FRR
Fondo Rotatorio
Registraduría Nacional
del Estado Civil

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE AYAPEL -CÓRDOBA

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

El presente estudio se elabora, en cumplimiento de los principios que rigen la Contratación Estatal y en virtud de lo establecido en artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento 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.

Sobre el particular, es pertinente anotar que a la fecha la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con sede propia en el municipio de Ayapel para el normal funcionamiento de la Registraduría Municipal de Ayapel, por lo que se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a los requisitos exigidos por la Ley y la Circular N°087 de 2021 expedida por la Gerencia Administrativa y Financiera y la Gerencia de Informática.

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 total de 218.56 metros cuadrados, 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.

2. OBJETO A CONTRATAR

2.1 Objeto

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Ayapel, consistente en un inmueble con un área total de 218.56 metros cuadrados, cuenta con cinco (5) oficinas, área de atención al público, tres (3) baños, patio cercado con rejas de hierro arriba para seguridad, un (1) tanque elevado de cinco mil litros (5.000) con su respectiva electrobomba, dos (2) aires acondicionados Mini Split de 9.000 y 12.000 BTU, piso en baldosa y cielo raso de pvc; cuenta con todos los servicios públicos domiciliarios de energía, acueducto, alcantarillado y aseo.

El inmueble debe contar con las siguientes condiciones mínimas: **a) Rampa de Acceso:** punto de acceso para usuarios con condición de discapacidad**, b) Área de atención al público**, **c) Baterías sanitarias** con adecuaciones para personas con movilidad reducida (PMR), **d) Servicios Públicos:** el inmueble debe contar con servicio de energía, acueducto y alcantarillado y servicio de aseo. **e) Infraestructura**: el inmueble debe contar con una estructura compuesta por paredes en ladrillo revestidas en cemento, piso en baldosa, que no presente ningún tipo de daño, filtraciones o deterioro.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble objeto del contrato es un inmueble con un área total de 218.56 metros cuadrados, ubicado en la Carrera 3 N° 8 - 14 Barrio Centro del Municipio de Ayapel en el departamento de Córdoba.

2.3. Clasificador de bienes y servicios

El objeto del presente proceso está codificado en el clasificador de bienes y servicios – UNSPSC, así:

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

2.4. Tipo de contrato

- Arrendamiento de bien inmueble.

2.5. Autorizaciones, permisos y/o licencias

- No aplica.

2.6. Especificaciones Técnicas

Bien inmueble con un área total de 218.56 metros cuadrados, ubicado en la Carrera 3 N° 8 - 14 Barrio Centro del Municipio de Ayapel en el departamento de Córdoba.

2.7. Obligaciones del futuro contratista

El futuro contratista se obliga a lo siguiente:

- Entregar el inmueble con las especificaciones técnicas descritas en el objeto contractual y con los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, área de atención al público, rampa de acceso y servicio de baterías sanitarias con adecuaciones para personas con movilidad reducida (PMR), el día de la suscripción del acta de inicio.
- Suscribir Acta de Inicio con el supervisor del contrato.
- Garantizar el uso exclusivo del inmueble a la Registraduría Nacional del Estado Civil.
- Entregar de conformidad con la propuesta los bienes y servicios ofrecidos.
- Garantizar la calidad y el buen funcionamiento de los bienes suministrados en la ejecución del contrato.
- El propietario se compromete al mantenimiento del inmueble y a realizar las reparaciones necesarias para mantenerlo en condiciones óptimas y adecuadas para el funcionamiento de una sede de la Registraduría Nacional.

- Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte de la Entidad (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
- Presentar las cuentas de cobro del valor del contrato, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
- Las demás que por ley o contrato le correspondan.

2.8. Obligaciones de la Entidad

Será obligación del **Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil** para con el futuro contratista lo siguiente:

1. Pagar el valor del contrato de conformidad con lo pactado.
2. Cancelar mensualmente y en forma oportuna los servicios públicos energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo, desde la fecha en que recibió el inmueble hasta la fecha de finalización del contrato.
3. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato.
4. Resolver las peticiones y consultas que le haga el futuro contratista dentro de los términos legales.
5. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
6. Ejercer adecuada y correctamente la supervisión del contrato.

