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.

II. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El cumplimiento de las funciones constitucionales y legales designadas a la Registraduría Nacional del Estado Civil, implican una relación directa con el ciudadano, autoridades, y entidades de coadyuvan en el cumplimiento de la misión de esta entidad, es por ello, que la infraestructura representa un elemento trascendental para garantizar el cumplimiento efectivo de la organización de los procesos electorales y el registro civil de las personas.

A su vez, la visión de la Registraduría Nacional del Estado Civil está centrada en el ciudadano como principal fuente de creación de valor público, por lo que resulta indispensable contar con un inmueble que permita la prestación eficiente, oportuna y de calidad de los servicios de la Entidad hacia el ciudadano.

Actualmente la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con inmueble propio en el municipio de **LINARES – NARIÑO**, motivo por el cual emerge la necesidad de tomar en arrendamiento un inmueble para el cumplimiento de lo anteriormente expuesto, bajo los requisitos exigidos por la Ley.

Para tal propósito, el inmueble debe contar con espacios adecuados y confortables para la prestación efectiva de los servicios al ciudadano, debe estar ubicado dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por la Policía Nacional, que permita el acceso de la población con movilidad reducida, que cuente con ventilación, iluminación, instalaciones eléctricas propias y polo a tierra debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia, servicios públicos domiciliarios, espacio suficiente para la ubicación de los equipos, muebles y archivos propios de la oficina, y que garantice condiciones mínimas de seguridad. Por lo anterior, se hace necesario tomar en calidad de arrendamiento un inmueble que satisfaga estos requerimientos.

De otra parte, y en atención a lo dispuesto en la Resolución 10182 de 2024, por la cual se adopta la Estrategia de Compras Públicas Sostenibles en la Registraduría Nacional del Estado Civil, así como en la Guía Técnica para la Inclusión de Criterios de Sostenibilidad en la Adquisición de Bienes, Obras y Servicios GAGU02 y en el Plan Institucional de Gestión Ambiental PIGA, la presente necesidad se estructura bajo el concepto de Compras Públicas Sostenibles (CPS), entendidas como la satisfacción de las necesidades de la Entidad mediante la adquisición de bienes y servicios que consideren aspectos ambientales, económicos y sociales a lo largo de su ciclo de vida.

En ese orden de ideas, el inmueble que se tome en arrendamiento para el funcionamiento de las sedes de las Registradurías Municipales del Departamento de Nariño debe, en lo posible, contar con condiciones que favorezcan el uso eficiente de los recursos naturales, tales como: iluminación y ventilación natural que reduzcan la dependencia de energía eléctrica; instalaciones hidráulicas y sanitarias en buen estado, libres de fugas y goteos; conexión a los servicios públicos

domiciliarios de acueducto, alcantarillado y aseo con sus respectivos sistemas de medición; espacios que permitan la separación y el almacenamiento temporal de residuos sólidos conforme al código de colores vigente; y, en general, un estado locativo que evite deterioros, filtraciones o vertimientos que puedan generar afectaciones ambientales o a la salud de los servidores públicos y de la ciudadanía que concurre a la sede

III. OBJETO A CONTRATAR

3.1. Objeto

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de **LINARES**– Nariño

3.2. Alcance del objeto

El inmueble ofrecido está ubicado en la CARRERA 3 No. 4 - 14. MZ 5 BARRIO GÓLGOTA en el municipio de LINARES en el Departamento de Nariño, Este cuenta con los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo.

Este local cuenta con una estructura debidamente cimentada, instalaciones que son óptimas para personas en situación de discapacidad, esta ajustado a las normas técnicas eléctricas que se rigen en Colombia. El inmueble en mención no presenta ningún tipo de daño, filtración o deterioro que afecte el normal funcionamiento de la oficina y la atención del público en general. El inmueble no se encuentra cerca de zonas que presentan riesgo de inundación**.**

3.3. Clasificador de bienes y servicios

Deben incluirse todos los códigos que estén relacionados con el objeto del presente proceso, de acuerdo con el clasificador de Bienes y Servicios – UNSPSC, así:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131500	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

3.4. Tipo de contrato

Contrato: se suscribirá un contrato de arrendamiento del bien inmueble.

3.5. Autorizaciones, permisos y/o licencias

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

3.6. Especificaciones Técnicas

Se requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio, en planta baja, con rampa de acceso para personas en situación de discapacidad, 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 realizado 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. Para el presente contrato a desarrollar, el inmueble tiene un área permitida que permite el desarrollo de las actividades institucionales y misionales de la Registraduría Nacional del Estado Civil, consta de: oficinas, cocina, baños, corredores de circulación.

