ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS 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 desarrolla en los siguientes términos:

DATOS GENERALES	
Fecha de emisión del estudio:	**08** de **octubre** del **2026**
Área que elabora el estudio:	Gestión Administrativa y Financiera
Modalidad de selección:	Contratación directa
Objeto de la contratación:	El arrendamiento de un inmueble que cuenta con un área de **65 m2** y con la infraestructura necesaria para llevar a cabo el registro de la vida civil e identificación de los colombianos y la realización de los procesos electorales, de conformidad con el estudio previo y la propuesta presentada por EL ARRENDADOR, los cuales forman parte integral del contrato. EL ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento el inmueble ubicado en la **CARRERA 6 No. 3-15/17**, destinado para el funcionamiento de las oficinas de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE CARMEN DE APICALÁ**, en el departamento del **TOLIMA**.

[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 el 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 contratistas. En caso de que sea necesario cada capítulo puede tener uno o varios anexos en los que se profundice la información requerida.

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 y la promoción de 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 **Carmen de Apicalá**, en el departamento del Tolima, 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 de acceso para personas con discapacidad, instalaciones eléctricas propias y polo a tierra debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia, 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 arrendamiento de un inmueble que cuenta con un área de **65 m2** y con la infraestructura necesaria para llevar a cabo el registro de la vida civil e identificación de los colombianos y la realización de los procesos electorales, de conformidad con el estudio previo y la propuesta presentada por **EL ARRENDADOR**, los cuales forman parte integral del contrato.

3.2. Alcance del objeto

EL ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento el inmueble ubicado en la **CARRERA 6 No. 3-15/17**, destinado para el funcionamiento de las oficinas de la **REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE CARMEN DE APICALÁ**, en el departamento del **TOLIMA**.

El inmueble objeto de arrendamiento tiene un área aproximada de 65 m2 y cuenta con 2 salones, con pisos enchapados en baldosa, puertas y ventanas; en él ha venido funcionando la Registraduría Municipal de Carmen de Apicalá.

3.3. 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	80000000 – Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 – Servicios inmobiliarios	80131500 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502 – Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Nota: Los códigos del cuadro anterior deben guardar relación con los incluidos en el Plan Anual de Adquisiciones.

3.4. Tipo de contrato

El tipo de contrato a suscribirse es un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

3.5. Autorizaciones, permisos y/o licencias

El inmueble objeto de arrendamiento es apto para el funcionamiento de entidades públicas de acuerdo con su uso de suelo, de conformidad con la certificación emitida por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Carmen de Apicalá.

3.6. Especificaciones Técnicas

Se requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio y de fácil acceso, con rampa de acceso para personas con discapacidad; 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 adecuada para el funcionamiento de la Registraduría Municipal, 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 mínimas de seguridad para el funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Así mismo, el inmueble debe cumplir las especificaciones mínimas exigidas para los bienes inmuebles que arrienda la RNEC, conforme a la Circular **087** de **2021**, entre las cuales se encuentran:

- Adecuadas condiciones físicas, estructurales y eléctricas para la instalación y el funcionamiento de equipos de cómputo.
- El inmueble debe encontrarse sin filtraciones, humedades o deterioros.
- Disponibilidad de servicios públicos básicos.
- El inmueble debe estar ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de Carmen de Apicalá – Tolima.
- El uso del suelo debe ser institucional.
- Rampa de acceso y baños para las personas en condición de discapacidad, incluyendo el compromiso suscrito por los propietarios del inmueble para los casos en que se requiera realizar alguna adecuación o mejora, señalando la fecha en la que se ejecutarán estas obras y sin que este plazo supere un mes contado a partir de la firma del contrato.

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. Entregar en arrendamiento un inmueble que cuente 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, para las personas con discapacidad y para los funcionarios.
   - Rampa de acceso para personas con discapacidad (Ley 361 de 1997).
2. Suscribir el Acta de Inicio con el supervisor del contrato.
3. Poner a disposición de la RNEC el inmueble objeto del contrato el día de la suscripción del acta de inicio.
4. Garantizar el uso exclusivo del inmueble a la Registraduría Nacional del Estado Civil durante el plazo de ejecución.

5. Efectuar el mantenimiento del inmueble y realizar las reparaciones necesarias para el buen funcionamiento del mismo.
6. Pagar los servicios públicos de acueducto y alcantarillado del inmueble, conforme a la propuesta presentada.

Entregables: acta de entrega del inmueble arrendado, suscrita al inicio de la ejecución, y las cuentas de cobro o facturas correspondientes a cada periodo de pago, con sus respectivos soportes.

3.7.2 Obligaciones generales

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 la Entidad, por causa o con ocasión del contrato.
2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
3. 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.
4. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
5. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
6. Informar oportunamente a la Entidad sobre las eventualidades que puedan surgir y que impliquen retraso en el desarrollo del contrato.
7. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas del Supervisor del contrato y de la Entidad.
8. Suscribir a tiempo las actas requeridas por parte de la Entidad (supervisor y/o interventor) como constancias de la ejecución del contrato.
9. Presentar las cuentas de cobro o facturas del valor del contrato, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
10. Las demás que por ley o contrato le correspondan.

3.7.3 Criterios de sostenibilidad o buenas prácticas ambientales

De conformidad con la Guía Técnica para la Inclusión de Criterios de Sostenibilidad en la Adquisición de Bienes, Obras y Servicios – **GAGU02** y su anexo, el contratista deberá observar, durante la ejecución del contrato, las siguientes buenas prácticas ambientales:

1. Mantener en buen estado las instalaciones hidráulicas y sanitarias del inmueble, reparando oportunamente fugas, goteos y filtraciones, en procura del uso eficiente y ahorro del agua (**Ley 373 de 1997**).
2. Mantener las instalaciones eléctricas en condiciones seguras y eficientes y, en las reposiciones a su cargo, instalar luminarias y elementos de bajo consumo, en desarrollo del uso racional y eficiente de la energía (**Ley 697 de 2001**).
3. En la reposición de aparatos sanitarios y griferías a su cargo, instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua (**Decreto 3102 de 1997**).
4. En las reparaciones locativas y adecuaciones a su cargo, emplear materiales de bajo impacto ambiental (pinturas base agua, libres de plomo) y entregar los residuos de construcción y demolición a gestores autorizados (**Resolución 472 de 2017**, modificada por la **Resolución 1257 de 2021**).
5. Garantizar la disponibilidad del servicio público de aseo y facilitar la separación en la fuente de los residuos conforme al código de colores (**Resolución 2184 de 2019**).
6. Conservar el inmueble con adecuada ventilación e iluminación natural, libre de humedades y de condiciones que propicien la proliferación de plagas.
7. Cumplir la normativa ambiental vigente aplicable al inmueble y atender las recomendaciones que en materia de gestión ambiental formule la Entidad.

