ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATACIÓN DIRECTA[1]

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; el cual se desarrolló en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio:	9 de Octubre de 2026
Área que elabora el estudio:	Administrativa y Financiera
Modalidad de selección:	Contratación Directa
Objeto de la contratación:	El objeto del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de EL PEÑOL - ANTIOQUIA.

1. 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

[1] En este documento se incluyen los requisitos de los estudios y documentos previos previstos en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015. Así mismo debe tenerse en cuenta que para algunos eventos de contratación directa el Gobierno Nacional estableció condiciones especiales en normas diferentes al artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las cuales deberán ser desarrolladas en los estudios previos. Por lo anterior, se podrán variar algunos de los acápites y numerales contenidos en el presente modelo.

Igualmente, teniendo en cuenta que el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, impuso la obligación de hacer en análisis del sector al que pertenece el contratista y en el que se ofrece la prestación en la que está interesada la entidad contratante, en este mismo documento se incluyen los aspectos que corresponden a dicho análisis. Esto resulta conveniente pues el análisis del sector constituye el fundamento para la incorporación de condiciones de los pliegos y del contrato. Es importante precisar, como lo advirtió la Agencia Nacional de Contratación, que el deber de análisis contenido en este artículo tiene que cumplirse en todas las modalidades de selección de contratitas. En caso que sea necesario cada capítulo puede tener uno a varios anexos en los que se profundice la información requerida.

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 EL PEÑOL en el departamento de Antioquia 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 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 de dieciocho con treinta y seis (18.36) mts2, y un área total construida: de dieciocho con treinta y seis (18.36) mts2, que esté 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 Y CONDICIONES DEL BIEN O SERVICIO. ESPECIFICACIONES DEL CONTRATO

2.1 Objeto

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de EL PEÑOL - ANTIOQUIA.

2.2 Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista está ubicado en la **KR 16 N 2 -39** en el municipio de EL PEÑOL - Antioquia.

2.3 Condiciones del bien o servicio

El inmueble consta de un área de dieciocho con treinta y seis (18.36) mts2, y un área total construida: de dieciocho con treinta y seis (18.36) mts2.

2.4 Autorizaciones, permisos y licencias

- N/A.

2.5 Clasificación en el cuarto nivel del 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

2.6 Tipo de contrato

Arrendamiento de bien inmueble

2.7 Plazo

Término de ejecución: Veinte (20) meses contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.8 Obligaciones de la entidad estatal

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

1. Pagar el valor del contrato en la cantidad, forma y oportunidad pactadas.
2. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato

3. Aprobar las garantías o las modificaciones a las mismas que el contratista constituya siempre que estas cumplan las condiciones de suma asegurada, vigencias y amparos, exigidas en el contrato.
4. Resolver las peticiones y consultas que le haga el 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.

2.9 Obligaciones del contratista

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

1. Suscribir Acta de Inicio con los supervisores del contrato.
2. Poner a disposición de la RNEC el inmueble objeto del contrato, el día de la suscripción del acta de inicio.
3. Garantizar el uso exclusivo del inmueble a la RNEC.
4. Entregar de conformidad con la propuesta los bienes y servicios ofrecidos de manera adicional.
5. Garantizar la calidad y el buen funcionamiento de los bienes y equipos suministrados en la ejecución del contrato.
6. El propietario se compromete al mantenimiento del inmueble y a realizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del mismo.
7. El propietario no es responsable del pago de los servicios públicos domiciliarios.

Obligaciones Generales Del Contratista

1. 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.
2. Rendir y elaborar los informes, conceptos, estudios y demás trabajos que se le soliciten en desarrollo del contrato.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
4. 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.
5. Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos de este, cuando en el mismo hayan sido requeridas.

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

2.10 Lugar de ejecución

Municipio de EL PEÑOL - Antioquia

2.11 Supervisión

RNEC ejercerá la supervisión del presente contrato, a través del Registrador Municipal de EL PEÑOL – Antioquia.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DE CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Para algunos eventos de contratación directa el Gobierno Nacional estableció las siguientes condiciones especiales en normas diferentes al artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015:

se deberá verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble, así como “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”. (Art. 2.2.1.2.1.4.11, Dto.1082).