3.7. Obligaciones del futuro contratista

El contratista se obligará para con la Entidad, en relación directa con el objeto del contrato, a lo siguiente:

1. Poner a disposición de la RNEC el inmueble objeto del contrato, es decir se debe 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 exclusivo del inmueble a la RNEC
3. 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.
4. 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.
5. 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 y garantizar su pago oportuno cuando la obligación esté a su cargo.
6. 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.
7. 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.**
8. Mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su pleno uso y goce de manera especial.
9. 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 en caso que se requiera.
10. Efectuar los pagos que por impuestos el inmueble arrendado se encuentre sometido.
11. Firmar el inventario elaborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble.
12. Las demás obligaciones contempladas para los arrendadores en el Código Civil, el Código de Comercio y demás normas vigentes que regulan la materia.

3.7.1 Criterios de sostenibilidad o buenas prácticas ambientales

Teniendo en cuenta que el objeto contractual corresponde al arrendamiento de un bien inmueble, se acude a los lineamientos Generales de Buenas Prácticas Ambientales, en concordancia con el Plan Institucional de Gestión Ambiental – PIGA de la Entidad.
En tal sentido, se solicitará al futuro contratista la presentación de una descripción general de las buenas prácticas ambientales que implementará durante la ejecución contractual, para lo cual, a título de SUGERENCIA y con carácter meramente orientador, se proponen las siguientes:

a) Uso eficiente del agua.

- Verificar periódicamente el estado de las redes hidráulicas, griferías, sanitarios y tanques de almacenamiento del inmueble, con el fin de detectar y reparar oportunamente fugas, goteos o filtraciones.
- Mantener en buen estado y debidamente protegidos los tanques de reserva de agua, así como realizar su lavado y desinfección periódica, dejando constancia documental de dicha actividad.

b) Uso eficiente de la energía.

- Promover el aprovechamiento de la iluminación y la ventilación natural del inmueble, evitando obstruir ventanas, claraboyas y vanos de ventilación.
- Sustituir progresivamente, cuando haya lugar al mantenimiento o reposición, las luminarias existentes por luminarias de tecnología LED o de bajo consumo energético.
- Mantener las instalaciones eléctricas del inmueble en condiciones técnicas adecuadas y conforme al RETIE, de manera que se eviten pérdidas de energía, sobrecargas o riesgos eléctricos.

c) Uso de insumos con menor impacto ambiental.

- Preferir, en las labores de aseo, pintura y mantenimiento del inmueble, productos biodegradables, con bajo contenido de compuestos orgánicos volátiles (COV) o que cuenten con sello ambiental colombiano o certificaciones equivalentes.

NOTA ACLARATORIA: Las buenas prácticas ambientales antes relacionadas se formulan como SUGERENCIAS al futuro contratista, en los términos del numeral 9.6.2 de la Guía Técnica GAGU02. Por tratarse de acciones voluntarias y de carácter orientador, no modifican las especificaciones técnicas del objeto contractual, no generan obligaciones adicionales a cargo del arrendador cuya inobservancia dé lugar a consecuencias sancionatorias.
En consecuencia, la verificación que realice el supervisor del contrato sobre la información que reporte el contratista respecto de estas prácticas tendrá carácter descriptivo e informativo, con fines de seguimiento y de consolidación de la gestión ambiental institucional, sin carácter sancionatorio.

3.8. 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.

3.9. Plazo de ejecución

El plazo de ejecución será hasta el 30 de junio del año 2028, a partir de la suscripción del acta de inicio, previo al cumplimiento de los requisitos de ejecución y el acta de entrega del bien arrendado.

3.10. Lugar de ejecución

CARRERA 3 No. 4 - 14. MZ 5 BARRIO GÓLGOTA en el Municipio de **LINARES** en el Departamento de Nariño.

3.11. Supervisión

La supervisión corresponde al seguimiento técnico, administrativo y financiero y debe ser desarrollada por un funcionario conforme se describe en el Manual de Contratación adoptado por la Entidad.

RNEC ejercerá la supervisión del presente contrato, a través del Registrador Municipal de **LINARES**– Nariño.

IV. MODALIDAD DE SELECCIÓN

Es el procedimiento mediante el cual la entidad estatal contrata con una persona natural o jurídica, la prestación de servicios profesionales, la prestación de servicios de apoyo a la gestión o la adquisición de un bien, obra o servicio. Debe incluirse la justificación, y los 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".