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.
6. Suscribir con el Contratista la correspondiente Acta de Inicio.
7. Ejercer el control en el cumplimiento del objeto del contrato.
8. Pagar los servicios públicos de teléfono (línea adquirida por la Entidad) y energía eléctrica.

3.9. Plazo de ejecución

Término de ejecución: El plazo de ejecución será hasta el **30** de **junio** de **2028**, contado 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

En el municipio de Carmen de Apicalá – Tolima, Territorio Nacional de Colombia; inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 3-15/17.

3.11. Supervisión

La **ARRENDATARIA** ejercerá la supervisión del contrato a través del **Registrador Municipal de Carmen de Apicalá – Tolima**, quien ejercerá el control y vigilancia del contrato y se encargará de verificar que éste se desarrolle de acuerdo con las especificaciones, alcances y normas señaladas en los estudios previos, sin que este control y vigilancia releve al **ARRENDADOR** de su responsabilidad.

La supervisión comprende el seguimiento técnico, administrativo y financiero del contrato, conforme se describe en el Manual de Contratación adoptado por la Entidad, y el supervisor deberá cumplir con las funciones establecidas en la Guía de Supervisión adoptada por la Entidad y en la Ley. En particular, el Supervisor deberá:

1. Verificar personalmente la ejecución idónea y oportuna del contrato.
2. Elaborar las actas de las reuniones que efectúe con ocasión de la supervisión del contrato.
3. Remitir para su trámite las solicitudes de modificación del contrato.
4. Conceptuar por escrito sobre la viabilidad y necesidad de las modificaciones contractuales.
5. Rendir por escrito, cuando le sean solicitados, informes sobre la ejecución y desarrollo del contrato.
6. Avalar los pagos que se hagan al **ARRENDADOR**, para lo cual deberá verificar que el mismo cumpla con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social en salud y pensiones, parafiscales y sistema general de riesgos laborales, de conformidad con la normativa vigente.
7. Informar por escrito a la Dirección Administrativa – Grupo Recursos Físicos las anomalías que se presenten durante la ejecución del contrato y proponer soluciones.
8. Cualquier otra que sea necesaria para el buen desarrollo y ejecución del contrato.

IV. MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección es la **contratación directa**. 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 hace la Entidad a efecto de establecer las condiciones de mercado se deja constancia escrita en el presente estudio (literal b del numeral V) y en el respectivo expediente de la contratación.

Igualmente, se deja 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 **DOCE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE ($12.241.562)**, no incluye IVA.

Para la vigencia **2026** (noviembre y diciembre) corresponde a la suma de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($1.166.978)**, no incluye IVA.

Para la vigencia **2027** (enero a diciembre) corresponde a la suma de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($7.309.956)**, no incluye IVA.

Para la vigencia **2028** (enero a junio) corresponde a la suma de **TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTIOCHO PESOS M/CTE ($3.764.628),** no incluye IVA.

Valor del canon de arrendamiento

El valor del canon mensual para el año **2026**, con base en el incremento anual del 3 %, será por valor de **QUINIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($583.489),** no incluye IVA.

El valor del canon mensual para el año **2027**, con base en el incremento del 4,4 % establecido en la Circular Externa No. 011 de 2026, será por valor de **SEISCIENTOS NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS M/CTE ($609.163),** no incluye IVA.

El valor del canon mensual para el año **2028**, con base en el incremento anual del 3 %, será por valor de **SEISCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS M/CTE ($627.438),** no incluye IVA.

b. Justificación. Estudio de mercado

El valor del contrato se estimó en la suma señalada, en razón a la Circular Externa No. **011** del **9** de **marzo** de **2026** emitida por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que estableció el incremento en el gasto en materia de arrendamientos de bienes inmuebles para la vigencia **2027**, será del 4,4 %, por lo que este será el porcentaje de aumento sobre el canon mensual aplicado antes del IVA así:

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	Carrera 6 No. 3-15/17
ÁREA CONSTRUIDA	65 m2
CANON MENSUAL (2026)	$583.489
CANON MENSUAL (2027)	$609.163
CANON MENSUAL (2028)	$627.438

Las variables que soportan el presupuesto son el canon mensual de arrendamiento, el área del inmueble (65 m2), el plazo de ejecución y los incrementos anuales previstos (4,4 % para 2027 y 3 % para 2028). El valor del contrato corresponde al canon mensual multiplicado por el número de meses de ejecución en cada vigencia: Dos (**2**) meses en **2026**, doce (**12**) meses en **2027** y seis (**6**) meses en **2028**. La

prestación se cumplirá en el municipio de Carmen de Apicalá – Tolima (Carrera 6 No. 3-15/17), durante el plazo de ejecución, mediante la entrega material del inmueble a la Entidad y su goce continuo e ininterrumpido.

Además, con el fin de seleccionar el inmueble que más se adecúe a las necesidades de la Registraduría Municipal de Carmen de Apicalá – Tolima, se evidenció que el inmueble propuesto por la señora **MARIA DEL SOCORRO MORENO SANCHEZ**, ubicado en la **Carrera 6 No. 3-15/17**, tiene un área aproximada de **65 m2**, no está sometido a régimen de propiedad horizontal, tiene pisos enchapados en baldosa e instalaciones de energía eléctrica con polo a tierra debidamente certificado, consta de 2 salones, puertas y ventanas, y no presenta ningún tipo de daño o riesgo que impida el funcionamiento de la Registraduría Municipal; además, es el inmueble donde ha funcionado la Registraduría Municipal de Carmen de Apicalá por aproximadamente 24 años.

Se tiene que el inmueble anteriormente descrito se ajusta a las necesidades de la Entidad, cumpliendo con los requisitos indispensables exigidos para el uso de las Registradurías Municipales, y se encuentra adecuado para la atención a los usuarios.

