ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

I. ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

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

II. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento de uno de los aspectos de su misión institucional, la Registraduría Nacional del Estado Civil, debe contribuir al fortalecimiento de la democracia mediante el registro de la situación civil de las personas, la organización de los procesos electorales, promover la participación social con la expresión de la voluntad popular; por lo cual en desarrollo de su visión institucional será una Institución reconocida por la ciudadanía colombiana, por su excelencia en la prestación de los servicios a su cargo, garantizando la facilidad de acceso a toda la población, mediante la utilización de tecnologías modernas y el compromiso de sus funcionarios.

Sobre el particular, es pertinente anotar que a la fecha la Registraduría Nacional del Estado Civil no cuenta con sede propia en el municipio de SAN JUANITO, en el departamento del Meta, 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 Ley.

Para cumplir con el mencionado requerimiento, se debe contar con un espacio físico suficiente y adecuado, con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones eléctricas propias y polo a tierra debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia, con un área de ciento treinta (112) mts2, que esté ubicado dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad demarcadas por el Comando de la Policía, donde se evidencie que el inmueble que se vaya a tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones mínimas de seguridad para el funcionamiento de la Registraduría Nacional del Estado Civil, y que permita llevar a cabo los objetivos misionales de la Entidad, cumpliendo a satisfacción con los requisitos jurídicos, legales y de infraestructura requeridos por la Entidad para el desarrollo del objeto a contratar.

Por lo anterior, se hace necesario tomar en calidad de arrendamiento un inmueble que satisfaga estos requerimientos

III. OBJETO A CONTRATAR

3.1. Objeto

El objeto del presente contrato es el arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Registraduría municipal de SAN JUANITO - META.

3.2. Alcance del objeto

El inmueble ofrecido por el contratista está ubicado en la Calle 8 N°2-56 en el Centro del municipio de San Juanito en el Departamento del Meta. Tiene un área de ciento doce (112) Mts2. Consta de un (1) área de recepción y sala de espera, dos (2) áreas para oficina, un (1) baño, cocina y rampa de acceso para discapacitados.

3.3. Clasificador de bienes y servicios

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

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131502	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3.4. Tipo de contrato

Se suscribe un contrato de arrendamiento de bien inmueble.

3.5. Autorizaciones, permisos y/o licencias

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

3.6. Especificaciones Técnicas

Se requiere contar con un espacio físico suficientemente amplio y de fácil acceso, con rampa para acceso a discapacitados, instalaciones sanitarias adecuadas; instalaciones eléctricas propias con polo a tierra debidamente certificado y ajustado a las normas técnicas que rigen para Colombia; con un área de ciento doce (112) Mts2, que se halle dentro del perímetro urbano, en las zonas de seguridad

demarcadas por el Comando de la Policía; en términos generales que el inmueble que se pretende tomar en arriendo cumpla con las recomendaciones.

3.7. Obligaciones del futuro contratista

3.7.1 Obligaciones especificas

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

1. El inmueble que el contratista suministre en cumplimiento del objeto contractual debe contar con:

- Servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo, no se contrata con líneas telefónicas, pues se trasladan las líneas de la Registraduría.
- Área de atención al público.
- Servicio de baterías sanitarias para el público, discapacitados y los funcionarios.
- Rampa de acceso a discapacitados (Ley 361 de 1997).

2. Suscribir Acta de Inicio con los supervisores del contrato.
3. Poner a disposición de la RNEC el inmueble objeto del contrato, el día de la suscripción del acta de inicio.
4. Pagar los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y aseo.

3.7.2 Obligaciones generales

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

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

3.7.3 Criterios de sostenibilidad o buenas prácticas ambientales

- Uso eficiente del agua, energía, combustibles y materiales.
- Gestion adecuada de residuos.
- Acciones que reduzcan emisiones, ruidos o afectaciones al entorno.
- Medidas preventivas para evitar vertimientos o derrames.
- Rutinas ordenadas y preventivas que minimicen riesgos.
- Hábitos de consumo responsable y reducción de descartables.
- Prácticas de movilidad sostenible cuando aplique.
- Usos de insumos con menor impacto ambiental sin modificar el objeto contractual.
- Actividades de sensibilización ambiental con el personal vinculado al contrato.

3.8. Obligaciones de la Entidad

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

1. Pagar el valor del contrato de conformidad con lo pactado.
2. Brindar la colaboración y proporcionar la información y/o documentación que sea necesaria para el adecuado cumplimiento del contrato
3. Resolver las peticiones y consultas que le haga el futuro contratista dentro de los términos legales.
4. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.
5. Ejercer adecuada y correctamente la supervisión del contrato.