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"

V. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

a. Valor estimado del contrato

El valor del contrato es por la suma de **TREINTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE ($ 31.469.880). NO INCLUYE IVA,** distribuidos así:

Vigencia	Valor canon mensual	Valor total contrato
2026	$1.500.000	$3.000.000
2027	$1.566.000	$18.792.000
2028	$1.612.980	$9.677.880

b. Justificación. Estudio de mercado

El valor del contrato se estimó en la suma señalada, en razón a el desarrollo de la investigación de mercado realizada por el Registrador de Municipio de **LINARES**– Nariño, se evidencio que la oferta de inmuebles que cumplen con las necesidades de la Registraduría Nacional del Estado civil, para el funcionamiento de la sede, es muy limitada y algunos de estos inmuebles no cuentan con los requisitos y necesidades para la prestación de un adecuado servicio a los colombianos, además las ubicaciones no son favorables para la para el desarrollo misional de la entidad.

Desde el punto de vista financiero, se encontró que los inmuebles que cumplen con los requisitos mínimos presentan cánones de arrendamiento superiores al presupuesto asignado por la entidad para el arrendamiento de la sede en la cual funciona la Registraduría Municipal.

Ahora bien como resultado de la investigación se pudo concluir que lo más conveniente para la Entidad es arrendar el inmueble ubicado en la **CARRERA 3 No. 4 - 14. MZ 5 BARRIO GÓLGOTA, en el municipio de LINARES**, de propiedad de **VICTOR ALFONSO ARTEAGA MURCIA**, identificado (a) con cedula de ciudadanía No. 98.147.044 expedida en linares, mayor de edad, toda vez que este inmueble cumple con todas las condiciones establecida por la Entidad, en cuanto a su estado ubicación y e Identificar las variables que soportan el canon de arrendamiento el cual se encuentra dentro del presupuesto asignado para este fin.

De conformidad con el certificado de Uso de Suelos, expedido por el Municipio, el inmueble se encuentra ubicado en un sector que no presenta peligro para su habitabilidad, no se observan fisuras por asentimientos o deformaciones estructurales que 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, también cumple con los parámetros solicitados por la Gerencia Informática y su respectivo polo a tierra.

c. Disponibilidad presupuestal

La Entidad expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal correspondiente, el cual hará parte integral del presente estudio previo.

d. Forma de pago

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

Vigencia 2026

UN PRIMER PAGO: por la suma de **TRES MILLONES DE PESOS M/CTE ($3.000.000) NO INCLUYE IVA**, correspondiente al canon de arrendamiento causado durante los meses de **noviembre y diciembre de 2026**. Este pago se tramitará en el mes de **noviembre de 2026.**

Vigencia 2027

UN SEGUNDO PAGO por la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($4.698.000) NO INCLUYE IVA**, 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 2027**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago

UN TERCER PAGO por la suma de**CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($4.698.000) NO INCLUYE IVA**, 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 2027**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN CUARTO PAGO por la suma de **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($4.698.000) NO INCLUYE IVA**, 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 2027**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN QUINTO PAGO por la suma de**CUATRO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($4.698.000) NO INCLUYE IVA**, 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 2027**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago

Vigencia 2028

UN SEXTO PAGO por la suma de**CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($4.838.940) NO INCLUYE IVA**, 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 2028**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN SEPTIMO PAGO por la suma de **CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($4.838.940) NO INCLUYE IVA**, 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 2028**, de conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

Para cada pago el **ARRENDADOR** debe presentar cuenta de cobro y/o factura electrónica debidamente cargada en la plataforma SECOP II y SIIF, para su respectiva revisión y aprobación, los cuales estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos administrativos, presupuestales, financieros y tributarios establecidos por la Entidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos señalados están sujetos a la meta global de pagos aprobada por el Consejo Superior de Política Fiscal (CONFIS). El trámite para el pago efectivo estará sujeto a los procedimientos administrativos internos de la Entidad.

CLÁUSULA NOVENA: IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL. – EL FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato con cargo a su presupuesto para la vigencia fiscal 2026, lo cual se encuentra respaldado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. **50126 del 16 de octubre de 2026, y para las vigencias 2027 y 2028 en la aprobación de vigencias futuras con radicado No. _____ de 2026.**

VI. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

La oferta más favorable será aquella que, teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos resulte ser la más ventajosa para la entidad, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos. Para lo cual se deberá 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.

