

1. TIPO DE PROCESO. CONTRATACIÓN DIRECTA.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S - ERUM S.A.S. es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, Descentralizada de segundo grado, del Orden Municipal, creada mediante Acuerdo 085 DE 1995 del Concejo de Manizales, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales, bajo el NIT 810000319-2

OBJETO SOCIAL. La sociedad tiene como objeto participar directamente o través de terceros en todos los proyectos de renovación, desarrollo urbano y la gestión de proyectos inmobiliarios en el ámbito local, regional y nacional para lo cual podrá desarrollar entre otras las siguientes actividades:

1. Ser administradora, ejecutora, y operadora de proyectos.
2. Realizar operación, suministro, instalación y mantenimiento a sistemas de infraestructura, servicios de diversa índole, en especial los relacionados con servicios públicos, manejo del espacio público y alumbrado público.
3. Ejercer como gerente, gestora interinstitucional, promotora, socia y ejecutora, en los proyectos que se desarrollen.
4. Ejecutar obras públicas.
5. Desarrollar proyectos que incorporen los requerimientos de la ley 388 de 1997 y los de la Ley 9 de 1989 pudiendo en consecuencia conseguir los créditos necesarios para desarrollar los proyectos, tramitar y gestionar la adquisición o enajenación de predios a cualquier título, legalizar las compraventas de los predios adquiridos, contratar estudios y diseños de los proyectos, desarrollar las labores de venta de los lotes resultantes de los proyectos, establecer cofinanciados, acudir a todos los mecanismos de financiación existentes en el mercado financiero, y en general las demás actividades relacionadas con el cumplimiento de los planes de desarrollo, renovación y/o remodelación urbana.
6. Ofrecer servicios de gestión, administración, intermediación, comercialización, recaudo, asesoramiento y mediación en operaciones inmobiliarias relacionadas con la compraventa, alquiler, permuta o cesión de inmuebles o a cualquier título.
7. Prestar los servicios encaminados a la formulación, diseño, rediseño, ejecución, interventoría, gestión social y predial de proyectos urbanos e inmobiliarios, gestión y/o operación catastral, espacio público, equipamiento, obras de mitigación, vivienda, servicios públicos, proyectos de desarrollo vial y movilidad que incluyen mantenimiento, reparación, reconstrucción, construcción, topografía, entre otros.
8. Actuar como administradora, gestora inmobiliaria y prestar servicios de asesorías, consultorías e interventorías relacionadas con el objeto social.
9. Celebrar contratos de representación, franquicias, agencia, corretaje, cualquier pacto para explotación y promoción de negocios de terceros y en general mandatos con y sin representación en el sector público y privado.
10. En todo caso podrá realizar en Colombia y en el exterior cualquier actividad lícita, comercial y civil.

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

• Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

Que el 31 de octubre del 2017, la junta central de socios aprobó el manual de contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales SAS- ERUM SAS -, con la empresa Industrial y Comercial del Estado – EICE – del orden municipal, el cual fue adoptado a través de Resolución N°167 de 10 de noviembre del 2017.

La ERUM S.A.S. en ejercicio de su objeto social desarrolla proyectos de urbanismo en calidad de ejecutor, gerente integral y contratista dentro de los cuales ha adquirido obligaciones derivadas para el cumplimiento de los proyectos.

Como resultado, la ERUM S.A.S. cumpliendo con sus obligaciones como contratistas estipuladas en el contrato interadministrativo No. 2023 - 06 -103 el cual se suscribió con la empresa INFIMANIZALES y cuyo objeto es "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE GERENCIA INTEGRAL PARA PRESTAR LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACION TECNICA ESPECIALIZADA EN LA EJECUCIÓN DE LAS ADECUACIONES LOCATIVAS EN LOS PABELLONES DEL CENTRO GALERIAS - PLAZA DE MERCADO, EN LA CIUDAD DE MANIZALES" tiene la necesidad de CONTRATAR un profesional en el área de trabajo social o afines para prestar el servicio de profesional social apoyo a la supervisión para el proyecto de las adecuación locativas de los pabellones de la galería, el profesional en trabajo social o afines debe ser totalmente capaz de cumplir con las actividades consignadas en la cláusula TERCERA - OBLIGACIONES DE ERM S.A.S. numeral 4. Implementar el plan de gestión social acordado con INFIMANIZALES. Lo anterior se estipula en el contrato interadministrativo No.2023 -06 - 103.

