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

La Registraduría Nacional del Estado Civil, debe velar y contribuir al fortalecimiento de su actividad misional garantizando la democracia, el registro civil y la identificación en el territorio nacional. Por lo tanto, debe hacer presencia en todos los municipios de nuestro país. No obstante, la entidad no cuenta con la infraestructura de inmuebles propios, 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, tiene a su cargo, entre otras cosas en su numeral 1: "Proponer, para la adopción por parte del Registrador Nacional, las políticas, planes y programas que en materia de recursos físicos y financieros se deben desarrollar para el buen funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil" y en su numeral 8." Dirigir la ejecución y controlar el manejo de los recursos financieros y físicos del nivel desconcentrado que por delegación sean confiados a la administración de las delegaciones departamentales u otras autoridades y hacer seguimiento sobre su ejecución".

Actualmente, la Registraduría Nacional del Estado Civil, no cuenta con una sede propia en el municipio de Toledo, departamento de Norte de Santander, 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 Toledo y evitar cualquier paralización de este, 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 A CONTRATAR

2.1 Objeto

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Toledo para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Toledo en el departamento de Norte de Santander.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista es un local, ubicado en la Calle 13 No 4-76 Centro, de la nomenclatura urbana del municipio de Toledo en el Departamento de Norte de Santander, el local tiene un área adecuada para oficinas y cuenta con batería sanitaria. El inmueble tiene instalado los servicios públicos de Energía, acueducto, alcantarillado y aseo. Cuenta con la iluminación y las instalaciones eléctricas con polo a tierra debidamente certificado ajustado a las normas técnicas eléctricas que rigen en Colombia. Existe disponibilidad para la instalación de antena satelital. El local se encuentra pintado y no presenta ningún tipo de daño, filtración o deterioro que afecte el normal funcionamiento de la oficina y la atención del público en general.

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, 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.

2.7. Obligaciones del futuro contratista

1. Entregar físicamente el inmueble, mediante acta, en la cual se realice un inventario detallado del inmueble y el estado en el que se encuentra. **2.** Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble objeto de arrendamiento. **3.** 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. **4.** 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. **5.** 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. **6.** 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. **7.** 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** trasladará las respectivas líneas telefónicas, por lo cual si el inmueble cuenta con este servicio debe ser retirado por el **ARRENDADOR. 8.** 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. **9.** 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. 10. Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial. **11.** Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido. **12.** Acreditar ante el supervisor del contrato, que el **ARRENDADOR** del inmueble se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral. **13.** Firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble. **14.** Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores en el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas vigentes que regulan la materia.

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

El término de ejecución del contrato será hasta el 31 de Diciembre del 2025, previo el cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.10. Lugar de ejecución

El lugar de ejecución es la Calle 13 No 4-76 Centro, de la nomenclatura urbana del municipio de Toledo en el Departamento de Norte de Santander.

2.11 Supervisión

La Registraduría Nacional del Estado Civil ejercerá la supervisión del presente contrato, a través de la Registradora Municipal de TOLEDO, Departamento de Norte de Santander.

II. MODALIDAD DE SELECCIÓN

La presente contratación se- fundamenta jurídicamente en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, "***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 **UN MILLON OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE. ($1.800.000),** incluye IVA.

b. Justificación. Estudio de mercado

Se realizó sondeo de mercado para la consecución de inmueble en arrendamiento en el municipio de Toledo estableciendo que la propuesta presentada por **EL MUNICIPIO DE TOLEDO, representado por CARLOS JAVIER PRADA MOGOLLON,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 5.477.955 expedida en Pamplona, mayor de edad, domiciliado en el municipio de Toledo – Norte de Santander, en calidad de Representante Legal del municipio, es la más favorable para la entidad ya que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, y cumple con los requisitos exigidos para el uso de la Registraduría de Toledo, su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general y considerando que en la actualidad no se ubicaron más propuestas de arrendamiento en el municipio.

c. Disponibilidad presupuestal

La Entidad expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal correspondiente el cual se anexará al presente estudio como parte integral del expediente contractual.

d. Forma de pago

El **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato en dos pagos así: **A)** Un primer pago, que corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre de 2025 por valor de **NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE. ($900.000)**, incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de agosto de 2025. **B)** Un segundo pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2025 por valor de **NOVECIENTOS MIL PESOS MCTE. ($900.000)**, incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de noviembre de 2025.

IV. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

Se realizó sondeo de mercado para la consecución de inmueble en arrendamiento en el municipio de Toledo, estableciendo que la propuesta presentada por **EL MUNICIPIO DE TOLEDO, representado por CARLOS JAVIER PRADA MOGOLLON,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 5.477.955 expedida en Pamplona, en calidad de Representante Legal del municipio, del inmueble localizado en la Calle 13 No 4-76 Centro, de la nomenclatura urbana del municipio de **TOLEDO** en el departamento de **NORTE DE SANTANDER,** es la más favorable para la entidad ya que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, y cumple con los requisitos exigidos para el uso de la Registarduria de Toledo, su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general.

El inmueble cumple con todos los requisitos referidos por La Registraduría Nacional del Estado Civil, rampa de acceso a discapacitados, batería sanitaria y un amplio espacio, esto para que la Registraduría Nacional del Estado Civil cumpla con los fines del Estado.

V. CONTRATISTA SELECCIONADO

La falta de ofertas de inmuebles en arrendamiento y la necesidad de dar continuidad al servicio en Toledo hacen que la única oferta disponible en la actualidad y la cual se ajusta a los requerimientos de la entidad es la de **EL MUNICIPIO DE TOLEDO, representado por CARLOS JAVIER PRADA MOGOLLON,** identificado con Cédula de Ciudadanía No. 5.477.955 expedida en Pamplona, en calidad de Representante Legal del municipio.

VI. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Referente al análisis de riesgo y la forma de mitigarlo, para la tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles la matriz hace parte de este estudio previo.

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 artículo 2.2.1.2.3.5.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo 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

ANEXOS

- Acto administrativo de Justificación de la Contratación Directa
- Propuesta de arrendamiento
- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT actualizado
- Declaración Juramentada inhabilidades e incompatibilidades
- Certificación Uso de Suelo
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Registro Fotográfico actualizado del inmueble.
- Certificación de no tener medidas correctivas por parte de la Policía Nacional.
- Todos los documentos generados durante la etapa precontractual y los que se generen en la ejecución del contrato.

El presente Estudio Previo, se firma a los dieciocho (18) días del mes de junio de 2025.

HECTOR FABIAN PARRA CABRERA
Delegado del Registrador Nacional del Estado Civil en Norte de Santander
Encargado de los dos Despachos

Proyectó: Martha C.