

ESTUDIOS PREVIOS
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.

Datos del área Gestora	Dependencia solicitante:	UNIDAD DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO
	Nombre del quien diligencia el estudio previo:	CAROLINA CONSUEGRA IBARRA
1. Descripción de la Necesidad que la Entidad Pretende Satisfacer con el Proceso de Contratación.		
<p>EDUBAR S.A. es una empresa de economía mixta del orden Distrital con un capital público superior al 50%, que participa en la ejecución de Planes de Ordenamiento, planes parciales, proyectos de estratificación, valorización, programas de reasentamiento y de adquisición predial, diseños arquitectónicos y técnicos, proyectos urbanísticos de renovación y desarrollo, interventoría y construcción, así como la promoción de sociedades y negocios innovadores.</p> <p>Que dentro del desarrollo del objeto de la empresa esta Planear, acometer y ejecutar conjuntamente con otras entidades descentralizadas, con otros municipios y entidades territoriales del Atlántico o de la Costa Caribe, con las entidades descentralizadas de estos, con la Nación. o sus entidades descentralizadas, obras y proyectos que encuadren dentro del objeto de la sociedad y que interesen a la ciudad de Barranquilla o a cualquier otro ente territorial y a una o varias de las entidades públicas territoriales o descentralizadas.</p> <p>Que según los postulados del artículo 209 de la Constitución Política: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.</p> <p>Que así mismo en su artículo 366 señala que el bienestar general y la calidad de vida de las personas son fines sociales del estado, previendo el constituyente para tales efectos, que en los planes y presupuestos de la Nación y de las entidades territoriales, el gasto público social, tendrá prioridad sobre cualquier asignación. Son entidades territoriales los departamentos, los Distritos y los municipios, entre otras, los cuales gozan de autonomía para la gestión y sus intereses, dentro de los límites de la Constitución y la ley. Que así mismo, los planes de desarrollo social y económico constituyen el instrumento fundamental para asegurar que la función administrativa se desarrolle con base en los principios definidos en el artículo 2 y 209 de la Constitución Política, de economía, eficacia y celeridad, por cuanto en este se establecen las políticas, objetivos, programas y proyectos a adelantar bajo las directrices del Plan Nacional de Desarrollo y el Programa de Gobierno inscrito por el Alcalde para orientar su mandato.</p> <p>Que la Secretaria General del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Acordal 801 del 2020, establece en sus funciones que es la responsable de "coordinar los procesos de contratación de los bienes y servicios que cada dependencia va a adquirir para el cumplimiento de sus objetivos y metas, en concordancia con el Plan de Desarrollo y el Plan Anual de Adquisiciones", así como "Dirigir la administración de los bienes muebles e inmuebles del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, de conformidad con la normatividad vigente". De conformidad a estas funciones y en aras de adelantar el Plan de Desarrollo Distrital 2020-2023 "Soy Barranquilla" se hace necesario adelantar las actuaciones necesarias para adelantar la adquisición predial de los inmuebles requeridos que pretendan la consecución de la construcción, remodelación y el desarrollo urbano dentro del Distrito de Barranquilla, para llevar a cabo los proyectos de "Construcción de Obras de Drenaje Pluvial, Todos al Parque, Titulación de predios y Barrios a la Obra.</p> <p>El proyecto: CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE DRENAJE PLUVIAL (CANALIZACIÓN DE ARROYOS) EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA se encuentra incluido dentro del reto "Biodiversidad" en la política ciudad sustentable, dentro del programa ciudad de agua y tiene como objetivo de avanzar en los procesos de canalización que ha venido adelantando el Distrito de Barranquilla, en el que se incluyó dos proyectos relevantes. Estos proyectos son: (i) Recuperación integral de rondas de caños, arroyos y cuerpos de agua, con el que se pretende intervenir las rondas hídricas permitirá recuperar ecosistemas estratégicos para la regulación de agua a través de la construcción de parques lineales que cuenten con procesos de reforestación y revegetalización de rondas, lo que garantizará la conectividad ecológica y la conservación de las fuentes hídricas, a través de un diseño urbano sostenible. De igual manera, esto contribuirá con el desarrollo social y económico, de las áreas de influencia directa de los cuerpos de agua intervenidos y (ii) Drenaje pluvial efectivo, con el que se busca integrar una solución que responda a captar las necesidades en escorrentías, arroyos, alcantarillado y drenajes a través de canales u otra infraestructura de modo que se pueda crear una descarga responsable, efectiva y segura de las aguas lluvia de la ciudad.</p> <p>Que los arroyos del Distrito de Barranquilla son una serie de cauces urbanos que han aquejado durante décadas a los ciudadanos barranquilleros, afectando a familias que han perdido en muchas ocasiones sus pertenencias. Sin embargo, a través del tiempo se ha implementado medidas para mitigar el impacto ocasionado por estos afluentes con el fin de ir erradicándolos del territorio barranquillero permitir que la calidad de vida de los ciudadanos mejore.</p> <p>Que, para lo anterior, la administración Distrital propone la Política Ciudad Sustentable, la cual pretende recuperar y conservar los ecosistemas y los servicios ecosistémicos como la recolección y abastecimiento de aguas lluvias, que contribuyen a la mitigación de riesgos para la ciudad.</p> <p>Que, así las cosas, se pretende adelantar las labores de canalización de los arroyos la chinita, fondo, corinoco, Villa San Carlos, Milagro, Juan Mina, Juan Mina CBA, la playa, adicional Juan Mina, Pasadena, Mínima y campo alegre. Esta recuperación no sólo permitirá mitigar el riesgo de inundación en los barrios que se encuentran en sus alrededores si no también busca mejorar las condiciones medioambientales y el aprovechamiento de su entorno urbano. De lo anterior se determinó que se requiere efectuar la adquisición predial de los tramos delimitados para lograr la canalización de los mencionados arroyos.</p>		