Por lo anterior, conforme al 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 **VICTOR ALFONSO ARTEAGA MURCIA, identificado (a) con cedula de ciudadanía No. 98.147.044 expedida en linares.**

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, de igual manera presupuestalmente el canon el canon de arrendamiento se encuentra dentro del valor promedio arrojado en los estudios de mercado.

Este inmueble ya se ha arrendado en anteriores vigencias, por lo que no hay necesidad de traslado de redes, el propietario realiza el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando el Registrador lo requiera.

VII. CONTRATISTA SELECCIONADO

Conforme al análisis del sector y al estudio de mercado inmobiliario realizado, y en aplicación del literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se selecciona como contratista al señor **VICTOR ALFONSO ARTEAGA MURCIA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.147.044 expedida en linares, en calidad de propietario del inmueble ubicado en **CARRERA 3 No. 4 - 14. MZ 5 BARRIO GÓLGOTA**, del municipio de **LINARES** (Nariño).

COMPONENTE JURIDICO, se verificó que el contratista seleccionado:

Es persona natural con plena capacidad legal para obligarse y disponer del inmueble, de conformidad con los artículos 1502 y 1974 y siguientes del Código Civil. Acredita la titularidad del derecho de dominio y que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, limitaciones o condiciones que impidan su uso y goce, según el Certificado de Libertad y Tradición y el paz y salvo del impuesto predial que obran en el expediente. No se encuentra incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con el Estado, según el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y las demás normas concordantes, lo que se soporta en la declaración juramentada y en la consulta de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales, medidas correctivas y REDAM. Aporta RUT, certificación bancaria y formato de beneficiario de cuenta, con lo cual cumple los requisitos para la ejecución y el pago.

COMPONENTE TECNICO

el inmueble cumple las especificaciones exigidas por la Entidad ubicación en el perímetro urbano, baterías sanitarias, instalaciones eléctricas adecuadas y servicios públicos domiciliarios, según el certificado de uso de suelo y la verificación efectuada por el Registrador Municipal, y el canon ofertado se ajusta al presupuesto asignado, resultando la oferta más favorable para los fines de la contratación.

Finalmente, verificadas las condiciones del mercado inmobiliario del municipio, se concluye que el señor **VICTOR ALFONSO ARTEAGA MURCIA** identificado con cédula de ciudadanía No. 98.147.044 expedida en linares, es la única persona que puede proveer el inmueble en las condiciones técnicas, jurídicas y presupuestales requeridas por la Entidad, configurándose la inexistencia de pluralidad de oferentes prevista en el artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015. De dicha circunstancia, así como del análisis de mercado que la sustenta.

VIII. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Este análisis se hace con el fin de exponerle 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.

	PROCESO	FRR Fondo Rotatorio Registraduría Nacional del Estado Civil	GESTIÓN CONTRACTUAL	CODIGO	GCFT26
	FORMATO		MATRIZ DE ÁNALISIS DE RIESGOS CONTRACTUAL	VERSIÓN	0

