	<b>MEMORANDO</b>	Código: F.58.PO.GD
		Versión: 0.4
		Fecha: 17.02.22
		Página 1 de 4

**MEMORANDO N° 652**

17 de octubre de 2023.

**PARA:** JOAQUÍN AUGUSTO TOBÓN BLANCO  
Director

**DE:** DANIELA DUQUE GOMEZ  
Subdirectora Jurídica

**ASUNTO:** SOLICITUD DE CONTRATACION DE PRESTACION SERVICIOS PROFESIONALES

Cordial Saludo,

Por medio de la presente, me permito entregar la siguiente información para la elaboración de la contratación de una persona con formación profesional en derecho con posgrado en áreas afines al derecho.

**Necesidad:**


A partir que la Constitución Política de 1991, se estableció una nueva definición de función administrativa a partir de los principios constitucionales establecidos en el artículo 209. Esto conllevó a una nueva renovación de la administración pública a través tres pilares fundamentales: el primer pilar, una nueva cultura de gestión de la administración pública, diseñando para ello un nuevo modelo de gestión y de calidad en aras de cumplimiento de los fines de la entidad pública; un segundo pilar, profundización de la descentralización y el desarrollo territorial, con el fin de otorgar mayor autonomía a las entidades públicas; y el tercer pilar, el fortalecimiento de la participación ciudadana, como búsqueda de acercar más al ciudadano en el desenvolvimiento y desarrollo: de la gestión pública, convirtiéndose en un veedor más de la actividad administrativa.


El INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU fue creado mediante el Acuerdo Municipal No. 048 de 1995, a quien le corresponde la gestión, promoción, formulación, contratación o realización de los estudios necesarios y la construcción de los proyectos de vivienda de interés social, para contribuir a la solución del déficit habitacional en la población de escasos recursos económicos del municipio de Bucaramanga.

Así las cosas, y enmarcado dentro de la nueva política de la administración pública, para el desarrollo de proyectos y políticas de Vivienda de Interés Social y aplicar la Reforma Urbana, función primordial del Instituto De Vivienda De Interés Social Y Reforma Urbana De Bucaramanga — INVISBU se hace necesario, rediseñar su gestión pública, con base en los tres pilares descritos anteriormente, con el objeto y a fin de garantizarles a los ciudadanos, el cumplimiento de los fines de la función pública y a las directivas de la Entidad la consecución de los objetivos propuestos por el Instituto De Vivienda De Interés Social Y Reforma Urbana De Bucaramanga — INVISBU.

Así mismo, el literal t. del artículo quinto (5) del acuerdo 048 de 2005, señaló como función del INVISBU, para el logro de su misión la siguiente: "Celebrar toda clase de contratos para el normal desarrollo de su objeto social como de sus funciones. De la misma manera el literal C. Desarrollar directamente o en asocio, con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de soluciones de Vivienda de Interés Social".

Ahora bien, en el plan de desarrollo 2020-2023, el municipio de Bucaramanga a través del INVISBU se ha trazado metas para mejorar la calidad de vida de los bucaramanguenses, concretamente en el mejoramiento del déficit habitacional, para lo cual se ha planteado el proyecto: **"IMPLEMENTACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA "SAN RAFAEL" EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"**, mediante el cual se propende realizar la formulación de una operación urbano-estratégica siguiendo lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial, en este sentido en el año

  
 Daniela Duque Gomez  
 Subdirectora Jurídica

	<b>MEMORANDO</b>	Código: F.58.PO.GD
		Versión: 0.4
		Fecha: 17.02.22
		Página 2 de 4

#### MEMORANDO N° 652

2022 se realizó la formulación de la Operación Urbana Estratégica San Rafael; la cual dentro de sus objetivos tiene el incentivar el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP), vivienda de interés social (VIS) y no VIS, reduciendo el déficit de vivienda.

Es así que el INVISBU diagnosticó y formuló la Operación Urbana Estratégica denominada "San Rafael", definiendo las políticas, objetivos, estrategias, programas, proyectos, acciones, responsables, entre otros, los cuales se desarrollarán en los diferentes capítulos del mismo Decreto, entre otras disposiciones, y requieren de la puesta en marcha de todas las actividades y estrategias necesarias para lograr la implementación de lo establecido en el Decreto de Adopción de la OUE San Rafael.

La finalidad de proyecto es implementar una OUE, orientado a la renovación urbana del municipio de Bucaramanga, teniendo en cuenta que la finalidad de ésta, es la recuperación del espacio público, los sistemas estructurantes, la revitalización de la ciudad, el mejoramiento de la movilidad peatonal, vehicular y el entorno y la conservación del patrimonio cultural de los espacios a intervenir, entre otros; a partir de la morfología, condiciones ambientales, cambios económicos y sociales, crecimiento sostenido, y cambios en las preferencias de los habitantes, entre otros, que alteran la localización de las actividades económicas y de la vivienda, con el propósito de restituir a los ciudadanos una mejor calidad de vida y una mejora en el embellecimiento de la ciudad o áreas donde se ejecuten las obras, recordando que este tipo de obras, procesos y proyectos de renovación urbana estimulan de manera importante la renovación de los sectores aledaños a las zonas intervenidas.


La ejecución del proyecto de la OUE "San Rafael", requiere con especial importancia iniciar actividades y gestión en actividades relacionadas con la promoción del desarrollo por manzana al interior de la operación de conformidad con los usos y norma vigente, y con los siguientes componentes:

- a. Estructura Ecológica Principal.
- b. Sistema de movilidad.
- c. Sistema de servicios públicos.
- d. Sistema de espacio público.
- e. Sistema de equipamientos.
- f. **componente social.**

El componente social guarda relación con las políticas y objetivos de la OUE, los objetivos y estrategias del componente social demográfico de la Operación Urbana Estratégica "San Rafael", incluyendo el aunar esfuerzos, para implementar acciones que permitan impulsar la renovación urbana y mejorar las condiciones de Vivienda y Hábitat en el Municipio de Bucaramanga en el marco de la política pública de Vivienda y Hábitat y los Planes de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial vigentes, a partir de la identificación y clasificación de los actores directos e indirectos del polígono de la OUE, debiendo ejecutar las siguientes actividades:

1. Identificación de la población objeto y mapa de actores
2. Recolección de información primaria
3. Interpretación de resultados.
4. Incluyendo una primera identificación de los aspectos prediales que conforman el área objeto de estudio, lotes y unidades prediales, Propietarios, Usos, intención de venta, entre otros