De otra parte, de conformidad con el certificado expedido por el municipio, el inmueble se encuentra ubicado en un sector que no presenta peligro para su habitabilidad, no se observan fisuras por asentamientos o deformaciones estructurales que representen riesgo inminente para sus ocupantes y también cumple con los parámetros solicitados por la Gerencia de Informática y su respectivo polo a tierra.

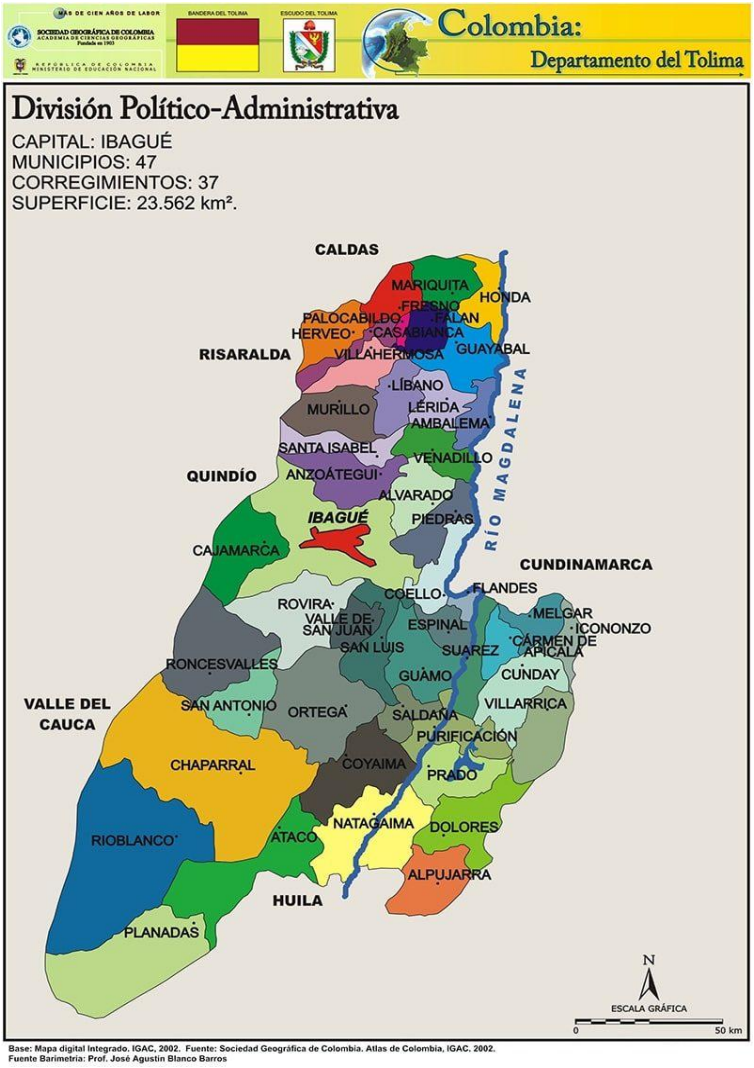
ANÁLISIS DEL SECTOR

El presente estudio se elabora con el objeto de analizar el sector relacionado con el 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:

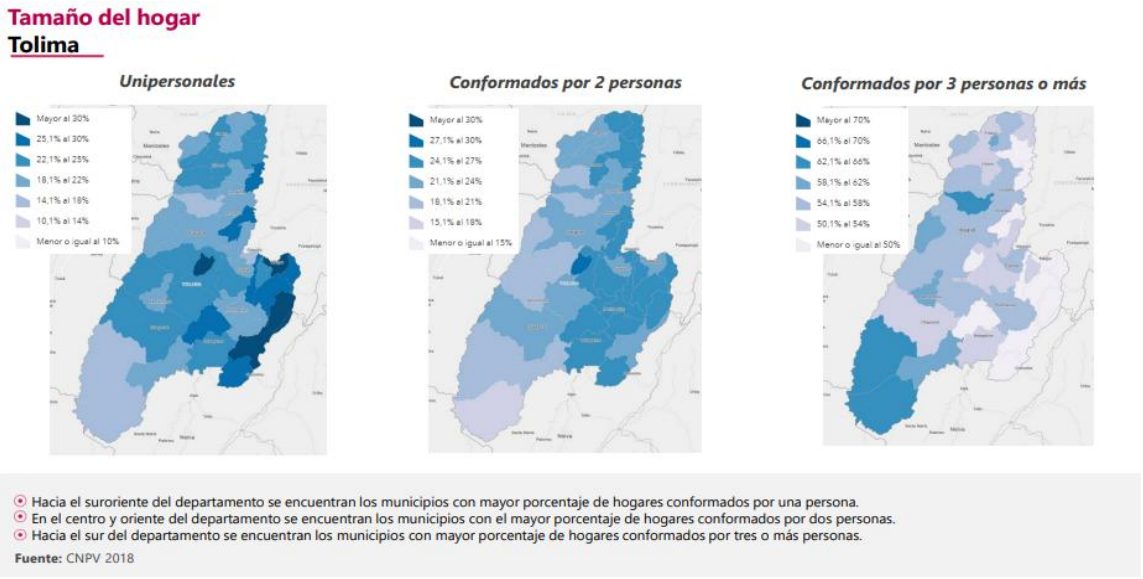
De acuerdo con la división político-administrativa del departamento del Tolima, podemos ubicar en qué sitio se encuentra este municipio.



