BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
(Artículo 25 numeral 7 L. 80 DE 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

ASUNTO: ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.

I. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

De conformidad con el Articulo 209 de la Constitución Política de Colombia, la Función Administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad eficacia, económica, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones; que con la contratación, de manera general, las entidades del Estado buscan los fines estatales dispuestos en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, según la cual los servidores públicos tendrán en consideración que, al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, se busca el cumplimiento de la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ella en la consecución de dichos fines. Los particulares, por su parte tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales, que colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que como tal implica obligaciones.

Conforme la Ley 80 de 1993 el objeto de los contratos que celebran las entidades públicas persigue el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administradores que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines. Por consiguiente, la causa del contrato es la satisfacción de las necesidades colectivas y de interés general a cuyo logro deben colaborar quienes contratan con la administración. Es decir, con el contrato se pretende la realización de un fin de interés general, pues el contrato es un medio que utiliza la administración pública para la consecución de los objetivos Estatales, el desarrollo de sus funciones y la misión que le ha sido confiada, con la colaboración o contribución de los particulares contratistas.

En el marco de lo dispuesto por el estatuto contractual desarrollado en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, el Decreto Ley 019 de 2012 y el Decreto 1082 de 2015 y, demás normas que regulan la materia, con el fin de cumplir con la función administrativa que constitucional y legalmente le corresponde a la entidad pública, se hace necesario 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 estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate y con conocimientos específicos en las diferentes funciones que debe adelantar dicha entidad.

El Banco de Suelos e Inmobiliario tiene su fundamento de creación a partir de lo establecido en el artículo 51 de la Constitución Política y especialmente, por lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 1 y siguientes de la Ley 388 de 1997, que señala: "*3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.*".

En virtud de lo anterior, el Acuerdo Municipal 003 de 2021, en el artículo 443 creo el Banco de Suelos e Inmobiliario de Montería como una Empresa Industrial y Comercial del municipio, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía, cuyo propósito fundamental es altamente especializado, consistente en la ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen la provisión de vivienda VIS y VIP y en la gestión masiva de suelo para facilitar la ejecución de proyectos integrales asociados al hábitat, sea a través de gestión propia o asociada.

Las funciones que desarrollará son especializadas y consisten, entre otras, en la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, como el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria, la declaratoria de desarrollo prioritario, la enajenación voluntaria o forzosa de suelos, la delimitación de unidades de actuación urbanística, el ejercicio del derecho de preferencia, administración y gestión inmobiliaria sobre predios fiscales propios o del municipio, desarrollo de proyectos urbanísticos integrales que contemplen vivienda, preferentemente VIS y/o VIP; aplicación de los instrumentos de planificación como planes parciales de desarrollo y de renovación urbana, zonales, maestros, entre otros; aplicación de los instrumentos de financiación, canalización de recursos para el cumplimiento de su objeto y celebración de convenios y contratos que le permitan cumplir con sus funciones.

De conformidad con lo anterior, la contratación directa de prestación de servicios, va encaminada a las apremiantes necesidades del recientemente creado BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA, que requiere servicios profesionales especializados y de apoyo a la gestión, en los campos del derecho urbanístico, administrativo e inmobiliario, especialmente en instrumentos de gestión de suelo, instrumentos de planificación e instrumentos de financiación urbana, así como en los temas de vivienda y desarrollo urbano, que incluye experticia en suelo para VIS VIP, dotaciones, cesiones públicas y espacio público, sumado a la especialidad requerida para la defensa y representación judicial y extrajudicial en los temas mencionados y prestar representación en las acciones constitucionales y contenciosas que fuere necesario.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que la administración municipal, a través de su Plan de Desarrollo *"Una Sola Montería 2024 – 2028"*, plantea en el programa 17 *"Acceso a soluciones de vivienda"*, el fortalecimiento técnico y financiero del Banco de Suelos e Inmobiliario del Municipio de Montería y establece como indicador la capitalización del mismo Banco, siendo una de sus principales apuestas lograr el acceso a la vivienda, al agua potable y saneamiento básico de muchas comunidades en el municipio, con el fin de construir una Montería más sostenible y resiliente, y sobre todo más equitativa, lo que hace estratégico contar con la prestación de servicios profesionales especializados y de apoyo a la gestión que sean necesarios.