En el evento de **contratos interadministrativos**, en el literal c) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015 se establecieron las condiciones, requisitos e incluso prohibiciones para el caso de la utilización del evento de contratación directa del contrato interadministrativo. La justificación para utilizar la modalidad de selección de la contratación directa por la excepción del contrato interadministrativo debe partir de la comparación entre la alternativa de contratar a

una entidad estatal para que ejecute el proyecto y la posibilidad de realizarlo con un empresario particular. La comparación deberá, igualmente, abarcar los aspectos económicos y técnicos propios de su ejecución, así como la oportunidad para satisfacer la necesidad.

En relación con las condiciones económicas la justificación debería abarcar los siguientes aspectos:

- Realizar una comparación de los costos que tendrá el proyecto si es ejecutado por una entidad estatal o si lo desarrolla un empresario particular.
- Analizar la capacidad administrativa y técnica de la entidad contratante para ejecutar el proyecto. El análisis del personal, tanto en relación con la formación profesional como de la experiencia y dedicación, puede constituir un factor determinante de la decisión de la administración de acudir a la excepción de contratación directa.
- Analizar la especialidad y experiencia de la entidad estatal ejecutora, a pesar de la existencia de recursos administrativos en la entidad contratante.
- Analizar factores técnicos y económicos. En el caso en que la entidad estatal ejecutora, que cuenta con reconocida y exitosa experiencia, no realiza una subcontratación total del proyecto, sino que lo ejecuta directamente asumiendo su administración y gerencia lo que, además de permitir su ejecución oportuna y adecuada, podría generar importantes ahorros.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

4.1 Valor estimado del contrato

El valor total del contrato es la suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS ($ 36.414.850) M/L., NO INCLUYE IVA** y los demás impuestos y erogaciones a que haya lugar.

Vigencia	Valor canon mensual	Valor total contrato
2026	$1.735.700	$3.471.400
2027	$1.812.071	$21.744.852
2028	$1.866.433	$11.198.598

4.2 Justificación. Estudio de mercado

El valor del contrato se estimó en la suma señalada, en razón a que se solicitaron varias ofertas con el fin de seleccionar el inmueble que más se adecuará a las necesidades de la Registraduría Nacional en el municipio de EL PEÑOL- Antioquia, se realizó un sondeo de

mercado encontrando que el único inmueble disponible y que cumple con los requisitos de Ley es el siguiente:

Inmueble No. 1: KR 16 N 2 -39 del Municipio de EL PEÑOL - Antioquia.

Este inmueble tiene área de dieciocho con treinta y seis (18.36) mts2, y un área total construida: de dieciocho con treinta y seis (18.36) mts2. Zona de fácil acceso para la comunidad en general del municipio de APARTADÓ. Con un canon de arrendamiento propuesto **para la vigencia 2026 de UN MILLÓN SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($1.735.700), para la vigencia 2027 de UN MILLÓN OCHOCIENTOS DOCE MIL SETENTA Y UN PESOS M/CTE ($1.812.071) y para la vigencia 2028 de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($1.866.433), NO incluido IVA.**
.

De acuerdo con el análisis realizado, se tiene que el inmueble que más se ajusta a las necesidades de la Entidad es el ofrecido por **OTONIEL DE JESUS HINCAPIE GALVIZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No **70.951.106**, en razón que éste es el más económico y adecuado para la atención a los usuarios.

Adicionalmente se adjunta a este documento, certificación firmada por el Comandante de Policía Nacional en el municipio de EL PEÑOL - Antioquia, donde manifiesta la seguridad que tiene el inmueble a arrendar.

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

Por lo anterior, se recomienda celebrar el contrato de arrendamiento con **OTONIEL DE JESUS HINCAPIE GALVIZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No **70.951.106**.

4.3 Disponibilidad presupuestal

La Registraduría Nacional del Estado Civil expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal correspondiente, el cual se anexará al presente estudio como hará parte integral del mismo expediente contractual.

