# ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

## 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.

### 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Registraduría Nacional del Estado Civil, desempeña un papel fundamental en el fortalecimiento de la democracia. Su amplio espectro de responsabilidades abarca desde el registro civil hasta la organización de los procesos electorales. Esta labor es crucial para fomentar la participación ciudadana y garantizar la prestación de servicios eficientes, todo ello respaldado por la implementación de tecnologías modernas. Con una visión clara de excelencia, la entidad aspira a ser reconocida por su compromiso y dedicación.

En relación a este asunto, es relevante destacar que, en el presente, la Registraduría Nacional del Estado Civil no posee instalaciones propias en el departamento de Vaupés. Sin embargo, esto no interfiere con el funcionamiento regular de la Registraduría municipal de Carurú. Dada esta situación, se hace imprescindible alquilar un inmueble que cumpla con los requisitos estipulados por la ley. Este paso es crucial para garantizar la continuidad de los servicios prestados por la Registraduría en esta región.

Para cumplir con el propósito establecido, es necesario disponer de un espacio físico de amplias dimensiones. Este debe contar con una rampa para facilitar el acceso a personas con capacidades diferentes y una instalación eléctrica independiente. Además, debe tener un polo a tierra certificado y ajustado a las normas técnicas exigidas por las leyes colombianas.

El área del espacio debe ser de las siguientes medidas: al sur con 28 metros de frente; por el norte con 30 metros; por el oriente 70 metros y por el occidente 61 metros, localizado al lado de la alcaldía del municipio de Carurú y en el barrio centro del municipio de Carurú, lo que permite que la alcaldía provea de fluido eléctrico a la Registraduría Municipal de Carurú. Además, que al estar cerca de la estación de policía esto garantiza que el inmueble que se pretende arrendar cumple con las recomendaciones mínimas de seguridad para el funcionamiento de la entidad en ese territorio.

El inmueble debe permitir el cumplimiento de los objetivos misionales de la Entidad, satisfaciendo los requisitos jurídicos, legales y de infraestructura requeridos para el desarrollo del objeto a contratar.

Por lo anterior, se hace necesario tomar en calidad de arrendamiento un inmueble que satisfaga estos ítems, los cuales son cumplidos a cabalidad por el ofrecido por la curia.

## 2. OBJETO A CONTRATAR

### 2.1 Objeto

Contratar en calidad de arriendo el inmueble ubicado en la Calle 2 # 1-126 barrio Centro de la nomenclatura urbana del Municipio de Carurú en el Departamento de Vaupés, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Carurú.

### 2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista está ubicado en la Calle 2 # 1-126 de la nomenclatura urbana Municipio de Carurú en el Departamento de Vaupés.

### 2.3. 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 |

### 2.4. Tipo de contrato

Se suscribe un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

### 2.5. Autorizaciones, permisos y/o licencias

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

## 2.6. Especificaciones Técnicas

El inmueble, cuenta con un área de las siguientes medidas: al sur con 28 metros de frente; por el norte con 30 metros; por el oriente 70 metros y por el occidente 61 metros, localizado al lado de la alcaldía del municipio de Carurú y en el barrio centro del municipio de Carurú, lo que permite que la alcaldía provea de fluido eléctrico a la Registraduría Municipal de Carurú. Igualmente, el inmueble está equipado posee instalaciones eléctricas propias, incluyendo un polo a tierra. Este se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano, específicamente en la zona central del Municipio de Carurú, por lo que es una zona de seguridad confiable. Por lo que el inmueble se encuentra ajustado a las recomendaciones mínimas de seguridad para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Carurú.

## 2.7. Obligaciones del futuro contratista

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

**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 **REGISTRADURÍA 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.** Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores en el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas vigentes que regulan la materia. **12.** 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. **13.** 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. **14**. El **ARRENDADOR** realizara mínimo un mantenimiento preventivo durante la vigencia contractual a la cosa arrendada, coordinado con el supervisor. **15**. 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. **16.** Las demás que le correspondan y que se desprendan de la naturaleza del contrato a celebrar.