El desarrollo del proyecto demanda la conformación de un equipo interdisciplinario de profesiones en las diferentes áreas de conocimiento con el fin de llevar a cabo las actividades dispuestas para la ejecución del proyecto, por ello, resulta necesario contar con el apoyo de un profesional titulado, con formación en

	<b>MEMORANDO</b>	Código: F.58.PO.GD
		Versión: 0.4
		Fecha: 17.02.22
		Página 3 de 4

### MEMORANDO N° 652

Derecho con posgrado en áreas afines al derecho, para la ejecución de la actividad descrita en el numeral cuarto del componente social, que se encuentra orientada al estudio primario de los aspectos prediales, así como la elaboración de estudios de títulos de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael, realizando especialmente la evaluación de la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, ocurrido mínimo durante los últimos veinte años, como insumo para la elaboración y presentación del informe consolidado de los bienes inmuebles que hayan sido objeto de estudio de títulos en el cual se consolide la información más relevante y sirva de instrumento de consulta para la entidad.

Para esto es necesario contar con el apoyo de contratistas que cumplan las acciones en cada de unas esta área con el fin de fortalecer las actividades que adelante el INVISBU para lograr cumplir las metas establecidas en el plan de desarrollo 2020-2023. Del talento humano depende el desarrollo sostenible y la productividad de las entidades públicas o privadas, por eso la vinculación de personal idóneo puede generar grandes beneficios para la entidad, encaminando esto como una estrategia de apoyo cuyo único fin sea el cumplimiento de los objetivos y las metas plasmadas por la Dirección General, encaminadas al cumplimiento del Plan de Desarrollo, logrando una eficiente gestión administrativa

Por ello, se requiere los servicios de asesoría y acompañamiento de un profesional en derecho con posgrado en áreas afines al derecho, soportado en amplia experiencia en el sector público y/ privado, a fin de prestar asesoría para la elaboración técnica-Jurídica de los estudios de títulos de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael, realizando especialmente la evaluación de la tradición histórica de los inmuebles, con el propósito de apoyar jurídicamente el componente social del proyecto OUE San Rafael, debiendo acreditar experiencia profesional mínima de cuatro (4) años.

Finalmente, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga-INVISBU NO dispone en su planta de cargos de personal suficiente con el perfil una persona con formación profesional en derecho con postgrado en áreas afines al derecho.

#### **Objeto Contractual:**

**“PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN RELACION AL ESTUDIO DE TITULOS BIENES INMUEBLES DENTRO DE LA GESTION E IMPLEMENTACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA DENOMINADA EN EL POT COMO SAN RAFAEL”**

#### **Obligaciones Específicas:**

1. Realizar la identificación de los números de matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles que integran la OUE San Rafael que le sean asignados.
2. Recopilación y consulta de los certificados de libertad y tradición de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael.
3. Recopilación y revisión de la información de tradición y libertad, junto con la información catastral de los bienes inmuebles objeto de estudio.
4. Elaboración de estudios de títulos de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael, realizando especialmente la evaluación de la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, ocurrido mínimo durante los últimos veinte años.
5. Elaborar y presentar informe consolidado de los bienes inmuebles que hayan sido objeto de estudio de títulos en el cual se consolide la información más relevante y sirva de instrumento de consulta para la entidad.
6. Las demás obligaciones que se desprendan de las anteriores y que le sean asignados por el supervisor en relación con el objeto contractual.

<b>INVISBU</b> Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga	<b>MEMORANDO</b>	Código: F.58.PO.GD
		Versión: 0.4
		Fecha: 17.02.22
		Página 4 de 4

**MEMORANDO N° 652**

**Valor total:** OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MCTE (\$8.333.333,00)

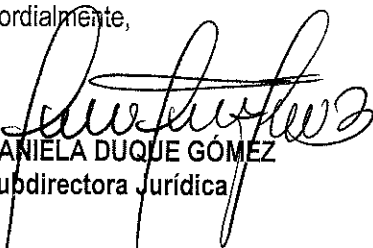
**Plazo:** UN (01) MES Y VEINTE (20) DIAS.

**Experiencia:**

La persona a elegir deberá contar con título profesional en Derecho con postgrado en áreas afines al derecho; y deberá contar con experiencia profesional mínima de cuatro (4) años, para lo cual es necesario presentar:

- Los soportes que evidencien título universitario y posgrado.
- Los soportes que evidencien dicha experiencia.

Cordialmente,

  
**DANIELA DUQUE GÓMEZ**  
Subdirectora Jurídica

Reviso: Nathalia Chavarro Diaz - Abogada CPS Subdirección Jurídica *NCH*  
proyecto: José Fernando Fuentes Carreño - Abg. CPS Subdirección Operativa *JFC*



DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	No. Consecutivo G.D.E.269
OFICINA PRODUCTORA: GRUPO DE DESARROLLO ECONÓMICO Código TRD: 10100	Serie/Subserie: BANCO DE PROYECTOS/ Certificado Banco de Proyectos (BPIM) Código Serie/Subserie (TRD): 10100.6



LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que el proyecto: "IMPLEMENTACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA SAN RAFAEL EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA" se encuentra enmarcado dentro de los postulados del Plan de Desarrollo 2020-2023 "BUCARAMANGA, UNA CIUDAD DE OPORTUNIDADES". Línea estratégica: Bucaramanga ciudad vital: la vida es sagrada; Componente: Bucaramanga, territorio ordenado; Programa: Planeando Construimos Ciudad y Territorio con el No. de Registro municipal 20230680010011 y BPIN 2023680010011.

El Valor total del proyecto es de DOS MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.000.000.000), y se entrega certificación para la vigencia 2023 por valor de DOS MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.000.000.000). Fuentes de financiación:

RUBRO PRESUPUESTAL	NOMBRE DEL RUBRO	FUENTE	VALOR
2.3.2.02.02.005.4001004.54112.501	Servicios de la Construcción.	Recursos Propios	\$2.000.000.000,00

Proyecto Registrado en el Banco de Proyectos Municipal el día 28 de abril de 2023.

Esta certificación no avala presupuestos, dichos presupuestos deben ser revisados por el ente contratante.


Se expide a los 28 días del mes de abril de 2023, a solicitud del Arq. Joaquín Augusto Tobón Blanco, Director INVISBU.