4.4 Forma de pago

La Registraduría Nacional del Estado Civil pagará al **ARRENDADOR** el valor del contrato así:

Vigencia 2026

UN PRIMER PAGO: por la suma de (TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS) PESOS M/CTE ($3.471.400), 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 (CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TRECE) PESOS M/CTE ($5.436.213), 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 (CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TRECE) PESOS M/CTE ($5.436.213) 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 (CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TRECE) PESOS M/CTE ($5.436.213) 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 (CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TRECE) PESOS M/CTE ($5.436.213)

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 (CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE) PESOS M/CTE ($5.599.299), 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 (CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE) PESOS M/CTE ($5.599.299), 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.

Dichos pagos se realizarán previo el lleno de los siguientes requisitos:

- Presentación de informe de actividades y/o de ejecucion del contrato.

NOTA: La REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL, realizará el pago, de acuerdo con la programación del PAC respectivo.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con el 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 **OTONIEL DE JESUS HINCAPIE GALVIZ,** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No **70.951.106**.

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, este inmueble se viene arrendando por varios años, no hay necesidad de traslado de redes, el

propietario realiza el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando el Registrador lo requiera.

6. 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.

MATRIZ PARA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES ARRENDAR EL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE EL PEÑOL

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categorías	A quien se le asigna	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Persona responsable por	Fecha estimada en que se inicia	Fecha estimada en que se	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Inadecuada elaboración de estudios previos de conveniencia y oportunidad, y diseño de la futura contratación	a) Estudios previos deficientes que no se ajustan al objeto y naturaleza del contrato, no cumple con la totalidad de los criterios que deben contemplarse. b) Detrimento patrimonial.	(1) RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFIASNTE	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Monitorear constantemente las circunstancias y los riesgos, para identificar cualquier modificación o alteración del riesgo.	(1) RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZA PERIODICAMENTE	MENSUALMENTE

2	General	Externo	Planeación	Operacional	Cuando en el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con las condiciones requeridas por la entidad contratante.	Retraso en el proceso de selección del contratista (arrendador), que afecta la satisfacción de la necesidad.	(1) RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICATNE	RIESGO BAJO	ARRENDADOR	Aclarar los requisitos, requerimientos y es especificaciones y productos del contrato. Especificar estándares de los bienes y servicios	(1) RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO-ARRENDADOR	12/04/2022	12/04/2022	UNA SOLA VEZ	CUANDO SE ASIGNA EL CONTRATO
3	General	Interno	Contratación	Operacionales	Atraso en la suscripción, perfeccionamiento y legalización del contrato	Incumplimiento de las normas de contratación estatal, políticas institucionales, el SIIF y afectación de la calidad en la gestión	(1) RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Revisar los procesos. Establecer sistemas de aseguramiento de calidad en los contratos.	(1)RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO	12/04/2022	12/04/2022	UNA SOLA VEZ	CUANDO SE ASIGNA EL CONTRATO
4	General	Interno	Selección	Operacionales	Selección de un inmueble que después no satisfaga las necesidades de la entidad.	a)Afectación de las funciones propias de la entidad. b) Incumplimiento de las metas propuestas por la entidad. c) Detrimento patrimonial. d) Insuficiencia	(2) IMPROBABLE	(2) MENOR	(2) MENOR	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes. Monitoreo de las condiciones de riesgo o la trasferencia del mismo.	(2)IMPORBABLE	(2)MENOR	(2) MENOR	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION DEL CONTRATO	ARRENDATARIO	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARÁ PERIODICAMENTE	MENSUALEMNTE

						de área contratada														
5	General	Externo	Ejecución	Económico	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del mercado inmobiliario.	a) Desequilibrio financiero. b) Sobrecostos en la ejecución contractual.	(3)POSIBLE	(3)MODERADO	(3)MODERADO	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Monitorear constantemente las circunstancias y los riesgos, en especial las relacionadas con la emergencia sanitaria del covid-19.	(2)IMPROBABLE	(2)MENOR	(2) MENOR	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALEMNTE
6	Especifico	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cambios en las tarifas, tributos, expedición de nuevas normas, entre otros, durante la ejecución del contrato	Los efectos originados por nuevas normas o modificación a las existentes obligan a las partes a cumplir con las disposiciones legales que surjan y afecten el contrato	(1)RARO	(1)INSIGNIFICANTE	(1)INSIGNFICANTE	RIESGO BAJO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Revisar procesos. Incluir declaraciones y garantías del contratista	(1)RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALMENTE
7	Especifico	Interno	Planeación	Operacional	Problemas con las instalaciones de redes de conectividad y/o sobrecargas de energía que impliquen no	Sobrecostos en la ejecución contractual. Incumplimiento del contrato. Perturbación del uso de inmueble.	(3)POSIBLE	(3)MODERADO	(3)MODERADO	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Aclarar los requisitos, requerimientos y especificaciones y productos del contrato.	(2)IMPROBABLE	(2)MENOR	(2) MENOR	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALEMNTE

					mantener operativos los equipos tecnológicos y/o servicios públicos indispensables para que opere la entidad pública	Afectación de las funciones propias de la entidad.						Especificar estándares de los bienes y servicios									
8	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Venta del inmueble arrendado.	a) Negociación para la permanencia de la entidad arrendataria con el nuevo propietario arrendador. b) Pleito entre las partes. c) Terminación anticipada del contrato. d) Búsqueda de nuevo inmueble. e) Sobrecostos en la ejecución contractual.	(3)POSIBLE	(3)MODERADO	(3)MODERADO	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Monitorear constantemente las circunstancias y los riesgos que impliquen la compra o venta del inmueble objeto del contrato.	(2)IMPROBABLE	(2)MENOR	(2) MENOR	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALEMNTE
9	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	La entidad no cuenta con los recursos para pagar en los plazos acordados en el contrato, por indebida	Mora en el pago y puede ocasionar desequilibrio económico del contrato.	(1)RARO	(1)INSIGNIFICANTE	(1)INSIGNFICANTE	RIESGO BAJO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Revisar procesos. Monitorear constantemente las circunstancias y los riesgos	(1)RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDADOR	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALMENTE

					programación del PAC.															
10	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Solicitud de entrega anticipada del inmueble por parte del arrendador.	Ejecución incompleta del contrato. Pago de multa o sanción. Reubicación.	(1)RARO	(1)INSIGNIFICANTE	(1)INSIGNFICANTE	RIESGO BAJO	ARRENDADOR ARRENDATARIO	Revisar procesos. Incluir declaraciones y garantías del contratista	(1)RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALMENTE
11	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Pleitos entre terceros y el arrendador que impidan la ocupación pacífica y tranquila del inmueble.	Perturbación de la ejecución del contrato	(1)RARO	(1)INSIGNIFICANTE	(1)INSIGNFICANTE	RIESGO BAJO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Revisar procesos. Incluir declaraciones y garantías del contratista. Realizar estudio de títulos.	(1)RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO-ARRENDAD	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALMENTE
12	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	El contratista no cumple con las obligaciones contractuales	Perturbación de la ejecución del contrato	(1)RARO	(1)INSIGNIFICANTE	(1)INSIGNFICANTE	RIESGO BAJO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Incluir declaraciones y garantías del contratista..	(1)RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDADOR	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALMENTE
13	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Fallece el contratista y/o el representante legal.	Terminación del contrato	(1)RARO	(1)INSIGNIFICANTE	(1)INSIGNFICANTE	RIESGO BAJO	ARRENDADOR-ARRENDATARIO	Incluir declaraciones y garantías del contratista.	(1)RARO	(1) INSIGNIFICANTE	(1) INSIGNIFICANTE	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALMENTE

14	Especifico	Externo	Ejecución	Riesgo de la Naturaleza	Eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre	Terminación del contrato	(3)POSIBLE	(3)MODERADO	(3)MODERADO	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes. Monitoreo de las condiciones de riesgo o la transferencia del mismo.	(2)IMPROBABLE	(2)MENOR	(2) MENOR	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO-ARRENDADOR	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALEMNTE
15	General	Interno	Ejecución		Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble.	Terminación del contrato	(3)POSIBLE	(3)MODERADO	(3)MODERADO	RIESGO BAJO	ARRENDATARIO	Hacer pruebas e inspecciones de los bienes. Evaluar las situaciones de orden público.	(2)IMPROBABLE	(2)MENOR	(2) MENOR	RIESGO BAJO	NO AFECTA LA EJECUCION	ARRENDATARIO-ARRENDADOR	12/04/2022	12/04/2022	SE REALIZARA PERIODICAMENTE	MENSUALEMNTE

7. LAS GARANTIAS 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.

8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

La contratación directa no está cobijada por Acuerdos Comerciales, ello con fundamento en la información publicada de los Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC), se verifico que el presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por los mismos, por encontrarse dentro de las causales de exclusión de aplicabilidad o excepciones, referidas por el Ministerio de Industria y comercio.