Ahora, debido a que el recientemente creado Banco de Suelos e Inmobiliario está en una etapa inicial de su vida institucional, no cuenta con el personal suficiente en su planta de personal para las gestiones y funciones requeridas en el giro natural de sus gestiones o giro ordinario y quehacer cotidiano, ni cuenta con profesionales con conocimientos especializados ni experticia en los campos requeridos para el cumplimiento de sus funciones, por lo que se hace necesario contar, a través de un contrato de prestación de servicios, con una persona jurídica que garantice de manera competente, con los profesionales que disponga, la prestación de unos servicios profesionales especializados y de apoyo a la gestión, con suficiente experticia, que son requeridos, en especial por los tecnicismos propios de la normativa urbanística y el ordenamiento territorial, en particular en los temas de instrumentos de planificación, gestión del suelo y licenciamiento, instrumentos de financiación del desarrollo urbano, compensación de espacio público, suelos para VIS y/o equipamientos,

cumplimiento de cargas urbanísticas, desarrollo de proyectos de vivienda VIS, VIP y no VIS, régimen de subsidios y financiación de vivienda, hábitat, cesiones públicas y espacio público, aprovechamiento económico del suelo y el espacio público, entre otros, para que el contratista seleccionado apoye y acompañe todos los procesos antes señalados, en el cumplimiento de las funciones del Banco de Suelos e Inmobiliario y se ejecuten de conformidad con lo establecido en sus estatutos y el marco legal vigente.

Teniendo en cuenta que el Banco Inmobiliario no cuenta con el recurso humano suficiente para desarrollar la actividad objeto del presente contrato, de acuerdo con la certificación expedida por el Gerente, en la que certifica que no cuenta con personal en planta que tenga la idoneidad y la experiencia para apoyar los temas propios del presente estudio, por lo tanto, la falta del personal idóneo en la planta de personal de la entidad para desempeñar esta labor específica, será satisfecha mediante la celebración de un contrato de prestación de servicios profesionales de conformidad con las reglas establecidas en la Ley.

II. CONDICIONES DEL CONTRATO.

2.1. OBJETO:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ASESOR JURIDICO EN EL AREA TECNICA, ESPECIALISTA EN TEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERIA.

2.2. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO

2.2.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA:

1. Prestar servicios jurídicos especializados y de apoyo a la gestión del recientemente creado BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA, en su proceso de consolidación.

2. Prestar servicios jurídicos especializados y de apoyo a la gestión al BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA, entre otros, en los siguientes asuntos:

   2.1. Gestión predial inmobiliaria, sea adquisición, venta, comodato y/o arrendamiento de bienes inmuebles, bajo estas figuras legales y/o las demás que sean necesarias, conforme el marco legal nacional vigente.
   2.2. Compensación y/o traslado de suelos para zonas de cesión, verdes y/o para equipamientos.
   2.3. Administración y gestión del patrimonio inmobiliario de la entidad y del que le sea contratado y/o encomendado, por administración propia, delegada o de terceros, de los bienes inmuebles propiedad del municipio de Montería.
   2.4. Defensa judicial y policiva del patrimonio de la entidad y del que le sea contratado y/o encomendado por el municipio de Montería, de ser necesario.
   2.5. Instrumentos de gestión y planificación del suelo.
   2.6. Escrituración y saneamiento jurídico del patrimonio inmobiliario de la entidad y del que le sea contratado y/o encomendado por el municipio de Montería.
   2.7. Saneamiento técnico del patrimonio inmobiliario de la entidad y del que le sea contratado y/o encomendado por el municipio de Montería. (Licenciamiento, Cartografía, Catastro, Actas, etc.).

3. Asesoría en la constitución del esquema fiduciario más conveniente para su gestión inmobiliaria, especialmente para llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios, junto con la administración de bienes y recursos, de manera eficiente.

4. Asesoría y realización de los planes, programas y proyectos que en desarrollo de su objeto la entidad estime.

5. Elaboración y ejecución de la política pública de vivienda y los proyectos inmobiliarios que decida.

6. Prestar servicios jurídicos especializados y de apoyo la gestión en la elaboración de los procesos y procedimientos necesarios, con los que, según la naturaleza de la entidad, se debe adelantar su objeto estatutario.

7. Capacitar a quien le indique la supervisión del contrato en los asuntos propios de su experticia y que estén directamente relacionados con el presente contrato.

8. Prestar servicios jurídicos especializados en la elaboración de los conceptos necesarios para el cumplimiento del objeto contractual, o que sean solicitados por el supervisor del contrato y tengan relación con el objeto contractual.

9. Prestar servicios jurídicos de apoyo a la gestión, contestando, por solicitud del supervisor del contrato, los derechos de petición y/o revisando las respuestas que hayan sido proyectadas, para la firma del Gerente y tengan relación con el objeto contractual.