Aprobado: 04/06/2026

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	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	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Específico	Interno	Planeación	Económico	Estimación inadecuada del canon de arrendamiento: estudio de mercado limitado (cuando la oferta de inmuebles que cumplen los requisitos es reducida)	Canon por encima o por debajo del valor de mercado; observaciones de órganos de control por posible detrimento patrimonial; el propietario puede no aceptar el canon, lo que retrasa o impide la suscripción.	2	3	5	Medio	Entidad Estatal Oficina GAF	1) Soportar el canon con la verificación de las condiciones del mercado inmobiliario y el análisis comparativo de los inmuebles que satisfacen la necesidad (art. 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015). 2) Dejar dejar en los estudios previos la decripcion de las variables que sustentan el canon (ubicación, área, estado, servicios) y de la limitación de la oferta, si existe.	1	3	4	Bajo	No	Entidad Estatal Coordinacion GAF	Antes de solicitar el CDP, con la realizacion del estudio de mercado en los estudios previos	Antes de la suscripción del contrato	Revisión documental y analisis del mercado dentro del desarrollo del estudio previo	Una vez, antes de la suscripción
2	Específico	Interno	Planeación	Financiero	Falta de respaldo presupuestal oportuno o suficiente para todo el plazo (noviembre de 2026 a 30 de junio de 2028): CDP no expedido o que no cubre el canon o vigencias futuras 2027 y 2028 no aprobadas o aprobadas tardíamente.	Imposibilidad de suscribir el contrato o de iniciar su ejecución (sin registro presupuestal); contrato por un plazo menor al requerido; cánones sin respaldo presupuestal; riesgo de quedarse sin sede.	2	4	6	Alto	Entidad Estatal Coordinacion GAF	1) Tramitar con anticipación el CDP de 2026 y la aprobación de las vigencias futuras 2027 y 2028. 2) Definir antes de la suscripción si el canon incluye o no IVA, según las responsabilidades del RUT del arrendador y la normativa tributaria aplicable, y reflejarlo de forma uniforme en estudios previos, CDP y contrato. 3) Verificar que el valor del CDP y de las vigencias futuras cubra el valor total del contrato. 4) No suscribir ni dar inicio sin registro presupuestal y radicado de vigencias futuras 5) Mediar con el arrendador cuando existan motivos de fuerza mayor que impiden dar inicio al contrato.	1	4	5	Medio	Si	Entidad Estatal Delegados Departamentales	Desde la aprobación de los estudios previos	Antes de la suscripción y del registro presupuestal	Lista de chequeo del expediente (CDP, vigencias futuras, tratamiento del IVA y registro presupuestal) revisada por el área de contratación.	Una vez, antes de la suscripción; y ante cualquier ajuste del valor
3	Específico	Externo	Selección	Operacional	El propietario no acredita la titularidad del derecho de dominio o la facultad para arrendar, o el inmueble tiene gravámenes, embargos, limitaciones al dominio u ocupantes que restringen su uso para la destinación institucional.	Contrato celebrado con quien no puede disponer del inmueble; perturbación del uso y goce pacífico; reclamaciones de terceros; terminación anticipada y traslado de la sede, con interrupción de la atención al ciudadano.	2	4	6	Alto	Contratista, Arrendador	1) Verificar antes de suscribir: certificado de libertad y tradición reciente, paz y salvo del impuesto predial, cédula y, si aplica, poder o documento de representación de quien firma, y la inexistencia de gravámenes o limitaciones. 2) Exigir al arrendador mantener el inmueble libre de gravámenes que impidan su uso y garantizar el uso y goce pacífico, respondiendo por defectos de titularidad, en la minuta del contrato 3) Mantener la indemnidad frente a controversias sobre propiedad o facultad para arrendar, en la minuta del contrato.	1	4	5	Medio	Si	Entidad Estatal Oficina GAF	Al recibir la oferta del propietario	Antes de la suscripción del contrato	Revisión jurídica de los documentos soporte por el área de contratación de la Delegación Departamental.	Una vez, antes de la suscripción

