

ESTUDIO DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL
FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE CONCORDIA
EN EL DEPARTAMENTO MAGDALENA

1.- DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

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 entidad 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 sede propia en el municipio de Concordia (Magdalena) para el normal funcionamiento** de la misma, y se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a los requisitos exigidos por la Ley, para el cumplimiento efectivo de las misiones institucionales.

Para tal efecto, se requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones eléctricas propias y polo a tierra, con un área mínima de 327.7 metros cuadrados en construcción, que se encuentre 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 y que permita cumplir con los objetivos misionales de la Entidad.

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

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO, ESPECIFICACIONES ESENCIALES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1. Objeto.

El objeto del presente contrato, es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Concordia (Magdalena).

Alcance del Objeto.

El inmueble a ofrecer debe contar con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones eléctricas propias y polo a tierra, con un área mínima de 327.7 metros cuadrados en construcción, que se encuentre ubicado dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía, y además contar con los servicios públicos de energía, agua y alcantarillado.

Será obligación del **Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil**

- ✓ Suscribir con el Contratista la correspondiente Acta de recibo y entrega del inmueble.
- ✓ Efectuar los desembolsos para el pago del canon de arrendamiento previa presentación de la factura.
- ✓ Ejercer el control en el cumplimiento del objeto del contrato.
- ✓ Pagar los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto.
- ✓ Coordinar con la Gerencia de Informática de la Registraduría Nacional del Estado Civil la instalación de la red, canal estructurado y el servidor de la RNEC.

Será obligación del **Arrendador**

El inmueble que el contratista suministre en cumplimiento del objeto contractual deberá contar con:

- Servicios públicos de acueducto y energía eléctrica
- Área de atención al público.
- Servicio de baterías sanitarias independientes para el público y los funcionarios – (Batería para discapacitados)
- Rampa de acceso a discapacitados (Ley 361 de 1997).

- Suscribir Acta de Inicio con los supervisores del contrato.
- Poner a disposición de la RNEC el inmueble objeto del contrato, el día de la suscripción del acta de inicio.
- Garantizar el uso exclusivo del inmueble a la Registraduría Nacional del Estado Civil.
- Entregar de conformidad con la propuesta los bienes y servicios ofrecidos de manera adicional.
- Garantizar la calidad y el buen funcionamiento de los bienes y equipos suministrados en la ejecución del contrato.
- El propietario se compromete al mantenimiento del inmueble y a realizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del mismo.
- Los servicios públicos serán pagados por el Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil excepto servicio de gas.

2.2 Identificación del contrato a celebrar.

Contrato: Se suscribirá un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

Término de ejecución: Veinte (20) meses a partir del 1 de diciembre de 2024 previo el cumplimiento de los requisitos de ejecución del mismo hasta el 31 de julio de 2026.

Valor del Contrato: El valor del presente contrato es de **QUINCE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS M/L (\$15.589.725)**, no incluye IVA.

El canon mensual corresponde a la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$750.000)**.

Forma de pago: El Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional pagará al **ARRENDADOR** el valor del presente contrato así:

A) Un primer pago, que corresponde al mes de diciembre de 2024 por valor de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$750.000)** no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de diciembre de 2024.

B) Un segundo pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2025 por valor de **DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$2.317.500)**, no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de febrero de 2025.

C) Un tercer pago, que corresponde a los meses de abril, mayo y junio de 2025 por valor de **DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$2.317.500)**, no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de mayo de 2025.

D) Un cuarto pago, que corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre de 2025 por valor de **DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$2.317.500)**, no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de agosto de 2025.

E) Un quinto pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025 por valor de **DOS MILLONES TRESCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$2.317.500)**, no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de noviembre de 2025.

F) Un sexto pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2026 por valor de **DOS MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$2.387.025)**, no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de febrero de 2026.

G) Un séptimo pago, que corresponde a los meses de abril y mayo de 2026 por valor de **UN MILLON QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$1.591.350)**, no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de mayo de 2026.

H) Un octavo pago, que corresponde a los meses de junio y julio de 2026 por valor de **UN MILLON QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$1.591.350)**, no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de julio de 2026.

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.

Supervisión del Contrato: La supervisión del contrato será ejercida por el Registrador Municipal de Concordia (Magdalena).

