ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

I. 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; el cual se desarrolló en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio:	**Diciembre de 2024**
Área que elabora el estudio:	**ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA**
Modalidad de selección:	**CONTRATACION DIRECTA**
Objeto de la contratación:	El objeto del presente contrato, es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Campohermoso.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento de los asuntos misionales, la Registraduría Nacional del Estado Civil, debe promover y garantizar que cada evento legal referido con la situación civil de las personas sean debida y efectivamente registradas, garantizar la identificación de las personas, que se disponga de su información a quien deba ser legalmente solicitada y se certifique mediante los instrumentos idóneos establecidos por las disposiciones legales, se garantice su confiabilidad y seguridad plenas; así mismo, debe garantizar la transparencia y oportunidad de los procesos electorales en nuestro País, para lo cual hace presencia en cada uno de los Municipios del territorio Nacional. No obstante, la entidad no cuenta con la infraestructura de inmuebles propios en todo el territorio nacional, indispensables para asegurar la prestación de servicios a cargo y garantizar el cumplimiento de los fines del Estado.

En cumplimiento del Decreto 1010 del año 2000, mediante el cual se establece la organización interna de la Registraduría Nacional del Estado Civil - RNEC y se fijan las funciones de sus dependencias, la Dirección Administrativa, a través el Grupo de Recurso Físicos tiene a su cargo, entre otras cosas "(…) Ejercer todas las funciones de naturaleza administrativa en el manejo, organización y gestión de los recursos físicos, materiales, de contratación, de archivo y correspondencia, almacén e inventarios, respecto de las labores que deban cumplir los fondos de que trata el presente decreto a los cuales no se les asigne planta de personal propia".

Actualmente, la Registraduría Nacional del Estado Civil, no cuenta con una sede propia en el municipio de Campohermoso, por tanto se hace indispensable adelantar un proceso de contratación para tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a las necesidades de la Entidad con el cumplimiento de requisitos exigidos por la Ley y reglamentaciones internas y asegurar de esta manera el funcionamiento y prestación de servicio de registro civil, identificación y de organización de procesos electorales en este Municipio.

Teniendo en cuenta que es indispensable para la Entidad asegurar la efectiva prestación de servicios en el Municipio de Campohermoso y evitar cualquier paralización del mismo, se procede a desarrollar el presente proceso contractual, cuyo contrato derivado el mismo, tendrá las características que en el presente estudio se determinan.

2. OBJETO PARA CONTRATAR

2.1 Objeto

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Campohermoso.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista **DARIO MONTAÑEZ PEÑA**, identificado con la cédula de ciudadanía número No. 7225891 expedida en Duitama, es un local ubicado en la **ccarrera 5 No. 2-23** dentro del perímetro urbano del municipio de CAMPOHERMOSO, es un local totalmente independiente, estrato 2 y con un Área de 54 m2,), dos espacios: uno para atención a público-sala de espera y otro para bodega; con los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo publico, 1 baño, 3 puertas, con rampa de acceso a discapacitados. cuenta con una estructura debidamente cimentada con bigas de amarre en concreto, totalmente terminada en pared pisada, instalaciones óptimas para discapacitados, pintada de color blanco internamente, piso y guarda escobas en porcelanato, puertas metálicas (3) , instalación de energía eléctrica monofásica, con polo a tierra debidamente certificado ajustado a las normas técnicas eléctricas que rigen en Colombia; disponibilidad para instalación de antena satelital, un baño con incrustación para discapacitados, tiene aproximadamente 50 años de construido; no presenta ningún tipo de daño, filtración o deterioro que afecte el normal funcionamiento de la oficina y el publico en general. El inmueble no se encuentra cerca de zonas que presentan riesgo de inundación.

.

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 bienes inmuebles.

2.5. Autorizaciones, permisos y/o licencias

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

2.6. Especificaciones Técnicas

Para la ejecución del objeto contractual, **EL ARRENDADOR** deberá cumplir con lo siguiente: **ÁREA: cincuenta y cuatro metros cuadrados (54mts2).** El área objeto de arrendamiento deberá contar, entre otras, con instalaciones adecuadas que cumplan con las siguientes condiciones mínimas: **a) Rampa de Acceso:** punto de acceso para usuarios con condición de discapacidad**, b)Área de atención al público**: Punto de acceso con personal de recepción y desarrollo de las actividades de los funcionarios y visitantes, c) **Baterías sanitarias: 1** Baños de damas y hombres con sanitarios, con su respectivo lavamanos, dispensadores (papel y jabón); además con adecuaciones para personas con movilidad reducida (PMR), **d) Servicios Públicos:** el inmueble debe contar con servicio de energía, acueducto y alcantarillado y servicio de aseo. **e) Infraestructura**: el inmueble debe contar con una estructura compuesta por paredes en ladrillo revestidas en cemento, piso en baldosa, que no presente ningún tipo de daño, filtraciones o deterioro

