

EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE SANTA MARTA

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	
FECHA	30 de junio de 2021
DEPENDENCIA SOLICITANTE	Gerencia General EDUS
N° CDP	CDP83
FECHA DE EXPEDICION CDP	29 de junio de 2021

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA EDUS PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Se trata de indicar la conveniencia, justificación la necesidad y oportunidad de la contratación de tal manera que se elimine toda consideración subjetiva conforme lo previsto en el Manual de Contratación de la Entidad adoptado mediante Acuerdo No. 007 del 26 de diciembre de 2019.

La Empresa Distrital de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Santa Marta - EDUS es una empresa industrial y comercial del estado, descentralizada, da naturaleza pública, del orden distrital, conforme al artículo 105 del Decreto Distrital 312 de 2016.

La naturaleza y organización de la gestión catastral, en los términos establecidos en el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 faculta a los gestores catastrales para adelantar la gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales. En este sentido, los operadores catastrales desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

El Decreto 1983 de 2019 señala que los gestores catastrales podrán contratar operadores catastrales que cumplan los requisitos de idoneidad establecidos en el artículo 2.2.2.5.11. de ese mismo Decreto, para lo cual prevé que en el contrato que suscriba el gestor catastral con el operador catastral, debe estipularse claramente el alcance de las obligaciones a cargo del operador catastral y que las actividades, productos y subproductos contratados deberán guardar relación directa con la prestación del servicio público de gestión catastral.

Que el numeral 1 del artículo 2.2.2.5.11 del Decreto 1170 de 2015 adicionado por el Decreto 1983 de 2019, dispone que el operador catastral podrá está constituido como una persona jurídica de derecho público y acreditar que dentro de su objeto social se contemple cualquiera de las actividades que sirva de insumo para

adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

De conformidad con el Decreto Distrital No. 245 del 23 de septiembre de 2020 la EDUS está facultada para ejercer como operador catastral, desarrollando labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral así como los procedimientos del enfoque catastral que sean adoptados conforme a la regulación contenida en el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, los decretos nacionales 1983 de 2019 y 148 de 2020 y la regulación complementaria que expida el gobierno nacional y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el Distrito de Santa Marta, contrató a la EDUS como su operador catastral mediante contrato interadministrativo No. 913 de 2021, el cual tiene por objeto ***“REALIZAR TODAS LAS LABORES OPERATIVAS NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO LOS PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL URBANA Y TODAS LAS ACTIVIDADES REQUERIDAS PARA LOS PROCESOS DE CONSERVACIÓN DEL ENFOQUE CATASTRAL MULTIPROPÓSITO EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO DE SANTA MARTA”***.

Para poder desarrollar cada una de las acciones y actividades necesarias para la operación catastral del distrito, la EDUS va a requerir ampliar su planta de personal y contratistas de apoyo para el desarrollo de estas labores, adicionalmente deberá adquirir equipos de cómputo con softwares especializados en el tema catastral, y disponer un espacio para la atención de los ciudadanos que requieran para tender y recepcionar sus peticiones y tramites.

En la actualidad el espacio con el que cuenta la EDUS para albergar a sus funcionarios y contratistas es pequeño y no existe el espacio suficiente para ubicar nuevo recurso humano, equipos y mucho menos un espacio que cumpla con las condiciones necesarias para atender al público.

Por esto resulta necesario que la EDUS adelante las gestiones administrativas necesarias, para lograr el traslado de las actividades de la operación catastral a otro inmueble que tenga las condiciones arquitectónicas y locativas adecuadas para el desarrollo de esta actividad, en tanto la entidad debe garantizar la eficiencia, eficacia y continua prestación del servicio público de catastro multipropósito.

Que en vista de lo anterior se hicieron los estudios necesarios para encontrar un inmueble que se adecuara a las necesidades de la entidad y se determinó como mejor opción el inmueble ubicado en la carrera 5 No. 26B – 25, el cual cuenta con un área construida de 650 metros cuadrados y unas características físicas y arquitectónicas que lo hacen ideal para prestar el servicio.

