ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

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, garantizando la identificación de las personas; que se disponga de la información para que se certifique mediante los instrumentos idóneos establecidos por las disposiciones legales, a más de asegurar la confiabilidad y seguridad plenas junto con la transparencia y oportunidad de los procesos electorales en nuestro País, por lo que se hace presencia en cada uno de los Municipios del territorio Nacional. No obstante, el estamento no cuenta con la infraestructura de inmuebles propios en todo el territorio nacional, indispensables para asegurar la prestación de servicios a cargo.

En cumplimiento del Decreto 1010 del año 2000, mediante el cual se establece la organización interna de la RNEC y se fijan las funciones de sus dependencias, la Dirección Administrativa, a través el Grupo de Recursos 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*".

Con éste contexto, menester es mencionar que actualmente, la entidad pública en comento, no cuenta con una sede propia en el municipio de Tunja siendo indispensable adelantar un proceso de contratación para tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a las necesidades con el cumplimiento de requisitos exigidos por la Ley y reglamentaciones internas, asegurando de esta manera el funcionamiento y prestación de servicio de registro civil, identificación y de organización de procesos electorales en este territorio.

II. OBJETO A CONTRATAR

2.1 Objeto

Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Registraduría auxiliar de Tunja-Boyacá.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble se debe encontrar en perímetro urbano del Municipio, con un área suficiente para la ubicación de la oficina principal donde se prestarán los servicios

al usuario, con espacio para el archivo documental de la sede, área de trabajo para personal de apoyo y baterías de baños; con disposición de servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, y rampa de acceso para discapacitados; la construcción será en concreto y/o ladrillo, el piso en cerámica, porcelanato o baldosa de alto tráfico y resistente, con guarda escobas del mismo material; con acometida monofásica y con polo a tierra debidamente instalados y certificados; el servicio eléctrico ajustado a las normas técnicas eléctricas que rigen en Colombia, teniendo disponibilidad para instalación de antena satelital en la parte exterior, si fuere necesario; que no presente ningún tipo de daño estructural o deterioro que pueda afectar el normal funcionamiento, tanto de las oficinas como de la atención al público; y, no se encuentre cerca de zonas que presenten 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
80131500	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

2.4 Tipo de contrato

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/o licencias.

2.6 Especificaciones Técnicas

Para la ejecución del objeto contractual, **EL ARRENDADOR** deberá cumplir con lo siguiente: **ÁREA:** 64 m2 que cuenta, entre otras, con instalaciones adecuadas que cumplan con las siguientes condiciones mínimas: **a) rampa de acceso:** punto de acceso para usuarios en condición de discapacidad, **b) área de atención al público:** para recepción y desarrollo de las actividades de los funcionarios y visitantes, **c) baterías sanitarias:** Baño, de hombres y mujeres, con sanitario, su respectivo lavamanos y dispensadores (papel y jabón); además, con adecuaciones

para personas con movilidad reducida (PMR), **d) servicios públicos:** energía, acueducto, alcantarillado y servicio de aseo, **e) infraestructura:** 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 arrendador

1. Hacer entrega del inmueble arrendado y suscribir oportunamente el acta de inicio y las demás que se requieran durante la ejecución del futuro contrato, junto con el supervisor de éste.
2. Garantizar el uso y goce pacífico del bien objeto de arrendamiento.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones.
4. Comprometerse a que, el predio dado en arrendamiento esté en buen estado de servicios, seguridad, sanidad, cosas, o usos conexos, y los adicionales pertinentes.
5. Asegurar que la edificación esté libre de filtraciones de agua en las paredes y pisos. En caso de presentarse alguno de estos eventos durante la ejecución contractual, el arrendador se compromete a iniciar las reparaciones necesarias en el término de tres (03) días, contados a partir de la solicitud del arrendatario.
6. Responder por las reparaciones locativas que se requieran, 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 alguno de estos eventos, el arrendador se compromete a iniciar las reparaciones necesarias en el término de tres (03) días, contados a partir de la solicitud del arrendatario.
7. Caucionar que los servicios higiénico-sanitarios y demás dependencias, 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, así como de los bienes que la entidad disponga en este espacio.
8. Dar garantía que durante la ejecución del contrato las instalaciones y dispositivos complementarios de los servicios de agua potable, desagüe, tuberías de flujo, electricidad y ventilación, reúnan los requisitos exigidos por las reglamentaciones vigentes o que al respecto 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 previamente se 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, las cuales hacen parte integral del contrato.
10. Dar oportuno cumplimiento a los requerimientos y directrices impartidas por el supervisor del contrato, sin que ello genere un mayor valor a cargo del **ARRENDATARIO.**
11. Mantener el bien 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. Pagar oportunamente los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo.
14. 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), aplicando 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, junto a las demás normas concordantes o complementarias, vigentes a la fecha de presentación de la oferta y durante la vigencia del contrato.
15. Firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo producto del objeto contractual.
16. Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal, los subcontratistas o un tercero en contra del estamento, por causa o con ocasión del contrato.
17. Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos de este, cuando en el mismo hayan sido requeridas.
18. Asumir los gastos que por estampillas u otras obligaciones tributarias se derive en razón al contrato de arrendamiento de bien inmueble, lo cual será verificado por el supervisor previo al primer desembolso.
19. Las demás que por ley o contrato le correspondan.

