

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

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.

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 Del Grupo de Recurso Físicos tiene a su cargo, entre otras cosas “(...) 18. 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”.

Sobre el particular, es pertinente anotar que a la fecha la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con sede propia en la ciudad **VIOTA** en el departamento **CUNDINAMARCA** para el normal funcionamiento de la Registraduría Municipal de **VIOTA** / Delegación Departamental de Cundinamarca y se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a los 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.

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 debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia, con un área de **32 mts2**, que esté ubicado dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía, con el respectivo estudio de seguridad emitido por la Policía Nacional o autoridad competente, 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, que permita cumplir con 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.

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

2. OBJETO Y CONDICIONES DEL BIEN O SERVICIO. ESPECIFICACIONES DEL CONTRATO

2.1 Objeto

- El objeto del presente contrato, es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría municipal de **VIOTA** / Delegación Departamental de Cundinamarca.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista está ubicado en la **Calle 19 Nro. 9-23** de la ciudad de **VIOTA** en el Departamento de Cundinamarca. con un área (32m2) metros cuadrados.

2.3 Condiciones del bien o servicio

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.

2.4 Autorizaciones, permisos y licencias

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

2.5 Clasificación en el cuarto nivel del 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

2.6 Tipo de contrato

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

- Arrendamiento de bien inmueble.

2.7 Plazo

- **Término de ejecución:** doce (12) meses contados a partir del 01 de enero al 31 de diciembre de 2021, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución

2.8 Obligaciones de la entidad estatal

Será obligación de la Registraduría Nacional del Estado Civil:

- ✓ Suscribir con el Contratista la correspondiente Acta de Inicio.
- ✓ Efectuar los desembolsos para el pago del canon de arrendamiento.
- ✓ Ejercer el control en el cumplimiento del objeto del contrato.
- ✓ Pagar los servicios públicos de teléfono, 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.
- ✓ Usar el inmueble con el cuidado y esmero debidos, a fin de garantizar su integridad.
- ✓ Conservar el inmueble en perfecto estado, salvo el deterioro natural por el uso y goce legítimos.
- ✓ Pagar el canon mensual en los términos señalados en el contrato.
- ✓ Restituir el inmueble a la terminación del contrato, en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro proveniente por el uso y goce legítimos
- ✓ Designar un supervisor que tendrá la responsabilidad del control administrativo del contrato desde su inicio hasta su finalización y bajo su responsabilidad estará el cumplimiento de lo aquí establecido. En desarrollo de los controles previstos, el Supervisor deberá recibir el inmueble, así mismo, está en la obligación de levantar actas sobre cualquier cambio o modificación durante el desarrollo del presente contrato

2.9 Obligaciones del Arrendador

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 del mismo. **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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

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 interactúe 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 Nacional del Estado Civil, 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.

2.10 Lugar de ejecución

- **VIOTA** – Cundinamarca.

2.11 Supervisión

- RNEC ejercerá la supervisión del presente contrato, a través del Registrador municipal de **VIOTA** / Delegación Departamental de Cundinamarca.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DE CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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 de 2015, que dispone en su artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 “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”.

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

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”*

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

4.1 Valor estimado del contrato

Valor total del Contrato: es la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M.L. (\$7.638.480.00), no incluye IVA.**

4.2 Justificación. Estudio de mercado

El valor del contrato se estimó en la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS M.L. (\$7.638.480.00), no incluye IVA.,** en razón a que se solicitaron varias ofertas con el fin de seleccionar el inmueble que más se adecuará a las necesidades de la Registraduría Nacional en el municipio de **VIOTA** - Cundinamarca, se realizó un sondeo de mercado encontrando que el único inmueble disponible y que cumple con los requisitos de Ley es el siguiente:

Inmueble No. 1: Calle 19 Nro. 9-23 de la ciudad de VIOTA – Cundinamarca.

Este inmueble tiene área de **32 mts²**, se encuentra ubicado en el perímetro urbano, cuenta con rampa de acceso para discapacitados y se encuentra en una zona de fácil acceso.

De acuerdo con el análisis realizado, se tiene que el inmueble que más se ajusta a las necesidades de la Entidad es el ofrecido por el (la) señor(a) **Irene Perdomo Cabezas, identificado(a) con la cédula de ciudadanía 40772627 expedida en FLORENCIA,** en razón que éste es el más económico y adecuado para la atención a los usuarios.