2.9. Plazo de ejecución

El término de ejecución del contrato es de veinte (20) meses contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.10. Lugar de ejecución

El municipio de Ayapel en el departamento de Córdoba.

2.11 Supervisión

La supervisión del contrato será ejercida por el Registrador Municipal de Ayapel.

II. MODALIDAD DE SELECCIÓN

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 del 26 de mayo de 2015** que dispone en su **artículo 2.2.1.2.1.4.11: 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."

III. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

a. Valor estimado del contrato.

El valor total del contrato es la suma de **TREINTA MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/L. ($ 30.809.694) NO INCLUYE IVA** y los demás impuestos y erogaciones a que haya lugar.

b. Justificación. Estudio de mercado

No se realizó estudio de mercado, debido a que se pretende continuar el contrato de arrendamiento en el mismo inmueble donde actualmente funciona la Registraduría Municipal de Ayapel, además no fue requerido por el propietario del inmueble, quien aceptó el incremento en el canon mensual de arrendamiento del 4.4% para el año 2027 y el 3% para el año 2028 autorizado por el Ministerio de Hacienda, razón por la cual, aprovechando que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad, y que el inmueble cumple con los requisitos exigidos en el objeto del presente estudio previo para el funcionamiento de la Registraduría Municipal, se escogió el inmueble ubicado en la Carrera 3 N° 8 - 14 Barrio Centro del Municipio de Ayapel en el departamento de Córdoba. De acuerdo con lo anterior, los valores establecidos para el canon de arrendamiento de cada vigencia, son:

Vigencia	Valor canon mensual con incremento
2026	$1.468.533
2027	$1.533.148
2028	$1.579.142

De conformidad con lo anterior, el inmueble que más se ajusta al presupuesto de la entidad y a las condiciones mínimas requeridas para el funcionamiento de la sede, es el ofrecido por **EUDES ELIAS OVIEDO RODRIGUEZ**, en razón a que cumple con las necesidades requeridas y ofrece la garantía de comodidad por su ubicación, adecuación física, seguridad y el valor ofrecido viene siendo la opción más económica, teniendo en cuenta que este inmueble facilita la distribución y acomodación de la Registraduría Municipal de Ayapel.

En conclusión, se recomienda celebrar el contrato de arrendamiento con **EUDES ELIAS OVIEDO RODRIGUEZ.**

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

Previsto y a la necesidad de garantizar la continuidad en la disponibilidad, uso y goce del inmueble requerido para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de Ayapel, se establece una periodicidad de pago trimestral, de acuerdo con el cronograma que se determine en el contrato.

En atención a la naturaleza del contrato de arrendamiento, al período de ejecución El canon de arrendamiento se encuentra determinado mensualmente; sin embargo, con el propósito de facilitar la gestión administrativa, presupuestal y financiera de la Entidad, se ha previsto que su pago se efectúe de manera trimestral, durante la mitad del segundo mes de cada período trimestral, comprendiendo cada desembolso los tres (3) cánones mensuales correspondientes al respectivo período.

Esta modalidad permite establecer una programación periódica, cierta y uniforme de los pagos derivados del contrato de arrendamiento, facilitando la gestión de las

cuentas y disminuyendo la frecuencia de los trámites administrativos asociados al reconocimiento y pago mensual de los cánones.

Así mismo, la forma de pago propuesta permite garantizar la continuidad en la disponibilidad del inmueble, condición necesaria para el normal funcionamiento y prestación de los servicios, evitando que la programación de los pagos genere situaciones que puedan afectar la permanencia de la Entidad en el inmueble durante la vigencia contractual.

En todo caso, los pagos estarán sujetos al cumplimiento de los requisitos establecidos por la Entidad para el trámite de las cuentas, incluyendo la acreditación de las obligaciones contractuales a cargo del arrendador, la disponibilidad presupuestal correspondiente y los demás requisitos administrativos, financieros, entre otros que resulten aplicables.

La supervisión del contrato deberá verificar, para cada desembolso, la correspondencia entre el valor pagado y el período de arrendamiento establecido en el contrato, así como la continuidad de la disponibilidad y uso del inmueble en las condiciones pactadas.

El Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional pagará al ARRENDADOR el valor del contrato, así:

Vigencia 2026

UN PRIMER PAGO: Por la suma de **DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($2.937.066) NO INCLUYE IVA**, 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 **CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($4.599.444) 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 conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN TERCER PAGO por la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($4.599.444) 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 conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN CUARTO PAGO por la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($4.599.444) 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 conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN QUINTO PAGO por la suma de **CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($4.599.444) 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 conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

Vigencia 2028

UN SEXTO PAGO por la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE ($4.737.426) 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 conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

UN SÉPTIMO Y ÚLTIMO PAGO por la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE ($4.737.426) 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 conformidad con los requisitos establecidos para el trámite de pago.

IV. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

El inmueble que más se ajusta a los requerimientos de la entidad es el ubicado en la Carrera 3 N° 8 - 14 Barrio Centro del Municipio de Ayapel, según oferta presentada por **EUDES ELIAS OVIEDO RODRIGUEZ,** debido a que cumple con todos los requisitos exigidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil, tiene el área suficiente para los funcionarios y para la atención del público, rampa de acceso y baterías sanitarias con adecuaciones para personas con movilidad reducida (PMR.) y para el público en general; además el inmueble está muy bien ubicado, en una zona céntrica del municipio de Ayapel y el propietario realiza el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando se requiere.

Este inmueble se viene arrendando hace varios años, por lo que no hay necesidad de realizar traslado de redes y el canon mensual con su incremento se ajusta a los requerimientos de la entidad.

V. CONTRATISTA SELECCIONADO

De conformidad con el estudio realizado y luego de verificar el cumplimiento de los requisitos legales para la suscripción del contrato y el cumplimiento de las necesidades de infraestructura para el funcionamiento de la sede de la Registraduría Municipal de Ayapel, el contratista seleccionado es **EUDES ELIAS OVIEDO RODRIGUEZ.**

Considerando que, con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es preciso que las entidades públicas cuenten con herramientas que les permitan conseguir la selección apropiada de los contratistas, lo cual facilitará en gran medida el logro de los mencionados fines. De tal forma que, el propio Estado ha expedido diversas normas, procurando en todo momento proporcionar a las entidades los mecanismos que contribuyan en la selección idónea antes señalada. La Ley 80 de 1993 otorgó a las entidades la estructura general y los principios de la contratación estatal. No obstante, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, este último derogado por el decreto 1082 de 2015, (que no modificó su contenido normativo, pero si cambió la numeración), se pretende disminuir los costos del proceso contractual y con ello que el procedimiento de selección este basado en los principios que rigen la contratación pública, buscando de esta manera el cumplimiento de los fines estatales.

El articulo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, prevé:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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."

La Ley 1150 de 2007, el Decreto 1510 de 2013 y el decreto 1082 de 2015, definen 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.

Criterios Técnicos:

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 con 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.

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, esta 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 el sector Urbano del Municipio de Ayapel en el departamento de Córdoba, por las circunstancias descritas anteriormente.

La entidad anualmente suscribe contratos de arrendamiento, que por lo general se toman con el mismo arrendador para que no se presenten cambios de sedes evitando de esta manera más gastos por traslado de mobiliario y de redes, garantizando la adecuada y continua prestación del servicio a los ciudadanos.

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.