10. Prestar servicios jurídicos especializados en la elaboración y/o revisión de los proyectos de actos administrativos que sean necesarios, en cumplimiento del objeto contractual o que le sean solicitados por el supervisor del contrato y tengan relación con el mismo.

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1. Cumplir con el objeto contratado de acuerdo con los requerimientos definidos por la Entidad.
2. Cumplir oportunamente con todas las exigencias y procedimientos establecidos para la firma electrónica de los contratos y sus modificaciones en la plataforma de SECOP II, si a ello hubiere lugar.
3. Asistir a las reuniones programadas, relacionadas con la ejecución del objeto contractual y elaborar las actas y/o ayudas de memoria respectivas.
4. Presentar un informe mensual de ejecución de las obligaciones del contrato como requisito para el respectivo pago. Así mismo, presentar los informes que el supervisor del contrato solicite en desarrollo del objeto contractual.
5. Acatar las directrices establecidas por el BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA en cuanto a los trámites para el cobro de los valores pactados en el presente contrato, cumpliendo los requisitos y fechas definidas por la entidad.
6. Cumplir con sus obligaciones frente al Sistema Integral de Seguridad Social en Salud, Pensión y Riesgos Laborales, de conformidad con la normativa vigente.

7. Atender con prontitud y efectividad las solicitudes, condiciones y/o recomendaciones que dentro de los términos del contrato formule el supervisor de este.
8. Reportar al supervisor del contrato, novedades o anomalías relacionadas con la ejecución contractual.
9. Responder por las actuaciones u omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución de este, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993.
10. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir cualquier acto o hecho.
11. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos que puedan presentarse y, en general, cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, sus reformas y decretos reglamentarios.
12. Las demás que se deriven del artículo 5° de la Ley 80 de 1993, así como todas aquellas que señalen la Constitución y la Ley y que tengan relación directa con el objeto del contrato.

2.2.2. **Obligaciones del Banco de Suelos:** 1) Exigir a EL CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado. 2) Adelantar actuaciones administrativas necesarias para declarar el incumplimiento del contrato si a ello hubiere lugar y demás acciones que se desprendan de un posible incumplimiento del contrato.3. Proporcionar al contratista una oficina adecuada para prestar el servicio en los días que debe asistir, atendiendo las necesidades que cada caso exige. 4. Facilitar de manera oportuna la información que requiere el contratista para el cumplimento de sus obligaciones contractuales. 5. Ejercer la supervisión del contrato, designando para tal efecto un funcionario de la administración. 6.Requerir a EL CONTRATISTA para que adopte las medidas pertinentes cuando surjan faltas en el cumplimiento del contrato. 7. Pagar cumplidamente los honorarios al contratista por los servicios prestados.

2.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El contrato que se suscriba será de una prestación de servicios profesionales especializado y de apoyo a la gestión, regulado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, y demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen. En las materias no reguladas en dichas leyes, las disposiciones civiles y comerciales, de conformidad con el Decreto 1082 de 2015.

2.4. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución del contrato que se suscriba será de TRES (3) MESES, previa expedición del registro presupuestal.

2.5. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El contratista realizará las actividades propias del objeto en el Municipio de Montería.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN.

El proceso que se surtirá será el de contratación directa de conformidad con el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1.993 y el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto Nacional 1082 de 2015, contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo

pueden encomendarse a determinadas personas naturales, que a la letra dice: *"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 estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. (…)"*

Teniendo en cuenta que se trata de una de las modalidades de contratación directa establecidas en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no aplican las obligaciones y reglas especiales de los acuerdos internacionales y, por lo tanto, no se requiere establecer si está o no cubierta por dichos acuerdos, según el M-MACPC-*14 "Manual Para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación"*, expedido por Colombia Compra Eficiente.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO DE LA CONTRATACIÓN.

El valor de este se obtuvo de acuerdo con la cotización presentada por el contratista y los precios de honorarios de las firmas especializadas en el mercado, y en función de la experiencia profesional en asesorías integrales en materia de Ordenamiento Urbano, Derecho Urbano, Vivienda, Gestión Inmobiliaria, Espacio Público y Saneamiento Predial, para fortalecer la gestión y los procesos y procedimientos que por mandato legal y asesoría en el cumplimiento de las funciones específicas del Banco Inmobiliario, que tienen relación con el objeto del Contrato a celebrar, y en función de la prestación de ese tipo de servicios en municipios de PRIMERA, SEGUNDA Y TERCERA categoría.