**Obligaciones Generales Del Contratista**

**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 **REGISTRADURÍA 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.** 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 contratista a lo siguiente:

**5.3 OBLIGACIONES DE LA REGISTRADURÍA: 1.** Designar un supervisor 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 contrato. **2.** El supervisor deberá informar oportunamente al **ARRENDADOR** cualquier irregularidad que se presente en las instalaciones del bien inmueble arrendado. **3.** Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos, a fin de garantizar su integridad. **4.** Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos. **5.** Cancelar mensualmente y en forma oportuna el servicio público de electricidad, desde la fecha en que recibió el inmueble, hasta la fecha de finalización del contrato. Bajo ninguna circunstancia la **REGISTRADURÍA** asumirá pago del servicio público de gas. **6.** Pagar el canon mensual en los términos señalados en el contrato. **7.** Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente por el uso y goce legítimos, cancelando y desmontando la suscripción de servicios adicionales que hubiere instalado dentro del inmueble, salvo que el **ARRENDADOR**, anticipadamente, le autorizare por escrito a dejarlos allí. **8.** El supervisor del contrato debe coordinar oportunamente con el **ARRENDADOR** cualquier cambio que se genere durante el término de ejecución del contrato de arrendamiento. **9.** Firmar el inventario elaborado por las partes al recibo y entrega del inmueble.

### 2.9. Plazo de ejecución

**Término de ejecución:** El plazo de ejecución será hasta el 31 de julio de 2026 contados a partir de la suscripción del acta de entrega de los bienes arrendados y del cumplimiento de los requisitos de ejecución.

## 2.10. Lugar de ejecución

Municipio de Carurú, Departamento de Vaupés.

## 2.11 Supervisión

La Registraduría Nacional del Estado Civil, ejercerá la supervisión del presente contrato, a través de la Registradora Municipal de Carurú, quien ejercerá el control y vigilancia del contrato y se encargará de verificar que éste contrato se desarrolle de acuerdo con las especificaciones, alcances y normas señaladas.

## II. MODALIDAD DE SELECCIÓN

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"

## III. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

### a. Valor estimado del contrato

### b. Valor estimado del contrato

El valor total del contrato es la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTISÉIS PESOS ($35.853.926)** moneda corriente, no incluye IVA.

### c. Justificación. Estudio de mercado

El valor del contrato se estimó en la suma indicada, basándose en un análisis detallado del sector a contratar en el Municipio de Carurú. Específicamente, en materia de arrendamiento de inmuebles, se determinó que la oferta es bastante limitada. Es importante resaltar que no se evidenció una pluralidad de ofertas de inmuebles que pudieran satisfacer las necesidades de la Entidad Estatal. En consecuencia, debido a las condiciones físicas y de localización del inmueble identificado con el número de predial 97161010000000080004000000000, localizado en la dirección calle 2 N.° 1-126 del Bario Centro en el Municipio de Carurú, ofertado por el vicariato de Mitú – Vaupés bajo la representación legal del venerable clérigo **MEDARDO DE JESÚS HENAO DEL RÍO**, este resulta ser adecuado para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Carurú.

Según el análisis realizado, el inmueble que mejor se ajusta a las necesidades de la Entidad, es el ofrecido por el Vicariato de Mitú – Vaupés, ya que este es el más económico y adecuado para la atención a los usuarios. No se observan fisuras por asentamientos o deformaciones estructurales que representen un riesgo inminente para sus ocupantes. Su estado de conservación se puede calificar cualitativamente como bueno, con un bajo grado de deterioro y desgaste de los acabados por uso. Además, cumple con los parámetros solicitados por la Gerencia Informática. Por lo tanto, se recomienda celebrar el contrato de arrendamiento con el Vicariato de Mitú Vaupés.

### d. Disponibilidad presupuestal

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

### e. Forma de pago

**VALOR DEL CANON DE ARRENDAMIENTO** – El canon será por **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS**

**M/CTE ($ 1.338.517)**, para la vigencia del 2024, el cual aumentará 3% anual hasta la finalización del presente contrato.

**FORMA DE PAGO**: Que para la vigencia **2024** de junio a diciembre corresponde la suma de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE PESOS M/CTE ($ 9.369.619)**, para la vigencia **2025** de enero a diciembre, corresponde a la suma de **DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($16.544.076)**, y para la vigencia **2026** de enero a junio, corresponde a la suma de **NUEVE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE ($9.940.231)**, que el canon de arrendamiento mensual para la vigencia **2024**, es por la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE ($ 1.338.517)**, que para la vigencia **2025**, el canon de arrendamiento mensual incluido el incremento del 3%, es por la suma de **UN MILLÓN TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE ($ 1.378.673)**, que para la vigencia del **2026**, el canon de arrendamiento mensual incluido el incremento del 3%, es por la suma de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTE MIL TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.420.033).**

La **REGISTRADURÍA** 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 **DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($2.677.034)**, sin IVA incluido, 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 **DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($2.677.034)**, sin IVA incluido, pagaderos en el mes de septiembre de 2024.