2.8 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL ARRENDATARIO:

1. Designar al supervisor del contrato y comunicar dicha designación a **EL ARRENDADOR**.
2. Recibir el inmueble mediante acta de entrega e inventario, siempre que se encuentre en las condiciones pactadas.
3. Destinar el inmueble exclusivamente al funcionamiento de las dependencias de la Registraduría Nacional del Estado Civil y al desarrollo de sus funciones misionales, administrativas y de atención al público (cuando aplique).
4. Usar el inmueble con el cuidado y diligencia debidos.
5. Conservar el inmueble en condiciones adecuadas y responder por los daños imputables al uso indebido de sus servidores, contratistas o dependientes, salvo el deterioro natural derivado del uso legítimo, la vetustez, los vicios propios del inmueble, la fuerza mayor, el caso fortuito y las reparaciones necesarias a cargo de **EL ARRENDADOR**.
6. Informar oportunamente a **EL ARRENDADOR** sobre daños, deterioros, fallas o irregularidades que requieran reparación.
7. Pagar el canon de arrendamiento en los términos, condiciones y periodos establecidos en el contrato, previa acreditación del cumplimiento de los requisitos para el pago.
8. Pagar los servicios públicos domiciliarios y demás consumos que expresamente se encuentren a su cargo, causados desde la entrega material del inmueble y hasta su restitución, de acuerdo con la distribución acordada.

9. Abstenerse de realizar modificaciones, adecuaciones u obras permanentes sin autorización previa y escrita de **EL ARRENDADOR**, excepto las adecuaciones menores necesarias para el funcionamiento institucional que no afecten la estructura del inmueble.
10. Restituir el inmueble al finalizar el contrato, mediante acta, en el estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural derivado de su uso legítimo y las reparaciones correspondientes a **EL ARRENDADOR**.
11. Retirar, al momento de la restitución, las instalaciones, equipos y servicios adicionales incorporados por la Entidad, salvo que las partes acuerden por escrito su permanencia.
12. Suscribir las actas, inventarios y demás documentos necesarios para la ejecución y terminación del contrato.
13. Certificación del Supervisor de la Registraduría que evidencie el cumplimiento a la política de la Entidad en materia de prevención del daño antijurídico una vez finalice cada vigencia

2.9 Plazo de ejecución

20 meses, en todo caso sin exceder el término del 30 de junio de 2028.

2.10 Lugar de ejecución

El lugar de ejecución corresponde al municipio de Tunja– Boyacá.

2.11 Supervisión

La supervisión del contrato será ejercida por el/la Registrador (a) auxiliar de Tunja– Boyacá.

III. MODALIDAD DE SELECCIÓN

Se realiza mediante contratación directa, atendiendo las causales establecidas en el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015: *"(...) Artículo 2. DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (...) 4. Contratación Directa: La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (...) i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles. (...)"*

Tratándose de arrendamiento de inmuebles, se verificaron las condiciones del mercado inmobiliario en el lugar en la que la Entidad Estatal requiere el bien, 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).

IV. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

4.1 Valor estimado del contrato

El valor total del contrato corresponde a la suma CIEN MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS PESOS **M/CTE ($100.483.326) NO INCLUYE IVA**e incluidos los demás impuestos y erogaciones a que haya lugar.

4.2 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 al de Tunja-Boyacá, se encontró escasa oferta, con cánones de auxiliar arrendamiento por valor superior a los históricos, o localizados en zonas no favorables para el funcionamiento de la oficina y adicionalmente, los propietarios manifiestan no estar interesados en arrendar dadas las exigencias y deducciones que se realizan en los contratos estatales.

