

## **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 artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto compilatorio 1082 de 2015 adelanta el presente estudio de necesidad, oportunidad y conveniencia de acuerdo 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 a la provisiónes centralizada, 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 Montería, 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 de contabilidad, con un contador público dentro de la planta de personal a figura del contador público para asegurar el registro de los hechos económicos de acuerdo al marco normativo aplicable vigente aplicable para el BIM, expedido por la Contaduría General de la Nación operaciones se realicen de manera eficiente y cumpliendo con las normativas vigentes.

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 N°1 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 hora por plazos que no superen 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.*

*Que la Subdirección administrativa y financiera del BIM con el fin de atender la iniciativa estratégica de fortalecer los procesos de entrega oportuna y confiable de la información contable, apoyar en la elaboración de informes de estados financieros y demás requerimientos del contador y la subdirección.*

*Es pertinente mencionar que en la actualidad el BIM no cuenta con personal suficiente para atender todos los requerimientos tendientes a adelantar las actividades de la labor diaria de esta dependencia coma es por esto que se requiere la contratación de un profesional técnico con conocimientos en contabilidad que apoye a la subdirección administrativa y financiera del Banco de suelo inmobiliario de montería como para el cabal cumplimiento de las funciones de la entidad.*

*Teniendo en cuenta que además que se inicia la etapa de implementación del marco normativo contable durante esta vigencia coma lo que demanda un alto número de operaciones contables y de actividades en el área*

*contabilidad, se hace necesario reforzar tales actividades tendientes a brindar un mayor control y con ello minimizar los riesgos, o lo que se requiere contar con este apoyo técnico para el amplio número de registro y análisis contable durante la vigencia en el desarrollo de las funciones de la subdirección.*

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 INFORMATICOS PARA EL PROCESAMIENTO Y APOYO A LA ENTIDAD EN LA CUSTODIA DE LA INFORMACION CONTABLE Y PRESUPUESTAL DE LA SUBDIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DE LA EICE BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERÍA EN LA VIGENCIA 2025”** 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:

#### **OBLIGACIONES Y ACTIVIDADES POR REALIZAR**

1. Realizar la configuración y parámetros de los conceptos contables y presupuestal en el software espiral
2. Realizar el registro de las transacciones contables y presupuestal en el software espiral
3. Realizar en el software espiral la clasificación de que todas las facturas, recibos, y demás documentos y realizar su posterior archivo
4. Apoyar al contador de la entidad en la realización de las conciliaciones bancarias periódicas, comparando los saldos de los libros contables del sistema con los estados de cuenta bancarios para asegurar que no haya discrepancias.
5. Apoyar al contador en la preparación de informes financieros mensuales o anuales, como balances, estados de resultados y flujo de efectivo.
6. Prestar apoyo al contador para mantener el sistema de información contable actualizado
7. Prestar asistencia al contador y a la subgerente administrativa y financiera en todas las tareas relacionadas con la contabilidad y el presupuesto de la empresa, de acuerdo con las indicaciones dadas.

8. Mantener la confidencialidad de toda la información contable, presupuestal, financiera y administrativa de la empresa, evitando el uso indebido de dicha información.
9. Velar por la organización, aplicación, actualización y cumplimiento de las normas y procedimientos de la gestión administrativa y financiera, con el fin de lograr su normal funcionamiento.
10. No acceder a peticiones o amenazas de grupos que actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto de hecho.
11. No acceder a peticiones o amenazas de grupos que actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto de hecho
12. Responder por los elementos, bienes, documentos, información etc., que se ponga a su disposición para la ejecución del contrato, propendiendo su conservación y uso adecuado, suscribiendo de ser necesario el inventario correspondiente el cual deberá entregar a satisfacción como requisito para la liquidación del contrato.
13. El contratista está obligado a presentar informe mensual con sus respectivas evidencias de la ejecución del contrato.
14. Las demás funciones que le sean asignadas y que correspondan a la naturaleza de la dependencia

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

#### **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 cumplimiento 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 UN (1) MES, 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 de la Subdirectora Administrativa y Financiera del Banco de Suelos e Inmobiliario de Montería.

### **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.**

**VALOR TOTAL DEL CONTRATO:** El Banco de Suelos e Inmobiliaria de Montería estima que el valor del contrato asciende a la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M.CTE (\$2.713.746)** INCLUIDO COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS E IVA, de acuerdo a lo establecido en la RESOLUCION N°001 de ENERO 02 DE 2025 "POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS PAUTAS, PERFILES Y HONORARIOS DE LOS CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN DEL BANCO DE SUELO E INMOBILIARIO DE MONTERÍA, PARA LA VIGENCIA FISCAL 2025", El pago de los valores que se comprometen se subordina a las apropiaciones presupuestales de EL Banco de Suelos e Inmobiliaria de Montería, Vigencia Fiscal 2025, CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL No 00013, Código 2.1.2.02.02.008 Rubro: Servicios prestados a las empresas y servicios de producción; valor que se obtiene en consideración a la idoneidad reflejada en la experiencia con resultados satisfactorios de contratos similares de otras entidades.

#### **4.2. FORMA DE PAGO**

**FORMA DE PAGO:** EL BANCO DE SUELOS E INMOBILIARIO DE MONTERIA pagará a EL CONTRATISTA el presente contrato así: **UN ÚNICO (1) PAGO** una vez terminado la ejecución del contrato, por la suma de **DOS MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL PESOS M.CTE (\$2.713.746)** para lo cual se requiere la presentación de la cuenta de cobro acompañada del informe de actividades, certificación de cumplimiento expedida por el supervisor, pago de cotizaciones al Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Laborales del mes correspondiente.

PARÁGRAFO 1. Para cada pago el contratista deberá presentar informe 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.

### 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 Contaduría Pública, con especialización en el área tributaria.

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	Etapas	Tipo	Descripción (que puede pasar y como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría
1	Específico	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	Específico	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 alto
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	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	febrero de 2025	febrero de 2025	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	febrero de 2025	febrero de 2025	Seguimiento al cumplimiento de los acuerdos internos	Diaro
Banco de suelos	Implementación de un sistema de información precontractual claro y objetivo	Raro	Menor	3	Riesgo bajo	Si	Gerencia	febrero de 2025	febrero de 2025	Seguimiento al cumplimiento de los acuerdos interno	Diaro

## 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 Montería, a los doce (12) días del mes de Febrero de 2025.



**LILIANA LUCÍA AGAMEZ CAMACHO**  
Subdirectora Administrativa y Financiera