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

En cumplimiento de uno de los aspectos de su misión institucional, la Registraduría Nacional del Estado Civil, debe contribuir al fortalecimiento de la democracia mediante el registro de la situación civil de las personas, la organización de los procesos electorales, promover la participación social con la expresión de la voluntad popular; por lo cual, en desarrollo de su visión institucional será una Institución reconocida por la ciudadanía colombiana, por su excelencia en la prestación de los servicios a su cargo, garantizando la facilidad de acceso a toda la población, mediante la utilización de tecnologías modernas y el compromiso de sus funcionarios. Sobre el particular, es pertinente anotar que a la fecha la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con varias sedes propia en el municipio de Santiago de Cali en el Departamento del Valle del Cauca, para el normal funcionamiento de la Registraduría municipal y se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a los requisitos exigidos por la Ley.

Para cumplir con el mencionado requerimiento, se debe contar con un espacio físico suficiente y adecuado, con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones eléctricas propias y polo a tierra debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia, con un área de ciento ochenta (180) mts2, que esté ubicado dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía, verificando que el inmueble que se pretende tomar en arriendo cumple con las recomendaciones mínimas de seguridad para el funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil, que permita cumplir con los objetivos misionales de la Entidad, cumpliendo a satisfacción con los requisitos jurídicos, legales y de infraestructura requeridos por la Entidad para el desarrollo del objeto a contratar.

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

2. OBJETO A CONTRATAR

2.1 Objeto

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría Auxiliar No 6 (Vallado) de Santiago de Cali, Valle del Cauca.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista está ubicado en la Calle 48 No 41 C-49, del municipio de Santiago de Cali en el Departamento del Valle del Cauca. Tiene un área de ciento ochenta (180) Mts2. Consta de una sola planta, distribuida de la siguiente manera: Un (1) área para atención al público, una (1) sala de espera, tres áreas para oficina, un (1) área común, un (1) área de servicios generales, dos (2) baños, un (1) patio, rampa de acceso para discapacitados cuenta con polo a tierra debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas, eléctricas que rigen en Colombia, no presenta ningún tipo de daño, filtraciones o deterioro que afecte el normal funcionamiento y/o permanencia de los funcionarios y de los usuarios, además tiene espacio para instalar la antena satelital.

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

Se requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio y de fácil acceso, 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; con un área de doscientos (150) Mts2, que se halle dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía; en términos generales que el inmueble que se pretende tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones.

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. El inmueble que el contratista suministre en cumplimiento del objeto contractual debe contar con:
   - Servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, no se contrata con líneas telefónicas, pues se trasladan las líneas de la Registraduría.
   - Área de atención al público.
   - Servicio de baterías sanitarias para el público, discapacitados y los funcionarios.
   - Rampa de acceso a discapacitados (Ley 361 de 1997).

2. Suscribir Acta de Inicio con los supervisores del contrato.
3. Poner a disposición de la RNEC el inmueble objeto del contrato, el día de la suscripción del acta de inicio.

Obligaciones Generales Del Contratista

1. Garantizar el uso exclusivo del inmueble a la Registraduría Nacional del Estado Civil.
2. El propietario se compromete al mantenimiento del inmueble y a realizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del mismo.
3. 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.
4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
5. Cumplir con la totalidad de los alcances descritos en el contrato, sus anexos y demás soportes que lo anteceden, los cuales hacen parte integral del contrato.
6. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
7. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
8. Informar oportunamente a la Entidad sobre eventualidades que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
9. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el Supervisor del contrato y la Entidad.
10. Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte de la Entidad (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
11. Presentar las cuentas de cobro del valor del contrato, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
12. Las demás que por ley o contrato le correspondan.

2.8. Obligaciones de la Entidad

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

1. Suscribir con el Contratista la correspondiente Acta de Inicio.
2. Pagar el valor del contrato de conformidad con lo pactado.
3. Ejercer el control en el cumplimiento del objeto del contrato.
4. Pagar los servicios públicos de teléfono (línea adquirida por la Entidad), energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo.

5. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato.
6. Resolver las peticiones y consultas que le haga el futuro contratista dentro de los términos legales.
7. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
8. Ejercer adecuada y correctamente la supervisión del contrato.

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

El lugar de ejecución es en la Calle 48 No 41 C-49 del Municipio de Santiago de Cali, en el Departamento del Valle del Cauca.

2.11 Supervisión

La supervisión del contrato será ejercida por el Registrador (a) Auxiliar No 6 (Vallado)– Santiago de Cali, Valle del Cauca.

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

El valor del contrato es por la suma de **CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE ($166.362.241), Incluye IVA** y los demás impuestos y erogaciones a que haya lugar.

b. Justificación. Estudio de mercado

No se realizó estudio de mercado, dado que se pretende continuar con el inmueble donde actualmente funciona la Registraduría del Estado Civil de **Santiago de Cali, Auxiliar No 6**, toda vez que no fue requerido por **FUNDACION CARVAJAL** identificado (a) con Nit No 890314970-7, en calidad de propietario (s), representando (s) por **MARCELA DEL SOCORRO ASTUDILLO PALOMINO** identificado(a) con cédula de ciudadanía No 31973970 expedida en Santiago de Cali (Valle); sin embargo, la citada arrendadora solicitó un incremento en el canon mensual de arrendamiento superior al 3% autorizado por el Ministerio de Hacienda y aprovechando que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, que cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Registraduría Municipal, además de que su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general; igualmente el canon de arrendamiento no supera el 3%, de conformidad con lo señalado por la

Coordinación de la Gestión de Recursos Físicos de la Registraduría Nacional del estado Civil, que establece un incremento en materia de arrendamientos de bienes inmuebles para la vigencia 2024 del tres por ciento (3%).

El valor del canon mensual para el año 2024 en base al incremento anual del 3% será por valor por la suma de **SEIS MILLONES DOSCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS VEINTIÚN PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.210.721),** Incluye IVA. El valor del canon mensual para el año 2025 en base al incremento anual del 3% será por valor de **SEIS MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CUARENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.397.043),** Incluye IVA. El valor del canon mensual para el año 2026 en base al incremento anual del 3% será por valor de **SEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS MONEDA CORRIENTE ($6.588.954)**, Incluye IVA.

Adicionalmente, el inmueble cumple con los requisitos mínimos de seguridad para el funcionamiento de la oficina, garantizando la misma tanto para los usuarios como para los funcionarios.

De otra parte, de conformidad con el certificado expedido por la autoridad competente del municipio, el inmueble se encuentra ubicado en un sector con uso del suelo residencial y también cumple con los parámetros solicitados por la gerencia informática y su respectivo polo a tierra.

Por todo lo anterior se hace recomendable la celebración del contrato de arrendamiento con **FUNDACION CARVAJAL** identificado (a) con Nit No 890314970-7, en calidad de propietario (s), representando (s) por **MARCELA DEL SOCORRO ASTUDILLO PALOMINO** identificado(a) con cédula de ciudadanía No 31973970 expedida en Santiago de Cali (Valle).

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 **ARRENDATARIA** pagará al **ARRENDADOR** el valor del presente contrato en diez (10) cuotas así:

A) Un primer pago, que corresponde a los meses junio y julio, de 2024 por valor de **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($12.421.442)**, 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 **DOCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIÚN MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($12.421.442),** 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 **DIECIOCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE ($18.632.163),** 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 **DIECINUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.191.129)**, 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 **DIECINUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.191.129),** 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 **DIECINUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.191.129),** 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 **DIECINUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL CIENTO VEINTINUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.191.129),** 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 **DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE ($19.766.862)**, 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 **TRECE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($13.177.908),** 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 **TRECE MILLONES CIENTO SETENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($13.177.908),** Incluye IVA, 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

El inmueble que sigue ajustándose a los requerimientos de la entidad es el que está ubicado en la Calle 48 No 41 C-49, del municipio de Santiago de Cali, Valle del Cauca, **FUNDACION CARVAJAL** identificado (a) con Nit No 890314970-7, en calidad de propietario (s), representando (s) por **MARCELA DEL SOCORRO ASTUDILLO PALOMINO** identificado(a) con cédula de ciudadanía No 31973970 expedida en Santiago de Cali (Valle).

