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

En cumplimiento de uno de los aspectos de su misión institucional, la Registraduría Nacional del Estado Civil, debe contribuir al fortalecimiento de la democracia mediante el registro de la situación civil de las personas, la organización de los procesos electorales, promover la participación social con la expresión de la voluntad popular; por lo cual, en desarrollo de su visión institucional será una Institución reconocida por la ciudadanía colombiana, por su excelencia en la prestación de los servicios a su cargo, garantizando la facilidad de acceso a toda la población, mediante la utilización de tecnologías modernas y el compromiso de sus funcionarios. Sobre el particular, es pertinente anotar que la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con sede propia en el Municipio de Riofrío, Valle del Cauca, para el normal funcionamiento de la Registraduría Municipal y se hace necesario tomar en arrendamiento un inmueble que se ajuste a los requisitos exigidos por la Ley.

Para cumplir con el mencionado requerimiento, se debe contar con un espacio físico suficiente y adecuado, con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones eléctricas propias y polo a tierra debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia, con un área de Ciento Diecisiete (117) Mts2, que esté ubicado dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía, 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.

III. OBJETO A CONTRATAR

3.1. Objeto

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraría Municipal de Riofrío, Valle del Cauca.

3.2. Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista está ubicado en la Calle 4 No. 9-26 Municipio de Riofrío - Departamento del Valle del Cauca. Con 117 M2, distribuida de la siguiente manera: a) Rampa de Acceso: punto de acceso para usuarios con condición de discapacidad, b) Área de atención al público: Punto de acceso con personal de recepción y desarrollo de las actividades de los funcionarios y visitantes, c) Baterías sanitarias: -(2) Baños de damas y hombres con sanitarios, con su respectivo lavamanos, dispensadores (papel y jabón); además con adecuaciones para personas con movilidad reducida (PMR), d) Servicios Públicos: de energía, acueducto y alcantarillado y servicio de aseo.

3.3. Clasificador de bienes y servicios

El objeto del presente proceso está codificado de acuerdo con 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

3.4. Tipo de contrato

Se suscribe un contrato de arrendamiento de 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 y de fácil acceso, con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones sanitarias adecuadas; instalaciones eléctricas propias con polo a tierra debidamente certificado y ajustado

a las normas técnicas que rigen para Colombia; con un área de Ciento Diecisiete (117) Mts2, que se halle dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía; en términos generales que el inmueble que se pretende tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones.

3.7. Obligaciones del futuro contratista

3.7.1 Obligaciones especificas

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

1) El inmueble que el contratista suministre en cumplimiento del objeto contractual debe contar con:
   - Servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, no se contrata con líneas telefónicas, pues se trasladan las líneas de la Registraduría.
   - Área de atención al público.
   - Servicio de baterías sanitarias para el público, discapacitados y los funcionarios.
   - Rampa de acceso a discapacitados (Ley 361 de 1997).
2) Suscribir Acta de Inicio con los supervisores del contrato.
3) Poner a disposición de la RNEC el inmueble objeto del contrato, el día de la suscripción del acta de inicio.

3.7.2 Obligaciones generales

1. Garantizar el uso exclusivo del inmueble a la Registraduría Nacional del Estado Civil.
2. El propietario se compromete al mantenimiento del inmueble y a realizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del mismo.
3. Responder por cualquier tipo de reclamación, judicial o extrajudicial, que instaure, impulse o en la que coadyuve el personal, los subcontratistas o un tercero contra de la Entidad, por causa o con ocasión del contrato.
4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en trabamientos.
5. Cumplir con la totalidad de los alcances descritos en el contrato, sus anexos y demás soportes que lo anteceden, los cuales hacen parte integral del contrato.
6. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
7. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.

8. Informar oportunamente a la Entidad sobre eventualidades que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
9. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el Supervisor del contrato y la Entidad.
10. Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte de la Entidad (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
11. Presentar las cuentas de cobro del valor del contrato, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
12. Las demás que por Ley o contrato le correspondan.

3.8. Obligaciones de la Entidad

La Entidad se obliga para con el futuro contratista a lo siguiente:

1. Suscribir con el Contratista la correspondiente Acta de Inicio.
2. Pagar el valor del contrato de conformidad con lo pactado.
3. Ejercer el control en el cumplimiento del objeto del contrato.
4. Pagar los servicios públicos de teléfono (línea adquirida por la Entidad), energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y aseo.
5. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato
6. Resolver las peticiones y consultas que le haga el futuro contratista dentro de los términos legales.
7. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
8. Ejercer adecuada y correctamente la supervisión del contrato.