Que para llevar a cabo el proceso de contratación directa para el arrendamiento de bien inmueble, se llevó a cabo lo ordenado por el artículo 83 de la Ley 1150 de 2013, y en ese sentido la EDUS logró evidenciar que el

inmueble objeto del contrato contiene las mejores condiciones de infraestructura, económica y locativas, para las necesidades de la entidad.

Que en virtud de lo expresado en líneas anteriores, se hace necesario adelantar todas las gestiones administrativas y financieras tendientes a materializar un contrato de arrendamiento, para garantizar el desarrollo de la operación catastral.

Que de acuerdo con las necesidades planteadas, se adelantaron los estudios respectivos en los que se contempla la conveniencia, necesidad y oportunidad de celebrar el presente contrato de arrendamiento.

Todo lo anterior de conformidad con lo establecido en el literal "p" del artículo 2 del Manual de Contratación de la EDUS.

Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones y la identificación del contrato a celebrar.

Descripción del objeto a contratar. El contratista con plena autonomía técnica de su parte se obliga para con la EDUS a entregar en arriendo un (1) inmueble para ubicar las oficinas de la unidad de catastro multipropósito del distrito, teniendo en cuenta las siguientes especificaciones técnicas que se describen a continuación:

ÍTEM	BIEN INMUEBLE	UBICACIÓN	PROPIETARIO	Matrícula Inmobiliaria
1	Para Oficinas Administrativas Unidad catastro multipropósito	Carrera 5 No. 26B – 25 – Santa Marta	Miguel Enrique López Sedano y Cecilia Sedano de López	080-1737
	LLINDEROS	Norte: 30.00 metros casa No. 26B – 15 de José Quintanilla Sarmiento; Sur: 30.00 metro con casa 26B – 35 de Eduardo Rosado; Oriente: 11.00 metros casas 5 y 6 manzana A de la urbanización; Occidente: 11.00 metros carrera 5 en medio con lote de Julio Zuñiga.		

Especificaciones del contrato

1. Obligaciones del contratista/

A. Obligaciones Generales.

1. Cumplir a cabalidad con lo establecido en el objeto descrito en el presente documento en los términos y condiciones aquí pactadas y lo señalado en su propuesta, observando en todo momento la Constitución Política, las leyes colombianas. Por ningún motivo suspenderá o abandonará el cumplimiento del contrato, sin previa justificación aceptada por la entidad contratante.
2. Responder, sin perjuicio de la respectiva garantía, por el cumplimiento y calidad de los servicios y/o bienes prestados, por el término previsto en el presente contrato.

	<ol style="list-style-type: none"> 3. Atender los requerimientos, instrucciones y/o recomendaciones que durante el desarrollo del contrato le imparta la EDUS a través del supervisor del mismo, para una correcta ejecución y cumplimiento de sus obligaciones. 4. Reportar, de manera inmediata al Supervisor del contrato la ocurrencia de cualquier novedad o anomalía durante la ejecución del contrato. 5. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley, con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, debiendo informar inmediatamente a la EDUS a través del funcionario responsable de la supervisión y control de ejecución, acerca de la ocurrencia de tales peticiones o amenazas, y a las demás autoridades competentes para que se adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios. 6. Cumplir con los aportes al sistema de seguridad social de conformidad con el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 <p>B. Obligaciones Específicas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Entregar a la EDUS el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato. 2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la EDUS 3. Librar a la EDUS de toda perturbación en el uso y goce del inmueble 4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos o pagos al día. 5. Otorgarle a la EDUS un plazo de quince (15) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato. 6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente. 7. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
<p>2. Obligaciones particulares del EDUS</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ordenar el pago el valor del Contrato en la forma y términos establecidos en el Contrato. 2. Suministrar oportunamente la información que requiera el Contratista. 3. Realizar la vigilancia, coordinación, apoyo, control y verificación de las obligaciones a cargo del Contratista en coordinación con la entidad encargada.

