ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

El presente estudio se elabora, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 25, numerales 7 y 12 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y en concordancia con los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que sirve de soporte para contratar directamente el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SUCRE - SANTANDER**; el cual se desarrolló en los siguientes términos:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL, en atención a la necesidad de garantizar la continua prestación de sus servicios, cumplir con los objetivos de la Entidad y dar cabal cumplimiento al artículo 4º del Decreto 1010 de 2000, requiere tomar en arrendamiento un inmueble que garantice el funcionamiento de la sede de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SUCRE – SANTANDER** y así facilitar el acceso a los servicios misionales de toda la población local.

Aunado lo anterior, y como quiera que la Entidad no cuenta con un inmueble de su propiedad que pueda suplir tal necesidad, la **REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL**, necesita un inmueble que sea: amplio, con acceso a personas en situación de discapacidad o movilidad reducida, con instalaciones eléctricas adecuadas, que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano del Municipio y que cuente con condiciones de seguridad avaladas por la autoridad municipal competente, y se recomienda conservar continuidad con los acuerdos suscritos en materia de arrendamiento de inmuebles para el funcionamiento de las sedes locales de la **REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL**, con el fin de; optimizar los recursos de la Entidad, garantizar la seguridad y el acceso a la población, evitar el traslado de redes y fortalecer las políticas de austeridad en el gasto.

2. OBJETO A CONTRATAR

a. Objeto

El Arrendamiento de un inmueble que cuenta con un área de **100 m2** y con la infraestructura necesaria, para llevar a cabo el registro de la vida civil e identificación de los colombianos y la realización de los procesos electorales, de conformidad con el estudio previo y la propuesta presentada por **EL ARRENDADOR**, los cuales forman parte integral del contrato. **El ARRENDADOR** se compromete a dar en arrendamiento el inmueble ubicado en **la Calle 6 Nº. 3-08 Casa Fiscal,** destinado para el funcionamiento de las oficinas de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL** de **SUCRE** en el departamento de **SANTANDER**.

b. Alcance del objeto

El contrato de arrendamiento a celebrar será de un inmueble que cuenta con un área de **100 m2** y con una infraestructura necesaria, para llevar a cabo el registro de la vida civil e identificación de los colombianos y la realización de los procesos

electorales, de conformidad con el estudio previo y la propuesta presentada por **EL ARRENDADOR**, los cuales forman parte integral del contrato.

2.3. Clasificador de bienes y servicios

Deben incluirse todos los códigos que estén relacionados con el objeto del presente proceso, de acuerdo con 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.

2.4. Tipo de contrato

Se celebrará un Contrato Estatal de Arrendamiento de Bien Inmueble.

2.5. Autorizaciones, permisos y/o licencias

El inmueble que se seleccione debe contar con: **a)** Estudio de Seguridad y **b)** Certificado de Uso del Suelo, emitidos por la autoridad competente en el municipio.

2.6. Especificaciones Técnicas

El inmueble que se pretende arrendar para el funcionamiento de la sede de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SUCRE - SANTANDER**, debe cumplir con las siguientes características:

- **Ubicación:** El inmueble debe estar ubicado dentro del perímetro urbano del municipio, distante de zonas en condición de riesgo natural (ríos, cañadas, arroyos, lagos, lotes baldíos o sin construir, etc.).

- **La imagen corporativa de la Entidad:** La fachada en las instalaciones de la Registraduría Nacional del Estado Civil, debe tener una presentación acorde a la imagen definida en el manual de imagen corporativa de la Entidad.

- **Instalaciones: a.** El inmueble por tomar debe estar en perfecto estado, convenientemente pintado y no debe presentar daños, filtraciones o deteriores que afecten el normal funcionamiento y estadía de servidores y el público en general. **b.** El inmueble deberá garantizar el fácil acceso a las personas con movilidad reducida. **c.** Debe contar con adecuadas condiciones de seguridad: puertas de acceso, cerraduras, techos, paredes, debe tener reja de protección en caso de contar con áreas perimetrales, debe garantizar una rampa de acceso a personas con movilidad reducida, etc. **d.** El inmueble debe tener adecuadas instalaciones hidro-sanitarias, por lo menos debe contar con un baño (sanitario