3-. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Para algunos eventos de contratación directa el Gobierno Nacional estableció las siguientes condiciones especiales en normas diferentes al artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015:

- **En la contratación directa por inexistencia de pluralidad de oferentes:** se deberá dejar constancia de que solamente existe 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. Esta constancia igualmente podría incluirse en la justificación de la modalidad de selección. (Art. 2.2.1.2.1.4.8 Dto.1082). Es importante que se incorpore las razones mediante las cuales se justifique por qué el bien o servicio que será adquirido es el único que puede satisfacer la necesidad y si, dicho bien o servicio no es comercializado directamente por el propietario de los derechos de autor o la propiedad intelectual, éste deberá certificar quiénes son las personas que han autorizado para su comercialización. Se debe advertir que si un número indeterminado de personas han sido autorizadas, no procederá la contratación directa bajo esta excepción.
- **Para el caso de arrendamiento de inmuebles requeridos por las entidades:** se deberá verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble, así como “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”. (Art. 2.2.1.2.1.4.11, Dto.1082).
-

4-. ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO y FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITEN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Con el fin de seleccionar el inmueble que más se adecuará a las necesidades de la Registraduría Nacional en el municipio de Concordia (Magdalena), el Registrador Municipal de Concordia realizó un sondeo y/o análisis de mercado, resultando única propuesta:

INMUEBLE No. 1: Calle 8 No. 8-27

Este inmueble ofrecido por la Señora **CLAUDIA ELIANA ESCORCIA ESCALANTE** propietaria del inmueble; identificada con cedula de ciudadanía No.32.864.308 de Soledad (Atl.) se encuentra ubicado dentro del perímetro Urbano. El inmueble cuenta con 1 baño en debidas condiciones, piso en cerámica, cielo raso, excelentes redes eléctricas, la puerta principal en madera, ventanas.

Valor canon mensual: \$750.000

El valor ofrecido por el propietario del inmueble de acuerdo al sondeo y/o análisis realizado por el registrador Municipal de Concordia, se ajusta a las necesidades mínimas requerida por la Entidad, aportando los documentos solicitados por el registrador Municipal de Concordia, comprometiéndose en realizar adecuaciones para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Concordia (Mag).

Adicionalmente, según el certificado de seguridad expedido por el Intendente de la Estación de Policía Cienaga, el inmueble se encuentra ubicado en un sector céntrico y residencial sobre una de las calles principales del municipio, lo que lo hace accesible y en términos generales el inmueble brinda buenas condiciones de seguridad.

5-. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

De conformidad con el estudio de mercado inmobiliario realizado por el Registrador Municipal en el municipio de Concordia, en sectores no cercanos a zonas que presenten riesgos de inundación y otros riesgos según certificados, se recomienda celebrar el contrato de arrendamiento según oferta presentada por la propietaria del inmueble señora **CLAUDIA ELIANA ESCORCIA ESCALANTE**, considerándose idóneo con los requisitos mínimos presentados para la prestación del servicio exigidos por El Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Es importante indicar que la propietaria realiza los mantenimientos preventivos y correctivos del inmueble que sea necesario para la prestación del servicio de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

6-. ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

ITEM	RIESGOS A PREVER	COMO DEBE SER ASIGNADO
1	CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL BIEN SUMINISTRADO	El arrendatario asumirá la responsabilidad del deterioro o deficiencias físicas del bien suministrado, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o por el incumplimiento de los parámetros establecidos.
2	INCUMPLIMIENTO EN LA EJECUCION DEL CONTRATO	* Retrasos en la entrega del inmueble * Retraso en la realización de las mejoras locativas necesarias. Este riesgo será asumido directamente por el arrendador

7-. GARANTIAS.

Para la presente contratación directa en arrendamiento de bienes muebles, no será obligatoria la exigencia de garantías, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.5.4, del Decreto 1082 de 2015.

8-. INDICACION DE COBERTURA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO, EN EL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACIÓN:

FRR
Fondo Rotatorio
Registraduría Nacional
del Estado Civil

Tomando como base la información publicada de los Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC), se verificó que el presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por los mismos, por encontrarse dentro de las causales de exclusión de aplicabilidad o excepciones, referidas por el Ministerio de Industria y Comercio.

Cordialmente,



RICARDO MONTOYA INFANTE YURLEIDIS GRANADOS GLEN

Delegados Departamentales del Registrador Nacional del Estado Civil en el Magdalena

Proyectó: Schirley Mora Rada 