	<ol style="list-style-type: none"> 4. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del presente Contrato. 5. Designar al funcionario que ejercerá la supervisión y el control de ejecución del contrato, quien estará en permanente contacto con el contratista, para la coordinación de cualquier asunto que así se requiera. 6. Suscribir, a través del supervisor del control de ejecución del contrato, los documentos y actas que sean necesarias durante el desarrollo del contrato. 7. Informar de manera inmediata, acerca de cualquier circunstancia que amenace vulnerar los derechos del contratista, al igual que cualquier perturbación que afecte el desarrollo normal del contrato. 						
3. Plazo de ejecución del contrato.	El plazo de ejecución del contrato será hasta el 31 de diciembre de 2021 contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.						
4. Lugar de ejecución del contrato	El lugar de ejecución del contrato será la ciudad de Santa Marta D.T.C.H.						
5. Valor del contrato/presupuesto oficial	<p>El presupuesto oficial para celebrar el contrato asciende a la suma de hasta DOSCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE (\$203.490.000). IVA incluido.</p> <p>La EDUS para la atención del compromiso derivado del presente proceso de selección, cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:</p> <table border="1" data-bbox="480 1125 1455 1251"> <thead> <tr> <th>CDP</th> <th>FECHA</th> <th>VALOR CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CDP83</td> <td>29 DE JUNIO DE 2021</td> <td>\$203.490.000</td> </tr> </tbody> </table>	CDP	FECHA	VALOR CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	CDP83	29 DE JUNIO DE 2021	\$203.490.000
CDP	FECHA	VALOR CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL					
CDP83	29 DE JUNIO DE 2021	\$203.490.000					
6. Forma de pago	<p>La EDUS realizará el pago de la siguiente manera:</p> <p>Seis (6) mensualidades vencidas (julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2021) a razón de TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS QUINCE MIL PESOS M/CTE IVA INCLUIDO (\$33.915.000) cada una, pagaderas dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la cuenta de cobro o factura y previo recibido a satisfacción del supervisor del contrato.</p> <p>La EDUS tendrá cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro con sus respectivos soportes de pago de Salud, para la cancelación de dicha obligación.</p> <p>Documentos para el pago:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Factura en la cual se evidencie el cobro del 100% de los servicios prestados. 						

	<p>2. Certificación de pago de parafiscales firmado por el representante legal y/o revisor fiscal.</p> <p>3. Certificación bancaria.</p> <p>4. Certificación de cumplimiento del contrato expedido por el supervisor.</p>
7. Supervisión	<p>La supervisión y control será ejercida por el Gerente General de la EDUS o por la persona que designe el Ordenador del Gasto.</p> <p>En ningún caso, el supervisor goza de la facultad de modificar el contenido y alcance del contrato suscrito entre el contratista y la EDUS, ni de eximir, a ninguno de ellos, de sus obligaciones y responsabilidades.</p>
8. Tipo de contrato a celebrar	Contrato de Arrendamiento
9. Otras especificaciones	N/A.
Fundamentos jurídicos de la modalidad de selección	
<p>La modalidad de selección, según los parámetros establecidos en el Manual de Contratación de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Santa Marta – EDUS es Contratación Directa (literal “p” artículo 22).</p> <p>Como corolario de lo anterior este proceso de selección se fundamenta en lo señalado en las normas civiles y comerciales colombianas de conformidad con el artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, Manual de Contratación, normas generales aplicables a la naturaleza del presente contrato y en general por el Derecho Privado. Al igual que se aplicarán los principios que gobiernan la función administrativa y de la gestión fiscal.</p>	
Análisis que soporta el valor estimado del contrato.	
Ver anexo.	
<p>Selección objetiva Artículo 5 Ley 1150 de 2007 (Señalar los factores de escogencia y calificación, se deberá verificar el ofrecimiento más favorable, por lo tanto, no podrá existir motivación subjetiva en la definición de los criterios y se tendrán en cuenta los siguientes)</p>	
Requisitos mínimos habilitantes.	
Capacidad jurídica.	N/A
Capacidad financiera	N/A
Capacidad residual	N/A
Capacidad Organizacional	N/A