y lavamanos) que garantice el acceso a personas en situación de discapacidad o movilidad reducida. **e.** El inmueble debe contar con los servicios públicos de agua, alcantarillado y electricidad. Para el caso de líneas telefónicas, es preciso aclarar que la Entidad trasladará al inmueble las líneas oficiales que posee en el municipio y por lo tanto no asumirá pagos por este concepto. **f.** El inmueble debe contar con instalaciones eléctricas legales y propias. **g**. El inmueble, también debe contar con instalaciones eléctricas (acometida, tomas e iluminación) aptas para el funcionamiento de la Entidad. **h.** Debe contar con un polo a tierra ajustado a las normas técnicas que rigen en Colombia, que deberán ser verificadas con el apoyo de un profesional idóneo en la materia para implementar el sistema de comunicaciones de voz y de datos de la Entidad. **h.** El transformador de energía deberá contar con la potencia mínima requerida para el funcionamiento de los equipos de la Entidad.

2.7. Obligaciones del futuro contratista

Obligaciones Generales:

El ARRENDADOR se obligará para con la Entidad, en relación directa con el objeto del contrato, a: **1.** Garantizar que el inmueble esté en las condiciones óptimas de salubridad, higiene y de su estructura física para la ocupación de los empleados, contratistas y del público en general que concurra e interactué dentro del inmueble. En caso de presentarse deterioros 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. **2.** 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 este sentido, el arrendador se compromete a iniciar las reparaciones necesarias en el término de tres (3) días, contados a partir de la solicitud del arrendatario. **3. El ARRENDADOR** realizara mínimo un mantenimiento preventivo durante la vigencia contractual a la cosa arrendada, coordinado con el supervisor. **4.** Hacer entrega, en buen estado de los bienes arrendados respondiendo por el mal estado y deficiencias que ellos presenten durante el arrendamiento y por las afectaciones que sufra la Registraduría por razón de ello. **5.** Las demás que le correspondan y que se desprendan de la naturaleza del contrato a celebrar.

Obligaciones Específicas de EL ARRENDADOR:

1. Entregar físicamente el inmueble, mediante acta (anexo N° 1), en la cual se realice un inventario detallado del inmueble y el estado en el que se encuentra, además firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble. **2.** Mantener los bienes en buen estado de servir para el fin que han sido arrendados y en las condiciones acordadas en el contrato. **3.** Garantizar la calidad y el buen funcionamiento de los servicios públicos, accesibilidad, seguridad del inmueble, correcto funcionamiento de la red hidrosanitaria, y usos conexos y adicionales contenidos, para el fin convenido en el contrato. **4.**Garantizar que la infraestructura del inmueble será conservada 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. **5.** 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**. **6.** 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. **7.** 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 **REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL. 8.** Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial. **9**. Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido. **10**. 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. **11.** Cancelar mensualmente y en forma oportuna los servicios públicos de **Acueducto, Alcantarillado y Aseo - Energía Eléctrica** desde la fecha en que recibió el inmueble, hasta la fecha de finalización del contrato. **12.** Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores en el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas vigentes que regulan la materia.

2.8. Obligaciones de la Entidad

La Entidad se obliga para con el **ARRENDADOR** a: **1.** Designar un supervisor desde su inicio hasta su finalización, que tendrá a cargo las tareas consignadas en el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011, y de las siguientes tareas: **a.** Apoyar el logro de los objetivos contractuales. **b.** Velar por el cumplimiento del contrato en términos de plazos, calidades, cantidades y adecuada ejecución de los recursos del contrato. **c.** Mantener en contacto a las partes del contrato. **d.** Evitar la generación de controversias y propender por su rápida solución. **e.** Solicitar informes, llevar a cabo reuniones, integrar comités y desarrollar otras herramientas encaminadas a verificar la adecuada ejecución del contrato. **f.** Llevar a cabo las labores de monitoreo y control de riesgos que se le asignen, en coordinación con el área responsable de cada riesgo, así como la identificación y tratamiento de los riesgos que puedan surgir durante las diversas etapas del contrato. **g.** Aprobar o rechazar por escrito, de forma oportuna y motivada la entrega de los bienes o servicios, cuando éstos no se ajustan a lo requerido en el contrato, especificaciones técnicas, condiciones y/o calidades acordadas. **h**. Suscribir las actas que se generen durante la ejecución del contrato para dejar documentadas diversas situaciones y entre las que se encuentran: actas de actas parciales de avance, actas parciales de recibo y actas de recibo final. **i.** Informar a la Entidad Estatal de hechos o circunstancias que puedan constituir actos de corrupción tipificados como conductas punibles, o que pongan en riesgo el cumplimiento del contrato; así como entregar los soportes necesarios para que la Entidad Estatal desarrolle las actividades correspondientes. **j.** Informar a la Entidad Estatal cuando se presente incumplimiento contractual; así como entregar los soportes necesarios para que la Entidad Estatal desarrolle las actividades correspondientes. **k.** 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 contrato. **l.** El supervisor deberá informar oportunamente al **ARRENDADOR** cualquier irregularidad que se presente en las instalaciones del bien inmueble arrendado. **2.** Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos, a fin de garantizar su integridad. **3.** Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos. **4.** Pagar el canon mensual en los términos señalados en el contrato.