  
MARTHA CECILIA OSORIO LÓPEZ  
Secretaria de Planeación

Proyectó/ Yeison Mantilla 

Calles 35 N° 10-43 Fase I CAM:  
6337000  
Fax: (7) 6335910 Bucaramanga  
www.bucaramanga.gov.co



	<b>ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN</b>	Código: F.07.PO.GC
		Versión:4.0
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 1 de 9

<b>DEPENDENCIA QUE PROYECTA</b>	<b>SUBDIRECCIÓN JURIDICA</b>
<b>FECHA</b>	27 de octubre de 2023

De acuerdo a lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 del 2015, los estudios o documentos previos conformarán el soporte para la elaboración del proyecto de pliego, pliegos de condiciones para los casos de contratación por licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos o mínima cuantía, o para la expedición del acto administrativo en aquellos casos en que sea obligatorio en la contratación directa de la que refiere el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015; igualmente como soporte para la elaboración del contrato.

En ese orden de ideas, la entidad a través del presente estudio previo determinará la conveniencia e inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso.

**1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación. (Numeral 1 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015)**


A partir que la Constitución Política de 1991, se estableció una nueva definición de función administrativa a partir de los principios constitucionales establecidos en el artículo 209. Esto conlleva a una nueva renovación de la administración pública a través tres pilares fundamentales: el primer pilar, una nueva cultura de gestión de la administración pública, diseñando para ello un nuevo modelo de gestión y de calidad en aras de cumplimiento de los fines de la entidad pública; un segundo pilar, profundización de la descentralización y el desarrollo territorial, con el fin de otorgar mayor autonomía a las entidades públicas; y el tercer pilar, el fortalecimiento de la participación ciudadana, como búsqueda de acercar más al ciudadano en el desenvolvimiento y desarrollo de la gestión pública, convirtiéndose en un veedor más de la actividad administrativa.

El INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - INVISBU fue creado mediante el Acuerdo Municipal No. 048 de 1995, a quien le corresponde la gestión, promoción, formulación, contratación o realización de los estudios necesarios y la construcción de los proyectos de vivienda de interés social, para contribuir a la solución del déficit habitacional en la población de escasos recursos económicos del municipio de Bucaramanga.

Así las cosas, y enmarcado dentro de la nueva política de la administración pública, para el desarrollo de proyectos y políticas de Vivienda de Interés Social y aplicar la Reforma Urbana, función primordial del Instituto De Vivienda De Interés Social Y Reforma Urbana De Bucaramanga — INVISBU se hace necesario, rediseñar su gestión pública, con base en los tres pilares descritos anteriormente, con el objeto y a fin de garantizarles a los ciudadanos, el cumplimiento de los fines de la función pública y a las directivas de la Entidad la consecución de los objetivos propuestos por el Instituto De Vivienda De Interés Social Y Reforma Urbana De Bucaramanga — INVISBU.

Así mismo, el literal t. del artículo quinto (5) del acuerdo 048 de 2005, señaló como función del INVISBU, para el logro de su misión la siguiente: "Celebrar toda clase de contratos para el normal desarrollo de su objeto social como de sus funciones. De la misma manera el literal C. Desarrollar directamente o en asocio, con entidades autorizadas, programas de construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de soluciones de Vivienda de Interés Social".

Ahora bien, en el plan de desarrollo 2020-2023, el municipio de Bucaramanga a través del INVISBU se ha trazado metas para mejorar la calidad de vida de los bucangueses, concretamente en el mejoramiento del déficit habitacional, para lo cual se ha planteado el proyecto: **"IMPLEMENTACIÓN DE LA OPERACIÓN**

	<b>ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN</b>	Código: F.07.PO.GC
		Versión:4.0
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 2 de 9

**URBANA ESTRATÉGICA "SAN RAFAEL" EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA**", mediante el cual se propende realizar la formulación de una operación urbano-estratégica siguiendo lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial, en este sentido en el año 2022 se realizó la formulación de la Operación Urbano Estratégica San Rafael; la cual dentro de sus objetivos tiene el incentivar el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP), vivienda de interés social (VIS) y no VIS, reduciendo el déficit de vivienda.

Es así que el INVISBU diagnosticó y formuló la Operación Urbana Estratégica denominada "San Rafael, definiendo las políticas, objetivos, estrategias, programas, proyectos, acciones, responsables, entre otros, los cuales se desarrollarán en los diferentes capítulos del mismo Decreto, entre otras disposiciones, y requieren de la puesta en marcha de todas las actividades y estrategias necesarias para lograr la implementación de lo establecido en el Decreto de Adopción de la OUE San Rafael.

La finalidad de proyecto es implementar una OUE, orientado a la renovación urbana del municipio de Bucaramanga, teniendo en cuenta que la finalidad de ésta, es la recuperación del espacio público, los sistemas estructurantes, la revitalización de la ciudad, el mejoramiento de la movilidad peatonal, vehicular y el entorno y la conservación del patrimonio cultural de los espacios a intervenir, entre otros; a partir de la morfología, condiciones ambientales, cambios económicos y sociales, crecimiento sostenido, y cambios en las preferencias de los habitantes, entre otros, que alteran la localización de las actividades económicas y de la vivienda, con el propósito de restituir a los ciudadanos una mejor calidad de vida y una mejora en el embellecimiento de la ciudad o áreas donde se ejecuten las obras, recordando que este tipo de obras, procesos y proyectos de renovación urbana estimulan de manera importante la renovación de los sectores aledaños a las zonas intervenidas.

La ejecución del proyecto de la OUE "San Rafael", requiere con especial importancia iniciar actividades y gestión en actividades relacionadas con la promoción del desarrollo por manzana al interior de la operación de conformidad con los usos y norma vigente, y con los siguientes componentes:

- a. Estructura Ecológica Principal.
- b. Sistema de movilidad.
- c. Sistema de servicios públicos.
- d. Sistema de espacio público.
- e. Sistema de equipamientos.
- f. **componente social.**

El componente social guarda relación con las políticas y objetivos de la OUE, los objetivos y estrategias del componente social demográfico de la Operación Urbana Estratégica "San Rafael", incluyendo el aunar esfuerzos, para implementar acciones que permitan impulsar la renovación urbana y mejorar las condiciones de Vivienda y Hábitat en el Municipio de Bucaramanga en el marco de la política pública de Vivienda y Hábitat y los Planes de Desarrollo Municipal y Ordenamiento Territorial vigentes, a partir de la identificación y clasificación de los actores directos e indirectos del polígono de la OUE, debiendo ejecutar las siguientes actividades:

1. Identificación de la población objeto y mapa de actores
2. Recolección de información primaria
3. Interpretación de resultados.
4. Incluyendo una primera identificación de los aspectos prediales que conforman el área objeto de estudio, lotes y unidades prediales, Propietarios, Usos, intención de venta, entre otros

El desarrollo del proyecto demanda la conformación de un equipo interdisciplinario de profesiones en las diferentes áreas de conocimiento con el fin de llevar a cabo las actividades dispuestas para la ejecución del proyecto, por ello, resulta necesario contar con el apoyo de un profesional titulado con formación en Derecho con posgrado en áreas afines al derechos, para la ejecución de la actividad descrita en el numeral cuarto del

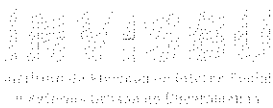
Teléfono: 7000320

WhatsApp: 317 643 24 59

Correo: [contactenos@invisbu.gov.co](mailto:contactenos@invisbu.gov.co)

Dirección: Calle 36 Nro. 15 - 32 Edf Colseguros Piso 3 y 4

[www.invisbu.gov.co](http://www.invisbu.gov.co)

	<b>ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN</b>	Código: F.07.PO.GC
		Versión:4.0
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 3 de 9

componente social, que se encuentra orientada al estudio primario de los aspectos prediales, así como la elaboración de estudios de títulos de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael, realizando especialmente la evaluación de la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, ocurrido mínimo durante los últimos veinte años, como insumo para la elaboración y presentación del informe consolidado de los bienes inmuebles que hayan sido objeto de estudio de títulos en el cual se consolide la información más relevante y sirva de instrumento de consulta para la entidad.

Para esto es necesario contar con el apoyo de contratistas que cumplan las acciones en cada de una esta área con el fin de fortalecer las actividades que adelante el INVISBU para lograr cumplir las metas establecidas en el plan de desarrollo 2020-2023. Del talento humano depende el desarrollo sostenible y la productividad de las entidades públicas o privadas, por eso la vinculación de personal idóneo puede generar grandes beneficios para la entidad, encaminando esto como una estrategia de apoyo cuyo único fin sea el cumplimiento de los objetivos y las metas plasmadas por la Dirección General, encaminadas al cumplimiento del Plan de Desarrollo, logrando una eficiente gestión administrativa.

Por ello, se requiere los servicios de asesoría y acompañamiento de un profesional en derecho con posgrado en áreas afines al derecho, soportado en amplia experiencia en el sector público y/ privado, a fin de prestar asesoría para la elaboración técnica-Jurídica de los estudios de títulos de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael, realizando especialmente la evaluación de la tradición histórica de los inmuebles, con el propósito de apoyar jurídicamente el componente social del proyecto OUE San Rafael, debiendo acreditar experiencia profesional mínima de cuatro (4) años.

Finalmente, el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga-INVISBU NO dispone en su planta de cargos de personal suficiente con el perfil una persona con formación profesional en derecho con postgrado en áreas afines al derecho.

**2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto. (Numeral 2 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015)**

La definición técnica del objeto a contratar y su correspondiente soporte, así como las condiciones del contrato a celebrar, deberán analizarse en el estudio técnico, estableciéndose con claridad, entre otros, los siguientes aspectos:


**2.1 Descripción del objeto a contratar**

**“PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN RELACION AL ESTUDIO DE TITULOS BIENES INMUEBLES DENTRO DE LA GESTION E IMPLEMENTACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA DENOMINADA EN EL POT COMO SAN RAFAEL”**

**2.2 Alcance y obligaciones específicas del contrato**

Para el desarrollo del presente contrato deberá tenerse en cuenta el siguiente alcance:

1. Realizar la identificación de los números de matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles que integran la OUE San Rafael que le sean asignados.
2. Recopilación y consulta de los certificados de libertad y tradición de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael.
3. Recopilación y revisión de la información de tradición y libertad, junto con la información catastral de los bienes inmuebles objeto de estudio.

	<b>ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN</b>	Código: F.07.PO.GC
		Versión:4.0
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 4 de 9

4. Elaboración de estudios de títulos de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael, realizando especialmente la evaluación de la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, ocurrido mínimo durante los últimos veinte años.
5. Elaborar y presentar informe consolidado de los bienes inmuebles que hayan sido objeto de estudio de títulos en el cual se consolide la información más relevante y sirva de instrumento de consulta para la entidad.
6. Las demás obligaciones que se desprendan de las anteriores y que le sean asignados por el supervisor en relación con el objeto contractual.

### 2.3 Plazo del contrato

El presente contrato tendrá para efectos fiscales una duración de **UN (01) MES Y VEINTE (20) DIAS**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, la cual se suscribirá por el supervisor del contrato y el contratista.

### 2.4 Lugar de ejecución del contrato.

Las actividades del presente contrato se ejecutarán en el municipio de Bucaramanga

### 2.5 Tipología Contractual

El presente contrato es de prestación de servicios de conformidad con lo contemplado en el numeral 3 del artículo 32 de la ley 80 de 1993.

### **3. La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos. (Numeral 3 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015)**

El contrato de Prestación de Servicios hace parte de las tipologías contractuales que fueron expresamente definidas por el legislador en el artículo 32 numeral 3 de la Ley 80 de 1993 y en el literal h, del numeral 4° Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. Al respecto el artículo 32 numeral 3 de la Ley 80 de 1993 consagró:

*Contrato de Prestación de Servicios: Son contratos de prestación de servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados.*

En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable. "La tipología contractual denominada prestación de servicios constituye el género, del cual se desprenden a su vez distintas especies, dependiendo de la especialidad del objeto y de las condiciones del contratista. Una de estas especies la constituye justamente el denominado contrato de prestación de servicios sea profesional o de apoyo a la gestión, que tal y como su nombre lo indica corresponde a aquel a través del cual se desarrollan actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad, en el que el contratista desarrolla actividades de acuerdo a su idoneidad y experiencia.

