ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

DEPENDENCIA QUE PROYECTA	DIRECCION TECNICA DE VIVIENDA Y HABITAT
FECHA	AGOSTO DE 2025
DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE	DESPACHO ALCALDE

En cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 se presenta el siguiente ESTUDIO PREVIO, requerido para la presente contratación directa.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La constitución Política de Colombia establece en su art 2°: "*Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.*"

La Constitución política de Colombia de 1991 consagra en su artículo 209, inciso 1, que 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 mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones; y el Municipio de Santander de Quilichao, Cauca, como entidad política y administrativa, en el marco social y de derecho implementado a partir de la Constitución Política de 1991, en su artículo 311 establece que son funciones del municipio prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

El Municipio de Santander de Quilichao – Cauca, mediante la Dirección Técnica de Vivienda y Hábitat, celebró el contrato Nº 472-2025 el día 4 de julio de 2025 con la empresa INTEROBRAS DE SANTANDER S.A.S, por un valor inicial de veintisiete millones ochocientos mil pesos ($27.800.000) y un plazo de ejecución de dos (2) meses. El objeto del contrato consiste en que: "el contratista se obliga para con el Municipio de Santander de Quilichao a realizar los estudios de suelos en el terreno destinado para venta de lotes con servicios Villa Mariana, ubicado en el municipio de Santander de Quilichao – Cauca".

Este contrato hace parte de las acciones estratégicas de la administración municipal para impulsar la urbanización planificada de suelo con servicios públicos, a través del desarrollo del proyecto urbanístico Villa Mariana, ubicado en un predio de propiedad municipal contiguo a la urbanización Villa María. El objetivo principal de dicho proyecto es atender el déficit habitacional, mediante la habilitación legal y técnica de lotes urbanizados a bajo costo que puedan ser comercializados conforme a criterios de equidad, seguridad y sostenibilidad.

Actualmente, el contrato se encuentra en fase de ejecución, y el contratista está realizando las actividades correspondientes a la recolección de muestras y levantamiento de información técnica para la elaboración del estudio de suelos. Sin embargo, con base en un análisis realizado a partir del documento técnico presentado por el contratista el 22 de agosto de 2025 en donde se solicita una adición en tiempo y valor, se ha identificado la necesidad de complementar el alcance del contrato, incorporando una actividad adicional que resulta

fundamental para el adecuado desarrollo del proyecto urbanístico, la actividad que se requiere incorporar es la siguiente:

- **Ejecución de dos (2) líneas de refracción sísmica:** Se trata de una técnica geofísica avanzada que complementa el estudio de suelos mediante el análisis de la propagación de ondas sísmicas a distintas profundidades. Esta información resulta esencial no solo para el diseño de las vías, sino también para todas las obras de urbanismo asociadas al proyecto: redes de acueducto y alcantarillado, redes eléctricas, estructuras de contención, zonas verdes, cimentaciones, y demás componentes constructivos que demandan un conocimiento detallado del comportamiento dinámico del subsuelo.

Esta actividad no estaba prevista en el alcance original del contrato, pero su incorporación es necesaria por las siguientes razones:

- Permite una caracterización más completa y precisa del terreno, indispensable para el diseño estructural del proyecto;
- Previene errores de diseño y sobrecostos derivados de decisiones técnicas basadas en información incompleta;
- Asegura el cumplimiento de la normativa técnica y urbanística vigente;
- Respalda los trámites de licenciamiento, legalización y habilitación del suelo ante las autoridades competentes;
- Fortalece la viabilidad comercial y técnica del proyecto, garantizando condiciones óptimas para la venta de los lotes con servicios.

La supervisión del contrato mediante un oficio del 25 de agosto de 2025 avalo lo solicitado por el contratista, por lo tanto, se solicita adelantar los trámites correspondientes para la adición en valor y en tiempo al Contrato N.º 472-2025, a fin de incorporar formalmente las actividades descritas y garantizar la continuidad, completitud técnica y calidad de los estudios que fundamentarán la urbanización del predio Villa Mariana, en el marco de los principios de planeación, eficiencia, responsabilidad fiscal y legalidad que rigen la contratación estatal.

1.1. Opción más favorable para resolver la necesidad desde los puntos de vista técnico, jurídico económico.

Considerando que ya existe una contratación vigente para satisfacer la necesidad señalada en los estudios previos del proceso que se busca ampliar, la opción más favorable será la adición contractual en valor por **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 9.600.000)** y en plazo por UN (1) mes, al Contrato No. N.º 472-2025, con el fin de seguir supliendo la necesidad anteriormente descrita.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

ADICIÓN EN VALOR Y TIEMPO AL CONTRATO DE ESTUDIO DE SUELOS Nº 472-2025 CUYO OBJETO: "*EL CONTRATISTA SE OBLIGA PARA CON EL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO A REALIZAR LOS ESTUDIOS DE SUELOS EN EL TERRENO DESTINADO PARA VENTA DE LOTES CON SERVICIOS VILLA MARIANA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO – CAUCA*".