5. 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. **6**. El supervisor del contrato debe coordinar oportunamente con el **ARRENDADOR** cualquier cambio que se genere durante el término de ejecución del contrato de arrendamiento. **7**. Firmar el inventario elaborado por las partes al recibo y entrega del inmueble. **8.** Resolver las peticiones y consultas que le haga el **ARRENDADOR** dentro de los términos legales. **9.** De ninguna manera la Entidad cancelará el servicio domiciliario de gas natural.

2.9. Plazo de ejecución

El plazo de ejecución será de **VEINTISEIS MESES (26)** meses, contados a partir de la suscripción del acta de entrega de los bienes arrendados y del cumplimiento de los requisitos de ejecución y hasta el 31 de julio de 2026.

2.10. Lugar de ejecución

En el municipio de **SUCRE**

2.11 Supervisión

La supervisión del contrato será ejercida por el **Registrador MUNICIPAL de SUCRE – SANTANDER,** o quien haga sus veces.

Debe cumplir con las funciones establecidas en la Guía de Supervisión adoptada por la Entidad y el Ley.

II. MODALIDAD DE SELECCIÓN

1. De acuerdo con lo contemplado en la Ley 1150 de 2007, numeral 4º del artículo 2º, la modalidad de selección de contratación directa procederá para el arrendamiento o adquisición de inmuebles.

2. En virtud del artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional", se establece que la Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa.

3. Coherente con lo anterior, el Decreto 1082 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional", señala en su artículo 2.2.1.2.1.4.11, que las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa.

4. Al amparo del artículo 4 del Decreto 1010 de 2000, la Registraduría Nacional del Estado Civil señala que su misión será: "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".

5. Que a la fecha la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con sedes propias en todo el país para el normal funcionamiento de sus sedes, por lo que se hace necesario acudir a los instrumentos legales que la Ley 80 de1993 y normas concordantes establecen sobre la materia.

6. Que la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con sede propia en el municipio de **SUCRE – SANTANDER**, y con el fin de cumplir con los objetivos misionales, requiere tomar en arriendo un inmueble que garantice el funcionamiento de esta sede y que cumpla con los requisitos establecidos por la Entidad.

En relación con las condiciones económicas se precisa que el valor obedece al comportamiento de oferta y demanda del municipio donde se pretende establecer la sede de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

III. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

a. Valor estimado del contrato

El valor total del contrato es la suma de **TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL CIENTO TREINTA Y DOS PESOS 00/100M.L. ($3.313.132,00**) valor que **SI** incluye IVA.