4	Específico	Externo	Selección	Regulatorio	El propietario (o su apoderado) está incurso en inhabilidad, incompatibilidad, prohibición o conflicto de intereses para contratar con el Estado, o registra antecedentes fiscales, disciplinarios o judiciales que impiden la contratación.	Contrato celebrado contra prohibición legal, con riesgo de nulidad absoluta (art. 44 de la Ley 80 de 1993); responsabilidad disciplinaria y fiscal de los servidores; pérdida de la sede.	2	4	6	Alto	Contratista	1) Consultar antes de la suscripción los antecedentes disciplinarios (Procuraduría), el boletín de responsables fiscales (Contraloría) y los antecedentes judiciales del propietario y del apoderado, si lo hay 2) Exigir la declaración juramentada y la manifestación de no estar incurso en inhabilidad o incompatibilidad 3) Durante la ejecución, exigir al arrendador informar de inmediato cualquier conflicto de intereses o inhabilidad sobreviniente	1	4	5	Medio	Sí	Entidad Estatal Oficina GAF	Al recibir la oferta del propietario	Antes de la suscripción del contrato (verificación inicial)	Constancias de consulta en línea anexas al expediente; en la ejecución, el supervisor recuerda al arrendador su deber de informar.	Antes de la suscripción y durante la ejecución
5	Específico	Interno	Contratación	Operacional	Demora en el perfeccionamiento del contrato o en los requisitos de ejecución (registro presupuestal, designación del supervisor, firma electrónica del arrendador en SECOP II, acta de inicio), de modo que el servicio se preste sin contrato ejecutable.	Uso del inmueble sin soporte contractual; reclamaciones por cánones sin contrato y glosas de órganos de control; desfase entre el inicio del servicio y el primer pago (noviembre-diciembre de 2026); afectación de la atención al ciudadano.	3	3	6	Alto	Entidad Estatal	1) Verificar con anticipación que el arrendador esté registrado en SECOP II y pueda firmar electrónicamente; brindarle acompañamiento. 2) Expedir el registro presupuestal y designar al supervisor inmediatamente después de la firma.	2	3	5	Medio	Sí	Entidad Estatal Oficina GAF	Desde la aprobación de los estudios previos	Con la suscripción del acta de inicio	Seguimiento al cronograma y lista de chequeo de los requisitos de ejecución por el área de contratación y el Delegado Departamental	Semanal, hasta el acta de inicio
6	Específico	Externo	Contratación	Operacional	Desistimiento o retiro de la oferta por parte del propietario antes de la suscripción, o negativa a firmar en las condiciones del estudio previo, cuando la oferta de inmuebles que cumplen los requisitos es limitada.	La Entidad queda sin inmueble que cumpla los requisitos; debe repetir el estudio de mercado y el trámite, con riesgo de interrumpir la atención en la sede y de asumir un canon mayor.	2	3	5	Medio	Contratista	1) Conservar la oferta escrita del propietario con el canon y las condiciones aceptadas, y obtener su conformidad con el clausulado antes de iniciar la legalización. 2) Programar la legalización con antelación suficiente al vencimiento del contrato vigente.	1	3	4	Bajo	Sí	Entidad Estatal Supervisor	Al recibir la oferta del propietario	Con la suscripción del contrato	Seguimiento del Registrador Municipal a la aceptación y firma del propietario de la presentacion	Semanal, hasta la suscripción
7	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Entrega material tardía del inmueble, o entrega que no corresponde a lo pactado (ocupantes, deficiencias de accesibilidad, instalaciones eléctricas sin polo a tierra certificado, filtraciones, servicios públicos sin conexión).	Retraso en el inicio de la ejecución y en la atención al ciudadano; adecuaciones o reparaciones no previstas; controversias posteriores sobre el estado del inmueble.	2	3	5	Medio	Contratista	1) Antes del acta de inicio, verificación del Registrador Municipal (supervisor) con lista de chequeo frente a las especificaciones técnicas requeridas, servicios públicos, redes eléctricas con polo a tierra, estado de muros, cubiertas y redes). 2) Si hay deficiencias, requerir su corrección antes del inicio o dejar constancia con plazo de subsanación.	1	3	4	Bajo	Sí	Entidad Estatal Supervisor	Antes de la suscripción del acta de inicio	Con la suscripción del acta de entrega e inventario	Lista de chequeo, acta de entrega e inventario y registro fotográfico en el expediente, a cargo del supervisor.	Una vez, en la entrega del inmueble
8	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Deterioro o fallas del inmueble durante la ejecución (filtraciones, humedades, fallas en redes eléctricas o hidrosanitarias, daños en cubiertas, puertas o ventanas) o demora del arrendador en iniciar las reparaciones a su cargo.	Afectación de la seguridad y la salud de servidores y usuarios; daño a equipos, muebles y archivos de la Entidad; interrupción total o parcial de la atención al ciudadano en la sede.	3	3	6	Alto	Contratista	1) Exigir al arrendador, iniciar las reparaciones dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al requerimiento del supervisor; adoptar medidas provisionales cuando no se pueda terminar de inmediato; y realizar como mínimo un mantenimiento preventivo, coordinado con el supervisor. 2) Reportar por escrito y de forma oportuna los daños al arrendador	2	2	4	Bajo	Sí	Contratista	Desde el acta de inicio	Hasta el 30 de junio de 2028	Visitas e informes de supervisión; registro escrito de cada requerimiento y de la fecha en que el arrendador lo atiende	cuando se presente