Adicionalmente se adjunta a este documento, certificación firmada por el Comandante de Policía Nacional en el municipio de **VIOTA**, donde manifiesta la seguridad que tiene el inmueble a arrendar.

De otra parte, de conformidad con el certificado expedido por el municipio, el inmueble se encuentra ubicado en un sector con uso del suelo que no presenta peligro para su habitabilidad, no se observan fisuras por asentimientos o deformaciones estructurales que

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

representen riesgo inminente para sus ocupantes, su estado de conservación se puede calificar cualitativamente como bueno. Bajo grado de deterioro y desgaste de los acabados por uso y también cumple con los parámetros solicitados por la Gerencia Informática y su respectivo polo a tierra.

Por lo anterior, se recomienda celebrar el contrato de arrendamiento con el (la) señor(a) **Irene Perdomo Cabezas, identificado(a) con la cédula de ciudadanía 40772627 expedida en FLORENCIA.**

Canon mensual: El canon mensual de arrendamiento es por la suma de SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA PESOS M.L (\$636.540), no incluye IVA.

4.3 Disponibilidad presupuestal

La Entidad expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal No. ____ de fecha ____ de 2020, el cual se anexará al presente estudio como parte integral del mismo.

4.4 Forma de pago

La Registraduría Nacional del Estado Civil, pagará al ARRENDADOR el valor del presente contrato así:

a. Primer pago, que corresponde a los meses de (enero, febrero y marzo) en el mes de febrero de 2021, la suma de UN MILLON NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M.L (\$1.909.620.00), no incluye IVA.

b. Segundo pago, que corresponde a los meses de (abril, mayo y junio) en el mes de mayo de 2021, la suma de UN MILLON NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M.L (\$1.909.620.00), no incluye IVA.

c. Tercer pago, que corresponde a los meses de: (julio, agosto y septiembre) en el mes de agosto de 2021, la suma de UN MILLON NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M.L (\$1.909.620.00), no incluye IVA.

d. Cuarto pago, que corresponde a los meses de: (octubre, noviembre y diciembre) en el mes de noviembre de 2021, la suma de UN MILLON NOVECIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M.L (\$1.909.620.00), no incluye IVA.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con el estudio de mercado realizado el inmueble que más se ajusta a los requerimientos de la entidad es la oferta presentada por el propietario del inmueble quien es el (la) señor(a) **Irene Perdomo Cabezas, identificado(a) con la cédula de ciudadanía 40772627 expedida en FLORENCIA,** el inmueble 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

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/2017

arrendando por varios años, no hay necesidad de traslado de redes, el propietario realiza el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando el Registrador lo requiera.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

No.	Clase	Fuente	Ejemplo	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿Aparece en la matriz?	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
1	General	Externo	Manejan	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 (arrendador), que afecta la satisfacción de la necesidad.	M	N	3	Riesgo alto	SI	El supervisor es el responsable en la consecución del inmueble para el funcionamiento de la Registraduría Municipal.	M	N	5	Riesgo medio	SI	SUPERVISOR	01/10/2021	31/12/2021	Seguimiento del supervisor	12 meses
2	General	Interno	Manejan	Operacional	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) Detrimiento patrimonial. d) Inaficiencia de áreas contraloras	M	N	3	Riesgo medio	SI	El supervisor es el responsable en la consecución del inmueble para el funcionamiento de la Registraduría Municipal.	M	N	5	Riesgo medio	SI	SUPERVISOR	01/10/2021	31/12/2021	Seguimiento del supervisor	12 meses
3	Específico	Interno	Manejan	Operacional	Problemas con las instalaciones de redes de conectividad y/o sobrecargas de energía que impliquen no mantener operativa los equipos tecnológicos y/o servicios públicos.	Sobrecostos en la ejecución contractual. Incumplimiento del contrato de Perturbación del uso de inmueble. Afectación de las funciones propias de la entidad.	M	B	4	Riesgo sistema	SI	El arrendador se debe comprometer en la entrega del inmueble con el funcionamiento correcto de servicio de energía.	M	B	4	Riesgo sistema	SI	ARRENDADOR	01/10/2021	31/12/2021	Comunicación entre el Supervisor y el Arrendador	12 meses
4	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.	M	H	4	Riesgo bajo	SI	El arrendador se debe comprometer a cumplir con el periodo del contrato.	M	L	4	Riesgo bajo	SI	ARRENDADOR	01/10/2021	31/12/2021	Comunicación entre el Supervisor y el Arrendador	12 meses
5	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción Reubicación.	M	B	4	Riesgo sistema	SI	El arrendador se debe comprometer a cumplir con el periodo del contrato.	M	B	4	Riesgo sistema	SI	ARRENDADOR	01/10/2021	31/12/2021	Comunicación entre el Supervisor y el Arrendador	12 meses
6	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Pleitos entre terceros y el arrendador que impliquen la suspensión pacífica y tranquila del inmueble.	Perturbación de la ejecución del contrato.	M	B	4	Riesgo sistema	SI	El arrendador se debe comprometer a cumplir con el periodo del contrato.	M	B	4	Riesgo sistema	SI	ARRENDADOR	01/10/2021	31/12/2021	Comunicación entre el Supervisor y el Arrendador	12 meses
7	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Fallece el contratista y/o el representante legal.	Terminación del contrato.	M	N	5	Riesgo medio	SI	El arrendador se debe comprometer a cumplir con el periodo del contrato.	M	N	5	Riesgo medio	SI	ARRENDADOR	01/10/2021	31/12/2021	Comunicación entre el Supervisor y el Arrendador	12 meses
8	General	Interno	Ejecución	Operacional	Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble.	Terminación del contrato.	M	N	5	Riesgo medio	SI	El arrendador se debe comprometer a cumplir con el periodo del contrato.	M	N	5	Riesgo medio	SI	SUPERVISOR	01/10/2021	31/12/2021	Comunicación entre el Supervisor y el Arrendador	12 meses