El profesional descrito anteriormente debe realizar las actividades necesarias para realizar el plan de gestión social, el cual debe ser aprobado por la empresa INFIMANIZALES, a su vez debe prestar el acompañamiento social durante la ejecución del proyecto de las obras de adecuaciones locativas de la plaza de mercado, apoyando a la supervisión del contrato en el marco del contrato interadministrativo No. 2023-06-103 y cuyo objeto es "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE GERENCIA INTEGRAL PARA PRESTAR LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACION TECNICA ESPECIALIZADA EN LA EJECUCIÓN DE LAS ADECUACIONES LOCATIVAS EN LOS PABELLONES DEL CENTRO GALERIAS - PLAZA DE MERCADO, EN LA CIUDAD DE MANIZALES.", Establecido lo anterior se desprende la necesidad de contratar un profesional en el área de trabajo social o afines con experiencia laboral mínima de cinco (5) años contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional. El profesional mencionado debe contar con disposición para el desarrollo de las actividades propuestas para la ejecución adecuada del proyecto mencionado anteriormente.

Que dentro del nuevo Manual de Contratación de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. - ERUM S.A.S., se estableció como una de las modalidades de selección, la contratación directa, para lo cual, el tipo de contrato que se pretenda celebrar debe corresponder a las causales que se estipularon para el desarrollo de esta, para el caso concreto encontramos entre otras causales la prestación de servicios profesionales como causal de contratación directa. Según la resolución 167/2017 en el artículo 5 respecto del cual se justifica

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

• Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

✉ contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

el tipo de contratación directa en el literal d, se expresa que, cuando se refiera a la suscripción de contratos de prestación de servicios profesionales, de apoyo a la gestión y/o apoyo logístico.

3. OBJETO POR CONTRATAR:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS de apoyo a la gestión como profesional social para realizar la gestión social en el proyecto OBRAS DE ADECUACIONES LOCATIVAS EN LOS PABELLONES DEL CENTRO GALERIAS - PLAZA DE MERCADO, EN LA CIUDAD DE MANIZALES.

4. OBLIGACIONES DEL FUTURO CONTRATISTA:

- a) Apoyar a la Dirección de Gestión Social en la realización del plan de gestión social del proyecto de las obras locativas de la plaza de mercado, dicho plan de gestión social se debe entregar en la primera semana de ejecución del contrato de prestación de servicios y debe estar aprobado por la empresa INFIMANIZALES, lo anterior en el marco del contrato interadministrativo No. 2023-06-103 y cuyo objeto es "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE GERENCIA INTEGRAL PARA PRESTAR LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACION TECNICA ESPECIALIZADA EN LA EJECUCIÓN DE LAS ADECUACIONES LOCATIVAS EN LOS PABELLONES DEL CENTRO GALERIAS - PLAZA DE MERCADO, EN LA CIUDAD DE MANIZALES."
- b) Apoyar a la Dirección de Gestión Social en el cumplimiento de la cláusula TERCERA - OBLIGACIONES DE ERM S.A.S. del contrato interadministrativo No.2023 -06 - 103.
- c) Apoyar a la Dirección de Gestión Social en la elaboración de informes y documentos solicitados por la Gerencia y la empresa INFIMANIZALES.
- d) Acompañar y asesorar a la Dirección de Gestión Social en los diferentes tramites que se adelanten ante otra entidad o empresa con el fin de cumplir el objeto contractual del contrato interadministrativo No. 2023-06-103.
- e) Manejo del archivo físico y digital derivado del proyecto cuyo objeto es "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE GERENCIA INTEGRAL PARA PRESTAR LOS SERVICIOS DE ADMINISTRACION TECNICA ESPECIALIZADA EN LA EJECUCIÓN DE LAS ADECUACIONES LOCATIVAS EN LOS PABELLONES DEL CENTRO GALERIAS - PLAZA DE MERCADO, EN LA CIUDAD DE MANIZALES.", el cual debe contener la información necesaria acorde con los lineamientos de gestión documental establecidos por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales S.A.S. - ERUM S.A.S.
- f) Acreditar el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y riesgos profesionales dentro del mes correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el Art 23 de la Ley 1150 de 2007.
- g) Pagar los impuestos y costos que requiera la suscripción y ejecución del contrato.
- h) Subir a la plataforma SECOP II, todos los documentos que se requieren en su calidad de contratista para la correcta ejecución del contrato.
- i)

5. OBLIGACIONES DE LA ERUM SAS

- Supervisar y controlar el correcto cumplimiento del objeto del presente contrato.
- Certificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del CONTRATISTA, para efectos de realizar los pagos previstos en el contrato.
- Informar oportunamente cualquier anomalía en la ejecución del contrato.
- Verificar que EL CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral.
- Verificar que el contratista aporte las herramientas necesarias para cumplir con el objeto contractual, el cual será encomendando.
- Expedir las justificaciones técnicas cuando haya lugar a adición o prórroga.
- Liquidar el contrato a su terminación.
- Las demás que le sean asignadas y que estén relacionadas con el presente contrato.