3.9. Plazo de ejecución

Término de ejecución: El plazo de ejecución será hasta el 30 de Junio de 2028 contados a partir de la suscripción del acta de entrega de los bienes arrendados y del cumplimiento de los requisitos de ejecución.

3.10. Lugar de ejecución

El lugar de ejecución es en la Calle 4 No. 9-26 Municipio de Riofrío - Departamento del Valle del Cauca.

3.11. Supervisión

La supervisión del contrato será ejercida por el Registrador (a) Municipal de Riofrío, Valle del Cauca

IV. 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.

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 **CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS VEINTIDÓS PESOS M/CTE ($14.496.222),** No incluye Iva.

b. Justificación. Estudio de mercado

No se realizó estudio de mercado, dado que se pretende continuar con el inmueble donde actualmente funciona la Registraduría del Estado Civil de Riofrío en la Calle 4 No. 9-26 cuyo propietario del inmueble es la señora **CAROLINA GORDILLO MONSALVE** identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1.112.302.448 expedida en Riofrio - Valle. mayor de edad, el canon de arrendamiento no supera el 3%, de conformidad con lo señalado por la Coordinación de la Gestión de Recursos Físicos de la Registraduría Nacional del estado Civil, que establece un incremento en

materia de arrendamientos de bienes inmuebles para la vigencia 2026 del tres por ciento (3%).

Que para la vigencia del 2026 (noviembre-diciembre) corresponde el valor de **UN MILLÓN TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS M/CTE ($1.381.914),** No incluye Iva.

Que para la vigencia del 2027 (enero-diciembre) corresponde el valor de **OCHO MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS OCHO PESOS M/CTE ($8.656.308),** No incluye Iva.

Que para la vigencia del 2028 (enero-junio) corresponde el valor de **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($4.458.000),** No incluye Iva.

Adicionalmente, el inmueble cumple con los requisitos mínimos de seguridad para el funcionamiento de la oficina, garantizando la misma tanto para los usuarios como para los funcionarios.

De otra parte, de conformidad con el certificado expedido por la autoridad competente del municipio, el inmueble se encuentra ubicado en un sector con uso del suelo residencial y también cumple con los parámetros solicitados por la gerencia informática y su respectivo polo a tierra.

Por todo lo anterior se hace recomendable la celebración del contrato de arrendamiento con CAROLINA GORDILLO MONSALVE identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1.112.302.448 expedida en Riofrio Valle.

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

En atención a la naturaleza del contrato de arrendamiento, al período de ejecución previsto y a la necesidad de garantizar la continuidad en la disponibilidad, uso y goce del inmueble requerido para el funcionamiento de la Registraduría, se establece una periodicidad de pago trimestral, de acuerdo con el cronograma que se determine en el contrato.

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.

VI. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

El inmueble que sigue ajustándose a los requerimientos de la Entidad es el que está ubicado en la Calle 4 No. 9-26 Municipio de Riofrío en el Departamento del Valle del Cauca. Cuyo propietario del inmueble es la señora CAROLINA GORDILLO MONSALVE identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 1.112.302.448 expedida en Riofrio. El inmueble tiene el área requerida para las necesidades de la oficina y el volumen de público que atiende, cumple con todos los requisitos referidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil, cuenta con rampa de acceso a discapacitados y baterías sanitarias, para los funcionarios de la Entidad y el público, este inmueble se viene arrendando hace varios años, por lo que no hay necesidad de realizar traslado de redes, el propietario realiza el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando el Registrador lo requiera. Además, cabe mencionar que el canon mensual es razonable y el incremento propuesto se ajusta a los requerimientos de la entidad. El proponente deberá someterse al proceso de

contratación de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, que reglamenta el parágrafo 2 del art. 94 de la ley 1474 del 2011.

VII. CONTRATISTA SELECCIONADO

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 artículo 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 municipio de Florida- Valle del Cauca, por las circunstancias descritas anteriormente.