Según la vigencia, el canon mensual de arrendamiento, será:

a. **Para el año 2024:** de **CIENTO VEINTITRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 00/100M.L. ($123.688,00) valor que** SI **incluye IVA.**
b. **Para el año 2025:** de **CIENTO VEINTISIETE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100M.L. ($127.398,00) valor que** SI **incluye IVA.**
c. **Para el año 2026:** de **CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTE PESOS 00/100M.L. ($131.220,00) valor que** SI **incluye IVA.**

b. Justificación. Estudio de mercado

De acuerdo con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa siempre que realicen la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y se comparen las condiciones de los bienes inmuebles identificados, teniendo en

cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública, por lo cual la Entidad, realizó un sondeo de mercado de acuerdo con las necesidades de la Registraduría Nacional del Estado Civil en el Municipio de **SUCRE – SANTANDER**, con los siguientes resultados :

	MOTOR DE BUSQUEDA	RESULTADO DE LA BUSQUEDA	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	CUMPLE CON LOS REQUERIMIENTOS DE LA ENTIDAD
1	**ENTIDADES**	En los términos del Decreto 0199 del 20 de febrero de 2024, se adelantó consulta con las Entidades locales en búsqueda de acuerdos para posibles comodatos, pero no se hallaron inmuebles disponibles y que cumplieren con las condiciones inmersas en la circular 087 del 30 de agosto de 2021.	NA	NA	NA
2	**PERSONAL**	1. INMUEBLE DONDE FUNCIONA ACTUALMENTE LA SEDE DE LA ENTIDAD CANON PROPUESTO 2024: **$123.688,00**	LOCAL	Calle 6 Nº. 3-08 Casa Fiscal	SI
		2. **OTROS INMUEBLES:** DE ACUERDO A LO CERTIFICADO POR EL REGISTRADOR MUNICIPAL, NO SE HALLARON INMUEBLES EN EL MUNICIPIO QUE LOGRAREN SATISFACER LAS NECESIDADES DE LA ENTIDAD, LOS PROPIETARIOS ACEPTAREN LAS CONDICIONES DE LA RNEC Y SUS PRETENCIONES ECONOMICAS SE AJUSTAREN AL PRESUPUESTO CON QUE ACTUALMENTE SE CUENTA	NA	NA	NA
3	**METRO CUADRADO (Internet)**	(...) NO TENEMOS INMUEBLES QUE COINCIDAN CON SU BÚSQUEDA(...)".	NA	NA	NA

4	**FINCA RAIZ (Internet)**	(...) NO TENEMOS INMUEBLES QUE COINCIDAN CON SU BÚSQUEDA(...)".	NA	NA	NA

De acuerdo con el análisis realizado, se tiene que el inmueble que más se ajusta a las necesidades de la Entidad es el ubicado en **la Calle 6 Nº. 3-08 Casa Fiscal,** ofrecido por EL **MUNICIPIO DE SUCRE**, considerando que cuenta con: estudio de seguridad emitido por la autoridad competente, Certificado de Uso del Suelo, cumple con los parámetros solicitados por la Gerencia Informática y su respectivo polo a tierra para instalación de equipos electrónicos, por lo cual se recomienda celebrar con este proponente el contrato de arrendamiento.

Aunado lo anterior es importante resaltar que, en el inmueble antes mencionado, actualmente funciona la sede de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL** de **SUCRE - SANTANDER**, que a la fecha no se han tenido inconvenientes y el inmueble cumple satisfactoriamente con las condiciones de la Entidad. Un cambio actualmente generaría enormes gastos para el traslado de redes de la Entidad sin ser necesario.

c. 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.

d. Forma de pago

La **REGISTRADURIA** pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato en **diez** pagos así: **A)** Un primer pago, que corresponde a los meses junio y julio, de 2024 por valor de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100M.L. ($247.376,00)**, suma que SI incluye IVA, pagaderos en el mes de julio de 2024. **B)** Un segundo pago, que corresponde a los meses agosto y septiembre de 2024 por valor de **DOSCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100M.L. ($247.376,00)**, suma que SI incluye IVA, pagaderos en el mes de septiembre de 2024 **C)** Un tercer pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre, diciembre de 2024 por valor de **TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL SESENTA Y CUATRO PESOS 00/100M.L. ($371.064,00)**, suma que SI incluye IVA, pagaderos en el mes de noviembre de 2024. **D)** Un cuarto pago, que corresponde a los meses de enero, febrero, marzo de 2025 por valor de **TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100M.L. ($382.194,00),** suma que SI incluye IVA, pagaderos en el mes de febrero de 2025. **E)** Un quinto pago, que corresponde a los meses de abril, mayo, junio de 2025 por valor de **TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100M.L. ($382.194,00),** suma que SI incluye IVA, pagadero en el mes de mayo de 2025. **F)** Un sexto pago, que corresponde a los meses de julio, agosto, septiembre de 2025 por valor de **TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100M.L. ($382.194,00),** suma que SI incluye IVA, pagadero en el mes de agosto de 2025. **G)** Un séptimo pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre,