Base: Mapa digital Integrado. IGAC, 2002. Fuente: Sociedad Geográfica de Colombia. Atlas de Colombia, IGAC. 2002.
Fuente Barimetria: Prof. José Agustín Blanco Barros

El municipio de Carmen de Apicalá se encuentra en el oriente del departamento del Tolima, a aproximadamente 89 km de Ibagué; limita al norte con el departamento de Cundinamarca, del cual lo separa el río Sumapaz, al sur con el municipio de Cunday, al oriente con Melgar y al occidente con Suárez

Es preciso señalar que, en el departamento del Tolima, respecto a lo manifestado por el DANE, en la gráfica siguiente se tiene cómo se encuentra conformado el departamento según el tamaño del hogar de cada municipio:



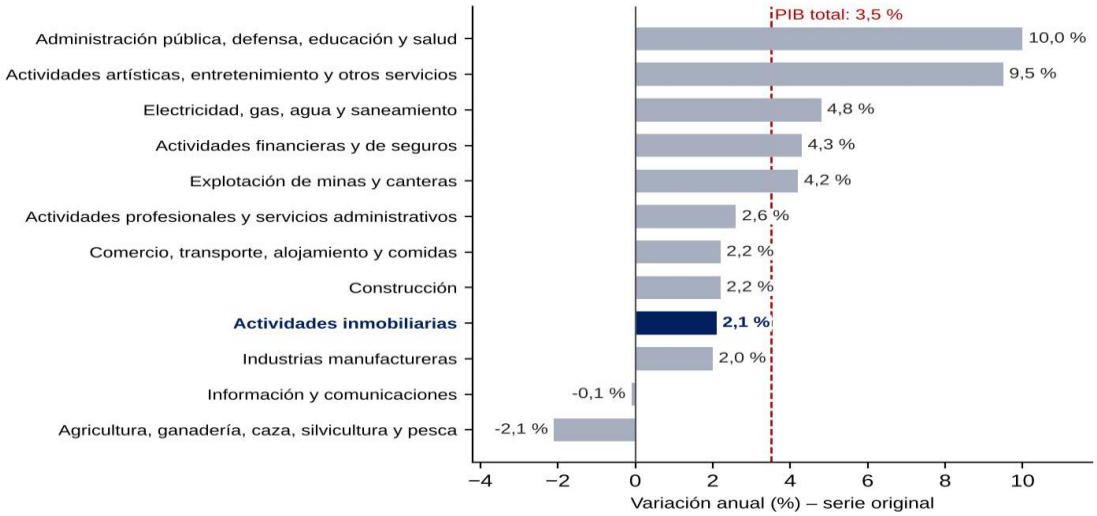
Información del sector (DANE, 2025–2026)

a) Comportamiento nacional del sector

De acuerdo con el boletín técnico del Producto Interno Bruto del II trimestre de 2026 publicado por el DANE, la economía colombiana creció 3,5 % frente al mismo periodo de 2025 y 1,3 % frente al trimestre anterior (serie desestacionalizada). Las actividades inmobiliarias crecieron 2,1 % anual y 0,5 % trimestral, con una contribución de 0,2 puntos porcentuales al crecimiento de la economía. En el primer

semestre de 2026 esta actividad acumuló un crecimiento de 2,1 %, frente a 2,9 % del PIB total.

Gráfica 1. Crecimiento anual del valor agregado por actividad económica – II trimestre de 2026

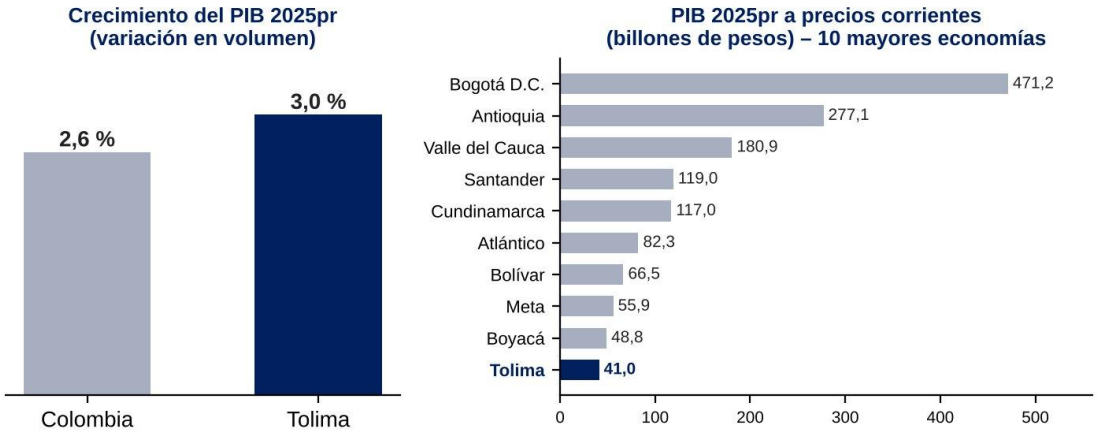


Fuente: DANE – Boletín técnico Producto Interno Bruto (PIB), II trimestre de 2026.

b) Contexto departamental

Según el boletín del PIB departamental 2025 (preliminar) del DANE, el PIB del Tolima a precios corrientes fue de $40.975 miles de millones, cerca del 2,2 % del PIB nacional ($1.852.670 miles de millones), lo que lo ubica como la décima economía del país. En volumen, el Tolima creció 3,0 %, por encima del promedio nacional (2,6 %).

Gráfica 2. El Tolima en el PIB departamental 2025 (preliminar)



Fuente: DANE – Boletín técnico PIB departamental 2025 preliminar. Participación calculada a partir de la tabla 1 del boletín.

c) Población del municipio

De acuerdo con las proyecciones de población del DANE con base en el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, el municipio de Carmen de Apicalá tiene 11.091 habitantes en 2026 y tendrá 11.228 en 2028, lo que refleja un leve crecimiento durante el plazo del contrato. El departamento del Tolima cuenta con 1.390.982 habitantes proyectados para 2026.
Fuente: DANE – Proyecciones de población municipal con base en el CNPV 2018.

d) Conclusión

El mercado de arrendamientos, medido a través de las actividades inmobiliarias, mantiene un crecimiento positivo y estable, y la población del municipio no presenta variaciones significativas. Estas condiciones respaldan la permanencia de la sede de la Registraduría Municipal de Carmen de Apicalá en un inmueble del casco urbano, de fácil acceso para la ciudadanía, y la continuidad del arrendamiento en las condiciones de mercado analizadas en el presente estudio.

Respecto a los arrendamientos, estos se encuentran clasificados dentro de las actividades terciarias o del sector de servicios, los cuales “(…) engloban no los bienes que se producen en las distintas actividades económicas sino los servicios que satisfacen las necesidades de las personas”.

El sector terciario está compuesto de las partes “blandas” de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño potencial y sostenibilidad de la economía.

Los servicios también son conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia y el debate, entre otros.

También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores sino también a otras compañías. Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de *business to business*.

Algunos ejemplos de las actividades económicas del sector terciario: gobierno; salud y hospitales; eliminación de desechos; educación; banca; seguros; servicios financieros; servicios legales; medios de comunicación; ventas al por menor; casinos; turismo; franquicias; inmobiliarias; seguridad; hotelería; telecomunicaciones; transporte; comunicación y mercadeo.

