ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LA CONTRATACIÓN

I. ANALISIS DEL SECTOR

El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO:

La Entidad anualmente suscribe contratos de arrendamiento en los Municipios donde no posee inmuebles de su propiedad, que por lo general se toman con el mismo arrendador, privilegiando la prestación del servicio y procurando que no haya paralización el mismo que afecte a la comunidad, protegiendo el interés general sobre el particular. Cuando se hace necesario buscar un nuevo inmueble, se realiza el correspondiente estudio previo, con el fin de realizar una selección objetiva en cumplimiento de los principios de la contratación estatal.

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.

Para todos los arrendamientos, la entidad incrementará el 3% sobre el valor de la vigencia anterior, por directrices conjuntas emanadas del Ministerio de Hacienda y del nivel central, en acato a las medidas de austeridad en el gasto público.

1.2. TÉCNICO

Condiciones técnicas: Los inmuebles para arrendamiento deben contar con un espacio físico suficientemente amplio, en planta baja, 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; que se halle

dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el

Comando de la Policía basadas en el respectivo estudio de seguridad emitido por la Policía Nacional o autoridad competente; en términos generales que el inmueble que se pretende tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones emitidas por organismos de seguridad y por las circulares internas de la Entidad.

1.3. REGULATORIO:

Teniendo en cuenta que con la Contratación Pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé:

"*Artículo 83. 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.

1.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."

Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, 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.

1.3.1 Normativa aplicable a la Entidad

LEYES

- Ley 80 de 1993. Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- Ley 1150 de 2007. Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones

generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

- Ley 1474 de 2011. Mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Ley 361/1997 Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
- Ley 400 de 1997 de Norma Sismo Resistente NSR98 y NSR10
- Código Penal (Ley 599/00) inhabilidad e incompatibilidad

DECRETOS

- Decreto 1082 de 2015. Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- Decreto 4170 de 2011. Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública.
- Decreto Ley 019 de 2012. Ley Anti trámites

RESOLUCIONES Y CIRCULARES

- Resolución No. 5253 de junio 20 de 2016 Manual de contratación de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Circular No. 066 de fecha 18 de mayo de 2017, en la cual se establecen los lineamientos para solicitudes de adecuaciones o traslados de sedes a nivel nacional.

1.3.2 Normativa aplicable al proceso de contratación

La normativa aplicable al presente proceso de contratación es la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 19 de 2012, Decreto 1082 de 2015.

1.3.3 Normativa a la que se someterá el contrato

La normativa a la que se someterá el contrato a celebrar es el Estatuto General de contratación de la Administración Pública, Código Civil y Código de Comercio.

1.3.4 Normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro contratista

La normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro contratista es la ley 80 de 1993, Código Civil y Código de Comercio.

1.4 OTROS ASPECTOS

1.4.1 Condiciones sociales y políticas.

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 de los servicios prestados por la entidad cada vez es más alta dado el crecimiento de la población.

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 el Municipio de Campohermoso Departamento de Boyacá por las circunstancias descritas anteriormente.

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

2.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD: La Entidad analizara el comportamiento de sus adquisiciones anteriores, teniendo en cuenta variables como:

- Modalidad de selección del contratista
- Objeto del contrato
- Cantidad del bien, obra o servicio
- Número de contratos para la categoría de compra, valores ejecutados, forma de pago y vigencia
- Categorización del gasto histórico en un periodo de tiempo adecuado
- Analizar si se presentan patrones o estacionalidades en la adquisición del bien o servicio.
- Valores y número de contrato por proveedor de los bienes o servicios de acuerdo con la categoría de compra
- Autorizaciones, permisos y licencias requeridas para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.
- Presupuesto con cargo al cual han sido ejecutados los contratos y si ha habido lugar a vigencias futuras.
- Contratistas pasados y oferentes que ha participado en los procesos de selección.
- Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones

- Condiciones de pago establecidas en los contratos
- Cronogramas
- Tiempos y lugares de entrega acordados
- Garantías exigidas y siniestros.

La información para realizar el análisis podrán obtenerla en la página web www.colombiacompra.gov.co; ubicando el proceso respectivo y consultando el contenido de los documentos allí publicados como lo son: estudio previo, estudio de mercados, minuta del contrato, actas.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

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.

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.

4. ESTUDIO DE MERCADO.

1. ***REVISIÓN DE PRECIOS HISTÓRICOS***

Es de interés para la entidad dar continuidad al contrato de la actual sede del municipio, donde viene funcionando la Registraduría Nacional, con fundamento a los principios de eficiencia, eficacia y economía, tomando como referencia las siguientes consideraciones:

La variación del IPC para el año 2022 alcanzó el 13,12%, en tanto para el 2023 alcanzó el 9,28%, de acuerdo con los boletines oficiales del DANE. (Recuperado de: Índices de Precios al Consumidor. DANE. https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-historico .19/12/2023 10.00 hrs. y Comunicado de prensa En diciembre de 2023 la variación anual del IPC fue 9,28% https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/cp-IPC-dic2023.pdf 09/01/2024)

Para los contratos de los inmuebles actuales en los cuales vienen funcionando las sedes del Departamento de Boyacá y a nivel nacional, sin excepción alguna, y por políticas de la entidad, se pactaron incrementos del 3% para las vigencias 2022, 2023 y 2024 respectivamente, es decir muy por debajo del 13,12% y del 9,28% del IPC para los años referenciados.

De igual forma los costos asociados, con el traslado e instalación de redes, pueden oscilar entre los nueve (9) y quince (15) millones de pesos dependiendo de la cantidad de puntos de red a instalar, distancia y acceso a la sede que se requiera por parte de las cuadrillas de técnicos instaladores, lo cual supera en la mayoría de los casos el valor anual de arrendamiento de las sedes.

La Registraduría Nacional del Estado Civil es la única entidad con presencia en todos los municipios de la nación; La adquisición de inmuebles en arrendamiento para municipios no zonificados presenta muchas dificultades en cuanto a oferta, estabilidad y características exigidas para la prestación de nuestros servicios a los ciudadanos, sin embargo, los arrendamientos de sedes para el departamento de Boyacá en promedio, son inferiores a los promedios de orden nacional para los demás departamentos dentro de la misma entidad, lo cual se presenta como una garantía en el cuidado de los recursos.

Dado lo anterior se concluye que lo más conveniente para la entidad y el erario público fundamentado en los términos señalados, es continuar con el arrendamiento de la actual sede, pues adicional a lo mencionado, cumple con las características propias del funcionamiento y facilidades de atención al público, al igual que el cumplimiento de las obligaciones pactadas por parte del arrendador a través del tiempo, las cuales incluyen mantenimiento y el pago oportuno de los impuestos nacionales y locales.

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