6. PLAZO:

El plazo del presente contrato será DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO POR CUATRO (4.0) MES CALENDARIO sin superar el 31 de diciembre del 2023.

El plazo estipulado del futuro contrato, se hace necesario para atender las actividades derivadas del convenio interadministrativo No. 2023-06-103.

7. VALOR:

Para la estimación del valor contractual, la Entidad consideró las siguientes variables:

- El objeto pretendido
- Plazo de ejecución contractual.
- Las calidades de la persona requerida.
- Honorarios que paga la secretaria de deportes a la empresa de renovación y desarrollo urbano de Manizales – ERUM S.A.S. por el personal de supervisión empleado y necesario para realizar la gerencia integral del contrato interadministrativo No. 2023-06-103

PRESUPUESTO DE GERENCIA INTEGRAL. "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA LLEVAR A CABO LA GERENCIA INTEGRAL DE LAS ADECUACIONES LOCATIVAS EN LOS PABELLONES DEL CENTRO GALERÍAS – PLAZA DE MERCADO, EN LA CIUDAD DE MANIZALES".						
COSTOS FIJOS						
CANT. (1)	CARGO / OFICIO	SUELDO (2)	TIEMPO DURACIÓN (mes) (3)	FACTOR MULTIFICADO R (1+%) (4)	DEDICACIÓN TOTAL (% - MES) (5)	VALOR PARCIAL (\$) ((1)*(2)*(3)*(4)*(5)=(6))
COSTOS DE PERSONAL						
PERSONAL PROFESIONAL						
1	Gerente general del proyecto.	\$ 12.174.455	4,0	2,20	10,00%	\$ 10.713.520

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

• Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

✉ contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

1	Subgerente de proyectos apoyo a la gerencia integral.	\$ 5.390.435	4,0	2,20	25,00%	\$ 11.858.957
1	Ingeniero civil apoyo a la gerencia integral.	\$ 4.000.000	4,0	2,20	50,00%	\$ 17.600.000
1	Contador Apoyo a la gerencia integral.	\$ 4.075.708	4,0	2,20	20,00%	\$ 7.173.246
1	Residente SISO Apoyo a la Supervisión del Proyecto	\$ 1.559.757	3,0	2,20	30,00%	\$ 3.088.318
1	Profesional social apoyo a la gerencia integral.	\$ 4.000.000	4,0	2,20	50,00%	\$ 17.600.000
SUBTOTAL COSTOS DE PERSONAL						\$ 77.010.041
COSTOS INDIRECTOS						
CANT. (8)	CONCEPTO	UNIDAD	COSTO (\$) (9)	DEDICACIÓN (%) (10)	TIEMPO DE UTILIZACIÓN (MES) (11)	VALOR PARCIAL (\$) (8)*(9)*(10)*(11)=(12)
TRANSPORTES						
1	Vehículo de 2400 cc	mes	\$ 3.600.000,00	20%	4,00	\$ 2.880.000
OTROS COSTOS						
1	Ariendo oficina y servicios públicos	mes	\$ 1.500.000,00	20%	4,00	\$ 1.200.000
1	Comunicación (telefono, celular, internet, etc.)	mes	\$ 850.000,00	20%	4,00	\$ 680.000
1	Alquiler equipos de computo muebles y equipos de oficina	mes	\$ 500.000,00	20%	4,00	\$ 400.000
1	Edición de informes, registro fotografico, papelería, fotocopias, planos y otros.	mes	\$ 400.000,00	100%	4,00	\$ 1.600.000
TOTAL COSTOS INDIRECTOS = SUMATORIA DE (12) = (B)						\$ 6.760.000
SUB TOTAL GERENCIA INTEGRAL						\$ 83.770.041
IVA DEL SUB TOTAL DEL COMPONENTE DE LA GERENCIA INTEGRAL (19%)						\$ 15.916.308
VALOR COMPONENTE DE LA GERENCIA INTEGRAL IVA INCLUIDO						\$ 99.686.349

- El valor del presente contrato de prestación de servicios se determina del sueldo básico mensual de \$ 4.000.000,00 pagado por la empresa INFIMANIZALES a la ERUM S.A.S. para contar con los servicios de un Profesional Social apoyo a la gerencia integral del proyecto, este valor se ve afectado por el porcentaje de dedicación del 50%, plazo de ejecución del contrato y el factor multiplicador de 1.1970, es importante mencionar que el porcentaje de factor multiplicador fue establecido por la ERUM para el presente proyecto teniendo en cuenta a un profesional con riesgo alto y sueldo base mayor a 2 SMMLV, como se puede evidenciar en el siguiente cuadro.