3.9. Plazo de ejecución

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

3.10. Lugar de ejecución

El lugar de ejecución es en la Calle 8 N°2-56 en el Centro del municipio de San Juanito en el Departamento del Meta.

3.11. Supervisión

La Registraduría Nacional ejercerá la supervisión del presente contrato, a través del Registrador municipal de San Juanito (Meta).

IV. MODALIDAD DE SELECCIÓN

La presente contratación se fundamenta jurídicamente en el literal i) del numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 que dispone en su artículo 2.2.1.2.1.4.11: "Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Para ello deberá tener en cuenta las diferentes causales establecidas en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015:

- **En la contratación directa por inexistencia de pluralidad de oferentes:** se deberá dejar constancia de que solamente existe 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. Esta constancia igualmente podría incluirse en la justificación de la modalidad de selección. (Art. 2.2.1.2.1.4.8 Dto.1082). Es importante que se incorpore las razones mediante las cuales se justifique por qué el bien o servicio que será adquirido es el único que puede satisfacer la

necesidad y si, dicho bien o servicio no es comercializado directamente por el propietario de los derechos de autor o la propiedad intelectual, éste deberá certificar quiénes son las personas que han autorizado para su comercialización. Se debe advertir que si un número indeterminado de personas han sido autorizadas, no procederá la contratación directa bajo esta excepción.

- **Para el caso de arrendamiento de inmuebles requeridos por las entidades:** 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. (Art. 2.2.1.2.1.4.11, Decreto.1082 de 2015).

V. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

a. Valor estimado del contrato

El valor total del contrato es la suma de **ONCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($11.748.754), sin IVA** no responsable y los demás impuestos y erogaciones a que haya lugar.

b. Justificación. Estudio de mercado

Se realizó un estudio de mercado con el fin de seleccionar el inmueble que mejor se ajustara a las necesidades de la Registraduría del Estado Civil en el municipio de San Juanito, Meta. Para tal efecto, se analizaron tres ofertas, encontrando que la siguiente propuesta es la más viable económicamente y la que mejor se adapta a las necesidades estructurales y funcionales de la entidad:

Inmueble No. 1: Ofrecido por el señor **PEDRO ARIEL RAMOS ALVARADO,** identificado con la cedula de ciudadania 7.787.397 expedida en San Juniato, es una estructura de un piso que cuenta con un área de ciento doce metros cuadrados (112) Mts^2, está ubicado en la Calle 8 #2-56, Barrio Centro, del perímetro urbano del municipio de San Juanito - Meta, consta de un (1) área para atención al público, dos (2) áreas para oficina, un (1) baño, área de servicios generales y rampa de acceso para discapacitados, cuenta con polo a tierra debidamente certificado, ajustado a las normas técnicas y eléctricas que rigen en Colombia, no presenta ningún tipo de daño, filtraciones o deterioro que afecte el normal funcionamiento y/o permanencia de los funcionarios y de los usuarios.

c. Disponibilidad presupuestal

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

d. Forma de pago

El **ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDADOR** el valor del presente contrato en veinte (20) cuotas así:

A) Un primer pago, que corresponde a los meses de noviembre y diciembre de 2026 por valor de **UN MILLÓN CIENTO VEINTE MIL PESOS M/CTE ($1.120.000)**, no incluye IVA, no responsable, 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 MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($1.753.920)**, no incluye IVA, no responsable, 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 MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($1.753.920)**, no incluye IVA, no responsable, 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 MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($1.753.920)**, no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de agosto de 2027.

E) Un quinto pago, que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2027 por valor de **UN MILLON SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE. ($1.753.920)**, no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de noviembre de 2027.

F) Un sexto pago, que corresponde a los meses de enero, febrero y marzo de 2028 por valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M/CTE** ($1.806.537), no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de febrero de 2028.

G) Un séptimo pago, que corresponde a los meses de abril. Mayo y junio de 2028 por valor de **UN MILLÓN OCHOCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS TREINTA Y**

SIETE PESOS M/CTE ($1.806.537), no incluye IVA, no responsable, el cual será cancelado en el mes de mayo de 2028.

Estos 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.