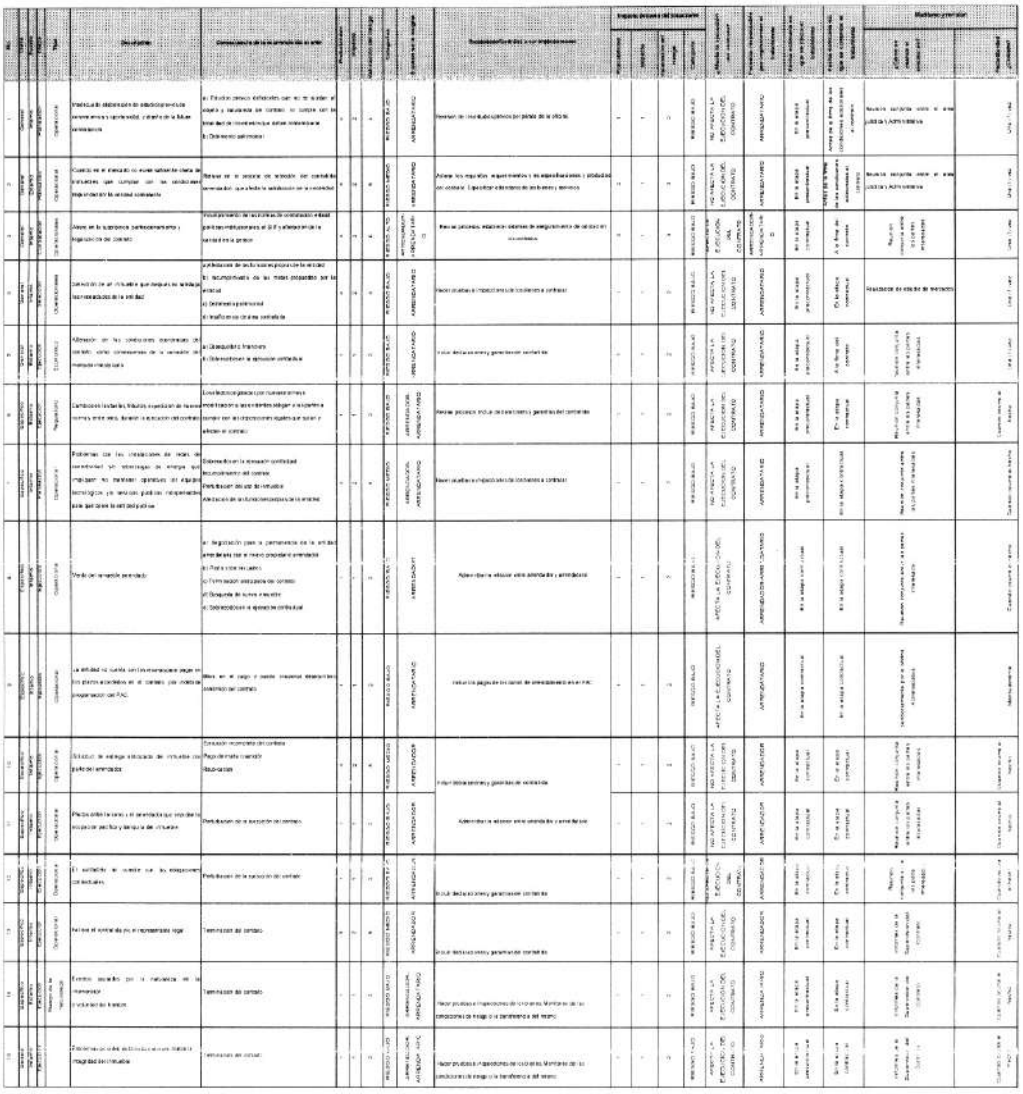
VI. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

ITEM	RIESGOS A PREVER	FORMA DE MITIGARLO
1	**CALIDAD Y CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL BIEN SUMINISTRADO**	El arrendatario asumirá la responsabilidad del deterioro o deficiencias físicas del bien suministrado, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato, o por el incumplimiento de los parámetros establecidos.
2	**INCUMPLIMIENTO EN LA EJECUCION DEL CONTRATO**	• Seguimiento por parte del supervisor del contrato de arrendamiento de las obligaciones pactadas en el contrato. • Cumplir con las fechas pactadas para la entregadel inmueble.

Adicional a estos riesgos, tenemos la matriz para la tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles, la cual se anexa a este documento de Estudios, Documentos Previos y Análisis del Sector para Contratación Directa y hace parte integrante del mismo.

FRR

Fondo Rotatorio
Registraduría Nacional del Estado Civil



VII. LAS GARANTIAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Para la presente contratación no será obligatoria la exigencia de garantía, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 del 26 de mayo 2015.

ANEXOS

- Copia de cédula de ciudadanía
- Formato Beneficiario Cuenta
- Certificación Bancaria
- Registro Único Tributario
- Poder
- Certificados de antecedentes de Procuraduría, Contraloría, penales y requerimientos judiciales y medidas correctivas.
- Declaración Juramentada sobre inhabilidad
- Carta de presentación de propuesta
- Certificado de Libertad y Tradición
- Paz y Salvo de impuesto predial
- Certificado de Uso de Suelo
- Registro Fotográfico.

LUZ MERY ROMERO HERNANDEZ RODOLFO R ESQUIVIA CABALLERO
Delegados del Registrador Nacional en Córdoba

Elaboró: ISIS GHISAYS LÓPEZ
Oficina Administrativa y Financiera