De igual forma el contrato de prestación de servicios fue reglamentado a través del decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional (1082 del 2015) el cual estableció:

*En el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, sobre el particular dispuso: "Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden*

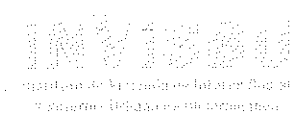
Teléfono: 7000320

WhatsApp: 317 643 24 59

Correo: [contactenos@invisbu.gov.co](mailto:contactenos@invisbu.gov.co)

Dirección: Calle 36 Nro. 15 - 32 Edif Colseguros Piso 3 y 4

[www.invisbu.gov.co](http://www.invisbu.gov.co)

	<b>ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN</b>	Código: F.07.PO.GC
		Versión:4.0
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 5 de 9

*encomendarse a determinadas personas naturales. Las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad verifique la idoneidad y experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso no necesario que la Entidad Estatal, haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto deberá dejar constancia escrita”.*

Por tratarse de un contrato de naturaleza intelectual o de actividades manuales o de simple ejecución, las entidades públicas se encuentran facultadas para contratar con personas profesionales y de apoyo a la gestión, cuando dentro de la planta de personal de la entidad no se cuente con el personal idóneo, o poseyéndole, es insuficiente, en ambos casos, para cumplir con la labor encomendada. En éste evento, permite a la entidad contratar directamente la prestación del servicio, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

En ese orden de ideas, la entidad queda facultada para realizar el respectivo contrato de prestación de servicios de profesionales y/o de Apoyo a la Gestión, con aquella persona natural o jurídica, que se encuentre en capacidad de hacerlo, siempre y cuando, haya demostrado la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario la obtención de varias ofertas, con las constancias del caso del ordenador del gasto.

**4.El valor estimado del contrato y la justificación del mismo (Numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015)**

Teniendo en cuenta que la entidad no cuenta con una tabla para la definición de honorarios de contratos de prestación de servicios, para la determinación del valor del presente contrato, la entidad tuvo en cuenta factores del mercado, antecedentes contractuales, verificación de otras entidades, verificación del perfil e idoneidad, experiencia, formas de pago y cargas impositivas para el cálculo de los honorarios que se pactan en los respectivos contratos de prestación de servicios profesionales de este tipo.


El promedio de precios del mercado para la ejecución del objeto a contratar tiene un valor de **OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MCTE (\$8.333.333,00)**, teniendo en cuenta en primer lugar la idoneidad y experiencia a contratar, así como otros factores como lo que históricamente ha venido pagando el Instituto por servicios similares, lo cual incluye los gastos de prestación del servicio, uso de herramientas, ya que el contratista deberá prestar el servicio a todo costo, debiendo asumir a su costa gastos como los de la seguridad social, legalización del contrato, desplazamientos, etc.

**6.1 Forma de pago.**

El valor total del presente contrato es de **OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MCTE (\$8.333.333)**, pagaderos a razón de dos pagos mensuales de **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000)** mensuales o por fracción de mes con corte a 30 de cada mes, y pagaderos previa presentación del acta de pago parcial, informe de actividades realizados mensualmente, informe de supervisión parcial y verificación del pago al Sistema de Seguridad Social Integral, actas que deberán ser revisadas y aprobadas por el supervisor del contrato

**6.2 Certificado de Disponibilidad Presupuestal.**

El valor del presente contrato se cancelará con cargo al numeral **2.3.2.02.02.005.4001004.54112.201 SERVICIOS DE LA CONSTRUCCION**, contemplados en la **Disponibilidad Presupuestal 23-00808 del 26 de octubre de 2023**.

	<b>ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN</b>	Código: F.07.PO.GC
		Versión:4.0
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 6 de 9

**5. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable. (Numeral 5 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015)**

Por tratarse de un contrato de prestación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión, la entidad exigirá en los términos del artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 del 2015, idoneidad o experiencia, sin que sea obligatorio cumplir con los dos requisitos al mismo tiempo. No obstante, la entidad se reserva el derecho de exigir simultáneamente las dos obligaciones, para actividades profesionales específicas.

Para el presente proceso se contratara una persona natural que cumpla con el siguiente perfil:

- Ideoneidad o formación: Deberá contar con título profesional en derecho con postgrado en áreas afines al derecho.
- Experiencia: experiencia profesional mínima de cuatro años (04) años, para lo cual es necesario presentar los soportes que evidencien dicha información.

**6. El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo. (Numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015)**

El artículo 2.2.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015 define el riesgo como "un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del proceso de contratación o en la ejecución de un Contrato."

A su vez, el artículo 17 "Evaluación del riesgo", ibídem, prescribe que "La entidad estatal debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente". En atención a lo anterior, el Instituto ha realizado el análisis de los riesgos desde la perspectiva técnica, financiera-económica y jurídica para el presente proceso de selección, de conformidad con lo establecido por Colombia Compra Eficiente la cual presenta los lineamientos básicos para el manejo del riesgo previsible en los contratos sometidos al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, así como la propuesta de política para su tipificación, estimación y asignación en el marco de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007. Adicional a lo anterior, el Instituto ha realizado una propuesta sobre la mitigación de los riesgos a que hace referencia el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

De conformidad con el anterior análisis la entidad para el efecto anexa la matriz de riesgo correspondiente según la Guía que para su elaboración implementó Colombia compra Eficiente.

**7. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el Proceso de Contratación. (Numeral 7 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015)**

Atendiendo a la naturaleza y cuantía del contrato respectivo, la Entidad no tiene la obligatoriedad de exigencia de garantía alguna, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

**8. La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial. Numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015)**

Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones contenidas en los mismos. No obstante, lo anterior de conformidad con el Manual para el manejo

Teléfono: 7000320


WhatsApp: 317 643 24 59

Correo: [contactenos@invisbu.gov.co](mailto:contactenos@invisbu.gov.co)

Dirección: Calle 36 Nro. 15 - 52 Edf Colseguros Piso 5 y 4

[www.invisbu.gov.co](http://www.invisbu.gov.co)



	<b>ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN</b>	Código: F.07.PO.GC
		Versión:4.0
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 8 de 9

modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad verifique la idoneidad y experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso no necesario que la Entidad Estatal, haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto deberá dejar constancia escrita”.

Para los Contratos de Prestación de Servicios Profesionales y/o Apoyo a la Gestión para Personas Naturales, no se requiere acto administrativo de justificación, de conformidad con el literal h del numeral 4 del artículo de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015.

#### **Información complementaria.**

Por disposición del Artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y la guía para la elaboración de estudio del sector, se hace el presente análisis en los siguientes términos:

#### **¿La Entidad Estatal requiere una persona para que ejecute actividades propias de Prestación de Servicios Profesionales?**

En atención al fortalecimiento del equipo de trabajo dentro de la planta de personal de Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga - INVISBU no existe personal para satisfacer la necesidad descrita, no cuenta con el recurso humano, calificado y suficiente para desarrollar el objeto señalado y por ello se justifica contratar los servicios de una persona natural o jurídica. El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga - INVISBU es una entidad territorial, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer principal es desarrollar las políticas de vivienda de interés social, en las áreas urbana y rural del municipio de Bucaramanga.