VI. CRITERIOS PARA SELECCIONAR EL FUTURO CONTRATISTA

El inmueble que sigue ajustándose a los requerimientos de la entidad es el que está ubicado en la Calle 8 N°2-56 en el Centro del municipio de San Juanito en el Departamento del Meta, propiedad del señor **PEDRO ARIEL RAMOS ALVARADO**, identificado con cédula de ciudadanía número 7.787.397 expedida en San Juanito (Meta).

El inmueble tiene el área requerida para las necesidades de la oficina y el volumen de público que atiende, cumple con todos los requisitos referidos por la Registraduría Nacional del Estado Civil, cuenta con rampa de acceso a discapacitados y baterías sanitarias, para los funcionarios de la Entidad y el público, este último acondicionado para personas discapacitadas, el propietario le efectuó recientemente adecuaciones, además de realizar el mantenimiento preventivo y correctivo al inmueble, cuando el Registrador lo requiera. Asimismo, cabe mencionar que el canon mensual es razonable y el incremento propuesto se ajusta a los requerimientos del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

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

VII. CONTRATISTA SELECCIONADO

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 en la selección idónea antes señalada. La Ley 80 de 1993 otorgó a las entidades la estructura general y los principios de la contratación estatal. No obstante, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, este último derogado por el decreto 1082 de 2015, (que no modificó su contenido normativo, pero si cambió la numeración), se pretende disminuir los costos del proceso contractual y con ello que el procedimiento de selección este basado en los principios que rigen la contratación pública, buscando de esta manera el cumplimiento de los fines estatales.

El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, prevé:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública."

La Ley 1150 de 2007, el Decreto 1510 de 2013 y el decreto 1082 de 2015, definen los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

Criterios Técnicos:

La Registraduría Nacional del Estado Civil busca garantizar la organización y transparencia del proceso electoral, la oportunidad y confiabilidad de los escrutinios y resultados electorales, contribuir al fortalecimiento de la democracia mediante su neutralidad y objetividad, promover la participación social en la cual se requiera la

expresión de la voluntad popular mediante sistemas de tipo electoral en cualquiera de sus modalidades, así como promover y garantizar en cada evento legal en que deba registrarse la situación civil de las personas, que se registren tales eventos, se disponga de su información a quien deba legalmente solicitarla, se certifique mediante los instrumentos idóneos establecidos por las disposiciones legales y se garantice su confiabilidad y seguridad plenas.

De acuerdo con lo anterior, y con el fin de garantizar los procesos misionales, la entidad ha venido contratando anualmente a través de la modalidad de contratación directa los bienes inmuebles necesarios a nivel nacional con el fin de atender todas las necesidades de los ciudadanos y la población en general.

Esta contratación ha generado un beneficio importante teniendo en cuenta que la Entidad está realizando presencia en cada uno de los departamentos y municipios que comprenden el territorio nacional, teniendo en cuenta que la demanda en este tipo de servicios cada vez es más alta por el crecimiento de la población.

En aras de cumplir con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y con los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, esta entidad identificó que el objeto del presente proceso involucra el sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios de arrendamiento de bienes inmuebles.
El contrato de arrendamiento que se pretende suscribir se encuentra sometido a las normas contenidas en el Estatuto General de la Contratación Pública, y en lo no contemplado en éste por los Códigos Civil y de Comercio.

Para el análisis del sector se tuvo en cuenta que el inmueble objeto del contrato que se pretende suscribir, se encuentra ubicado en el sector Urbano del Municipio de **SAN JUANITO - META**, por las circunstancias descritas anteriormente.

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

VIII. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

Ver anexo No. 1, que presenta la matriz para la tipificación, estimación y asignación de riesgos previsibles, el cual hace parte integral del presente estudio previo.

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

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

ANEXOS

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

- Certificación Bancaria
- Formato Beneficiario Cuenta
- Fotocopia de cédula
- RUT
- Declaración Inhabilidades e incompatibilidades
- Certificado de tradición y libertad
- Paz y salvo y recibo de pago impuesto predial vigencia 2024
- Certificación Uso de Suelos
- Antecedentes disciplinarios, Procuraduría, Contraloría y Judiciales
- Certificación del Supervisor de la Registraduría que se da cumplimiento a la política de la Entidad en materia de prevención del daño antijurídico, acceso a la sede
- Registro Fotográfico actualizado

DIANA LORIED JIMÉNEZ SANABRIA **LYDA SUSANA GUTIÉRREZ MUÑOZ**
Delegadas del Registrador Nacional del Estado Civil del Meta

Elaboró: Luis Eduardo Tejeiro Roa – Administrativo y financiero (e).

Revisó: Natalia Pulido – Coordinadora Juridica