diciembre de 2025 por valor de **TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100M.L. ($382.194,00),** suma que SI incluye IVA, pagadero en el mes de noviembre de 2025. **H)** Un octavo pago, que corresponde a los meses de enero, febrero, marzo de 2026, por valor de **TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA PESOS 00/100M.L. ($393.660,00)**, suma que SI incluye IVA pagaderos en el mes de febrero de 2026. **I)** Un noveno pago, que corresponde a los meses de abril y mayo, de 2026 por valor de **DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100M.L. ($262.440,00),** suma que SI incluye IVA, pagadero en el mes de mayo de 2026. **J)** Un décimo pago, que corresponde a los meses de junio y julio de 2026 por valor de **DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS 00/100M.L. ($262.440,00),** suma que SI incluye IVA, pagadero en el mes de julio de 2026.

Lo anterior con cargo al Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Parágrafo Primero: Los pagos señalados en esta cláusula están sujetos a las aprobaciones de los cupos de PAC de la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Parágrafo Segundo: EL ARRENDADOR se obliga a emitir dentro de los primeros cinco (5) días del mes anterior al vencimiento del periodo de pago estableció en el contrato de arrendamiento, la respectiva Cuenta de Cobro y/o Factura debidamente diligenciada cumpliendo con el proceso establecido en la plataforma del Secop II para su respectiva revisión y aprobación.

IV. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

La Registraduría Nacional del Estado Civil, no cuenta con sede propia para el normal funcionamiento de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SUCRE** en el departamento de **SANTANDER**, haciéndose necesario tomar en arrendamiento un Inmueble que se ajuste a los requisitos exigidos por la Ley.

De acuerdo con lo anterior y con el fin de garantizar los procesos misionales, la Entidad ha venido contratando anualmente a través de la modalidad de Contratación Directa los Bienes Inmuebles necesarios a nivel nacional con el fin de atender todas las necesidades de los ciudadanos y la población en general.

El Contrato de Arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública.

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.

Los factores a considerar han sido:

ECONÓMICO:

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

El contrato de arrendamiento de inmuebles es una modalidad contractual de gran importancia social y económica, en tanto recae sobre bienes prioritarios en desarrollo de las principales actividades de las personas, como lo es por ejemplo una casa de habitación que posibilite tener una vivienda digna o una oficina o local comercial que permita el desarrollo de una actividad lucrativa para obtener los medios de subsistencia necesarios, y que permita la generación de empleo.

El contrato de arrendamiento también representa una actividad económica y financiera que en los últimos años ha crecido y se ha institucionalizado a través de los fondos de inversión inmobiliaria, cuyo objeto es invertir el patrimonio de terceros en la adquisición de bienes inmuebles, viviendas o inmuebles destinados a comercio, para explotarlos mediante contratos de arrendamiento. Algunas importantes ventajas de estos fondos son la garantía del reembolso de participaciones como mínimo una vez al año y el beneficio tributario sobre la exención de pagar el impuesto sobre la 10 renta por los ingresos percibidos a través de los fondos por concepto de cánones de arrendamiento de vivienda de interés social nueva.

En cuanto al contrato de arrendamiento de locales comerciales, encontramos que nuestro sistema jurídico lo ha dotado de vocación de permanencia, con lo que se busca proteger una relación estable y duradera que brinde seguridad y tranquilidad a las partes, particularmente al comerciante que ha acreditado su establecimiento de comercio frente a la clientela en un determinado inmueble, del cual deriva su sustento económico. Esta protección legal, encuentra sustento en el artículo 333 de la Constitución Nacional, que consagra la protección a la actividad económica al señalar que "La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común."