9	Específico	Interno	Ejecución	Financiero	Retraso en el pago del canon (pagos por periodos trimestrales) por demoras en el trámite interno, por la meta global de pagos aprobada por el CONFIS o PAC, o por radicación incompleta o tardía de la cuenta de cobro o factura electrónica en SECOP II y SIIF y de los documentos exigidos al arrendador.	Intereses de mora y reclamaciones del arrendador; deterioro de la relación contractual y posible solicitud de terminación.	3	2	5	Medio	Entidad Estatal Oficina GAF	1) Programar el PAC según el calendario de pagos del estudio previo (trámite en noviembre de 2026; febrero, mayo, agosto y noviembre de 2027; febrero y mayo de 2028). 2) Desde el acta de inicio, informar al arrendador los requisitos de cada pago (cuenta de cobro o factura electrónica cargada en SECOP II y SIIF, RUT, certificación bancaria y, cuando esté obligado, aportes a seguridad social) y revisarlos de forma anticipada. 3) El supervisor avala el pago con su informe dentro del mes de trámite.	2	2	4	Bajo	Sí	Entidad Estatal Supervisor	Con el acta de inicio	Con el último pago (mayo de 2028)	Seguimiento del calendario de pagos y del estado de radicación de cada cuenta por el supervisor y el área financiera.	Trimestral (cada ciclo de pago)
10	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Daños al inmueble atribuidos a la Entidad (uso indebido por servidores, contratistas o usuarios) o controversias sobre su estado al restituirlo, por falta de línea base (inventario), de reporte oportuno de daños o de observaciones precisas en el acta de restitución.	Reclamaciones económicas del arrendador por reparaciones que no corresponden a la Entidad o por deterioro natural; discusiones en la liquidación	2	2	4	Bajo	Entidad Estatal Supervisor	1) Usar el inmueble con el cuidado debido y reportar por escrito los daños al arrendador 2) Conservar el acta de entrega, el inventario y el registro fotográfico como línea base. 3) Al finalizar, suscribir acta de restitución diferenciar el deterioro natural y las reparaciones a cargo del arrendador.	1	2	3	Bajo	No	Entidad Estatal	Con el acta de entrega e inventario	Con el acta de restitución y la liquidación	Revisión del inventario y de las novedades por el Registrador Municipal; informe del supervisor.	Cuando se requiera y al finalizar el contrato en el acta de liqidacion
11	Específico	Externo	Ejecución	Ambiental	Afectaciones ambientales o a la salud por el estado locativo del inmueble (fugas, filtraciones, vertimientos, manejo inadecuado de residuos) o falta de adopción de las buenas prácticas ambientales sugeridas, en el marco de la Estrategia de Compras Públicas Sostenibles (Resolución 10182 de 2024), la Guía GAGU02 y el PIGA.	Mayor consumo de agua y energía; deterioro del inmueble; riesgos sanitarios para servidores y ciudadanía; menor cumplimiento de las metas de gestión ambiental de la Entidad. Las prácticas son sugerencias, sin efecto sancionatorio.	3	1	4	Bajo	Contratista	1) Exigir la corrección oportuna de fugas, filtraciones y fallas de redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas 2) La verificación del supervisor es descriptiva e informativa, sin carácter sancionatorio.	2	1	3	Bajo	No	Contratista	Con el acta de inicio	Hasta el 30 de junio de 2028	Verificación descriptiva por el supervisor y reporte a la gestión ambiental (PIGA) de la Entidad cuando apleque	Cuando se requiera
12	General	Interno	Planeación	Operacional	Estudios previos o minuta del contrato con errores, vacíos o inconsistencias entre sí o frente a la normativa (citas normativas, plazos, valores, anexos o campos por diligenciar), que no se ajusten al Estatuto General de Contratación, al objeto o a la modalidad de selección, o que generen interpretaciones divergentes.	Observaciones y glosas de órganos de control; controversias entre las partes sobre el alcance de las obligaciones; aclaraciones o modificaciones posteriores al perfeccionamiento; retrasos en la legalización; riesgo de que el contrato no se ajuste a las reglas de la contratación directa de inmuebles (art. 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015).	3	2	5	Medio	Entidad Estatal Oficina Juridica	1) Lista de verificación de los campos pendientes de la minuta (valor, CDP, radicado de vigencias futuras, folio de matrícula inmobiliaria, área, domicilio y notificación). 2) Verificar el ajuste del proceso al Estatuto General de Contratación, al art. 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y al Manual de Contratación del FRR y RNEC (segun sea el caso), con el Vo.Bo. y la revisión que prevé la minuta.	2	2	4	Bajo	Sí	Entidad Estatal	Desde la Revision de los estudios previos	Antes de la firma del contrato	Acta de reunion formato SGFT03; revisión y Vo.Bo. de la minuta por parte de la oficina juridica	Una vez, antes de la firma; y ante cada modificación de los documentos