Experiencia mínima requerida del proponente	N/A
Experiencia y formación requerida del equipo mínimo de trabajo	N/A
<p>Justificación de los factores de selección que permiten identificar la oferta más favorable (justificar los criterios de evaluación con su respectiva ponderación. Artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015).</p> <p>CRITERIOS DE EVALUACIÓN PARA SELECCIONAR AL CONTRATISTA: (No aplica para contratación directa)</p>	
N/A	
Análisis de riesgos	
<p>De acuerdo con el proceso de la referencia, nos permitimos establecer la tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsible que puedan afectar el presente proceso.</p> <p>Para el presente proceso contractual, en atención a la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.1.1.3.1 y 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, entiéndase por riesgo en materia contractual, la probabilidad de ocurrencia de eventos aleatorios que afecten el desarrollo del mismo, generando una variación sobre el resultado esperado, tanto en relación con los costos como con las actividades a desarrollar en la ejecución contractual.</p> <p>Corresponderá al contratista seleccionado la asunción del riesgo previsible propio de este tipo de contratación asumiendo su costo, siempre que el mismo no se encuentre expresamente a cargo de la Entidad en el contrato.</p> <p>Para la tipificación, estimación y asignación de los riesgos que puedan afectar el proceso de contratación o la ejecución del contrato se realizó con base en lo señalado en el Manual de Contratación de la entidad, el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo expedido por Colombia Compra Eficiente y el Documento Conpes 3714 de 2011, arrojando la siguiente matriz de riesgos y atendiendo las siguientes variables:</p> <p>En el presente proceso de contratación, por su naturaleza, no es necesario análisis de entorno socio ambiental, de condiciones políticas, factores ambientales y del sector del objeto del proceso de contratación, por no evidenciarse factores adversos dentro del mismo.</p> <p>La normativa que se aplica al proceso de contratación, es la contenida en la ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y en el Manual de Contratación de la EDUS.</p> <p>Seguidamente, se procedió utilizando como fuente la lluvia de ideas y experiencias en anteriores procesos similares, a identificar los riesgos que podría tener el proceso de contratación, por etapas, partiendo de las reflexiones recomendadas por la Agencia Nacional de Contratación y las demás consideradas necesarias por la EDUS, como a continuación se expone:</p>	

IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS:

1 ETAPA DE PLANEACIÓN:

ITEM	ANÁLISIS REALIZADO	SI	NO	N/A
1	La modalidad de contratación es adecuada para el bien, servicio u obra necesitado.	x		
2	Los requisitos habilitantes son los apropiados para el proceso de contratación y es posible encontrar proponentes que los cumplan incluyendo los riesgos relacionados con la habilidad para determinar requisitos habilitantes consistente en el proceso de contratación y con el sector económico en el que actúan los posibles oferentes.			X
3	El valor del Contrato corresponde a los precios del mercado.			X
4	La descripción del bien o servicio requerido es clara.	x		
5	El proceso de contratación cuenta con las condiciones que garanticen la transparencia, equidad y competencia entre los proponentes.	x		
6	El estudio de mercado permite identificar los aspectos de oferta y demanda del mercado respectivo.			X
7	El diseño del proceso de contratación permite satisfacer las necesidades de la EDUS, cumplir su misión y si es coherente con el cumplimiento de sus objetivos y metas.	x		

De acuerdo con lo expuesto, se considera que en la etapa de planeación NO SE EVIDENCIA LA OCURENCIA DE RIESGO ALGUNO, que pueda afectar dicha etapa.

2 ETAPA DE SELECCIÓN:

ITEM	ANÁLISIS REALIZADO	SI	NO	N/A
1	Falta de capacidad de la EDUS para promover y adelantar la selección del Contratista, incluyendo el riesgo de seleccionar aquellos que no cumplan con la totalidad de requisitos o se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad.		X	
2	Riesgo de colusión.			X
3	Riesgo de ofertas artificialmente bajas.			X

JUSTIFICACIÓN.