**C)** Un tercer pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024 por valor de **CUATRO MILLONES QUINCE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE ($4.015.551)**, sin IVA incluido, pagaderos en el mes de noviembre de 2024.

**D)** Un cuarto pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2025 por valor de **CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DIECINUEVE PESOS M/CTE ($4.136.019)**, sin IVA incluido, pagaderos en el mes de febrero de 2025.

**E)** Un quinto pago, que corresponde a los meses de abril, mayo y junio de 2025 por valor de **CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DIECINUEVE PESOS M/CTE ($4.136.019)**, sin IVA incluido, pagadero en el mes de mayo de 2025.

**F)** Un sexto pago, que corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre de 2025 por valor de **CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DIECINUEVE PESOS M/CTE ($4.136.019)**, sin IVA incluido, pagadero en el mes de agosto de 2025.

**G)** Un séptimo pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025 por valor de **CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL DIECINUEVE PESOS M/CTE ($4.136.019)**, sin IVA incluido, pagadero en el mes de noviembre de 2025.

**H)** Un octavo pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2026, por valor de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($4.260.099)**, sin IVA incluido, 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 **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($2.840.066)**, sin IVA incluido, 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 **DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($2.840.066)**, sin IVA incluido, pagadero en el mes de julio de 2026.

Para la vigencia de 2024 será con cargo al Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil, en el rubro descrito en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

Para las vigencias 2025 y 2026, que inicia desde el mes de enero de 2025 hasta el 31 de julio del 2026, se comprometerán los recursos con cupo de vigencia futura, la cual está siendo tramitada para ser presentada ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que deberá quedar aprobada antes de la ejecución de estos contratos de arrendamiento.

**Nota:** En caso de prórroga del contrato, en la minuta de prórroga se estipulará la forma de pago de acuerdo con el término de duración de la misma.

**Adición:** De conformidad con la Ley 80 de 1993 el contrato solo podrá adicionarse hasta el 50% del valor inicial.

## IV. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

De acuerdo con el estudio de mercado realizado, el Municipio de Carurú, debido a sus características geográficas y de ubicación, es un municipio en desarrollo. Por lo tanto, no ofrece una pluralidad de inmuebles que cumplan con las condiciones técnicas, de seguridad, acceso y comunicaciones requeridas por la Registraduría Nacional del Estado Civil. Por lo tanto, el inmueble que se ajusta a esos requerimientos es el ofertado por el Vicariato de Mitú – Vaupés, quien es el propietario del inmueble, identificado con número de predial 97161010000000080004000000000, localizado en la dirección calle 2 N.° 1-126 del Bario Centro en el Municipio de Carurú.

El inmueble cuenta con baterías sanitarias para los funcionarios de la entidad y el público. Por lo anterior, el inmueble cumple con la totalidad de los requisitos exigidos por la RNEC; además el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble cuando la Registraduría lo requiere es realizado por el arrendador, por lo tanto, se considera favorable y viable suscribir el contrato de arrendamiento que trata el presente estudio previo.

## V. CONTRATISTA SELECCIONADO

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:

### a. Condiciones legales

**1.** Entregar físicamente el inmueble, mediante acta, 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 **REGISTRADURÍA 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.** Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores en el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas vigentes que regulan la materia.

**b. Normativa aplicable a la Entidad**

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

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

**c. 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.

**d. 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.

**e. 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.

**f. Condiciones comerciales, organizacionales, técnicas**

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

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

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

En aras de cumplir con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, ésta entidad identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de arrendamiento de bienes inmuebles.

El contrato de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública, y en lo no contemplado en éste por los Códigos Civil y de Comercio.

Para el análisis del sector se tuvo en cuenta que el inmueble objeto del contrato que se pretende suscribir, se encuentra ubicado en el Municipio de Carurú, por las circunstancias descritas anteriormente.

Los valores que se tienen en cuenta son los presentados en las propuestas de arrendamiento, los cuales, de acuerdo con el incremento del IPC y los supuestos macroeconómicos, como la inflación del fin del periodo que para el año 2024 - 2026 será de un 3% tendrían un ajuste.