II. ANÁLISIS DEL SECTOR

El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO:

Las condiciones que se exigirán al arrendador serán las siguientes: **1)** Entregar físicamente el inmueble **2)** Entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos, domiciliarios de energía, acueducto y alcantarillado. Para efectos del servicio público domiciliario de telefonía, si el inmueble cuenta con este servicio debe ser retirado por el arrendador, bajo ninguna circunstancias la arrendataria, asumirá el pago de servicio público domiciliario de gas, si a ello hubiera lugar **3)** entregar el inmueble en óptimas condiciones de funcionamiento **4)** Facilitar el uso goce y disfrute legítimos del inmueble objeto del arrendamiento, debiéndose sanear a su costa y responsabilidad los problemas jurídicos y materiales que se presenten durante la vigencia del contrato **5)** Garantizar el uso exclusivo del inmueble a la Registraduría Nacional del Estado Civil **6)** Librar al arrendatario de toda perturbación en el goce de la cosa arrendada. **7)** Responder ante la Arrendataria por los vicios ocultos del inmueble, incluido de los bienes y servicios conexos, objeto de arrendamiento **8)** Informar oportunamente a los supervisores asignados por la ARRENDATARIA, cualquier irregularidad que se presenten en las instalaciones del bien inmueble arrendado **9)** Coordinar con el supervisor del contrato cualquier cambio que se genere durante el término de ejecución del contrato de arrendamiento **10)** Suscribir el acta de recibo a satisfacción, por la terminación y liquidación del presente contrato con la ARRENDATARIA **11)** Firmar el Inventario laborado por las partes a la entrega y recibo del inmueble.

1.1.1. Normativa aplicable a la Entidad

Resolución No. 448 de 2016, por medio de la cual se adopta el manual de contratación del de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Resolución No. 5253 de 2016, por la cual se adopta el manual de contratación de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

1.1.2. Normativa aplicable al proceso de contratación

La normativa aplicable al presente proceso de contratación es la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 19 de 2012, Decreto 1082 de 2015.

1.1.3. Normativa a la que se someterá el contrato

La normativa a la que se someterá el contrato a celebrar es el Estatuto General de contratación de la Administración Pública, Código Civil y Código de Comercio.

1.1.4. Normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro contratista

La normativa aplicable al sector al que pertenece el futuro contratista es la ley 80 de 1993, Código Civil y Código de Comercio.

1.2. TÉCNICO:

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 a 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 la **KR 16 N 2 -39 del municipio de EL PEÑOL**, por las circunstancias descritas anteriormente.

Los valores que se tienen en cuenta son los presentados en las propuestas de arrendamiento, los cuales, de acuerdo con el incremento del IPC y los supuestos macroeconómicos, como la inflación del fin del periodo

Para la determinación del valor se tuvo en cuenta el valor de canon de arrendamiento presentado en la oferta más favorable y que se ajusta a las necesidades de la entidad para su debido funcionamiento y la negociación realizada previamente.

La entidad anualmente suscribe contratos de arrendamiento, que por lo general se toman con el mismo arrendador para que no se presenten traslados de sedes. Cuando se hace necesario buscar un nuevo inmueble se realiza el correspondiente estudio previo, ello con el fin de seleccionar el mejor oferente y así, garantizar la adecuada y continua prestación del servicio.

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

ANEXOS

Los anexos, 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
- Certificación Policía Nacional
- Paz y salvo, pago impuesto predial vigencia 2026.
- Certificación Uso de Suelos
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Registro Fotográfico actualizado

Dado en la ciudad de Medellín, a los nueve (9) días del mes de octubre de 2026.

Cordialmente;

DIEGO ALBERTO SEPÚLVEDA ARGÁEZ **ADOLFO RAFAEL FERNÁNDEZ LAGUNA**

Delegados Departamentales del Registrador Nacional del Estado Civil

Proyectó: Ramón Felipe Franco Montoya