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

*Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

ANALISIS FACTOR PRESTACIONAL

Datos Basicos año 2023	Días del año	365		IPC 2023	
	Subsidio Transporte 2023	\$ 140.600		13,26%	
	Salario mínimo 2023	\$ 1.160.000			
		Riesgo Alto		Riesgo Bajo	
Datos Básicos	Número días trabajados	365	365	365	365
	Salario Básico	1-2 SMMLV	>2 SMMLV	1-2 SMMLV	>2 SMMLV
Prestaciones Sociales	Subsidio de Transporte	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Cesantías	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Intereses cesantías	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Prima	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Vacaciones	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Dotaciones	6,00%	3,00%	6,00%	3,00%
	Servicio Medico Primer Mes	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Exámenes medicos	Exámenes de ingreso y egreso	2,26%	2,26%	2,26%	2,26%
Certificados para trabajos	Certificado en trabajo de alturas	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Salud. Pension y ARP	Salud	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Pensión	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	ARL	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Parafiscales	FIC	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Caja de compensacion	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL		8,26%	5,26%	8,26%	5,26%
B		Riesgo Alto		Riesgo Bajo	
Datos Básicos	Número días trabajados	365	365	365	365
	Salario Básico	1-2 SMMLV	>2 SMMLV	1-2 SMMLV	>2 SMMLV
COSTOS GENERALES	Asesoría Contable Tributaria y Jurídica	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	Preparación de la Propuesta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Gastos de vehículo	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
	Depreciación de muebles y equipos	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Correo y otros	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Gastos de Representación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Alimentación	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

• Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

✉ contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co

C		Riesgo Alto		Riesgo Bajo	
Datos Básicos	Número días trabajados	365	365	365	365
	Salario Básico	1-2 SMMLV	>2 SMMLV	1-2 SMMLV	>2 SMMLV
COSTOS DE PERFECCIONAMIENTO, IMPUESTOS, PÓLIZAS Y CONTRIBUCIONES	Póliza de calidad	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
	Póliza de cumplimiento	0,070%	0,070%	0,070%	0,070%
	Póliza de salarios y prestaciones sociales	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
	Garantía Responsabilidad Civil Extracontractual	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
	Retención en la fuente	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
	Estampilla Pro - Adulto mayor	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
	Estampillas Pro - Universidad	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
	Estampillas - Pro Cultura	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
	Estampillas - Pro Deporte	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
	Gasto bancarios 4x1000 y retiros	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
	Industria y Comercio 3,7 x 1.000 sobre valor total	0,370%	0,370%	0,370%	0,370%
TOTAL B + C		14,44%	14,44%	14,44%	14,44%
FACTOR MULTIPLICADOR (A+B+C)		22,70%	19,70%	22,70%	19,70%

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, El valor del presente contrato asciende a la suma de **NUEVE MILLONES QUINEINTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE (\$9.576.000,00)**.

8. RUBRO PRESUPUESTAL

La entidad pagara las obligaciones derivadas del convenio que llegare a celebrarse con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por la jefe de Presupuesto. Fuente de Recursos: _____.

9. FORMA DE PAGO.

La EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S - ERUM S.A.S pagará al CONTRATISTA pagos parciales mensuales, de igual proporción, previo recibo a satisfacción de la Prestación del Servicio objeto del contrato por parte del Supervisor, acompañado del respectivo informe de gestión, de acuerdo con los requerimientos hechos por el CONTRATANTE, seguido de la respectiva factura o cuenta de cobro.

10. LUGAR DE CUMPLIMIENTO.

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

▲ Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

El CONTRATISTA prestará sus servicios en la ciudad de Manizales.

11. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS.

ANEXO No.1. MATRIZ DE RIESGOS DEL PRESENTE CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.

12. ANÁLISIS EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

Para la ejecución del contrato, el contratista deberá constituir la(s) garantía(s) correspondiente(s) dentro de los tres (3) días siguientes a la aceptación de su postura en favor de la Entidad y en la cual se garantice:

El cumplimiento: por el término del contrato y cuatro (4) meses más, por el 20% de su valor. Este amparo debe incluir de manera expresa la cobertura de la cláusula penal pecuniaria y de las multas. El amparo de cumplimiento del contrato cubrirá a la entidad estatal contratante de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado.

Manizales, 5 julio del 2023


JUAN PABLO TREJOS CARDONA
DIRECTOR GESTION SOCIAL- ERUM
Revisión Jurídica: Margarita Ospina Guzmán.

Manizales, Centro Administrativo Municipal CAM

• Calle 19 #21 - 44 Torre A pisos 7 y 13

☎ Tels: (+57) 6 8722053 • (+57) 6 8720538 • (+57) 6 8720630

✉ contacto@erum.gov.co • www.erum.gov.co