El inmueble tiene el área requerida para las necesidades de la oficina y el volumen de público que atiende, cumple con todos los requisitos referidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil, cuenta con rampa de acceso a discapacitados y baterías sanitarias, para los funcionarios de la Entidad y el público, este inmueble se viene arrendando hace varios años, por lo que no hay necesidad de realizar traslado de redes, el propietario realiza el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando el Registrador lo requiera. Además, cabe mencionar que el canon mensual es razonable y el incremento propuesto se ajusta a los requerimientos de la entidad. El proponente deberá someterse al proceso de contratación de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, que reglamenta el parágrafo 2 del art. 94 de la ley 1474 del 2011.

V. CONTRATISTA SELECCIONADO

Considerando que, con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es preciso que las entidades públicas cuenten con herramientas que les permitan conseguir la selección apropiada de los contratistas, lo cual facilitará en gran medida el logro de los mencionados fines. De tal forma que, el propio Estado ha expedido diversas normas, procurando en todo momento proporcionar a las entidades los mecanismos que contribuyan en la selección idónea antes señalada. La Ley 80 de 1993 otorgó a las entidades la estructura general y los principios de la contratación estatal. No obstante, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, este último derogado por el decreto 1082 de 2015, (que no modificó su contenido normativo, pero si cambió la numeración), se pretende disminuir los costos del proceso contractual y con ello que el procedimiento de selección este basado en los principios que rigen la contratación pública, buscando de esta manera el cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, prevé:

> *"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."*

La Ley 1150 de 2007, el Decreto 1510 de 2013 y el decreto 1082 de 2015, definen 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.

Criterios Técnicos:

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 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.

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

En aras de cumplir con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, esta entidad identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de arrendamiento de bienes inmuebles. El contrato de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública, y en lo no contemplado en éste por los Códigos Civil y de Comercio.

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

La entidad anualmente suscribe contratos de arrendamiento, que por lo general se toman con el mismo arrendador para que no se presenten cambios de sedes evitando de esta manera más gastos por traslado de mobiliario y de redes, garantizando la adecuada y continua prestación del servicio a los ciudadanos.