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

previamente.

La entidad anualmente suscribe contratos de arrendamiento, que por lo general se toman con el mismo arrendador para que no se presenten traslados de sedes. Cuando se hace necesario buscar un nuevo inmueble se realiza el correspondiente estudio previo, ello con el fin de seleccionar el mejor oferente y así, garantizar la adecuada y continua prestación del servicio.

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

## VI. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Una vez efectuado el análisis respectivo atendiendo la naturaleza del contrato a celebrar, se identificaron los siguientes riesgos:

# MATRIZ DE RIESGOS

| No. | Descripción | Circunstancia de la ocurrencia del evento | Probabilidad | Impacto | Valoración del riesgo | Categoría | A quien se le asigna | Tratamiento/Controles a ser implementados | Impacto después del tratamiento: Probabilidad | Impacto | Valoración del riesgo | Categoría | ¿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: ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad ¿Cuándo? |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Indebida elaboración de estudios previos de conveniencia y oportunidad, y diseño de la futura contratación | a) Estudios previos deficientes que no se ajustan al objeto y naturaleza del contrato, no cumple con la totalidad de los criterios que deben contemplarse<br>b) Detrimento patrimonial | 2 | 3 | 6 | RIESGO BAJO | ARRENDATARIO | Revisión de los estudios previos por parte de la oficina | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | NO AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDATARIO | En la etapa precontractual | Antes de la firma de las condiciones establecidas en el contrato | Reunión conjunta entre el área jurídica y Administrativa | Una (1) vez |
| 2 | Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con los condiciones requeridas por la entidad contratante | Retraso en el proceso de selección del contratista arrendador, que afecta la satisfacción de la necesidad | 2 | 3 | 6 | RIESGO MEDIO | ARRENDATARIO | Adelantar los requisitos, requerimientos y especificaciones y productos del contrato. Especificas estándares de los bienes y servicios | 2 | 1 | 3 | RIESGO BAJO | NO AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDATARIO | En la etapa precontractual | Antes de la firma de las condiciones establecidas en el contrato | Reunión conjunta entre el área jurídica y Administrativa | Una (1) vez |
| 3 | Atraso en la suscripción, perfeccionamiento y legalización del contrato | Incumplimiento de las normas de contratación estatal, políticas institucionales, el SIP y afectación de la calidad en la gestión | 3 | 3 | 9 | RIESGO ALTO | ARRENDADOR-ARRENDATARIO | Revisar procesos, establecer sistemas de seguimiento de calidad en los contratos | 2 | 1 | 1 | RIESGO BAJO | NO AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDADOR-ARRENDATARIO | En la etapa precontractual | A la firma del contrato | Reunión conjunta entre las partes interesadas | Una (1) vez |
| 4 | Selección de un inmueble que después no satisfaga las necesidades de la entidad | a)Afectación de las funciones propias de la entidad<br>b) Incumplimiento de los metas propuestos por la entidad<br>c) Detrimento patrimonial<br>d) Insuficiencia de area contratada | 2 | 3 | 6 | RIESGO BAJO | ARRENDATARIO | Hacer pruebas e inspecciones de los bienes a contratar | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | NO AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDATARIO | En la etapa precontractual | En la etapa contractual | Realización de estudio de mercados | Una (1) vez |
| 5 | Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario | a) Desequilibrio financiero<br>b) Sobrecostos en la ejecución contractual | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | ARRENDATARIO | Incluir declaraciones y garantías del contratista | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | NO AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDATARIO | En la etapa precontractual | A la firma del contrato | Reunión conjunta entre las partes interesadas | Una (1) vez |
| 6 | Cambios en las tasas, tributos, aparición 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 afectan el contrato | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | ARRENDADOR-ARRENDATARIO | Revisar procesos, incluir declaraciones y garantías del contratista | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDATARIO | En la etapa precontractual | En la etapa contractual | Reunión conjunta entre las partes interesadas | Cuando ocurra el hecho |
| 7 | Problemas con las instalaciones de redes de electricidad y/o abastecimiento de energía que impliquen no mantener operativos los equipos tecnológicos y/o servicios públicos indispensables para que opere la entidad pública | Sobrecostos en la ejecución contractual<br>Incumplimiento del contrato<br>Perturbación del uso de inmueble<br>Afectacion de las funciones propias de la entidad | 3 | 2 | 6 | RIESGO MEDIO | ARRENDADOR-ARRENDATARIO | Hacer pruebas e inspecciones de los bienes a contratar | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | NO AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDATARIO | En la etapa precontractual | En la etapa contractual | Reunión conjunta entre las partes interesadas | Cuando ocurra el hecho |