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Para la presente contratación, no será obligatoria la exigencia de garantías, de conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.5.4, del 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 exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos*

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

La contratación directa no está cobijada por Acuerdos Comerciales, ello con fundamento en 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.

a. ANALISIS DEL SECTOR

1. Condiciones legales, comercial, financiera, organizacional, técnica.

1.1 Condiciones legales

Perspectiva legal:

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 1082 - 2015.

1.1.1. Normativa aplicable a la Entidad

Resolución No. 5253 de 2016, por la cual se adopta el 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.

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

1.1.2. 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. 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

1.1.3. 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.

1.1.4. 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.

b. Condiciones financieras:

- a. Realizar la entrega de la sede donde funcionara la Registraduria Municipal, en perfecto estado.
- b. Velar por la correcta ejecución presupuestal del contrato.
- c. Informar y/o consultar al supervisor del contrato cualquier modificación necesaria en la ejecución del contrato.

c. Condiciones comerciales, organizacionales, técnicas

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 a 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.

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

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, ésta 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 la **Calle 19 Nro. 9-23** de la ciudad de **VIOTA – Cundinamarca** por las circunstancias descritas anteriormente.

Los valores que se tienen en cuenta son los presentados en las propuestas de arrendamiento, los cuales, de acuerdo con el incremento del IPC y los supuestos macroeconómicos, como la inflación del fin del periodo que para el año 2020 será de un 3% tendrían un ajuste.

Para la determinación del valor se tuvo en cuenta el valor de canon de arrendamiento presentado en la oferta más favorable y que se ajusta a las necesidades de la entidad para su debido funcionamiento y la negociación realizada previamente.

La entidad anualmente suscribe contratos de arrendamiento, que por lo general se toman con el mismo arrendador para que no se presenten traslados de sedes. Cuando se hace necesario buscar un nuevo inmueble se realiza el correspondiente estudio previo, ello con el fin de seleccionar el mejor oferente y así, garantizar la adecuada y continua prestación del servicio.

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.

ANEXOS

Los anexos, son aquellos documentos concernientes al proceso de contratación.

- Escritura Pública
- Certificado de Libertad y Tradición
- Certificación Catastral
- Avalúo Comercial
- Paz y Salvo, pago impuesto predial
- Certificación Bancaria

	PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL	CÓDIGO	GCFL04
	FORMATO	ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA	VERSIÓN	0

Aprobado:08/09/02017

- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT
- Declaración Juramentada
- Certificación Policía Nacional
- Paz y salvo, pago impuesto predial vigencia 2019
- Certificación polo a tierra
- Certificación Uso de Suelos
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Registro Fotográfico actualizado y rotulado en CD

Bogotá, 23 del mes de octubre de dos mil veinte (2020).

Atentamente,




OMAR VICENTE GUEVARA

GUSTAVO ADOLFO TOBO RODRIGUEZ

Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en el Departamento de Cundinamarca

Elaboró : Juan Carlos Olaya Pava
Reviso : Ana Milena Rubio Burbano.