TÉCNICO:

El inmueble objeto de arrendamiento, debe contar como mínimo las condiciones inmersas en la Circular Única de Gerencia Administrativa y Financiera, de diciembre de 2022, que se resumen:

CRITERIOS ADMINISTRATIVOS A VERIFICAR:

1. Adecuadas condiciones físicas: sin daños, filtraciones, humedades o deterioros, buena iluminación y ventilación.
2. Disponibilidad de servicios públicos como acueducto, energía, aseo y alcantarillado.
3. Especificar mediante un plano las áreas misionales, administrativas, de atención al público, de reseña de la nueva sede.
4. Presentar el formato del estudio de seguridad del inmueble, expedido por la Policía Nacional y/o Empresa de Seguridad.

5. La ubicación del inmueble deberá ser dentro del perímetro urbano, el uso del suelo debe ser de uso institucional o mixto, preferiblemente en un primer piso, de lo contrario deberán tener ascensor.
6. No se permite sede en zonas residenciales.
7. Certificación que el nuevo inmueble cuenta con rampa de acceso y baños para uso de discapacitados, en el evento de no tenerla, adjuntar el compromiso del propietario indicando la fecha en las que se ejecutarían las obras para la construcción, esta fecha no podrá exceder de un mes contado a partir de la firma del contrato.

CRITERIOS TÉCNICOS A VERIFICAR:

1. Óptimas condiciones físicas, estructurales y eléctricas para la instalación y el funcionamiento de equipos de cómputo.
2. Se debe tener en cuenta la capacidad eléctrica de la acometida instalada y que la mismo soporte y permita la instalación de aires acondicionados, equipos de cómputo, impresoras, escáner y ups; también se debe verificar las salidas eléctricas montadas para alimentar iluminación, tomacorrientes, motores, bombas hidráulicas, equipos de video, ventiladores, etc.
3. Acometida eléctrica: Deberá contar con una red eléctrica monofásica, bifásica o trifásica según la categoría de la sede; es decir pequeña, mediana y grande; polo a tierra debidamente cableado hasta el tablero general con la repartición a los tomacorrientes instalados y tablero general.
4. El propietario debe certificar el estado de polo a tierra, que debe ser menor o igual a 0.7 voltios.
5. Contar con un tablero eléctrico de distribución debidamente anclado con barrajes de neutro y tierra, espacios disponibles para la instalación de nuevos circuitos, el propietario debe certificar el calibre de los cables (número 12, 10, 8 o 6), de lo contrario deberán realizar estos trabajos previo a la instalación de puntos.
6. El inmueble debe contar con contador de energía eléctrica exclusivo.
7. Verificar que no se presenten uniones en mal estado, contactos defectuosos, cables sin aislamiento.

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 1082 de 2015, 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.

Aunado lo anterior las siguientes son las bases jurídicas de la contratación:

- Resolución No. 5253 de 2016, por la cual se adopta el Manual de Contratación de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

- Circular N°.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.

- Memorando N°.01 de fecha quince (15) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la cual se establecen las políticas e instrucciones en materia de Arrendamientos de Bienes Inmuebles para la vigencia 2021-2022, expedido por el Coordinador Grupo de Gestión de Recursos Físicos.

- Circular N°.087 de fecha treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en la cual se establecen los lineamientos para solicitudes de adecuaciones o traslados de sedes a nivel nacional.

Así y de conformidad con el estudio de mercado realizado, el inmueble que más se ajusta a los requerimientos de la Entidad es la oferta presentada por EL **MUNICIPIO DE SUCRE,** como quiera que el canon mensual ofrecido se ajusta al presupuesto de la Entidad, se aceptaron las condiciones de la contratación (especialmente los aumentos sobre el porcentaje establecido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que aplica para las Entidades Públicas) y sobre todo por cuanto cumple con los requisitos mínimos establecidos desde la RNEC para sus sedes.

V. 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

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categorías	A quien 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	Interno	Planeación	Operacional	Inadecuada elaboración de Estudios Previos de Conveniencia y Oportunidad	1. Estudios previos deficientes que no se ajustan al Estatuto de Contratación, Objeto y Modalidad de Selección del contrato.	3	1	4	Riesgo Bajo	RNEC	Verificación del proceso de contratación de acuerdo al Estatuto General de Contratación y el Manual de Contratación de la RNEC.	2	1	3	Riesgo Bajo	SI	COORDINADOR GAF	01/12/2023	31/05/2024	Verificación del cumplimiento de la normatividad legal vigente y seguimiento de las disposiciones del Manual de Contratación de la RNEC.	En la ocurrencia del evento.

