ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA: ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

I. ANÁLISIS 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:

Se tiene en cuenta las siguientes consideraciones:

- El alcance del análisis del sector es proporcional al valor y la complejidad del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y los riesgos identificados.
- El estudio del sector y los lineamientos dados en la *"Guía de Elaboración de Estudios del Sector"* no se utilizan de manera mecánica, entendiendo que cada proceso tiene unas características y particularidades propias.
- El análisis del sector comprende diversos aspectos, entre ellos, técnicos, comerciales, organizacionales, legales y financieros, por lo que se recomienda que en su desarrollo participe un equipo multidisciplinario.
- Para el desarrollo del estudio del sector se observa la normativa aplicable al proceso de contratación.

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICOS:

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 histórico, privilegiando la prestación del servicio y procurando que no haya paralización del 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 organización pública; 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 respecto a la forma de pago, el valor del canon de arrendamiento y las adecuaciones, entre otros aspectos.

Para todos los arrendamientos, la Entidad incrementará para el 2027 el 4,4% sobre el valor de la vigencia 2026, y el 3% para 2028 sobre 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. TÉCNICOS:

Los inmuebles para arrendamiento deben contar con un espacio físico suficientemente amplio, en planta baja, con rampa para acceso a discapacitados e instalaciones sanitarias adecuadas; sistemas eléctricos propios con polo a tierra debidamente certificado y ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia; que se halle dentro del perímetro urbano y zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía basadas en el respectivo estudio de seguridad emitido por la Policía Nacional o la autoridad competente. En términos generales, el bien que se pretende tomar en arriendo debe cumplir con las recomendaciones emitidas por organismos de seguridad y por las circulares internas del ente estatal.

1.3. REGULATORIOS:

Teniendo en cuenta que con la Contratación Pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que los organismos públicos 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 proporcionar herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con su modificación, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección busca la materialización del interés general

El Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, prevé:

> "*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."*

Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1080 de 2015, 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 de 1997. Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
- Ley 400 de 1997. Norma Sismo Resistente NSR98 y NSR10.
- Ley 599 de 2000. Código Penal: 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 019 de 2012 y 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, 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 que en cada evento legal en que deba registrarse la situación civil de las personas, se haga con eficiencia y eficacia, disponiendo la información a quien deba legalmente solicitarla y la certificación mediante los instrumentos idóneos establecidos por las disposiciones legales, asegurando su confiabilidad plena.

Lo anterior conlleva un beneficio importante que la RNEC 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 cada vez es más alta dado el crecimiento de la población.

Para el análisis del sector se consideró que el inmueble objeto del contrato que se pretende suscribir, se encuentre ubicado en el perímetro urbano del municipio de Tunja-Boyacá.

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

2.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD:

Se analizará el comportamiento de las 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 arrendamiento, valores ejecutados, forma de pago y vigencia.
- Categorización del gasto histórico en un periodo de tiempo adecuado.
- Análisis de 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.

- Presupuesto con cargo al cual han sido ejecutados los contratos y si ha habido lugar a vigencias futuras.
- Contratistas pasados y oferentes que han 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 se obtiene en la página web www.colombiacompra.gov.co, ubicando el proceso respectivo y consultando el contenido de los documentos allí publicados como lo son estudios previos, análisis del sector, resolución de justificación, condiciones adicionales del contrato, etc.

2.2 VERIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y EMPRESAS PRIVADAS:

Resulta pertinente identificar los procesos adelantados por otras entidades que han adquirido bienes o servicios similares o comparables, con el propósito de definir mejores prácticas y extraer información pertinente para el proceso que se pretende adelantar.

Esta consulta se realiza vía web a través de SECOP I, SECOP II y TVEC.

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 Registraduría auxiliar de Tunja , se encontró escasa oferta, con cánones de arrendamiento por valor superior al histórico, o localizados en zonas no favorables para el funcionamiento de la oficina. Adicionalmente, los propietarios manifiestan no estar interesados en arrendar a entidades públicas dadas las exigencias y deducciones que se realizan. Considerándose así las limitaciones inmobiliarias anteriormente descritas, la Delegación Departamental de Boyacá decide revisar las cotizaciones de arrendamiento que se adaptan a la viabilidad técnica y económica, y al comportamiento inmobiliario del territorio.

Es importante señalar que el cambio de sede representa un elevado incremento en costos teniendo en cuenta el traslado e instalación de redes, lo cual se evita, dando cumplimiento a los principios de eficiencia, eficacia y economía.

4. ESTUDIO DE MERCADO

4.1 REVISIÓN DE PRECIOS HISTÓRICOS

Es de interés dar continuidad a la contratación del inmueble donde actualmente se encuentra en funcionamiento la Registraduría Auxiliar de Tunja , con fundamento en los principios de eficiencia, eficacia y economía; teniendo en cuenta que los costos asociados con el traslado e instalación de redes pueden oscilar entre los nueve (09) y quince (15) millones de pesos dependiendo de la cantidad de puntos a instalar, distancia y acceso a la sede que se requiera por parte de las cuadrillas de técnicos instaladores, superando en la mayoría de los casos el valor anual de arrendamiento de los bienes.

La Registraduría Nacional del Estado Civil (RNEC) tiene presencia en todos los municipios de la nación, por lo cual, 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 servicios a los ciudadanos; sin embargo, los arrendamientos de sedes en el Departamento de Boyacá, son inferiores a los promedios de orden nacional, lo cual se presenta como una garantía en el cuidado de los recursos.

ZAMIR HERNÁN SILVA ZABALA **DIANA CAROLINA SANABRIA RONDÓN**
DELEGADOS DEPARTAMENTALES DEL REGISTRADOR NACIONAL EN BOYACÁ