Clasificación industrial de las actividades del sector terciario (según entidades estadísticas): comercio al por mayor y al por menor; transporte y almacenamiento;

transporte aéreo; alojamiento y servicios de comida; información y comunicaciones; actividades financieras y de seguros; actividades inmobiliarias; actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo; administración pública y defensa; educación; actividades de atención de la salud humana y asistencia social; actividades artísticas, de entretenimiento y recreación; y actividades de asociaciones.

La producción de la información es también considerada como parte del sector terciario de la economía, aunque para algunos economistas esta actividad económica constituye un nuevo sector, el sector cuaternario.

El sector terciario es más importante en las economías más desarrolladas. Los países tienden a seguir una progresión en el desarrollo, lo cual los lleva de tener una producción intensiva en las actividades primarias, como la agricultura y la minería, a desarrollar la industria manufacturera, como la producción de automóviles o textiles, para luego llegar a una economía con una estructura basada en los servicios.

Actualmente el sector terciario es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y a la comunicación de la información.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2021pr– Primer trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento	
	Serie original	Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2021pr- I / 2020pr-I	2021pr - I / 2020pr - IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,3	1,8
Explotación de minas y canteras	-15,0	6,8
Industrias manufactureras	7,0	3,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	-1,3	0,7
Construcción	-6,0	17,0
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-0,8	5,5
Información y comunicaciones	2,6	4,9
Actividades financieras y de seguros	4,9	1,1
Actividades inmobiliarias	1,7	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,5	3,4
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	3,5	-0,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,6	11,1
Valor agregado bruto	**1,0**	**3,3**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,6	1,4
Producto Interno Bruto	**1,1**	**2,9**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Según el DANE, en el primer trimestre de 2021pr el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,7 % en su serie original, respecto al mismo periodo

de 2020pr. Para la serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,6 % respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10):

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2021pr– Primer trimestre

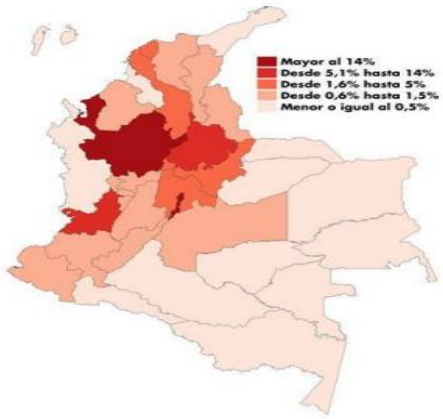
Actividad económica	Tasas de crecimiento	
	Serie original	Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2021pr -I/ 2020p -I	2021pr - I / 2020pr - IV
Actividades inmobiliarias	**1,7**	**0,6**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
pr preliminar
[1] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

De conformidad con el reporte presentado por el DANE a 25 de junio de 2021, la participación porcentual a precios corrientes durante el año 2020 por departamentos fue así:

Bogotá
25 de junio de 2021

Gráfico 13. Valor agregado de las Actividades inmobiliarias, por departamento
Participación porcentual a precios corrientes 2020pr



Ahora bien, es preciso indicar que, durante el año 2019, según datos del DANE, entre las actividades económicas que tuvieron más preponderancia en el departamento del Tolima se encuentran las actividades inmobiliarias, así:

INFORMACIÓN PARA TODOS

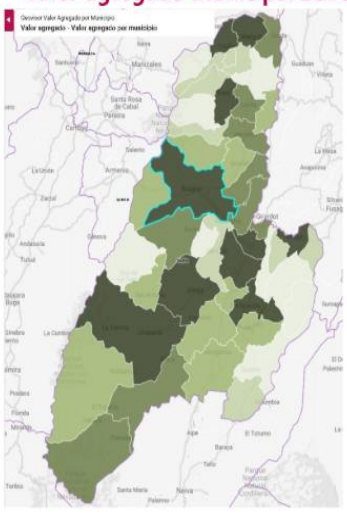
Valor agregado de las actividades económicas
Tolima 2019Pr

Actividades económicas	Valor agregado* 2019pr (Miles de millones de pesos)	Participación * %	Variación anual ** (%) (2019pr/2018p)
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	3.479	15,4	1,4
Explotación de minas y canteras	779	3,5	-1,0
Industrias manufactureras	2.095	9,3	2,7
Suministro de electricidad, gas y agua	607	2,7	2,7
Construcción	1.956	8,7	-1,9
Comercio, reparación de vehículos automotores, transporte, alojamiento y servicios de comida	4.112	18,3	4,0
Información y comunicaciones	561	2,5	0,7
Actividades financieras y de seguros	594	2,6	5,3
Actividades inmobiliarias	1.191	5,3	2,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas; servicios administrativos y de apoyo	1.129	5,0	3,8
Administración pública, educación y salud	3.909	17,4	4,8
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación; y de los hogares individuales	431	1,9	2,9
Subtotal Valor Agregado	**20.844**	**92,5**	**2,6**
Impuestos	1.681	7,5	4,2
Producto Interno Bruto (PIB)	**22.525**	**100,0**	**2,7**