En el PROYECTO TODOS AL PARQUE, tenemos la política de espacios públicos vibrantes la cual se encuentra determinada en el Artículo 22 del Plan de Desarrollo y busca potencializar el sistema de espacios públicos existente en la ciudad, a través de dos estrategias principales, el mejoramiento y la creación de nuevos Espacios Públicos para la comunidad armonizados con el entorno natural.

Que, en este sentido, la política se encuentra enmarcada dentro del programa Espacios públicos de calidad, el cual busca garantizar un mejoramiento integral del espacio público de la ciudad a través del mantenimiento de la red pública de parques, la construcción de nuevos espacios y la apuesta a transformaciones del entorno urbano como zonas peatonales, andenes, vías, alumbrado público. 11. Que todos al parque es un proyecto que incentiva la recuperación y activación de espacios públicos, en el que se busca apoyar la sostenibilidad de los parques, bulevares, plazas y zonas verdes, con acciones de limpieza y mantenimiento que contribuyan a garantizar la conservación y el uso.

Que, bajo este entendido, se adelantará la gestión y adquisición predial de los parques Villa San Pedro 2, Parque cancha matecaña (la cordialidad), plazoleta San Vicente, parque la Pradera, parque Virgencita de "Me quejo", parque éxito, parque el gusanito, parque la manga de oro, zona verde Santa María, parque prados del Edén, parque el Ferry, parque urbanización la playa y cancha de minifútbol 7 de abril.

Dentro del reto "Soy equitativo", y la política "Vivienda digna para todos", encontramos el proyecto de titulación de viviendas en el que se busca promover las condiciones para que los ciudadanos puedan acceder a viviendas dignas y de calidad, con espacios, equipamientos y servicios públicos adecuados, así como mejorar las condiciones de las viviendas, la formalización y la titulación de predios, atendiendo las demandas de la población.

Que, en este sentido, el proyecto de "Titulación de predios" busca formalizar la propiedad de los predios, teniendo en cuenta la importancia de contar con la titularidad de los predios donde residen nuestros ciudadanos, como camino para construir un ciudadano integral que aporta a su ciudad. De este modo, se pretende adelantar la titulación de predios de los siguientes barrios: (i) Evaristo Sourdis, (ii) Las Malvinas, y (iii) San Roque.

Que la Ley 388 de 1997 en el artículo 58 dispone que "Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: (...) "c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos. (...)"j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos" Como consecuencia a lo anterior la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE – EDUBAR S.A y EL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA suscribieron CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. CD-48-2021-4448.

En este sentido, por su objeto especializado la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A., EDUBAR S.A. sociedad de economía mixta de orden Distrital, será la encargada de ejecutar el CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. CD-48-2021-4448 cuyo objeto es la "PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN LA GESTIÓN, ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO EN LOS PROYECTOS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA INCLUIDOS EN EL PLAN DE DESARRO SOY BARRANQUILLA 2020-2023 - FASE I".

Por lo anterior se hace necesario contratar a un profesional a través de contratos de prestación de servicios, con la idoneidad y experiencia necesaria, ya que de conformidad con el Área de Recursos Humanos no existe personal de planta suficiente para atender estos servicios.

Ante la situación planteada se hace conveniente y oportuno satisfacer la necesidad descrita de acuerdo con los requisitos exigidos por el Manual Interno de Contratación y demás normas concordantes, todo de conformidad con los principios de transparencia, economía Y responsabilidad que deben regir la función administrativa y la contratación estatal.

2. Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución. Si el contrato incluye diseño y construcción, deberán anexarse los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.

2.1. Descripción del Objeto a contratar:	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO PARA BRINDAR APOYO A EDUBAR S.A. EN LA GESTIÓN, ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO EN LOS PROYECTOS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA INCLUIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO SOY BARRANQUILLA 2020-2023 – FASE I"
---	---

2.2. Especificaciones del contrato.

2.2.1 Tipo del contrato a celebrar:	Contrato de Prestación de servicios.
--	--------------------------------------

2.2.2 Alcance del objeto: Obligaciones específicas de alcance.	<p>El futuro contratista deberá realizar las siguientes actividades:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Proyectar actos administrativos y de trámite, conceptos y promesas de compraventa que se generen en la ejecución de los Planes de Adquisición Predial y reasentamiento. 2) Apoyar en la elaboración de los diagnósticos socioeconómicos y estudios de títulos que se realicen durante la etapa del diseño de los Planes de Reasentamiento y Adquisición Predial que ejecute EDUBAR S.A. 3) Elaboración de estudios de títulos. 4) Acompañamiento jurídico durante el diseño del Plan de Reasentamiento a las familias residentes y no residentes en los predios requeridos por el Distrito para la ejecución de las obras realizadas por EDUBAR S.A.
---	--

	5) Apoyo jurídico en el proceso de reasentamiento de los beneficiarios impactados con la obra pública, durante todas las etapas de la compra de la vivienda de reposición y su posterior traslado. 6) Apoyo y acompañamiento en el proceso de Adquisición Predial y Reasentamiento de los predios que se requieren para la ejecución del proyecto contratado. 7) Presentar informes de avance en la ejecución del Plan de Reasentamiento
2.2.3. Obligaciones del contratista:	a) Cumplir a cabalidad y buena fe con el objeto del contrato. b) Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del Contrato bajo su propia responsabilidad. c) Prestar los servicios en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta y requeridas por EDUBAR S.A. d) Realizar la prestación del servicio que se le encomiende con el cuidado y diligencia requeridas e) Manejar escrupulosamente los valores, documentos e intereses que se le encomienden por razón de la prestación del servicio y de los cuales será responsable y deberá rendir cuenta de ellos al CONTRATANTE. f) Guardar estricta reserva de cuanto llegare a su conocimiento por razón de su oficio y cuya comunicación a otros pudiere causar perjuicios a EL CONTRATANTE sobre los secretos profesionales, operaciones, negocios, procedimientos industriales y comerciales, o cualquier clase de información referente al CONTRATANTE y a mantener esta reserva en caso de retiro por cualquier causa. g) Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del Contrato, todo lo cual forma parte integral del presente contrato.
2.2.4 Obligaciones de EDUBAR S.A.:	1) Obrar de buena fe en el desarrollo del Contrato. 2) Cancelar el valor del contrato en los términos pactados y 3) Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del presente Contrato.
2.2.5 Plazo:	Hasta el Treinta y uno (31) diciembre del 2023, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.
2.2.6 Lugar de ejecución del contrato:	Barranquilla – (Atlántico)
2.2.7 Documentos técnicos requeridos. (Permisos, autorizaciones, licencias cuando se requieran):	N/A
2.2.8 Valor del contrato / presupuesto oficial:	El valor del contrato es de DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL PESOS M/CTE (\$17.914.000) amparado con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. Número 230001622 de octubre 27 de 2023
2.2.9 Forma de pago:	La forma de pago del contrato será la siguiente: Por concepto de honorarios, un primer (01) pago a treinta (30) de noviembre del 2023 por valor de OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$8.957.000) y un último pago por valor de OCHO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL PESOS M/CTE (\$8.957.000) Cada pago debe estar precedido por la presentación del informe de gestión, factura o cuenta de cobro, recibido a satisfacción por parte del supervisor, acreditación del pago de la seguridad social (salud, pensión y riesgos laborales) y el pago de impuestos a que haya lugar.
2.2.10 Supervisión o interventoría (indicar nombre y cargo del supervisor o el del interventor):	La supervisión del presente contrato se ejercerá por parte de SUBGERENTE DE LA UNIDAD DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO o quien haga sus veces.
2.2.11 Otras especificaciones (las demás cláusulas accidentales y de la naturaleza del contrato que se requieran):	N/A
3. Modalidad de Contratación	
En atención a las disposiciones establecidas en el Manual de contratación de la Entidad establecido en el capítulo II, numeral 16.1.1. De la Selección Directa y demás normas concordantes; se adelantará la contratación a través de la Contratación Directa los Contratos de prestación de servicios. Al respecto el Manual señala en el numeral 16.1.1.1: literal B "Cuando se trate de contratos que se celebren en consideración a las calidades especiales (conocimiento, experiencia, reconocimiento, seguridad, confianza) de la persona que se debe contratar (contratos intuitu persona), lo cual incluye, sin limitarse a: los contratos que tengan por objeto bienes o servicios (metodologías, procedimientos, entre otros) sobre los que recaen derechos de autor o propiedad industrial, que se decida celebrar con los titulares de éstos derechos; los contratos que tengan por objeto una actividad complementaria y subsiguiente de otra previamente desarrollada, que por razones técnicas o jurídicas deba ser ejecutada por el mismo Contratista, los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.	
3.1 Requisitos habilitantes: Para este proceso, los requisitos habilitantes, que se exigirán serán los siguientes:	