Considerándose así las limitaciones inmobiliarias anteriormente descritas, la Delegación Departamental de Boyacá decidió revisar las cotizaciones de arrendamiento, optando por la mejor oferta en términos de viabilidad económica y técnica, en cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia y economía, toda vez que sus instalaciones se ajustan a las necesidades, cumplen con los requisitos exigidos y 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 costos asociados con el traslado e instalación de redes, los cuales 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.

4.3 Disponibilidad presupuestal

Se expedirá el Certificado de Disponibilidad Presupuestal correspondiente, el cual se anexa al presente estudio.

4.4 Forma de pago

EL ARRENDATARIO pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato así:

Vigencia 2026

UN PRIMER PAGO: por la suma de **NUEVE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE ($9.579.000)**, correspondiente al canon de arrendamiento causado durante el mes de noviembre y diciembre. Este pago se tramitará en el mes de **noviembre de 2026.**

Vigencia 2027

UN SEGUNDO PAGO: por la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS CATORCE PESOS M/CTE ($15.000.714)**, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de **enero, febrero y marzo**. cuyo trámite de pago se realizará durante el mes de **febrero**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN TERCER PAGO por la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS CATORCE PESOSM/CTE ($15.000.714)**, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de **abril, mayo y junio**. cuyo trámite de pago se realizará durante el mes de **mayo**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN CUARTO PAGO por la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS CATORCE PESOSM/CTE ($15.000.714)**, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de **julio, agosto y septiembre** cuyo trámite de pago se realizará durante el mes de **agosto**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN QUINTO PAGO por la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS CATORCE PESOS M/CTE ($15.000.714)**, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de **octubre, noviembre y diciembre** cuyo trámite de pago se realizará durante el mes de **noviembre**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

Vigencia 2028

UN SEXTO PAGO por la suma de **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE ($15.450.735)**, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de **enero, febrero y marzo**. cuyo trámite de pago se realizará durante el mes de **febrero**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN ÚLTIMO PAGO por la suma de **QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS M/CTE ($15.450.735)**, correspondiente a los cánones de arrendamiento de los meses de **abril, mayo y junio**. cuyo trámite de pago se realizará durante el mes de **mayo**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos señalados en esta cláusula están sujetos a las aprobaciones de los cupos del CONFIS de la Dirección del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

V. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

La oferta más favorable es aquella que, teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos, resulta ser la más ventajosa para el estamento, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos, para lo cual se analizan y comparan las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

VI. GARANTÍAS

Para la contratación directa debido al arrendamiento de bienes inmuebles no es obligatoria la exigencia de garantías de conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015. En ese sentido, para el presente proceso de contratación la Entidad pública no solicitará garantía alguna.

VII. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

Este análisis se hace con el fin de exponer 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.

ESPACIO EN BLANCO

MATRIZ DE RIESGOS

2	1	N°	
Especifico	General	Clase	
Externa	Externa	Fuente	
Ejecución	Ejecución	Etapa	
Físico	Operacional	Tipo	
Elementos suministrados y/o elementos adquiridos, no cumplan requisitos de calidad.	Incumplimiento total o parcial de las actividades relacionadas en las obligaciones del contrato	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	
Baja calidad del suministro y/o adquisición, desmejorando las condiciones requeridas por la Entidad afectando el uso del bien inmueble.	Limitación en la ejecución de las actividades Impacto negativo en el logro de los objetivos.	Consecuencia de la ocurrencia del evento	
2	2	Probabilidad	
5	4	Impacto	
3	3	Valoración del riesgo	
BAJO	BAJO	Categoría	
Contratista	Contratista / Entidad	¿A quién se le asigna?	
Seguimiento por parte de supervisión.	Verificación de las actividades en la ejecución del proyecto	Tratamiento/Controles a ser implementados	
2	1	Probabilidad	Impacto después del tratamiento
4	3	Impacto	
4	4	Valoración del riesgo	
BAJO	BAJO	Categoría	
Si	Si	¿Afecta la ejecución del contrato?	
Supervisor	Supervisor	Persona responsable por implementar el tratamiento	
Durante la ocurrencia del hecho	Durante la ocurrencia del hecho	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	
No superior a 30 días	No superior a 30 días	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	
Supervisión	Verificación de las condiciones externas e internas	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Monitoreo y revisión
Ejecución	Ejecución	Periodicidad ¿Cuándo?	

ESPACIO EN BLANCO

VIII. GARANTÍAS 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.

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