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.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	Asignación a etapa	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 ¿Cuánto?
1	Gestión	Interno	Ejecución	Operacional	Inadecuada 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. b) Detrimento patrimonial.	2	2	4	RIESGO BAJO	APRENDIZ/NO	Revisión de los estudios previos por parte de la oficina.	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	APRENDIZ/NO	En la etapa precontractual	En la etapa precontractual	Revisión conjunta entre el área jurídica y Administrativa	Una (1) vez
2	Gestión	Interno	Ejecución	Operacional	Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la entidad contratante.	Retraso en el proceso de selección del contratista (arrendador), que afecta la satisfacción de la necesidad	2	3	5	RIESGO MEDIO	APRENDIZ/NO	Aclarar los requisitos, requerimientos y es especificaciones y productos del contrato. Especificar estándares de los bienes y servicios.	2	1	3	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	APRENDIZ/NO	En la etapa precontractual	Antes de la firma del contrato/ adiciones al contrato	Reunión conjunta entre el área jurídica y Administrativa	Una (1) vez
3	Gestión	Interno	Ejecución	Oportunidad	Atraso en la suscripción, perfeccionamiento y legalización del contrato	Incumplimiento de las normas de contratación estatal, políticas institucionales, el SIIF y afectación de la calidad en la gestión	3	3	6	RIESGO ALTO	APRENDIZ/APRENDIZ	Revisar procesos, establecer sistemas de aseguramiento de calidad en los contratos.	2	1	3	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	APRENDIZ/APRENDIZ	En la etapa contractual	A la firma del contrato.	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Una (1) vez
4	Gestión	Interno	Ejecución	Oportunidad	Selección de un inmueble que después no satisfaga las necesidades de la entidad.	a)Afectación de las funciones propias de la entidad. b) Incumplimiento de las metas propuestas por la entidad. c) Detrimento patrimonial. d) Insuficiencia de área contratada	2	2	4	RIESGO BAJO	APRENDIZ/NO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes a contratar.	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	APRENDIZ/NO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Realización de estudio de mercado	Una (1) vez
5	Gestión	Interno	Ejecución	Económico	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario.	a) Desequilibrio financiero. b) Sobrecostos en la ejecución contractual.	1	1	2	RIESGO BAJO	APRENDIZ/NO	Incluir declaraciones y garantías del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	APRENDIZ/NO	En la etapa precontractual	En la etapa precontractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Una (1) vez
6	Ejecución	Interno	Ejecución	Regulación	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 ofrezcan el contrato	1	1	2	RIESGO BAJO	APRENDIZ/NO APRENDIZ/NO	Revisar procesos. Incluir declaraciones y garantías del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	APRENDIZ/NO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
7	Ejecución	Interno	Ejecución	Operacional	Problemas con las instalaciones de redes de conectividad y/o sobrecargas 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. Incumplimiento del contrato. Pertubación del uso de inmueble. Afectación de las funciones propias de la entidad.	3	2	5	RIESGO MEDIO	APRENDIZ/NO APRENDIZ/NO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes a contratar.	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	APRENDIZ/NO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
8	Ejecución	Interno	Ejecución	Operacional	Venta del inmueble arrendado.	a) Negociación para la permanencia de la entidad arrendataria con el nuevo propietario arrendador. b) Pleito entre las partes. c) Terminación anticipada del contrato. d) Búsqueda de nuevo inmueble. 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 EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
9	Ejecución	Interno	Ejecución	Operacional	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 desequilibrio económico del contrato.	1	2	2	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	incluir los pagos de los canon de arrendamiento en el PAC.	1	1	2	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Mensualmente
10	Ejecución	Interno	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendator.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación.	3	2	5	RIESGO MEDIO	ARRENDADOR	Incluir declaraciones y garantías del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
11	Ejecución	Interno	Ejecución	Operacional	Pleitos entre terceros y el arrendador que impidan la ocupación pacífica y tranquila del inmueble.	Pertubación de la ejecución del contrato	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDADOR	Administrar la relación entre arrendador y arrendatario	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
12	Ejecución	Interno	Ejecución	Operacional	El contratista no cumple con las obligaciones contractuales	Pertubación de la ejecución del contrato	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDADOR	Incluir declaraciones y garantías del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
13	Ejecución	Interno	Ejecución	Operacional	Fallece el contratista y/o el representante legal.	Terminación del contrato	3	2	5	RIESGO MEDIO	ARRENDADOR	Incluir declaraciones y garantías del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Informe de la Supervisor del Contrato	Cuando ocurra el hecho
14	Ejecución	Externo	Ejecución	Riesgos de la Naturaleza	Eventos causados por la naturaleza en la intervención o voluntad del hombre	Terminación del contrato	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes. Monitoreo de las condiciones de riesgo o la transferencia del mismo	1	1	2	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Informe de la Supervisor del Contrato	Cuando ocurra el hecho
15	Gestión	Interno	Ejecución	Operacional	Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble.	Terminación del contrato	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes. Monitoreo de las condiciones de riesgo o la transferencia del mismo	1	1	2	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Informe de la Supervisor 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:

- Estudios Previos
- Propuesta de arrendamiento
- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT
- Declaración Inhabilidades e incompatibilidades
- Certificado de tradición y libertad
- Paz y salvo y recibo de pago impuesto predial vigencia 2024
- Certificación Uso de Suelos
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Certificación del arrendador no estar incurso en Inhabilidad e incompatibilidad.
- Registro Fotográfico actualizado



C.C. 9445 408
RODRIGO MOLANO GONZALEZ
Delegado del Registrador Nacional de Estado Civil en el Valle del Cauca encargado de los dos despachos mediante resolución No 4308 del 7 de mayo de 2024.

Elaboro: Alexander Valencia Lastre
Reviso: Andrea Marcela González Largo