3.1.1 Capacidad jurídica	<ul style="list-style-type: none"> a. Propuesta presentada por el futuro contratista, b. Cedula de Ciudadanía persona natural c. Registro Único Tributario RUT d. Formato Único de hoja de vida del servidor público debidamente diligenciado e. Declaración Juramentada de Bienes y Rentas f. Diplomas que acrediten idoneidad profesional g. Tarjeta profesional (en caso que se requiera) h. Constancias de experiencia acorde con lo solicitado en el estudio previo i. Consulta de antecedentes disciplinarios, de la persona natural expedido por la Procuraduría j. Consulta de Antecedentes fiscales, de la persona natural expedido por la Contraloría General. k. Consulta de Antecedentes Judiciales para la persona natural, y para el representante legal en caso de persona jurídica. l. Afiliación a la Seguridad Social integral m. Examen médico de ingreso emitido por especialista en salud ocupacional n. Certificación bancaria o. Certificado de medidas correctivas expedido por la policía nacional
3.1.2 Experiencia	El contratista deberá acreditar el título de abogado y contar con mínimo cuatro (04) años de experiencia profesional relacionada con las actividades.
4. Análisis del Sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.	
<p>De acuerdo con los principios de eficacia y disminución del riesgo jurídico que inspiran la gestión contractual de la entidad y como tal se encuentran contemplados en el Manual de Contratación propio, esta entidad identificó que el sector del mercado relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por una gran variedad de personas naturales y jurídicas profesionales que prestan sus servicios a las entidades y organismos del Estado.</p> <p>La contratación de estos profesionales o contratistas no está sujeta a requisitos particulares de índole legal, salvo las propias del ejercicio mismo de la actividad y es diversa en cada entidad estatal de acuerdo con sus necesidades. La determinación del perfil del posible contratista y de quien lo cumple está relacionada con el conocimiento previo de las condiciones administrativas, financieras, organizacional y de experiencia, y de contratos anteriores ejecutados por el posible contratista.</p>	
5. Análisis que soporta el valor estimado del contrato y su justificación.	
6. Garantías La ejecución del contrato no requiere la constitución de pólizas o garantías en favor del contratante en virtud de lo dispuesto en el Manual de Contratación de la Entidad y la forma de pago que es posterior a la ejecución del servicio.	

Firma:

Nombre: CAROLINA CONSUEGRA IBARRA

Cargo: SUBGERENTE UNIDAD DE ADQUISICION PREDIAL Y REASENTAMIENTO

Veintisiete (27) de octubre 2023

ANEXO 1 ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

N	Específico interno Planeación Operacionales	- Específico interno Planeación Financiero	No. Clase Fuente Etapa Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser Implementados	Impacto después del Tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	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	Calificación	Calificación Total					
	Incapacidad temporal o permanente del contratista			Incumplimiento en el pago de los honorarios pactados																
	Incumplimiento del contrato y demoras en la obtención de las metas			Desmotivación del contratista y por consiguiente se pueden presentar retrasos en el cumplimiento de los objetivos del contrato																
1		1				1														
2		2				2														
3		3				3														
o		a																		
	Contralista									SEM										
	Establecer un plan de contingencia para que el contrato pueda ser cesado/ suspendido / terminado conforme particularidades de la situación			Monitoriar las cuentas de cobro del contratista establecer las posibles causas																
1		1				1														
1		1				1														
2		2				2														
2		2				2														
No		No																		
	Supervisor del Contrato			Supervisor del Contrato																
	A partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución			Con la presentación de la cuenta de Cobro																
	Conforme al plazo establecido en el contrato			Conforme al plazo establecido en el contrato																
	Periódicas, verificar cumplimiento contractual			Verificación de cumplimiento de la cuentas d cobro																
	Mensual			Mensual																