DANE. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-historico .19/12/2023 10.00 hrs.)

Para los contratos de los inmuebles actuales en los cuales vienen funcionando las sedes del Departamento de Boyacá y a nivel nacional, sin excepción alguna, y por políticas de la entidad, se pactaron incrementos del 3% para las vigencias 2022, 2023 y 2024 respectivamente, es decir muy por debajo del 13.12% y del 10.15% del IPC para los años referenciados.

De igual forma los costos asociados, con el traslado e instalación de redes, pueden oscilar entre los nueve (9) y quince (15) millones de pesos dependiendo de la cantidad de puntos de red a instalar, distancia y acceso a la sede que se requiera por parte de las cuadrillas de técnicos instaladores, lo cual supera en la mayoría de casos el valor anual de arrendamiento de las sedes.

La Registraduría Nacional del Estado Civil es la única entidad con presencia en todos los municipios de la nación; La adquisición de inmuebles en arrendamiento para municipios no zonificados presenta muchas dificultades en cuanto a oferta, estabilidad y características exigidas para la prestación de nuestros servicios a los ciudadanos, sin embargo, los arrendamientos de sedes para el departamento de Boyacá en promedio, son inferiores a los promedios de orden nacional para los demás departamentos dentro de la misma entidad, lo cual se presenta como una garantía en el cuidado de los recursos.

Dado lo anterior se concluye que lo más conveniente para la entidad y el erario público fundamentado en los términos señalados, es continuar con el arrendamiento de la actual sede, pues adicional a lo mencionado, cumple con las características propias del funcionamiento y facilidades de atención al público, al igual que el cumplimiento de las obligaciones pactadas por parte del arrendador a través del tiempo, las cuales incluyen mantenimiento y el pago oportuno de los impuestos nacionales y locales.



GERMAN ENRIQUE GUEVARA CASTAÑEDA
Delegado del Registrador Nacional del Estado Civil encargado de los dos despachos Res. 29236 19 de diciembre 2023

Elaboró: CARLOS ANDRES RUBIANO GARCIA
Profesional Universitario 3020-01
Gestión Administrativa – Contractual
Delegación Departamental de Boyacá