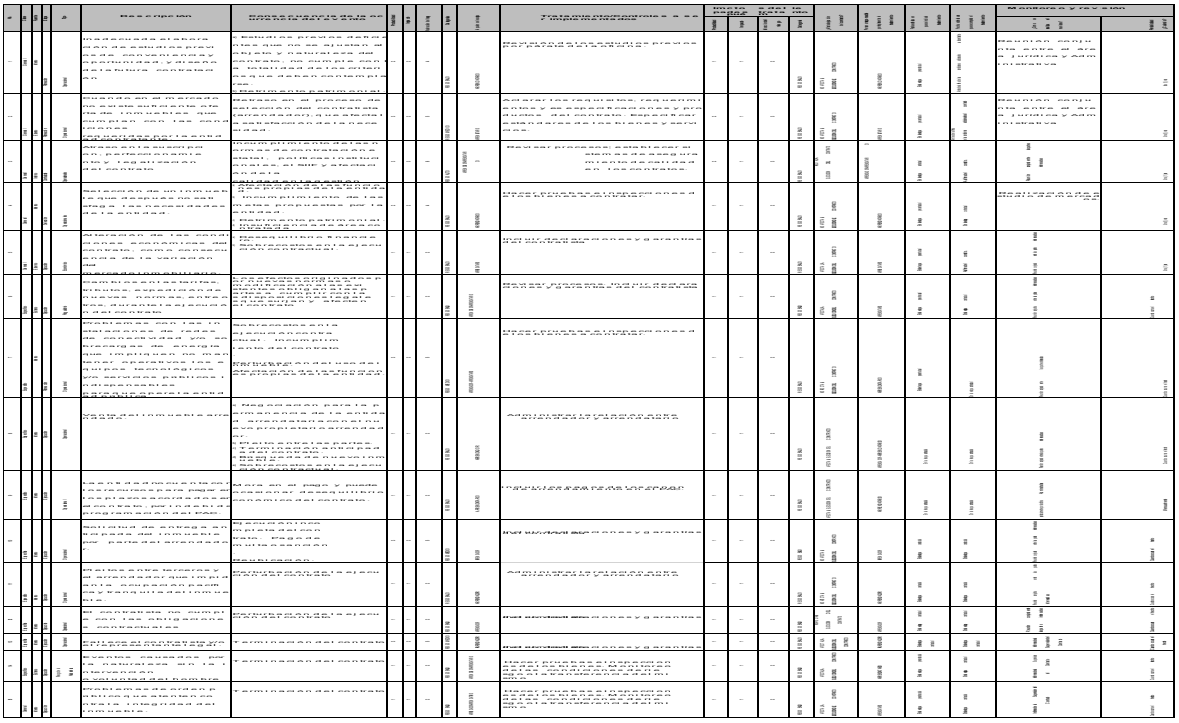
La Entidad anualmente suscribe contratos de arrendamiento, que por lo general se toman con el mismo arrendador para que no se presenten cambios de sedes evitando de esta manera más gastos por traslado de mobiliario y de redes, garantizando la adecuada y continua prestación del servicio a los ciudadanos.

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.

VIII. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Una vez efectuado el análisis respectivo atendiendo la naturaleza del contrato a celebrar, se identificaron los siguientes riesgos:

MATRIZ DE RIESGOS



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

Para la contratación directa en arrendamiento de bienes inmuebles, no será obligatoria la exigencia de garantías de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 que reza:

Artículo 2.2.1.2.1.4.5. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos *2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1*.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

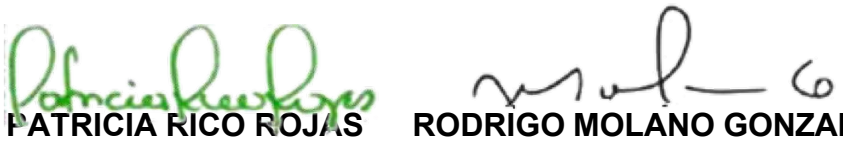
ANEXOS

Los documentos que hacen parte del proceso de contratación son los siguientes:

- Estudios Previos
- Propuesta de arrendamiento
- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT
- Declaración Inhabilidades e incompatibilidades
- Certificado de tradición y libertad
- Paz y salvo y recibo de pago impuesto predial vigencia 2026
- Certificación Uso de Suelos
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Certificación del arrendador no estar incurso en Inhabilidad e incompatibilidad.
- Registro Fotográfico actualizado

Dado en la ciudad de Santiago de Cali (Valle), a los Dieciséis (16) días del mes de Octubre de Dos Mil Veintiséis (2026).

CÚMPLASE



PATRICIA RICO ROJAS **RODRIGO MOLANO GONZALEZ**
Delegados Departamentales del Registrador Nacional del Estado Civil

Elaboró: Luis Camilo Hoyos
Revisó: Karen Lizeth Rocha Colorado