El anterior valor se obtiene conforme el análisis de mercado realizado en el Análisis del Sector que hace parte integral del presente proceso contractual, en donde se pudo evidenciar que para contrataciones similares los valores de mercado se ajustan al valor del presente presupuesto.

41. VALOR: Para calcular el presupuesto estimado, el BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA, tuvo en cuenta las características del servicio a contratar, la especialidad y complejidad y las actividades a realizar, así como las calidades de la persona jurídica que acredita el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos por la Entidad; en consecuencia, se considera pertinente apropiar para el presente proceso de selección, la suma de **TREINTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS OCHO PESOS ($33.281.808),** incluido IVA. y demás gastos asociados a la ejecución del contrato, de acuerdo con el certificado de disponibilidad presupuestal – CDP No. 00017 de fecha 16 de julio de 2024 que para el efecto expida la Subdirectora Administrativa.

El anterior valor se obtiene conforme el análisis de mercado realizado en el Análisis del Sector que hace parte integral del presente proceso contractual, en donde se pudo evidenciar que para contrataciones similares los valores de mercado se ajustan al valor del presente presupuesto.

4.1. FORMA DE PAGO.

El BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA cancelará el valor total del contrato de la siguiente manera: Mediante **TRES (03) PAGOS IGUALES MENSUALES**, por valor de **ONCE MILLONES NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MCTE ($11.093.936,00) IVA incluido,** pagos que se harán efectivos mes vencido, contados a partir de la suscripción del acta de inicio. PARÁGRAFO 1. Para cada pago el contratista deberá presentar informes de ejecución parcial y cuenta de cobro, donde consten todas y cada una de las actividades ejecutadas a la fecha de corte y el certificado de cumplimiento suscrito por el supervisor del contrato. PARÁGRAFO 2. Para cada pago el contratista deberá encontrarse a paz y salvo por concepto del sistema de seguridad social integral, en lo referente a salud, pensión, riesgos profesionales y

parafiscales y para tales efectos deberá acompañarse el pago de la seguridad social y riesgos profesionales, con el fin de darle cumplimiento al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y acreditarse de conformidad con la Ley. PARÁGRAFO 3. Para el caso del último pago, EL CONTRATISTA deberá presentar informe final de ejecución, el cual dará cuenta de todas y cada una de las actividades ejecutadas en desarrollo del objeto contractual durante la vigencia de este y la certificación del supervisor donde conste el cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones derivadas de este contrato.

5. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

La presente contratación se realiza en cumplimiento de los requisitos de idoneidad y experiencia, bajo la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto Nacional 1082 de 2015 - Contrato de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, de acuerdo con la certificación o constancia expedida.

Por tratarse de una causal de contratación directa, la selección del contratista obedece a la idoneidad y experiencia en la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, conforme el alcance y la disponibilidad de tiempo que amerita la aplicación de conocimientos en la ejecución de actividades o servicios que se detallan a continuación:

i. IDONEIDAD:

Referida al objeto social de la empresa la cual contemple Asesorías Jurídicas y/o Asesorías en Procesos y Procedimientos Administrativos y/o el Desarrollo de cualquier actividad lícita Civil o Comercial.

ii. EXPERIENCIA:

Mínimo entre 72 y 84 meses de experiencia en asesoría a entidades públicas y/o privadas en temas de derecho urbanístico, administrativo, inmobiliario y policivo, ordenamiento urbano, cargas urbanísticas, cesiones públicas, proyectos de vivienda VIS, VIP o NO VIS, compensaciones, instrumentos de gestión y planificación del suelo, de financiamiento urbano, licenciamiento urbanístico y litigio en dichos temas.

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, el artículo 17 y en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Nacional 1082 de 2015, y siguiendo los lineamientos dispuestos por la Agencia Nacional de Contratación -Colombia Compra Eficiente, el cual tiene en cuenta el Documento Conpes 3714 de 2011, procedió a realizar el análisis de riesgos y la forma de mitigarlos, así:

Nº	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados

1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Riesgo por cambio del régimen de contratación que afecte el Contrato y las condiciones pactadas en él y su ejecución	Posibles Alteraciones de las obligaciones, de las condiciones iniciales del contrato y/o del equilibrio económico del mismo	(1 Raro	Mayor	(5) Riesgo medio	Riesgo med io	Contratista y entidad contratante	Se deberá efectuar una revisión permanente de la normatividad que regula el régimen de contratación y la particular del objeto contractual. Dado que toda norma constitucional o legal que modifique las condiciones pactadas en el Contrato es de obligatorio cumplimiento, la misma será objeto de valoración por las partes para adoptar las decisiones que conlleven a solventar las eventuales alteraciones en las obligaciones y el posible restablecimiento del equilibrio contractual, si lo amerita. En caso de que los cambios normativos imposibiliten la ejecución, deberá terminarse el contrato sin lugar a reclamaciones entre las partes
2	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones Contractuales	La no satisfacción de la necesidad requerida por la entidad.	Posible	Catastrófic o	(8) Riesgo Extremo	Riesgo Extrem o	Contratista	Monitoreo de la ejecución de las obligaciones, revisión de los informes mensuales de ejecución suscritos por el contratista y suscripción de la correspondiente acta de ejecución por el supervisor. En caso de que se evidencie un presunto incumplimiento se tomarán las medidas administrativas y contractuales pertinentes, tales como: requerimientos, inicio de procedimiento administrativo sancionatorio y en hacer efectivas las garantías
3	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Modificación del régimen de impuestos aplicables al Contrato. (Hecho del Príncipe).	Posibles Alteraciones al equilibrio económico del mismo	Improbable	(2) Menor	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Contratista y entidad contratante	Se deberá efectuar una revisión permanente de la normatividad que regula los impuestos aplicables al contrato, si le modifican las tarifas de los mismos o se crean nuevos impuestos o eliminan los ya existentes, a petición de cualquiera de las partes, se realizará lo necesario para restablecer el equilibrio económico del contrato

Nº	**Impacto después del tratamiento**					**Monitoreo y**

	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	revisión ¿Cómo se realiza el monitoreo?	revisión Periodicidad ¿Cuándo?
1	Raro	(3) Moderado	(4) Riesgo bajo	(4) Riesgo bajo	Si	Supervisor	A partir de la suscripción del acta de inicio	Hasta la suscripción del acta de recibo final	Revisión periódica de la normatividad	Mensual
2	Improbable	(4) mayor	Riesgo Alto	Riesgo Alto	Si	Supervisor	A partir de la suscripción del acta de inicio	Hasta el vencimiento de la póliza de calidad del servicio	Revisión de los informes mensuales de ejecución suscritos por el contratista y suscripción de la correspondiente acta de ejecución por el supervisor	Mensual
3	Raro	(1) Insignificante	Bajo (2)	Bajo (2)	No	Supervisor	A partir de la suscripción del acta de inicio	Hasta la suscripción del acta de recibo final	Revisión periódica de la normatividad	Mensual

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

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, en la contratación directa no será obligatoria la exigencia de garantías, razón por la cual la Entidad se abstiene de requerirla, teniendo en cuenta, además, que, por el valor del contrato, la forma de pago y las actividades a desarrollar los riesgos resultan ser mínimos.

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Los municipios están obligados por los Acuerdos Comerciales con Chile, Guatemala, Liechtenstein, Suiza, la Unión Europea y por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN.

Los Acuerdos Comerciales con Chile, Liechtenstein, Suiza y la Unión Europea son aplicables a los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales de nivel municipal para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $586’634.000; y (ii) para servicios de construcción a partir de $14.665’850.000.

El Acuerdo Comercial con Guatemala y la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN son aplicables a todos los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales de nivel municipal, independientemente del valor del Proceso de Contratación. Ver tabla 5

Tabla de Aplicación de los Acuerdos Comerciales para Entidades Estatales del nivel municipal

Acuerdo Comercial	Valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable	Excepciones
Chile	Bienes y servicios $ 586'634.000 Servicios de construcción $ 14.665'850.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18,19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37
Guatemala	No incluye valores	1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 14, 20, 21
Liechtenstein Suiza	Bienes y servicios $ 586'634.000 Servicios de construcción $ 14.665'850.000	1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37
Unión Europea	Bienes y servicios $ 586'634.000 Servicios de construcción $ 14.665'850.000	1, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,19, 23, 28, 29, 32, 34, 35, 37

Por lo anterior este proceso no está cubierto con ninguno de estos acuerdos de comercio.

El presente se suscribe en Montería, a los dieciséis (16) días del mes de julio de 2024.

Atentamente,

ORIGINAL FIRMADO
FABIAN ALFONSO DUARTE VOLADO
GERENTE DE BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERIA

Proyectó y Revisó:
Pilar Eugenia Hoyos Barreto,
Asesora Jurídica Contratación