#### **¿Cuál es la experiencia que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso?**

Para el caso en particular y teniendo en cuenta que el alcance del objeto contractual es específico, se requiere experiencia profesional mínima de cuatro (4) años, para lo cual es necesario presentar los soportes que evidencien dicha información.

#### **¿Cuál es la idoneidad que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso?**

Para el caso en particular y teniendo en cuenta que el alcance del objeto contractual es específico, se requiere una persona con formación profesional en derecho con posgrado en áreas afines al derecho.

#### **¿El tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto del Proceso de Contratación y el motivo por el cual se escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación?**

La remuneración se pacta en pagos mensuales vencidos, la cual atiene a los principios en comento en atención a que es la más expedita e idónea para la realización del pago por la ejecución de las actividades previstas en el mismo.

En atención al anterior análisis del sector se pueden llegar a las siguientes conclusiones

- Que, Una vez revisado el plan de Adquisiciones de la entidad, se pudo establecer que para la vigencia 2023 se encuentra registrado el servicio que se pretende contratar, tal y como consta en la certificación expedida por el asesor de Planeación.
- La Subdirección jurídica, requiere de un profesional en derecho que brinde asesoría jurídica, para


Teléfono: 7000320

WhatsApp: 317 643 24 59

Correo: [contactenos@invisbu.gov.co](mailto:contactenos@invisbu.gov.co)

Dirección: Calle 36 Nro. 15 - 32 Edif Colseguros Piso 3 y 4

[www.invisbu.gov.co](http://www.invisbu.gov.co)

	<b>ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN</b>	Código: F.07.PO.GC
		Versión:4.0
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 9 de 9

la identificación de los aspectos prediales que conforman el área objeto de estudio, lotes y unidades prediales, Propietarios, Usos, intención de venta, así como la elaboración de estudios de títulos de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael, realizando especialmente la evaluación de la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, ocurrido mínimo durante los últimos veinte años, como insumo para la elaboración y presentación del informe consolidado de los bienes inmuebles que hayan sido objeto de estudio de títulos en el cual se consolide la información más relevante y sirva de instrumento de consulta para la entidad.

- Se identificó que para el cumplimiento del mismo que se requiere que el proponente cuente con el siguiente perfil: Deberá contar con título profesional en la rama del derecho, con postgrado en áreas afines al derecho y con experiencia profesional mínima de cuatro (4) años, para lo cual es necesario presentar los soportes que evidencien dicha información.
- Que la Entidad en anteriores ocasiones ya ha realizado procesos similares y que con ellos ha logrado satisfacer las necesidades planteadas.
- Que el valor establecido en el presente estudio es lo que comúnmente se cancela por este servicio, sin que esto genere mayores costos o plazos irrazonables, no obstante, el valor depende de las actividades a ejecutar y de la disponibilidad de recursos con la que cuenta el municipio.
- Los análisis del sector indican que no se ocasionaron siniestros en la ejecución de actividades, por cuanto se establece que la probabilidad de riesgos es mínima como se indica en la matriz de riesgos, la cual es común a los procesos de contratación, y en consecuencia de lo anterior no se requerirán garantías.


#### 10. Relación de documentos de Soporte.

El presente estudio previo cuenta con la siguiente relación de documentos soporte:

- ✚ Certificado de Plan Anual de Adquisiciones.
- ✚ Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- ✚ Certificado de Insuficiencia de Personal
- ✚ Matriz de riesgo.

#### CONCLUSIÓN

Por lo anterior se declara que es **NECESARIA, CONVENIENTE Y OPORTUNA** la presente contratación directa, Literal h, Numeral 4 Artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 siendo previamente estudiada y justificada en el presente documento.


  
**DANIELA DUQUE GÓMEZ**  
 Subdirectora Jurídica

Revisó: Nathalia Andrea Chavarro Díaz -Abogada CPS Subdirección Jurídica  
 Proyectó: José Fernando Fuentes Carreño - Abogado CPS Subdirección Operativa

Municipio de San Rafael  
 Oficina de Planeación y Desarrollo  
 Subdirección Operativa  
 Dirección: Calle 100 No. 100-100, San Rafael, Cundinamarca

[www.invisbu.gov.co](http://www.invisbu.gov.co)



	<b>ANEXO ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN</b>	Código: F.100.PO.GC
		Versión: 0.4
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 1 de 4

**ESTUDIO PREVIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD  
CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A  
LA GESTIÓN**

**ANEXO. MATRIZ DE RIESGO**

**OBJETO: "PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN RELACION AL ESTUDIO DE TITULOS BIENES INMUEBLES DENTRO DE LA GESTION E IMPLEMENTACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA DENOMINADA EN EL POT COMO SAN RAFAEL"**


De conformidad con el anterior análisis la entidad para el efecto anexa la matriz de riesgo correspondiente según la Guía que para su elaboración implementó Colombia compra Eficiente.

Tipo	Descripción	Nº	Clase	Fuente	Etapa					Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
					Planeación	Selección	Contratación	Ejecución	Post entrega				
Económico	La fluctuación de los precios del Servicio.	1	General	Externo									
	Tendencia Inflacionaria	2	General	Externo									
	Sobrecostos en los servicios a contratar en estudios de mercado.	3	General	Externo									
	Ofertas artificialmente bajas	4	General	Externo									
	Rompimiento del equilibrio económico del contrato.	5	General	Interno / Externo									
Social o político	Paros, huelgas, actos terroristas, estados de excepción	6	General	Interno / Externo									
Operacional	Existencias de inadecuados procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos	7	General	Interno									
	Insuficiencia del presupuesto oficial, plazo o derivados del proceso	8	General	Interno									