2	General	Externo	Planeación	Operacional	Insuficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la RNEC, en el respectivo municipio.	Retraso en el proceso de selección del contratista (arrendador), que afecta la satisfacción de la necesidad.	3	2	5	Riesgo Medio	RNEC	Verificación de la información de los proveedores, la información de inmuebles, costos y plazos.	2	1	3	Riesgo Bajo	SI	COORDINADOR GAF	01/12/2023	01/06/2026	Verificación de las situaciones externas que afecten la ejecución del contrato.	En la ocurrencia del evento.
3	General	Interno	Contratación	Operacionales	Retraso en la suscripción, perfeccionamien to y legalización del contrato.	Incumplimiento de las normas de contratación estatal, políticas institucionales, el SIIF y afectación de la calidad en la gestión.	2	2	4	Riesgo Bajo	RNEC	Seguimiento de los plazos establecidos desde la etapa precontractual.	3	1	4	Riesgo Bajo	SI	COORDINADOR GAF	01/12/2023	01/06/2024	Verificación de la ejecución de los correctivos implementados.	En la ocurrencia del evento.
4	General	Interno	Selección	Operacionales	Selección de un inmueble que después no satisfaga las necesidades de la RNEC.	**1.** Afectación de las funciones propias de la RNEC. **2.** Incumplimiento de las metas propuestas por la RNEC. **3.** Detrimento patrimonial. **4.** Insuficiencia de área arrendada.	3	1	4	Riesgo Bajo	RNEC	Elaboración de Estudios Previos de Conveniencia y Oportunidad, en la cual se contemplen las necesidades de la RNEC, para el cumplimiento de su objeto misional.	1	2	3	Riesgo Medio	SI	COORDINADOR GAF	01/12/2023	01/06/2024	Verificar la idoneidad de los Estudios Previos de Conveniencia y Oportunidad del proceso contractual.	En la ocurrencia del evento.
5	General	Externo	Ejecución	Económico	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario.	**1.** Desequilibrio financiero. **2.** Sobrecostos en la ejecución contractual.	3	2	5	Riesgo Medio	RNEC /Contratista	Realización de Estudios Previos de Conveniencia y Oportunidad, en la cual se contemplen el valor del canon mensual de arrendamiento de acuerdo a las condiciones actuales del mercado inmobiliario en el respectivo municipio.	4	1	5	Riesgo Medio	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	01/05/2024	31/07/2026	Verificación de las situaciones externas que afecten la ejecución del contrato.	En la ejecución del contrato.
6	Específico	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cambios en las tarifas, tributos, expedición de nuevas normas, entre otros, durante la ejecución del contrato.	Los efectos originados por nuevas normas o modificación a las existentes obligan a las partes a cumplir con las disposiciones legales que surjan y afecten el contrato.	2	1	3	Riesgo Bajo	RNEC /Contratista	Verificación de la regulación legal vigente en la etapa de planeación, selección y ejecución.	3	1	4	Riesgo Bajo	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	01/06/2024	31/07/2026	Verificación de las condiciones del mercado en la etapa de ejecución.	En la ejecución del contrato.
7	Específico	Interno	Planeación	Operacional	Problemas con el funcionamiento de las redes de conectividad y/o sobrecargas de energía que afecten los equipos tecnológicos y/o servicios públicos indispensables para que opere la RNEC.	**1.** Sobrecostos en la ejecución contractual. **2.** Incumplimiento del contrato. **3.** Perturbación del uso de inmueble. **4.** Afectación de las funciones propias de la RNEC.	3	1	4	Riesgo Bajo	RNEC /Contratista	Verificación de las condiciones técnicas y de servicios públicos del inmueble en la etapa precontractual y contractual. Requerimiento formal al arrendador para que repare los daños eléctricos.	2	1	3	Riesgo Bajo	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	01/06/2024	31/07/2026	Verificación permanente de las condiciones técnicas del inmueble.	En la ejecución del contrato.

