BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA

ESTUDIOS PREVIOS

El suscrito Gerente del Banco de Suelos e inmobiliaria de Montería, en ejercicio de las facultades Constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las conferidas en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el articulo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto compilatorio 1082 de 2015 adelanta el presente estudio de necesidad, oportunidad y conveniencia de cuerdo a la necesidad que tiene la secretaría para desarrollar las funciones encomendadas.

1. ESTUDIO DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

1.1 IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El Gerente del Banco de Suelos e Inmobiliario de Montería , entidad descentralizada, del orden municipal, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, cuya finalidad es el desarrollo de las funciones propias de los bancos de tierras o inmobiliarios, respecto de inmuebles destinados, en particular, para la ejecución de proyectos urbanísticos que contemplen al provisión de vivienda incluida la vivienda de interés social e interés social prioritario y promover y actuar en la consecución de la oferta masiva de suelo urbano para facilitar al ejecución de proyectos integrales asociados al hábitat, que integren al vivienda y el entorno, que se desarrollen en procesos de gestión asociada o de desarrollo individual.

Que, de acuerdo con lo expuesto, es necesario expedir el decreto reglamentario de la Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal Banco de Suelos e Inmobiliario de Monteria, conforme los lineamientos establecidos en el Acuerdo 03 de 2021.En cumplimiento a esa finalidad atemperada en el Artículo 2° Superior, el Banco no cuenta con una oficina jurídica, con abogados dentro de la planta de personal para que proyecten y revisen jurídicamente los procesos precontractual, contractual, post-contractual y a su vez realice la función de asesorar al Gerente y a las demás funcionarios en la aplicación de la normatividad jurídica de la contratación estatal en las modalidades de licitación pública, selección abreviada y concurso de mérito, procesos de mínima cuantía y contratación directa a la Entidad.
Que dentro de sus funciones adscritas esta el realizar el proceso contractual en las antes mencionadas; actividad que requiere de profesionales en el área del derecho especialista en el área contractual, con amplio conocimiento y experiencia en la administración pública, por los múltiples cambios en nuestro ordenamiento jurídico en materia de contratación estatal específicamente en las modalidades de concurso de mérito, selección abreviada, licitaciones, Mínima cuantía y contratación directa; a fin de garantizar la actuación oportuna de la entidad en cualquier etapa procesal.

Al no haber dentro de la entidad una oficina jurídica, y por ende Abogados especializados en el área contractual de planta, resulta imposible que la entidad cumpla con éxito el logro de los cometidos estatales, puesto que desde esta área es donde se realizan los procesos que tienen como fin la debida satisfacción de las necesidades públicas.

La entidad per se, no puede atender las obligaciones que hoy demandan la constitución y la ley, por cuanto no cuenta con el personal del perfil requerido en la planta de cargos. En virtud de ello, es necesario contratar estos servicios profesionales, a fin de fortalecer el equipo de trabajo del ejecutivo,

además de ello, se requiere que el profesional disponga del tiempo suficiente, para atender todos los requerimientos que surjan con ocasión a la prestación del servicio.

El Decreto 0085 de fecha 15 de Febrero de 2023 se establecieron las facultades legales y estatutarias y especialmente las conferidas por la ley 136 de 1994 la ley 489 de 1998 y el artículo 443 del acuerdo 003 del 5 de mayo del 2021, en el CAPITULLO 2 FUNCIONES Y FACULTADES en su artículo 10 establece lo siguiente:
(…)
43. Realizar los actos y celebrar y ejecutar los contratos requeridos para el cumplimiento de su objeto social y las funciones de la empresa conforme a la ley y los que resulten complementarios o accesorios de los anteriores.

La necesidad anterior guarda relación con lo consagrado por Colombia Compra Eficiente en circular Nº1 del 5 de enero de 2023, la cual estipula los lineamientos para la celebración de los contratos de prestación de servicios previstos en el artículo 2 Numeral 5, literal H, de la Ley 1150 de 2007, Vigencia 2023. El cual indica que:

> *"(…)*
> *5. En concordancia con lo establecido en el numeral anterior, para la vigencia 2023, las entidades estatales destinadas de la presente circular podrán suscribir los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión que se encuentren justificados en las razones antes explicadas, en principio, por hola por plazos que no superen los cuatro los cuatro (4) meses señalados en el numeral 3 de la circular conjunta 100-005 - 2022. Esto sin perjuicio de las eventuales adiciones o la suscripción de los nuevos contratos que se requieran para garantizar la permanencia y la continuidad de la prestación del servicio, si dentro del plazo señalado no se concreta la provisión de las mencionadas plantas temporales o la reforma de la estructura organizacional interna correspondiente.*
>
> *6. De manera excepcional, las entidades estatales destinatarias de la presente circular podrán suscribir contratos con plazos mayores al antes indicado, bajo las siguientes condiciones:*
>
> *6.1. Considerando que la ley 80 de 1993 coma en su artículo 32, numeral 3 prescribe que los contratos de prestación de servicios que se celebran por el término estrictamente indispensable, hola en aquellos casos en los que exista la necesidad de contar con una experticia o conocimiento especializado en una materia determinada, con el que no se cuenta en la planta del personal se podrán suscribir contratos de protección de servicios profesionales o de apoyo a la gestión por un plazo mayor a los cuatro meses antes señalados pero sin exceder el término de la vigencia fiscal respectiva cuando el contrato de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión debe hacerse por más de cuatro meses deberá expresarse de forma expresa y clara las razones por las que opta por un plazo de ejecución mayor a los cuatro meses, hoy así como los motivos por los cuales resulta conveniente proveer tal necesidad a través de un contrato de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión, en lugar de la creación de un empleo de la planta personal.*

La presencia del profesional en el Banco de Suelos no implica una relación laboral que genere prestaciones sociales a favor del contratista, considerando que en la planta de cargo no se cuenta con profesionales que tengan la experiencia suficiente y la disponibilidad del tiempo para la prestación del servicio, como da cuenta la certificación expedida por el gerente.

2.- DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES DEL OBJETO.

2.1. El objeto por contratar es la "**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ASESOR JURIDICO ESPECIALISTA EN CONTRATACIÓN ESTATAL ADSCRITO AL DESPACHO DE LA GERENCIA DEL BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERIA**" de acuerdo con las especificaciones técnicas descritas a continuación.

2.2 ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR.

2.2.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA. Para la ejecución del contrato El contratista debe adelantar las siguientes actividades:

1.- Asesorar al Gerente, a los Funcionarios del Banco de Suelos e inmobiliaria de Montería, en todos los asuntos jurídicos relacionados con la entidad, que estas personas voluntariamente sometan a su consideración.

2.- Proyectar los actos administrativos que el Gerente disponga, en razón de la contratación estatal, en las modalidades de, contratación directa, contratación de mínima cuantía, Licitación Pública, Selección Abreviada y Concurso de Méritos.

3.- Hacer acompañamiento de la actividad contractual de la Entidad en las modalidades de contratación directa, contratación de mínima cuantía, Licitación Pública, Selección Abreviada y Concurso de Méritos, de acuerdo con los requerimientos que haga el Gerente y los Funcionarios.

4.- Orientar y difundir criterios fundamentales de carácter jurídico que en el nivel territorial deban observar esta entidad.

5.- Elaborar conceptos que sobre temas de derecho público requiera el Gerente, funcionarios y contratista de la entidad.

6.- Hacer acompañamiento en todo lo relacionado con su organización y funcionamiento a fin de que desarrollen sus funciones con eficiencia y eficacia.

7. – las demás que le sean asignadas por el Gerente del Banco Inmobiliario.

2.3.CLASIFICACIÓN UNSPSC. El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del clasificador de bienes y servicios.

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80111620	Servicios de gestion, servicios	Servicios de	Servicios de	Servicio

	profesionales de empresa y servicios administrativos	recursos humanos	personal temporal	temporal de recursos humanos

2.4 OBLIGACIONES POR PARTE DEL BANCO

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.

2.5 - LICENCIAS, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y/O LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

Para la contratación de la presente prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión no se requiere la expedición ni el trámite de licencias, o permisos.

2.6.- PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del presente contrato es de SETENTA (70) DIAS, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y suscripción del acta de inicio.

2.7 - SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato estará a cargo del Gerente del Banco de Suelos e Inmobiliario de Monteria.

3.- MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN Y LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Para la escogencia del contratista, la entidad adelantará la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, bajo la causal de CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN, consagrado en el Artículo 2°, numeral 4°, literal h de la ley 1150 de 2007, desarrollado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto compilatorio 1082 de 2015.

La Justificación de la modalidad de selección escogida obedece a la naturaleza del objeto a contratar, donde el criterio de escogencia del contratista es el conocimiento, el intelecto y la idoneidad, excluyendo la regla general que es la licitación pública.