	No suscripción del contrato por parte del contratista	9	General	Externo														
	Falta de presentación de las garantías requeridas o retardo en su entrega	10	General	Interno / Externo														
	Falta de expedición del registro presupuestal	11	General	Interno														
	Incumplimiento de la publicación del contrato	12	General	Interno														
	Liquidación del contrato de manera oportuna	13	General	Interno / Externo														
Financiero	Quiebra económica del contratista	14	Específico	Externo														
	Riesgos de consecución de financiación, de liquidez para obtener recursos y el riesgo de las condiciones financieras establecidas	15	General	Externo														
Regulatorio	Cambios en las tarifas, cambios en los regímenes especiales, expedición de normas de carácter técnico o calidad	16	Específico	Externo														
De la naturaleza	Temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros, siempre y cuando los mismos puedan preverse	17	General	Externo														
Ambiental	Obligaciones que emanan de las licencias ambientales, de los planes de manejo ambiental, de las condiciones ambientales o ecológicas exigidas	18	Específico	Interno														

Tecnológico	Fallos en las telecomunicaciones, suspensión de servicios públicos, advenimiento de nuevos desarrollos tecnológicos	19	General	Interno / Externo														
-------------	---	----	---------	-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

¿A quién se le asigna?	M/PIO Proponente/ adjudicatario	Tratamiento  Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Persona 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 del riesgo	Categoría				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿cuándo?
	0 10 0%	Analizar mediante estudio del sector la tendencia inflacionaria a que el contrato podría estar sujeto, y establecer requisitos financieros a los proponentes, que garanticen que la ejecución del contrato continúe sin inconvenientes.									
	50 50 %	Revisión de los estudios de mercado al encontrarse dispersión en sus valores.									
	10 0%	Consultar las alteraciones de orden público y buscar mecanismos que aminoren los efectos del riesgo									
	10 0%	Retroalimentación en visitas de campo y comités de seguimiento									
	10 0%	Seguimiento a la ejecución administrativa y presupuestal del contrato									
	0%	Seguimiento por parte del profesional encargado del proceso.									


 <b>INVISBU</b> Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Bucaramanga	<b>ANEXO ESTUDIO PREVIO DE          CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD          CONTRATACIÓN DIRECTA - PRESTACIÓN          DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE          APOYO A LA GESTIÓN</b>		Código: F.100.PO.GC							
			Versión: 0.4							
			Fecha Aprobación: 21.06.22							
			Página 4 de 4							

10 0%	0%	Seguimiento por parte del profesional encargado del proceso.											
10 0%	0%	Seguimiento por parte del profesional encargado del proceso.											
50 %	50 %	Seguimiento por parte del profesional encargado del proceso.											
0%	10 0%	control de inventarios y conocimientos del contratista											
10 0%	0%	Consultar las posibles variaciones de la normatividad al respecto y aplicar mecanismos que aminoren los efectos del riesgo											
50 %	50 %	N/A											
50 %	50 %	Revisión de las exigencias ambientales, seguridad industrial, salubridad, permisos, planes de manejo aplicables a contratos											
50 %	50 %	Establecer cronogramas alternos para los posibles eventos de riesgo, requerir medios de comunicación alternos (mail, trunking), revisar la aplicabilidad de los procesos modernos a las normas vigentes											







	<b>ESTUDIO DEL SECTOR – CONTRATACION DE PRESTACION DE SERVICIOS (PROFESIONALES Y/O DE APOYO A LA GESTIÓN PARA PERSONAS NATURALES)</b>	Código: F.99.PO.GC
		Versión:0.4
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 4 de 6

Por disposición del Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y la guía para la elaboración de estudio del sector, se hace el presente análisis en los siguientes términos:

**¿La Entidad Estatal requiere una persona para que ejecute actividades propias de Prestación de Servicios profesionales?**

En atención al fortalecimiento del equipo de trabajo dentro de la planta de personal del INVISBU no existe personal para satisfacer la necesidad descrita, no cuenta con el recurso humano, calificado y suficiente para desarrollar el objeto señalado y por ello se justifica contratar los servicios de una persona natural o jurídica. El Instituto es una entidad territorial, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de la comunidad local y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de su comunidad.

**¿Cuál es la experiencia que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso?**

Para el caso en particular y teniendo en cuenta que el alcance del objeto contractual es específico, se requiere una persona con formación profesional en la rama en derecho con posgrado en áreas afines al derecho, acreditado a través de título expedido por Institución de educación superior.

**¿El tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto del Proceso de Contratación y el motivo por el cual se escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación?**

La remuneración se pacta en pagos mensuales vencidos, la cual atiene a los principios en comento en atención a que es la más expedita e idónea para la realización del pago por la ejecución de las actividades previstas en el mismo.

**RESPECTO DEL SIGEP**

El artículo 227 del decreto 19 de 2012, creó una nueva obligación en materia contractual, veamos:

**“ARTICULO 227. REPORTES AL SISTEMA DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DEL EMPLEO PÚBLICO -SIGEP.** Quien sea nombrado en un cargo o empleo público o celebre un contrato de prestación de servicios con el Estado deberá, al momento de su posesión o de la firma del contrato, registrar en el Sistema de Información y Gestión del Empleo Público -SIGEP- administrado por el Departamento Administrativo de la Función Pública, la información de hoja de vida, previa habilitación por parte de la unidad de personal de la correspondiente entidad, o ante la dependencia que haga sus veces.

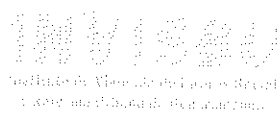
**RESPECTO DE LA SUPRESION DEL ACTA JUSTIFICATIVA:**

Para los Contratos de Prestación de Servicios Profesionales y/o Apoyo a la gestión para Personas Naturales, no se requiere acto administrativo de justificación, de conformidad con el literal h del numeral 4 del artículo de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, que enuncia:

“... Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a), (b) y (c) del Artículo 2.2.1.2 1.4.1 del presente decreto”.

**5. CONDICIONES DEL CONTRATO.**

**ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO**

	<b>ESTUDIO DEL SECTOR – CONTRATACION DE PRESTACION DE SERVICIOS (PROFESIONALES Y/O DE APOYO A LA GESTIÓN PARA PERSONAS NATURALES)</b>	Código: F.99.PO.GC
		Versión:0.4
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 5 de 6


Las actividades específicas para desarrollar para la prestación de servicios profesionales son las siguientes:

1. Realizar la identificación de los números de matrículas inmobiliarias correspondientes a los inmuebles que integran la OUE San Rafael que le sean asignados.
2. Recopilación y consulta de los certificados de libertad y tradición de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael.
3. Recopilación y revisión de la información de tradición y libertad, junto con la información catastral de los bienes inmuebles objeto de estudio.
4. Elaboración de estudios de títulos de los bienes inmuebles que integran la OUE San Rafael, realizando especialmente la evaluación de la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto que genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, ocurrido mínimo durante los últimos veinte años.
5. Elaborar y presentar informe consolidado de los bienes inmuebles que hayan sido objeto de estudio de títulos en el cual se consolide la información más relevante y sirva de instrumento de consulta para la entidad.
6. Las demás obligaciones que se desprendan de las anteriores y que le sean asignados por el supervisor en relación con el objeto contractual.