* Precios corrientes
** Precios constantes de 2015

INFORMACIÓN PARA TODOS

Valor agregado municipal 2018p



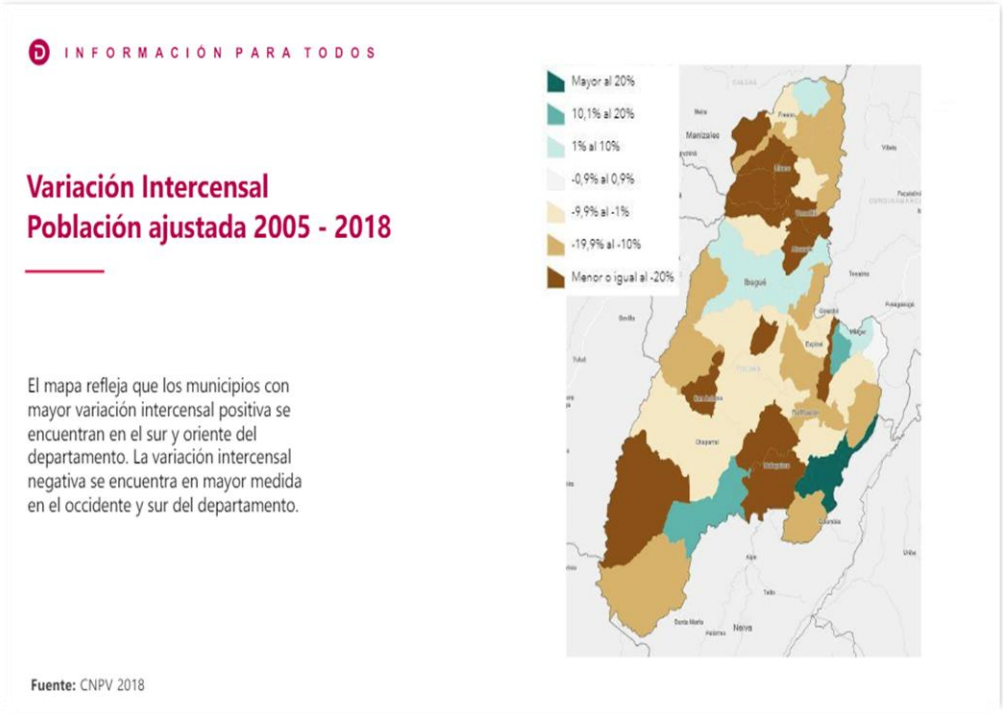
Fuente: DANE, Valor Agregado por Municipio
P: Cifras provisionales

Valor agregado[1] de los municipios del departamento de Tolima

Municipio	Valor agregado Miles de millones de pesos	Peso relativo municipal en el valor agregado departamental (%)
Ibagué	8.238	42,5
Espinal	1.778	9,2
Melgar	875	4,5
Chaparral	493	2,5
Guamo	472	2,4
San Sebastián de Mariquita	471	2,4
Purificación	445	2,3
Fresno	433	2,2
Líbano	426	2,2
Ortega	325	1,7
Coello	322	1,7
Planadas	317	1,6
Flandes	292	1,5
Venadillo	249	1,3
Lérida	243	1,3
Ataco	234	1,2
Honda	230	1,2
Rovira	225	1,2
Piedras	200	1,0
Rioblanco	200	1,0
Otros[2]	2.898	15,0

[1] Valores a precios corrientes (base 2015)
[2] Otros: Saldaña, Cajamarca, Coyaima, Prado, San Antonio, Ambalema, Anzoátegui, Natagaima, Alvarado, San Luis, Icononzo, Carmen de Apicalá, Villahermosa, Falan, Palocabildo, Alpujarra, Casablanca, Santa Isabel, Armero, Roncesvalles, Herveo, Dolores, Cunday, Valle de San Juan, Villarrica, Murillo, Suárez.

Para revisar ese valor agregado es necesario mirar la información poblacional respecto a la variación intercensal que se realizó para los años 2005-2018, que evidencia el crecimiento de la población en los diferentes municipios del Tolima, lo que conlleva que los trámites que realiza la Entidad se hayan ido acrecentando por el mismo volumen poblacional, y que la sede en la cual se atienda a la comunidad deba ubicarse en un sitio céntrico y urbano para el desarrollo misional de la RNEC.



1.2. TÉCNICO:

El inmueble que se pretende arrendar se debe encontrar en óptimas condiciones para tomarlo en arrendamiento, de conformidad con las especificaciones mínimas que deben cumplir los bienes inmuebles que arrienda la RNEC, tal y como lo estipula la Circular 087 de 2021, las cuales se relacionan en el numeral 3.6 del presente estudio.

1.3. REGULATORIO:

La presente contratación tiene como fundamento jurídico la causal descrita en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, referente al “Arrendamiento de bienes inmuebles”; para la selección del contratista se debe aplicar el procedimiento de contratación directa y el Manual de Contratación de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

a. CONTRATACIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD:

Resulta pertinente señalar las contrataciones que ha realizado la Entidad para el alquiler de un inmueble en el municipio de Carmen de Apicalá – Tolima, para el funcionamiento de la Registraduría Municipal de dicha localidad, contratación que se encuentra publicada en el SECOP I y II.

AÑO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CUANTÍA	CONTRATISTA
2020	Contratación directa	Fondo Rotatorio de la Registraduría Nacional del Estado Civil	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento al FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL el bien inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 3-15 de la nomenclatura urbana del municipio de CARMEN DE APICALÁ, departamento de TOLIMA.	Inmueble con un área aproximada de 65 m2; no está sometido a régimen de propiedad horizontal, tiene pisos enchapados en baldosa e instalaciones de energía eléctrica con polo a tierra debidamente certificado, y consta de 2 salones, puertas y ventanas.	$5.863.944	Rafael Moreno Galeano
2021	Contratación directa	Registraduría Nacional del Estado Civil	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 3-15, destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Registraduría Municipal de Carmen de Apicalá en el departamento de TOLIMA.	Inmueble con un área aproximada de 65 m2; no está sometido a régimen de propiedad horizontal, tiene pisos enchapados en baldosa e instalaciones de energía eléctrica con polo a tierra debidamente certificado, y consta de 2 salones, puertas y ventanas.	$6.039.864	Rafael Moreno Galeano
2022	Contratación directa	Registraduría Nacional del Estado Civil	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en la Carrera 6a No. 3-15, destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Registraduría Municipal de CARMEN DE APICALÁ en el departamento de TOLIMA.	Inmueble con un área aproximada de 65 m2; no está sometido a régimen de propiedad horizontal, tiene pisos enchapados en baldosa e instalaciones de energía eléctrica con polo a tierra debidamente certificado, y consta de 2 salones, puertas y ventanas.	$5.357.025	Rafael Moreno Galeano

