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 debido a que el inmueble de propiedad del Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil en la ciudad de Villavicencio, Departamento del Meta, presentaba un avanzado estado de deterioro, fue demolido para efectuar las obras de mejoramiento necesarias en su infraestructura; sin embargo, aún no ha sido posible realizarlas; luego, no se cuenta actualmente con una sede para el normal funcionamiento de la Registraduría Especial del Estado Civil de Villavicencio y la Delegación Departamental del Meta, por lo que es 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 novecientos sesenta y ocho con cuarenta y cuatro (968.44) metros cuadrados, que esté ubicado dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía, donde se evidencie que el inmueble que se vaya a tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones mínimas de seguridad para el funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil, y que permita llevar a cabo 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 Delegación Departamental del Meta y la Registraduría Especial de Villavicencio – Meta.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista está ubicado en la Avenida 40 número 24 A-71, piso 1 y 4, Edificio Cámara de Comercio de Villavicencio, Barrio Siete de Agosto de la ciudad de Villavicencio en el Departamento del Meta. Tiene un área total de novecientos sesenta y ocho con cuarenta y cuatro (968.44) metros cuadrados, dispuestos en el cuarto piso del edificio y un local ubicado en la misma zona, distribuidos de la siguiente manera:

Cuarto piso de la Cámara de Comercio de Villavicencio: Tiene un área de seiscientos cincuenta y un (651) metros cuadrados, totalmente terminado, incluyendo pisos y pintura, cuenta con divisiones modulares para oficina con sus respectivas puertas, oficina principal con baño privado, una (1) unidad sanitaria para mujeres y una (1) unidad sanitaria para hombres, con divisiones en acero, mesones en mármol con lavamanos, grifería, espejo, dispensadores de papel y jabón, área para cafetería con mesón y grifería, cuarto de aseo con pileta para el lavado de traperos, con conexiones al sistema de aire acondicionado tipo Schiller o sistema de aire acondicionado central con tablero de control, el cual consta de 11 casets, para un total de 33 toneladas de refrigeración con cielo raso Hunter Douglas. Cuenta con servicio de energía eléctrica de fuerza e iluminación regulada, con suplencia de energía total, con sistema contra incendios; el edificio cuenta con el servicio de dos ascensores 24 horas al día. Igualmente cuenta con cuarto de comunicaciones y rack, el cual consta de cableado de voz y datos categoría 6 A instalados en estructura, tablero de energía que incluye transferencia manual para UPS y tablero eléctrico, además de dos (2) aires acondicionados soporte, tipo mini Split de 1.5 toneladas, iluminación con lámparas tipo LED.

Local para oficinas: Con primer y segundo nivel o mezanine, área de trescientos diecisiete punto cuarenta y cuatro (317.44) metros cuadrados, área totalmente terminada, con pisos, fachada en vidrio, puertas de baños en madera, puertas de oficinas en vidrio y muros divisores en drywal debidamente pintados, batería de baños para hombres y mujeres en el primer y segundo nivel o mezanine totalmente

terminados y enchapados, mesones en mármol, con lavamanos, grifería y espejo, área para cocineta con mesón en mármol y mueble bajo terminado, lavaplatos en acero inoxidable, puntos fijos de circulación vertical, un (1) cuarto para uso de archivo, un (1) cuarto debajo de las escaleras para el rack de comunicaciones con cableado de voz y datos instalados en estructura y un tablero eléctrico, con sistema contra incendios, sensores de humo y lámparas de emergencia; cuenta con sistema de aire acondicionado tipo Split con capacidad de diez (10) toneladas por piso, además de dos controles de temperatura marca York, dispone de una caseta con cableado para instalación de planta eléctrica.

Igualmente cuenta con cuatro (4) áreas para parqueadero de vehículos asignadas a la Registraduría Especial de Villavicencio y la Delegación Departamental del Meta.

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 novecientos sesenta y ocho con cuarenta y cuatro (968.44) 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 contratista a los siguiente:

1. Suscribir con el Contratista la correspondiente Acta de Inicio.
2. Pagar el valor del contrato en la cantidad, forma y oportunidad pactadas.
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 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 30 de junio 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 Avenida 40 número 24 A-71, primer y cuarto piso del Edificio de la Cámara de Comercio, Barrio Siete de Agosto, de la ciudad de Villavicencio en el Departamento del Meta.

2.11 Supervisión

La Registraduría Nacional del Estado Civil ejercerá la supervisión del presente contrato, a través de los Delegados Departamentales del Meta.

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 total del contrato es la suma de **SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($734.718.254),** con IVA incluido.

b. Justificación. Estudio de mercado

No se realizó estudio de mercado, dado que se pretende continuar con el inmueble donde actualmente funciona la Delegación Departamental del Meta y la

Registraduría Especial de Villavicencio - Meta, toda vez que no fue requerido por la CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO, propietaria del inmueble, y aprovechando que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, que cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Delegación Departamental del Meta y la Registraduría Especial de Villavicencio - Meta, 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 se ajusta a 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 canon de arrendamiento mensual para el año 2024 es por la suma de **VEINTIOCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($28.560.032)**, IVA incluido. Que para la vigencia 2025, el canon de arrendamiento mensual incluido el incremento del 3%, es por la suma de **VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MCTE ($29.416.833),** IVA incluido. Que para la vigencia 2026, el canon de arrendamiento mensual incluido el incremento del 3%, es por la suma de **TREINTA MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MCTE ($30.299.339)**, IVA incluido.

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, ya que además cuenta con circuito cerrado de televisión que posee cámaras tanto internas como externas.