Para satisfacer la necesidad antes planeada, el INVISBU deberá suscribir un **CONTRATO DE PRESTACION SERVICIOS PROFESIONALES**, dejando constancia de que no existe personal de planta para prestar el servicio; por lo que se procurará contratar a una persona natural o jurídica que cuente con el perfil, idoneidad y experiencia.

#### **OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA**

- 1) El contratista se obliga a ejecutar el objeto del contrato y a desarrollar las actividades especificadas en las condiciones pactadas.
- 2) Aceptar la supervisión por parte del Instituto
- 3) Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo de este contrato, evitando dilaciones y entramientos que puedan presentarse.
- 4) No acceder a amenazas o a peticiones de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho informando inmediatamente a la Entidad y demás autoridades competentes cuando se presenten peticiones o amenazas.
- 5) De conformidad con el artículo 18 del Decreto 723 del 15 de abril de 2013, allegar el certificado de examen pre ocupacional.
- 6) El contratista debe tener en cuenta lo establecido para el efecto en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.
- 7) Estar afiliado a seguridad social de acuerdo a las normas legales vigentes.
- 8) Afiliarse a la ARL de conformidad con el numeral del ordinal a), artículo 2 de la Ley 1562 de 2012. Nota: Los trabajadores independientes que laboren en actividades catalogadas por el Ministerio de Trabajo como de alto riesgo, el pago de esta afiliación será por cuenta del contratante. (Artículo 2 ordinal a), numeral 5).
- 9) Seguir los lineamientos para el sostenimiento y mantenimiento del sistema integrado de gestión del INVISBU en lo referente a las norma NTC ISO 9001:2015 – calidad NTC ISO 14001:2015 – Ambiental; OHSAS 18001:2007 Seguridad y salud en el trabajo y el modelo integrado de planeación y gestión - MIPG
- 10) Asumir las relaciones interpersonales que en ejecución del contrato se generan, enmarcadas en valores, reconocimiento de la dignidad humana y buen trato.
- 11) El contratista debe guardar total reserva sobre los asuntos que por razón de la ejecución del presente contrato tenga conocimiento, así como de los resultados que del mismo se deriven.
- 12) El contratista mantendrá absoluta confidencialidad y reserva en el manejo de las claves otorgadas para a operación de los asuntos del contrato, incluyendo los portales asignados para el cumplimiento de su objeto contractual.

	<b>ESTUDIO DEL SECTOR – CONTRATACION DE PRESTACION DE SERVICIOS (PROFESIONALES Y/O DE APOYO A LA GESTIÓN PARA PERSONAS NATURALES)</b>	Código: F.99.PO.GC
		Versión:0.4
		Fecha Aprobación: 21.06.22
		Página 6 de 6

## 6. FORMA DE PAGO

El valor total del presente contrato es de **OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MCTE (\$8.333.333)**, pagaderos a razón de dos pagos mensuales de **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000) MENSUALES** o por fracción de mes con corte a 30 de cada mes dado que las actividades que entraña la ejecución del objeto contractual están direccionadas al cumplimiento de actividades específicas enmarcadas dentro de la ejecución de labores diarias que harán un cumulo mensual. Es requisito previo para el trámite de la Solicitud de Obligación Contraída el cumplimiento de los requisitos legales y administrativos; el contratista deberá acreditar el pago al Sistema de Seguridad Social Integral de conformidad con el artículo 23 parágrafo 1 de la Ley 11 50 de 2007. Es responsabilidad del supervisor verificar el pago de los aportes a la Seguridad Social, adicionalmente la presentación de los informes por parte del contratista y el informe del cumplido a satisfacción firmado por el Supervisor designado por el Instituto

**NOTA:** El valor de las mensualidades para el presente contrato de prestación de servicios profesionales será **OCHO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS MCTE (\$8.333.333)**, El supervisor designado por el Instituto deberá verificar el pago por parte del contratista al sistema de Social, de conformidad con el parágrafo primero artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

**7. LUGAR DE EJECUCIÓN.** El objeto a contratar se realizará en las instalaciones del INVISBU y en donde el supervisor del contrato lo requiera.

**8.EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.**

Por la naturaleza del contrato la entidad considera que **NO ES NECESARIO** exigir garantía única de **CUMPLIMIENTO**, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015.

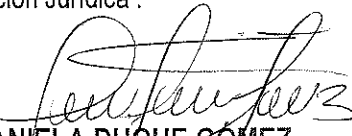
**9. SUPERVISIÓN.** La supervisión del contrato a celebrarse la ejercerá un funcionario de la Subdirección Jurídica.

**10. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.**

Por su naturaleza, el contrato a celebrar no está sujeto a acuerdo comercial alguno.

### SE CONCLUYE QUE:

Se considera viable la ejecución de un contrato de prestación servicios profesionales cuyo objeto es: **“PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN RELACION AL ESTUDIO DE TITULOS BIENES INMUEBLES DENTRO DE LA GESTION E IMPLEMENTACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA ESTRATÉGICA DENOMINADA EN EL POT COMO SAN RAFAEL”** para lo cual se deberá proceder a realizar el correspondiente proceso de contratación con una persona natural o jurídica, idónea y con experiencia en el objeto a ejecutar, sin desconocer en lo posible las recomendaciones aquí consignadas. Sin embargo, la prioridad y condiciones del mismo serán establecidas según como lo considere conveniente la Subdirección Jurídica.

  
**DANIELA DUQUE GÓMEZ**  
 Subdirectora Jurídica

Revisó: Nathalia Andrea Chavarro Díaz -Abogada cps Subdirección Jurídica. *NCW*  
 Proyectó: José Fernando Fuentes Carreño – Abogado CPS Subdirección Operativa *NCW*

Teléfono: 7000320

WhatsApp: 317 643 24 59

Correo: [contactenos@invisbu.gov.co](mailto:contactenos@invisbu.gov.co)

Dirección: Calle 36 Nro. 15 - 32 Edif Colegiados Piso 3 y 4

[www.invisbu.gov.co](http://www.invisbu.gov.co)