AÑO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CUANTÍA	CONTRATISTA
2023	Contratación directa	Registraduría Nacional del Estado Civil	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en la Carrera 6a No. 3-15, destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Registraduría Municipal de CARMEN DE APICALÁ en el departamento de TOLIMA.	Inmueble con un área aproximada de 65 m2; no está sometido a régimen de propiedad horizontal, tiene pisos enchapados en baldosa e instalaciones de energía eléctrica con polo a tierra debidamente certificado, y consta de 2 salones, puertas y ventanas.	$6.407.700	Rafael Moreno Galeano
2024	Contratación directa	Registraduría Nacional del Estado Civil	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en la Carrera 6a No. 3-15, destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Registraduría Municipal de CARMEN DE APICALÁ en el departamento de TOLIMA.	Inmueble con un área aproximada de 65 m2; no está sometido a régimen de propiedad horizontal, tiene pisos enchapados en baldosa e instalaciones de energía eléctrica con polo a tierra debidamente certificado, y consta de 2 salones, puertas y ventanas.	$6.599.928	Rafael Moreno Galeano
2025	Contratación directa	Registraduría Nacional del Estado Civil	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en la Carrera 6a No. 3-15, destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Registraduría Municipal de CARMEN DE APICALÁ en el departamento de TOLIMA.	Inmueble con un área aproximada de 65 m2; no está sometido a régimen de propiedad horizontal, tiene pisos enchapados en baldosa e instalaciones de energía eléctrica con polo a tierra debidamente certificado, y consta de 2 salones, puertas y ventanas.	$6.797.928	Rafael Moreno Galeano
2026	Contratación directa	Registraduría Nacional del Estado Civil	El ARRENDADOR se compromete a dar en arrendamiento a la ARRENDATARIA el inmueble ubicado en la Carrera 6a No. 3-15, destinado para el funcionamiento de las oficinas de la Registraduría Municipal de CARMEN DE APICALÁ en el departamento de TOLIMA.	Inmueble con un área aproximada de 65 m2; no está sometido a régimen de propiedad horizontal, tiene pisos enchapados en baldosa e instalaciones de energía eléctrica con polo a tierra debidamente certificado, y consta de 2 salones, puertas y ventanas.	$5.834.890	Rafael Moreno Galeano

Así las cosas, se puede evidenciar que la Registraduría Nacional del Estado Civil en los últimos años ha realizado diferentes contratos de arrendamiento para el correcto funcionamiento de la Registraduría Municipal de Carmen de Apicalá – Tolima, de forma que permita ofrecer a la ciudadanía un adecuado uso de sus servicios.

b. ESTUDIO DE LA OFERTA

Este estudio se realiza con el fin de determinar que, a pesar de que existen en el municipio de **Carmen de Apicalá – Tolima** inmuebles para dar en arrendamiento, ninguno cumple con las condiciones necesarias requeridas por la Entidad para el funcionamiento de la Registraduría Municipal, situación por la que el Registrador Municipal del Estado Civil envía una sola cotización del bien inmueble donde actualmente funciona la Registraduría Municipal, indicando que sus instalaciones se ajustan a las necesidades de la Entidad y que cumplen con los requisitos exigidos para el uso de la Registraduría Municipal, además de que su ubicación es apropiada para ofrecer un óptimo servicio por ser de fácil acceso a la ciudadanía en general; igualmente, el incremento del canon de arrendamiento no supera el cuatro coma cuatro por ciento (4,4 %) establecido para la vigencia 2027 en la Circular Externa No**. 011** del **9** de marzo de **2026** del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

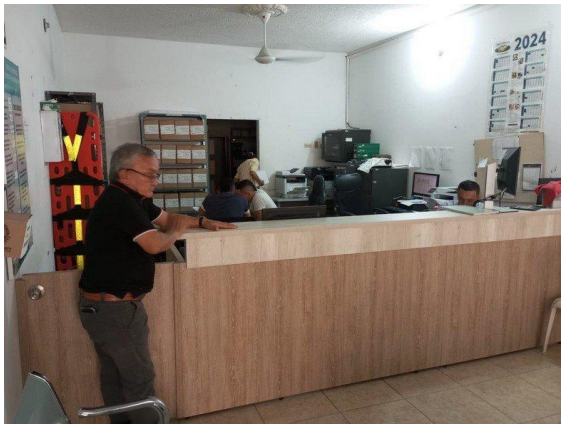
De igual manera, es importante señalar que se realizó la respectiva solicitud ante la Alcaldía Municipal para la consecución de un inmueble en comodato, lo cual no fue posible.

Ahora bien, según la propuesta de fecha **13** de **octubre** de **2026**, suscrita por el propietario del bien inmueble ubicado en la **Carrera 6 No. 3-15/17**, se oferta en arrendamiento el inmueble con un área de **65 m2**, que consta de un salón, una pieza, hall, cocina, alberca, lavadero y un baño, que cumple con las condiciones técnicas solicitadas por la entidad; así mismo, establece que el propietario del bien inmueble cancelará los servicios de acueducto y alcantarillado.

Registro fotográfico del inmueble:











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

La ARRENDATARIA pagará al ARRENDADOR el valor del contrato en 7 cuotas, así:

A) Un primer pago, que corresponde a los meses de noviembre y diciembre de **2026**, por valor de **UN MILLÓN CIENTO SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($1.166.978)**, no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de noviembre de **2026**.

B) Un segundo pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de **2027**, por valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($1.827.489)**, no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de febrero de **2027**.

C) Un tercer pago, que corresponde a los meses de abril, mayo y junio de **2027**, por valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($1.827.489)**, no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de mayo de **2027**.

D) Un cuarto pago, que corresponde a los meses de julio, agosto y septiembre de **2027**, por valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($1.827.489)**, no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de agosto de **2027**.

E) Un quinto pago, correspondiente a los meses de octubre, noviembre y diciembre de **2027**, por valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($1.827.489)**, no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de noviembre de **2027**.

F) Un sexto pago, correspondiente a los meses de enero, febrero y marzo de **2028**, por valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/CTE ($1.882.314)**, no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de febrero de **2028**.

G) Un séptimo pago, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de **2028**, por valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CATORCE PESOS M/CTE ($1.882.314)**, no incluye IVA, el cual será cancelado en el mes de mayo de **2028**. Lo anterior con cargo al Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Para la vigencia de **2026** será con cargo al Presupuesto de la Registraduría Nacional del Estado Civil, en el rubro descrito en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

Para las vigencias **2027** y **2028**, que inician desde el mes de enero de **2027** hasta el **30** de **junio** de **2028**, se comprometerán los recursos con cupo de vigencia futura, la cual está siendo tramitada para ser presentada ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y que deberá quedar aprobada antes de la ejecución de estos contratos de arrendamiento.