13	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cambios normativos durante el plazo (tarifas o tributos, normas presupuestales o de contratación estatal, lineamientos internos como el Manual de Contratación y Guía de Supervisión del FRR o de RNEC (segun sea la fuente de finaciacion) que puedan modificar el valor, la forma de pago, las obligaciones de las partes o las condiciones exigibles al inmueble.	Necesidad de ajustar el contrato o los pagos; mayores costos para alguna de las partes; riesgo de incumplir las nuevas disposiciones; retrasos en el trámite de los pagos.	2	2	4	Bajo	Entidad Estatal Oficina GAF y Juridica	1) Seguimiento del area GAF y del área Jurídica a las normas que afecten el contrato. 2) Informar por escrito al arrendador los cambios que le sean exigibles y verificar su cumplimiento 3) Si el cambio altera el valor o las condiciones del contrato, tramitar la modificación por mutuo acuerdo con respaldo presupuestal.	2	1	3	Bajo	Sí	Entidad Estatal Oficina Juridica	Con el acta de inicio	Hasta el 30 de junio de 2028	Revisión normativa por el área jurídica de la Delegación Departamental y reporte del supervisor.	Por evento (expedición de nuevas normas)
14	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Solicitud del arrendador de que la Entidad entregue o restituya el inmueble antes del vencimiento del plazo (por conveniencia propia u otra causa), o negativa a mantener el uso, sin mutuo acuerdo ni causal de terminación prevista en el contrato.	Ejecución incompleta del contrato; necesidad de reubicar la sede y asumir costos de traslado y de un nuevo canon; interrupción de la atención al ciudadano; controversias y reclamaciones entre las partes.	2	3	5	Medio	Contratista	1) Informar al arrendador que el contrato solo termina por las causales establecidas en el contrato y que la Entidad no está obligada a aceptar una entrega anticipada. 2) Si no hay acuerdo, exigir el cumplimiento y, ante el incumplimiento, aplicar las multas y la cláusula penal, con el debido proceso, o hacerlas efectivas por compensación con los pagos pendientes. 3) Evaluar con la Delegación Departamental la conveniencia de un mutuo acuerdo con liquidación	1	3	4	Bajo	Sí	Entidad Estatal Supervisor	Al recibir la solicitud del arrendador	Con la decisión de la Entidad y, si aplica, el acta de restitución	Seguimiento del supervisor a las comunicaciones del arrendador e informe a la Delegación Departamental.	Por evento
15	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento por el arrendador de las demás obligaciones del contrato no cubiertas en los riesgos anteriores: pago del impuesto predial, valorización y cuotas de administración, vigencia de permisos y condiciones jurídicas del inmueble, acreditación de aportes a seguridad social cuando esté obligado, obras sin autorización previa o falta de atención a los requerimientos del supervisor	Perturbación de la ejecución; deudas tributarias que pueden derivar en cobro coactivo o medidas cautelares sobre el inmueble; obras que afectan el funcionamiento de la sede; sanciones y controversias entre las partes.	3	2	5	Medio	Contratista	1) Exigir para la elaboracion del contrato el paz y salvo del impuesto predial y, cuando aplique, de valorización y administración, y los soportes de aportes a seguridad social si el arrendador está obligado, por caja pago. 2) Requerir por escrito el cumplimiento y fijar un plazo razonable para subsanar. 3) Ante el incumplimiento persistente, aplicar el régimen de multas y cláusula penal con el debido proceso (art. 86 de la Ley 1474 de 2011) o declarar la terminación por incumplimiento grave.	2	2	4	Bajo	Sí	Entidad Estatal Supervisor	Con el acta de inicio	Hasta el 30 de junio de 2028	Informe de supervisión con verificación de los soportes (paz y salvo, aportes) y registro de los requerimientos.	Trimestral (con cada pago)

IX. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

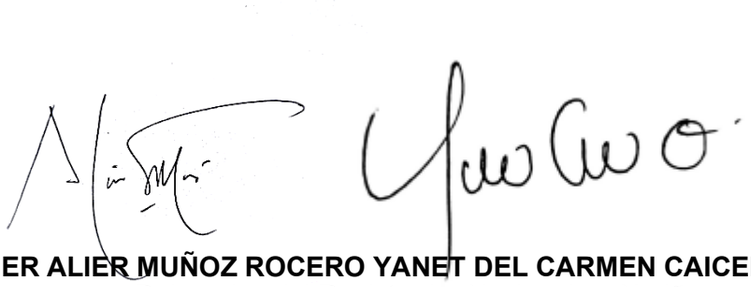
Las garantías que amparan los posibles perjuicios contractuales o extracontractuales deberán solicitarse conforme a las circunstancias propias de cada proceso, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del Decreto Único Reglamentario No.1082 de 2015.

ANEXOS

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.

DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE DEL CONTRATO: Son aquellos documentos concernientes al proceso de contratación.

- Certificado de Libertad y Tradición
- Paz y Salvo, pago impuesto predial
- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT
- Declaración Juramentada
- Certificación Uso de Suelos
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales



OLMER ALIER MUÑOZ ROCERO YANET DEL CARMEN CAICEDO OTERO
Delegados del Registrador Nacional en Nariño

Vo.Bo.: Yesenia Benavidez
Revisó: Deicy Ortega N.
Proyecto: Natalia Bastidas G.