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

En consideración a lo establecido en la necesidad, la modificación encuentra sustento en lo dispuesto en el artículo 14 numeral 1 de la Ley 80 de 1993, que le otorga facultades a las entidades a introducir modificaciones al contrato, siempre que ello se encuentre justificado y persiga satisfacer una necesidad pública.

En relación con la modificación del valor del contrato estatal, el artículo 40 parágrafo de la Ley 80 de 1993 señala que "*...Los contratos no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial.*

expresado éste en salarios mínimos legales mensuales...", lo que indica que se podrán adicionar hasta por la mitad de su valor inicial.

Por tal motivo, al encontrarse determinada una necesidad estatal, con la existencia de un contrato vigente y relacionado directamente, es posible acudir a las facultades contractuales señaladas en la ley, en el marco de la competencia de direccionamiento contractual que corresponde a las entidades y por vocación de la autonomía de la voluntad de las partes, en consentir la modificación de las condiciones inicialmente pactadas; siempre que ello no represente una afectación a los intereses mutuos.

En el presente asunto se pretende realizar la adición a la contratación de las actividades de diseño de pavimento y línea de refracción sísmica al contrato 472-2025, actividades que no difieren del objeto contractual inicialmente contratado y son necesarias para garantizar una adecuada proyección del proyecto definitivo de urbanismo.

4. VALOR POR ADICIONAR

El valor que se pretende adicionar es de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 9.600.000)** para determinar el valor estimado del contrato de conformidad con las actividades encaminadas al cumplimiento del mismo, se ha tomado como base y referencia el contenido del estudio de mercado realizado para el contrato 472- 2025, al cual se le hace necesario dar continuidad.

Para tener valores de referencia y tener un estudio de mercado para la actividad por contratar se tuvo en cuenta 2 cotizaciones

ALQUILAB				
Descripción	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor Total
Líneas de refracción sísmica (incluye informe geotécnico de suelos, viáticos, alojamiento, transporte)	UND	2	$4.900.000	$9.800.000.00
		Subtotal		$9.800.000
		IVA	19%	$1.862.000
VALOR TOTAL TRABAJOS				$11.662.000
GEOSTUDIOS				
Descripción	Unidad	Cantidad	Valor unitario	Valor Total
Líneas de refracción sísmica (incluye informe geotécnico de suelos, viáticos, alojamiento, transporte)	UND	2	$4.900.000	$9.800.000.
		Subtotal		$9.800.000
		IVA	19%	$1.862.000
VALOR TOTAL TRABAJOS				$11.662.000

PRESUPUESTO OFICIAL

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VR. UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Línea de refracción sísmica	UND	2	$ 4.800.000	$ 9.600.000
TOTAL					**$ 9.600.000**

5. PLAZO POR PRORROGAR

el plazo de ejecución del contrato de consultoría No 472-2025, en treinta (30) días, contados a partir del día siguiente del vencimiento del término inicial.

6. FORMA DE PAGO

El municipio pagará al contratista el valor de la adición en una (1) cuota por valor de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 9.600.000), previa presentación del informe respectivo de actividades, certificado de pago de seguridad social integral (salud, pensiones y riesgos laborales), de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.7 del decreto 780 del 2016, modificado por el artículo 1.° del decreto 1273 del 23 de julio del 2018, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.2.2.1 del decreto 780 del 2016, modificado por el artículo 1.° del decreto 1990 del 2016 y certificado de cumplimiento de las actividades por parte del supervisor.

7. LUGAR DE EJECUCIÓN

Las actividades se ejecutarán en el municipio de Santander de Quilichao, Cauca.

8. GARANTÍAS

El contratista deberá ampliar las garantías solicitadas en el contrato inicial.

9. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El presente proceso está respaldado con el certificado de disponibilidad presupuestal número 2025001482 del 26 de agosto del 2025, emitido por el Departamento Administrativo de Hacienda.

Atentamente,

JUDITH ESTHER CARTAGENA HURTADO
Directora Técnica de Vivienda y Hábitat

Redactor/transcriptor: Jhonatan Ordoñez, ingeniero contratista DTVH.
Revisó: Judith Esther Cartagena Hurtado, directora
Revisó aspecto jurídicos: Víctor Javier Vargas Ramírez COAJ
Serie y/o sub serie documental: (De acuerdo a TRD)