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

- Presentación por parte del futuro contratista del informe de actividades y/o de ejecucion del contrato.
- Acreditación de pagos de seguridad social integral y parafiscales.
- Presentacion de factura electrónica o cuenta de cobro según corresponda, y el respectivo cargue en la plataforma Secop II.
- Informe de seguimiento de supervisión y/o interventoría en el respectivo formato.
- Certificacion de cumplimiento expedida por parte del supervidor del contrato.
- Ingreso al almacén cuando aplique.

Nota: En caso de prórroga del contrato, en la minuta de prórroga se estipulará la forma de pago de acuerdo con el término de duración de la misma.

Adición: De conformidad con la Ley 80 de 1993, el contrato solo podrá adicionarse hasta el **50%** de su valor inicial.

VI. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

La oferta presentada por la señora **MARIA DEL SOCORRO MORENO SANCHEZ** es la más favorable para la Entidad; el inmueble cumple con todos los requisitos exigidos por la Entidad y actualmente es el inmueble en el cual se tramitan todos los procesos de identificación del municipio.

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 para personas con discapacidad 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, y 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 la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

VII. CONTRATISTA SELECCIONADO

El contratista seleccionado es la señora **MARIA DEL SOCORRO MORENO SANCHEZ**, propietario del inmueble ubicado en la **Carrera 6 No. 3-15/17**, del municipio de **Carmen de Apicalá – Tolima**, donde actualmente funciona la Registraduría Municipal.

Criterios jurídicos:

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 a 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 sí cambió la numeración), se pretende disminuir los costos del proceso contractual y con ello que el procedimiento de selección esté 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.

El contrato de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y, en lo no contemplado en éste, por los Códigos Civil y de Comercio.

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 periódicamente 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 haciendo presencia en cada uno de los departamentos y municipios que comprenden el territorio nacional, y 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.

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 **Carmen de Apicalá – Tolima**, por las circunstancias descritas anteriormente.

La Entidad suscribe periódicamente 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, y 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 sobre aspectos como la forma de pago, el valor del canon de arrendamiento y las adecuaciones, entre otros.

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.

La matriz de riesgos de la presente contratación es la siguiente, la cual se diligencia igualmente en el formato **GCFT26** “Matriz de Análisis de Riesgos Contractual”, que se anexa y hace parte integral del presente estudio previo:

MATRIZ DE RIESGOS

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	General	externo	Ejecución	Riesgo Económico	Cambios legislativos y tributarios que afecten el equilibrio económico del contrato durante su ejecución	Dado por el genera una carga adicional a las previstas que pueden afectar a cualquier o a las dos partes del contrato.	1	1	bajo	Bajo	Entidad	Modificar el contrato	1	2	3	Bajo	si	Propietario y Entidad	Fecha de suscripción del contrato	01/12/2026	Expedición de normas	mensual

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
2	General	interno	Ejecución	Riesgo operacional	Interrupción de la atención al ciudadano, debido a las decisiones del gobierno nacional o por mandato legal	Ejecución incompleta del contrato, interrupción del servicio	3	3	4	extremo	ARRENDADOR Y ENTIDAD ESTATAL	Reducir las consecuencias	1	2	3	Bajo	si	Propietario y Entidad	Inicio de la ejecución del contrato	01/12/2026	Informe de supervisión	mensual
3	General	interno	Ejecución	Riesgo operacional	Propietario del inmueble requiere el mismo antes de la terminación del contrato	Se generan costos de traslado, reubicación de la sede, suspensión del servicio	1	1	1	bajo	c ARRENDADOR Y ENTIDAD ESTATAL	Modificar el contrato y reducir las consecuencias	1	2	3	Bajo	si	Propietario y Entidad	Inicio de la ejecución del contrato	01/12/2026	Informe de supervisión	mensual

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
4	General	externo	Ejecución	Riesgo Operacional	Falla estructura física del inmueble	Hace referencia a daños o perjuicios causados por deterioro del bien inmueble como consecuencia de los trabajos o actividades adelantados, afectando los bienes muebles de la Registraduría Nacional Del Estado Civil y su fondo rotatorio, bienes de terceros y-o la integridad de funcionarios o personas ajenas a la entidad, conllevando a la interrupción del servicio	1	2	2	Medio	ARRENDADOR	Terminación anticipada del contrato	1	2	3	bajo	si	Propietario y Entidad	1/11/2026	1/12/2026	Informe de supervisión	mensual
5	General	interno	ejecución	Sociales o políticos	Problemas de orden público que atenten contra la integridad del inmueble	Se perturba la ejecución del contrato y se requiere mantenimiento preventivo y correctivo por el arrendador	improbable	2	2	bajo	Entidad y propietario	Modificar el contrato y reducir consecuencias	1	2	3	bajo	si	Propietario y Entidad	1/11/2026	1/12/2026	Informe de supervisión	mensual

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

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgos que se incluye en el numeral anterior, la Entidad no exige la constitución de ninguna garantía a cargo del arrendador.

ANEXOS

Cotizaciones	☒	Precio oficial regulado	☐
Catálogos	☐	Análisis costo beneficio	☐
Soporte Página web	☐		
Contrato (s)	☐		
Otros documentos	☒		

Indique cuáles:

- Propuesta (cotización) del arrendador de fecha **13** de **octubre** de **2026**.
- Formato GCFT26 “Matriz de Análisis de Riesgos Contractual”.
- Certificación de sana posesión.
- Certificación bancaria.
- Formato Beneficiario Cuenta.
- Fotocopia de cédula.
- RUT.
- Declaración de inhabilidades e incompatibilidades.
- Certificado de tradición y libertad.
- Paz y salvo y recibo de pago del impuesto predial vigencia 2026.
- Certificación de uso de suelos.
- Antecedentes disciplinarios (Procuraduría), fiscales (Contraloría) y judiciales.
- Certificación del Supervisor de la Registraduría de que se da cumplimiento a la política de la Entidad en materia de prevención del daño antijurídico, acceso a la sede.

CESAR AUGUSTO BOCANEGRA SANCHEZ **LUIYEN BARRERO SALAZAR**
Delegados del Registrador Nacional del Estado Civil en el Tolima

***Proyecto**: Diana Maritza Lombo González – Gestión Contractual*
***Revisó**: Coordinador GAF Felipe Andrés Pérez Ortiz*
***Delegado Departamental**: Cesar Augusto Bocanegra Sánchez*
Luiyen Barrero Salazar