4.- VALOR DEL CONTRATO

4.1.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DE ESTE.

La Entidad estima que el valor del contrato asciende a la suma de **VEINTIDOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS MCTE ($22.789.312),** El pago de los valores que se comprometen se subordina a las apropiaciones presupuestales de EL BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERIA, conforme al Certificado de disponibilidad presupuestal N°00034 de fecha 17 de Octubre de 2024, Valor que se obtiene en consideración a la idoneidad reflejada en la experiencia del contratista con resultados satisfactorios.

4.2. FORMA DE PAGO

El BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERIA pagará a EL CONTRATISTA el presente contrato así: Un primer pago correspondiente a una fracción de mes comprendido entre el 18 de octubre al 31 de octubre de 2024, por la suma de **TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIEICISEIS PESOS MCTE ($3.255.616); y** Dos (2) Pagos mensuales por valor de **NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MCTE ($9.766.848).** PARÁGRAFO 1. Para cada pago el contratista deberá presentar informes de ejecución parcial, 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.-CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

De acuerdo con lo señalado en el consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto compilatorio 1082 de 2015, la contratación directa de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, se hace con la persona natural o jurídica que este 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.

Para la escogencia del contratista, se estudiará la capacidad que posee, se tendrá en cuenta la experiencia e idoneidad que tiene para realizar este tipo de contratos.

La idoneidad hace referencia a la preparación académica, al cumplimiento del perfil profesional que requiere la entidad, como a continuación se describe:

Profesional en Derecho, con especialización en el área de contratación.

Experiencia, hace referencia a la práctica relacionada con el objeto contractual.

6.- ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Para efectos de lo previsto en el Artículo 4° de la ley 1150 de 2007, los riesgos previsibles que pueden afectar el equilibrio económico del contrato son los que a continuación se enlistan.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
1	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Atraso en la ejecución de las actividades.	Retraso en el cronograma previsto para la ejecución de las actividades	posible	Menor	5	Riesgo medio

2	Especifico	Interno	Ejecución	Operacional	Atraso en el suministro de la información por parte de la administración para la ejecución de las actividades	Retraso en la ejecución de las actividades en el tiempo estipulado	Posible	Mayor	7	Riesgo ato
3	General	Interno	Contratación	Operacional	La No firma del contrato	Ausencia de un servicio prestado para satisfacer una necesidad	Raro	Catastrófico	6	Riesgo alto

¿A quién se le asigna?	Tratamientos/controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				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	Monitoreo y revisión	
		Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					Como se realiza el monitoreo	Periodicidad ¿Cando?
Contratista	Implementación de un procedimiento de revisión de cada una de las etapas en la ejecución de las actividades	Raro	Insignificante	3	Riesgo bajo	Si	Gerencia	Julio de 2024	Septiembre de 2024	Seguimiento al cumplimiento de los acuerdos internos	Por actividad
Banco de Suelos	Definición e implementación de métodos para tener toda la información necesaria para el contratista	Raro	Menor	3	Riesgo bajo	Si	Gerencia	Julio de 2024	Julio de 2024	Seguimiento al cumplimiento de los acuerdos internos	Diario
Banco de suelos	Implementación de un sistema de información precontractual claro y objetivo	Raro	Menor	3	Riesgo bajo	Si	Gerencia	Julio de 2024	Julio de 2024	Seguimiento al cumplimiento de los acuerdos interno	Diario

7. ANÁLISIS SOBRE EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

De conformidad con el artículo 7° de la Ley 1150 de 2007 y los artículos 2.2.1.2.3.1.1. al 2.2.1.2.3.5.1 del Decreto 1082 de 2015, el Banco de Suelos considera no exigirle al contratista garantía de cumplimiento atendiendo a que el nivel de riesgo se considera bajo, además que de configurarse el incumplimiento de algunas o todas las obligaciones contractuales a cargo del contratista, la entidad puede abstenerse de cancelar el valor mensual pactado, previa aplicación del debido proceso.

8.- INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TLC.

Realizada la verificación de que trata el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 Numeral 8 del Decreto 1082 de 2015, para lo cual se hizo uso del manual guía expedido por Colombia Compra Eficiente, para la aplicación de los acuerdos comerciales en la contratación, se deja constancia que la contratación objeto de los presentes estudios no se les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales por tratarse de una contratación directa, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos tratados.

Dado en el Municipio de Monteria, a los diecisiete (17) días del mes de Octubre de 2024.

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