8	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Venta del inmueble arrendado.	**1.** Negociación para la permanencia de la RNEC, en el inmueble hasta la terminación del plazo del contrato. **2.** Pleito entre las partes. **3.** Terminación anticipada del contrato. **4.** Búsqueda de nuevo inmueble. **5.** Sobrecostos en la ejecución contractual.	1	3	4	Riesgo Bajo	Contratista	Verificación de cláusulas en las condiciones especiales del contrato. Ejecución de las cláusulas de protección al arrendador. Inicio de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	Supervisor del contrato	01/12/2023	31/07/2026	Verificación de la documentación del contratista.	En la ejecución del contrato.
9	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	La RNEC no cuenta con los recursos para pagar el valor del canon mensual de arrendamiento, en los plazos acordados en el contrato, por indebida programación del PAC.	**1.** Mora en el pago y puede ocasionar el cobro de intereses moratorios. **2.** Desequilibrio económico del contrato. **3.** Proceso de restitución de inmueble arrendado y ejecutivo.	2	3	5	Riesgo Medio	RNEC	Seguimiento de los plazos establecidos desde la etapa precontractual.	2	1	3	Riesgo Bajo	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	01/06/2024	31/07/2026	Realizar las actividades en los tiempos establecidos.	En la ejecución del contrato.
10	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	**1.** Ejecución incompleta del contrato. **2.** Pago de cláusula penal. **3.** Reubicación.	3	2	5	Riesgo Medio	Contratista	Seguimiento de los plazos establecidos en la etapa precontractual y contractual. Inicio de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	COORDINADOR GAF y SUPERVISOR DEL CONTRATO	01/06/2024	31/07/2026	Verificación de las situaciones que afecten la ejecución del contrato.	En la ocurrencia del evento.
11	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Pleitos entre terceros y el arrendador que impidan la ocupación pacífica y tranquila del inmueble.	Perturbación de la ejecución del contrato.	2	2	4	Riesgo Bajo	Contratista	Verificación de la documentación del contratista. Estudio eficiente de títulos. Inicio de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	1	1	2	Riesgo Bajo	SI	COORDINADOR GAF	01/06/2024	31/07/2026	Verificación de la documentación del contratista.	En la ejecución del contrato.
12	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El Arrendador no cumple con las obligaciones contractuales	Perturbación de la ejecución del contrato.	3	3	6	Riesgo Alto	Contratista/ RNEC	Verificación de la documentación del contratista. Ejecución de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	2	3	5	Riesgo Medio	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	01/06/2024	31/07/2026	Verificación de la documentación del contratista.	En la ejecución del contrato.
13	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Fallece el Arrendador del inmueble.	Solicitud de terminación del contrato, por parte de los herederos.	3	3	6	Riesgo Alto	Contratista/ RNEC	Ejecución de acciones legales para exigir el cumplimiento integral del contrato.	2	2	4	Riesgo Bajo	SI	SUPERVISOR DEL CONTRATO	01/06/2024	31/07/2026	Seguimiento a las actividades establecidas en la contingencia.	En la ocurrencia del evento.

14	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo de la Naturaleza	Eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre.	Terminación del contrato.	3	2	5	Riesgo Medio	Contratista- RNEC	Implementación de correctivos ante un evento natural no imputable a las partes.	1	2	3	Riesgo Bajo	SI	COORDINADOR GAF	01/06/2024	31/07/2026	Seguimiento a las actividades establecidas en la contingencia.	En la ocurrencia del evento.
15	General	Interno	Ejecución	Riesgo Social o Político	Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble.	Terminación del contrato.	2	2	4	Riesgo Bajo	Contratista- RNEC	Implementación de correctivos ante un evento social no imputable a las partes.	3	1	4	Riesgo Medio	SI	COORDINADOR GAF	01/06/2024	31/07/2026	Seguimiento a las actividades establecidas en la contingencia.	En la ocurrencia del evento.

VI. 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 lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.5.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

VII. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

La Contratación Directa no está cobijada por Acuerdos Comerciales.

ANEXOS

1. Respuesta del municipio relacionada con la solicitud efectuada por el Registrador Municipal en procura de comodatos.

2. Certificación del Registrador Municipal inmuebles hallados o cotizaciones

Bucaramanga (Santander), a los treinta (30) días de abril de dos mil veinticuatro (2024).

OMAR VICENTE GUEVARA PARADA **FRANCISCO RANGEL CASTRO**
Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en Santander