Respecto a la falta de capacidad de la EDUS, resulta importante aclarar, que la capacidad de contratación deviene de la Ley, de las normas distritales y del Manual de Contratación, por tanto, se considera que no es posible que haya falta de capacidad por parte del Gerente General para adelantar el proceso de contratación. Respecto a la selección del Contratista que no cumplan con la totalidad de requisitos, se aclara que la selección se realizará teniendo en cuenta las condiciones de idoneidad y experiencia directamente relacionadas con el

objeto del Contrato, de tal manera, que la EDUS se abstendrá de celebrar contratos con personas naturales o jurídicas que no cuenten con el perfil profesional exigido por la EDUS en los estudios previos. Igualmente, previo a la celebración del Contrato, la EDUS verificará los antecedentes judiciales, disciplinarios y fiscales de los futuros contratistas para establecer si se encuentran o no inmersos en causales de inhabilidades para contratar con el estado.

Respecto a los ítems 2 y 3, teniendo en cuenta la naturaleza del proceso de selección, el cual es directo, no implica pluralidad de oferentes y el factor de escogencia no es el precio ofertado, se considera que no son aplicables.

De acuerdo con lo expuesto, se considera que en la etapa de selección **NO SE EVIDENCIA LA OCURRENCIA DE RIESGO ALGUNO**, que pueda afectar dicha etapa.

3 ETAPA DE CONTRATACIÓN

ITEM	ANALISIS REALIZADO	SI	NO	N/A
1	Riesgo de que no se firme el Contrato.		X	
2	Riesgo de que no se presenten las garantías requeridas en los documentos del proceso de contratación o que su presentación sea tardía.		X	
3	Riesgos asociados al incumplimiento de la publicación o el Registro Presupuestal del Contrato.		X	
4	Riesgos asociados a los reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del Contrato.		X	

JUSTIFICACIÓN

Respecto al ítem 1: se considera que la falta de firma del Contrato, no es por si sola un riesgo para la EDUS ni genera consecuencias o posteriores circunstancias que puedan ser consideradas como riesgos. Respecto al ítem 2: Dado el tipo de Contrato que pretende suscribir, la EDUS debe velar por la eficaz ejecución del mismo y su cumplido desarrollo. En caso tal que no se cuente con el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contractuales, y considerando los posibles riesgos que se puedan presentar con ocasión del Contrato, la EDUS podrá imponer sanciones, hacer efectiva cualquier cláusula penal prevista e iniciar las acciones legales requeridas para exigir su cumplimiento o respectiva indemnización de perjuicios. Respecto al ítem 3: No existe riesgo alguno, puesto que es un tema netamente administrativo, el cual hace parte de la ejecución del respectivo Contrato. Respecto al ítem 4: No existiría riesgo del perfeccionamiento del Contrato, toda vez que no existe pluralidad de oferente puesto que se está frente a una modalidad de contratación directa.

De acuerdo con lo expuesto, se considera que en la etapa de contratación NO SE EVIDENCIA LA OCURRENCIA DE RIESGO ALGUNO, que pueda afectar dicha etapa.

4. ETAPA DE EJECUCIÓN:

Teniendo en cuenta las etapas anteriormente analizadas, se puede concluir que en esta no se identifica riesgo alguno.

b. IDENTIFICACIÓN DEL RIESGO POR TIPO, CLASE Y FUENTES:

Como quiera que en el análisis realizado por etapas no se identificó riesgo alguno, no hay lugar a realizar dichas clasificaciones.

c. EVALUAR Y CALIFICAR LOS RIESGOS: (Categorización del Riesgo).

Al no evidenciarse riesgo alguno dentro del análisis realizado para la futura contratación, no es posible categorizar los riesgos para cualificarlos, cuantificarlos y valorarlos.

No se establece la obligación de suscribir garantías o mecanismos de cobertura del riesgo.

Análisis que sustenta la exigencia de garantías destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del incumplimiento del ofrecimiento o del contrato según el caso.

N/A

Indicación si la contratación esta cobijada por un Acuerdo Internacional o un tratado de Libre comercio vigente para el Estado Colombiano bajo los parámetros establecidos por el *Manual para el Manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación* emitido por Colombia Compra Eficiente, en desarrollo del artículo 2.2.1.2.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

N/A

Firma funcionario responsable



DAGOBERTO OSPINA OSPINA
Gerente General EDUS