2.7. Obligaciones del futuro contratista

1. Hacer entrega del inmueble arrendado Entregar físicamente el inmueble. Suscribir oportunamente el acta de inicio y demás actas que se requieran durante la ejecución del Contrato, junto con el Supervisor de este.
2. Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble objeto de arrendamiento.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones.
4. Garantizar que el inmueble dado en arrendamiento esté en buen estado de servicios, seguridad, sanidad, cosas, o usos conexos y los adicionales contenidos, para el fin convenido en el contrato.
5. Garantizar que el inmueble esté libre de filtraciones de agua en las paredes y pisos. En caso de presentarse alguna 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.
6. 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 caso de presentarse alguna 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.
7. Garantizar que los servicios higiénico-sanitarios y demás dependencias del inmueble, serán conservadas 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.
8. 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**.
9. 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.
10. 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 **ARRENDATARIA.**
11. Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial.
12. Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido.

13. Acreditar sus pagos de SSI como cotizante independiente y cuando fuere el caso, se obliga a afiliar a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial de accidentes de trabajo (Decreto 1295 de 1994), y a aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la ley 789 de 2002, el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y el decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social, y pago de parafiscales, vigentes a la fecha de presentación de la oferta y durante la vigencia del contrato.
14. Firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble.
15. 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.
16. Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos de este, cuando en el mismo hayan sido requeridas.
17. 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. Pagar el valor del contrato de conformidad con lo pactado.
2. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato
3. Resolver las peticiones y consultas que le haga el futuro contratista dentro de los términos legales.
4. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
5. Ejercer adecuada y correctamente la supervisión del contrato.

2.9. Plazo de ejecución

Tiempo estimado de ejecución: 12 meses partir del mes de enero hasta diciembre del año 2025.

2.10. Lugar de ejecución

El lugar de ejecución es dirección **Cra 5 No 2-23** del municipio de Campohermoso – Boyacá.

2.11 Supervisión

La supervisión del contrato será ejercida por el Registrador Municipal de Campohermoso Departamento de BOYACÁ.

II. MODALIDAD DE SELECCIÓN

Es el procedimiento mediante el cual la entidad estatal contrata con una persona natural o jurídica, la prestación de servicios profesionales, la prestación de servicios de apoyo a la gestión o la adquisición de un bien, obra o servicio. Debe incluirse la justificación, y los fundamentos jurídicos.

Para ello deberá tener en cuenta las diferentes causales establecidas en el 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 la contratación directa de servicios profesionales y de apoyo a la gestión:** de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082, las entidades deben dejar constancia en el estudio previo de la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate del contratista. Insistió el Gobierno que se podrá acudir a este evento de contratación directa tanto con personas naturales como jurídicas, cuando las mismas estén en capacidad de ejecutar el objeto del contrato**, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate**. “En este caso, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita”. (Art. 2.2.1.2.1.4.9, Dto.1082).

- **Para el caso de la contratación directa de personas naturales para la realización de trabajos artísticos:** debe justificarse esta situación en los estudios y documentos previos. (Art. 2.2.1.2.1.4.9, Dto.1082).

- **Para el caso de la adquisición por contratación directa de inmuebles:** además de un avalúo practicado por una institución especializada, se debe "analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública". Por lo tanto, es imperativo que se analice y comparen las distintas opciones de adquisición". Lo anterior deberá incluirse en los estudios y documentos previos. (Art. 2.2.1.2.1.4.10, Dto.1082).

- **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. (Art. 2.2.1.2.1.4.11, Decreto.1082 de 2015).

- ***Convenios o contratos interadministrativos.*** La modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y en consecuencia, le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto.

  Cuando la totalidad del presupuesto de una Entidad Estatal hace parte del presupuesto de otra con ocasión de un convenio o contrato interadministrativo, el monto del presupuesto de la primera deberá deducirse del presupuesto de la segunda para determinar la capacidad contractual de las Entidades Estatales. (Art. 2.2.1.2.1.4.4. Decreto.1082 de 2015).

III. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

a. Valor estimado del contrato

El valor total del contrato es la suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UNO PESOS MCTE ($7.837.661)** moneda corriente, incluido IVA y los demás impuestos y erogaciones a que haya lugar.

b. Justificación. Estudio de mercado

El valor del contrato se estimó en la suma señalada, en razón a que; en el estudio de mercado de inmuebles para el funcionamiento de la sede de la Registraduría, encontrándose escasa oferta, con cánones de arrendamiento por valor superior al actualmente contratado, o localizados en zonas no favorables para el funcionamiento de la oficina de la Entidad y que, adicionalmente los propietarios manifiestan no estar interesados en arrendar a entidades públicas dadas las exigencias y deducciones que se realizan en los contratos y considerándose así las limitaciones inmobiliarias anteriormente descritas, la Delegación Departamental de Boyacá, decide continuar el contrato con el propietario del inmueble donde actualmente funciona la Registraduría del Estado Civil de Campohermoso, toda vez que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Registraduría Municipal. Su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general**.** También es importante señalar que el cambio de sede representa un elevado incremento en costos para el traslado e instalación de redes, lo cual se evita, dando cumplimiento a los principios de eficiencia, eficacia y economía.

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 Registraduría Nacional pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato en cuatro (04) cuotas así:

A) Un primer pago, que corresponde a los meses enero, febrero y marzo de 2025 por valor de **UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS MCT ($1.959.415) INCLUYE IVA** pagaderos en el mes de febrero de 2025**. B)** Un segundo pago, que corresponde a los meses de abril, mayo y junio de 2025 por valor de **UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS MCTE ($1.959.415) INCLUYE IVA,** pagaderos en el mes de mayo de 2025**. C)** Un tercer pago, que corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre de 2025, por valor de **UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS MCT ($1.959.415) INCLUYE IVA pagaderos** en el mes de agosto de 2025. **D)** Un cuarto pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025, por valor

de **UN MILLON NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS MCT ($1.959.415) INCLUYE IVA** pagaderos en el mes de noviembre de 2025.

Dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación de informe de actividades y/o de ejecución del contrato.
- Acreditación de pagos de seguridad social integral y parafiscales cuando corresponda.
- Presentación de factura o cuenta de cobro según corresponda.
- Informe de seguimiento de supervisión y/o interventoría.
- certificación de cumplimiento expedida por parte del supervisor del contrato.

IV. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

En el estudio de mercado de inmuebles para el funcionamiento de la sede de la Registraduría, se encuentra que la oferta es escasa o inexistente, por tal motivo, la Delegación Departamental, decide continuar el contrato con el propietario del inmueble donde actualmente funciona la Registraduría del Estado Civil, toda vez que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Registraduría Municipal. Su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general. También es importante señalar que el cambio de sede representa un elevado incremento en costos para el traslado e instalación de redes, mobiliario y equipo, lo cual se evita, dando cumplimiento a los principios de eficiencia, eficacia y economía.

V. CONTRATISTA SELECCIONADO

Para la contratación directa en arrendamiento de bienes inmuebles, no será obligatoria la exigencia de garantías de conformidad con el Decreto 1082 de 2015 que establece:

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.*

VI. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Este análisis se hace con el fin de exponerle a los oferentes la tipificación, estimación, asignación, impacto y tratamiento de los riesgos en la contratación; se desarrolla de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015 y el Manual para la identificación del Riesgo en los procesos de Contratación emitido por Colombia Compra Eficiente.

MATRIZ DE RIESGOS

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién 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	Externa	Ejecución	Operacional	Incumplimiento total o parcial de las actividades relacionadas en las obligaciones del contrato.	Limitación en la ejecución de las actividades Impacto negativo en el logro de los objetivos.	2	4	3	BAJO	Contratista / Entidad	Verificación de las actividades en la ejecución del proyecto	1	3	4	BAJO	Si	Supervisor	Durante la ocurrencia del hecho	No superior a 30 días	Verificación de las condiciones externas e internas	Ejecución

2	Especifico	Externa	Ejecución	Físico	Elementos suministrados y/o elementos adquiridos, no cumplan requisitos de calidad.	Baja calidad del suministro y/o adquisición, desmejorando las condiciones requeridas por la Entidad afectando el uso del bien inmueble.	2	5	3	BAJO	Contratista	Seguimiento por parte de supervisión.	2	4	4	BAJO	Si	Supervisor	Durante la ocurrencia del hecho	No superior a 30 días	Supervisión	Ejecución

VII. LAS GARANTIAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Las garantías que amparan los posibles perjuicios contractuales o extracontractuales deberán solicitarse conforme a las circunstancias propias de cada proceso, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015.

GERMAN ENRIQUE GUEVARA CASTAÑEDA
Delegado Departamental del Registrador Nacional en Boyacá
Encargado de ambos Despachos