De otra parte y de conformidad con el certificado de uso del suelo expedido por la Curaduría Urbana Primera de la Ciudad de Villavicencio, el inmueble tiene clase de suelo Urbano, con área de actividad dotacional – equipamiento estructurante, y el concepto es que la sede de la Cámara de Comercio está catalogada como equipamiento estructurante, igualmente, la actividad para la sede donde funciona la Registraduría Nacional del Estado Civil, está dentro de los equipamientos de administración pública categoría 2, por lo cual, este tipo de establecimientos SI PUEDEN FUNCIONAR en el predio, y también cumple con los parámetros solicitados por la Gerencia de Informática y su respectivo polo a tierra.

Por lo anterior, se recomienda celebrar el contrato de arrendamiento con **LA CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO, con Nit 892.000.102-1**, a través de su Representante Legal, **MARLY PAOLA TRUJILLO RIVEROS,** con cédula de ciudadanía número 1.121.841.542 de Villavicencio.

c. Disponibilidad presupuestal

La Entidad expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal correspondiente, el cual se anexará al presente estudio como 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 de junio y julio de 2024 por valor de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTE MIL SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($57.120.064)**, incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de julio de 2024.

B) Un segundo pago, que corresponde a los meses de agosto, septiembre de 2024 por valor de **CINCUENTA Y SIETE MILLONES CIENTO VEINTE MIL SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($57.120.064)**, incluye IVA, el cual será cancelado 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 **OCHENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL NOVENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($85.680.096)**, incluye IVA, el cual será cancelado 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 **OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($88.250.499)**, incluye IVA, el cual será cancelado 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 **OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($88.250.499)**, incluye IVA no responsable, el cual será cancelado 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 **OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($88.250.499)**, incluye IVA, el cual será cancelado 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 **OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($88.250.499)**, incluye IVA, el cual será cancelado en el mes noviembre de 2025.

H) Un octavo pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2026, por valor de **NOVENTA MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL DIECISIETE PESOS MCTE ($90.898.017)**, incluye IVA, el cual será cancelado en el mes febrero de 2026.

I) Un noveno pago, que corresponde a los meses de abril y mayo de 2026, por valor de **SESENTA MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($60.598.678)**, incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de mayo de 2026.

J) Un décimo pago, que corresponde al mes de junio de 2026, por valor de **TREINTA MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS MCTE ($30.299.339)**, incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de junio 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 Avenida 40 número 24 A – 71, primer y cuarto piso del Edificio de la Cámara de Comercio, Barrio Siete de Agosto de la ciudad de Villavicencio, departamento del Meta, propiedad de **LA CAMARA DE COMERCIO DE VILLAVICENCIO,** con **NIT. No. 892.000.102-1.**

El inmueble tiene el área requerida para las necesidades de la oficina y el volumen de público que atiende, además que, con el área adicional que fue acondicionada en el cuarto piso, se solucionan en gran medida los inconvenientes por el espacio insuficiente, originados en el incremento de la planta de personal; 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 desde el año 2017, por lo que no hay necesidad de realizar traslado de redes, el propietario realiza el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando se requiere. 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 de la ciudad de VILLAVICENCIO - META, 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

REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	**PROCESO**	GESTIÓN CONTRACTUAL	**CÓDIGO**	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	**VERSIÓN**	2

Aprobado:22/04/2024

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, 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	ARRENDATARIO	Revisión de los estudios previos por párate de la oficina.	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	Antes de la firma de las condiciones adicionales al contrato	Reunión conjunta entre el área jurídica y Administrativa	Una (1) vez
2	General	Externo	Planeación	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 (arendador), que afecta la satisfacción de la necesidad.	3	2	5	RIESGO MEDIO	ARRENDATARIO	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	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	Antes de la firma de las condiciones adicionales al contrato	Reunión conjunta entre el área jurídica y Administrativa	Una (1) vez
3	General	Interno	Contratación	Operacionales	Atraso en la suscripcion, 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	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Revisar procesos, establecer sistemas de aseguramiento de calidad en los contratos.	2	1	3	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDADOR ARRENDATARIO	En la etapa contractual	A la firma del contrato.	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Una (1) vez
4	General	Interno	Selección	Operacionales	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	ARRENDATARIO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes a contratar.	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Realización de estudio de mercados	Una (1) vez
5	General	Externo	Ejecución	Economico	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	ARRENDATARIO	Incluir declaraciones y garantías del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	A la firma del contrato.	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Una (1) vez
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	1	1	2	RIESGO BAJO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Revisar procesos. Incluir declaraciones y garantías del contratista	1	1	2	RIESGO BAJO	AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
7	Específico	Interno	Planeación	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. Perturbación del uso de inmueble. Afectación de las funciones propias de la entidad.	3	2	5	RIESGO MEDIO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes a contratar.	1	1	2	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa precontractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas	Cuando ocurra el hecho
8	Específico	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	Específico	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 conómico 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 EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	En la etapa contractual	En la etapa contractual	Reunión conjunta entre las partes interesadas perdiocialmente por la oficina Administativa	Mensualmente
10	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	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	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	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	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El contratista no cumple con las obligaciones contractuales	Perturbación de la ejecución del contrato	1	1	2	RIESGO BAJO	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
13	Específico	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	Informes de la Supervision del Contato	Cuando ocurra el hecho
14	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo de la Naturaleza	Eventos causados por la naturaleza sin 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	Informes de la Supervision del Contato	Cuando ocurra el hecho
15	General	Interno	Ejecución		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	Informes de la Supervision del Contato	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 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 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

DIANA LORIED JIMENEZ SANABRIA **LUIS HORACIO VASCO SUAREZ**
Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en el Meta

Elaboró: Camila Jara

Revisó: Adriana Rodríguez