| 8 | Venta del inmueble arrendado | a) Negociación para la permanencia de la entidad arrendataria con el nuevo propietario arrendador<br>b) Pleito entre las partes<br>c) Terminación anticipada del contrato<br>d) Búsqueda de nuevo inmueble<br>e) Sobrecostos en la ejecución contractual | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | ARRENDADOR | Administrar la relación entre arrendador y arrendatario | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDADOR-ARRENDATARIO | En la etapa contractual | En la etapa contractual | Reunión conjunta entre las partes interesadas | Cuando ocurra el hecho |
| 9 | La entidad no cuenta con los recursos para pagar en los plazos acordados en el contrato, por indebida programación del PAC | Mora en el pago y puede ocasionar intereses moratorios del contrato | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | ARRENDATARIO | Incluir los pagos de los canon de arrendamiento en el PAC | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDATARIO | En la etapa contractual | En la etapa contractual | Reunión conjunta entre las partes interesadas | Mensualmente |
| 10 | Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador | Ejecución incompleta del contrato<br>Pago de multa o sanción<br>Restitución | 1 | 2 | 3 | RIESGO MEDIO | ARRENDADOR | Incluir declaraciones y garantías del contratista | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | NO AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDADOR | En la etapa contractual | En la etapa contractual | Reunión conjunta entre las partes interesadas | Cuando ocurra el hecho |
| 11 | Pleito entre tenencia y el arrendador que impidan la ocupación pacífica y tranquila del inmueble | Perturbacion de la ejecución del contrato | 1 | 2 | 3 | RIESGO BAJO | ARRENDADOR | Administrar la relación entre arrendador y arrendatario | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | NO AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDADOR | En la etapa contractual | En la etapa contractual | Reunión conjunta entre las partes interesadas | Cuando ocurra el hecho |
| 12 | El contratista no cumple con las obligaciones contractuales | Perturbacion de la ejecución del contrato | 1 | 2 | 3 | RIESGO BAJO | ARRENDADOR | Incluir declaraciones y garantías del contratista | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | NO AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDADOR | En la etapa contractual | En la etapa contractual | Reunión conjunta entre las partes interesadas | Cuando ocurra el hecho |
| 13 | Fallece el contratista y/o el representante legal | Terminación del contrato | 1 | 2 | 3 | RIESGO BAJO | ARRENDADOR | Incluir declaraciones y garantías del contratista | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDADOR | En la etapa contractual | En la etapa contractual | Informes de la Supervisión del Contrato | Cuando ocurra el hecho |
| 14 | Eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre | Terminación del contrato | 1 | 2 | 3 | RIESGO BAJO | ARRENDADOR-ARRENDATARIO | Hacer pruebas e inspecciones de los bienes, Monitoreo de las condiciones de riesgo o la tendencia del mismo | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDATARIO | En la etapa precontractual | En la etapa contractual | Informes de la Supervisión del Contrato | Cuando ocurra el hecho |
| 15 | Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble | Terminación del contrato | 1 | 2 | 3 | RIESGO BAJO | ARRENDADOR-ARRENDATARIO | Hacer pruebas e inspecciones de los bienes, Monitoreo de las condiciones de riesgo o la tendencia del mismo | 1 | 1 | 2 | RIESGO BAJO | AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO | ARRENDATARIO | En la etapa precontractual | En la etapa contractual | Informes de la Supervisión del Contrato | Cuando ocurra el hecho |

## VII. 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 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.*

**ANEXOS:**

Los documentos que hacen parte del proceso de contratación son los siguientes:

- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT
- Declaración Inhabilidades e incompatibilidades
- Certificado Titularidad del Predio
- Paz y salvo y recibo de pago impuesto predial vigencia 2024
- Certificación Uso de Suelos
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Certificación del Supervisor de la Registraduría que se da cumplimiento a la política de la Entidad en materia de prevención del daño antijurídico, acceso a la sede
- Registro Fotográfico actualizado

Mitú - Vaupés, 10 de mayo del 2024

**VLADIMIR PERDOMO ORJUELA** **ALCIRA GONZÁLEZ RAMÍREZ**

Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en el Departamento de Vaupés

Proyectó: D. Anaya