ESTUDIO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el art. 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 el MUNICIPIO procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

Para el efecto se tomará en cuenta los aspectos que continuación se desarrollan.

1. OBJETO CONTRACTUAL

Contrato Interadministrativo de Administración Delegada para "Estudio de Suelos, Avalúo Comercial en Predio definido por la Secretaria de Planeación, y Topografía (Barrio Villa López, Barrio Doña Juana y Laguna de Oxidación) del municipio de Necoclí - Antioquia.

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 3°, 24, 25 y 26 de la **Ley 80 de 1993**, los artículos 2 y 5 de la **Ley 1150 de 2007**, los artículos 39, 44 y 95 de la **Ley 489 de 1998**, así como las disposiciones contenidas en el **Decreto 1082 de 2015**, la Administración Municipal de **Necoclí – Antioquia** identifica la necesidad de contratar, bajo la modalidad de **contrato interadministrativo de administración delegada**, para **"Estudio de Suelos, Avalúo Comercial en Predio definido por la Secretaria de Planeación, y Topografía (Barrio Villa López, Barrio Doña Juana y Laguna de Oxidación) del municipio de Necoclí - Antioquia.**

Esta necesidad se enmarca dentro de los fines esenciales del Estado señalados en el artículo 2 de la **Constitución Política de Colombia**, y en las competencias municipales contempladas en los artículos 311 y 315 de la misma, los cuales confieren a los municipios la función de ordenar el desarrollo de su territorio, promover la prosperidad general y garantizar la adecuada gestión del suelo y del patrimonio público.

La Administración Municipal de Necoclí, es una entidad estatal territorial encargada de velar por el cumplimiento de los fines del Estado, donde el artículo 2° de la Constitución Política de Colombia, consagra:

> *ARTICULO 2o. 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.

Que es obligación para la Administración Pública adelantar todos sus procesos con observancia de los principios orientadores de economía, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad, moralidad e igualdad, toda vez, que la función pública se encuentra al servicio de los intereses generales, con el fin de cumplir con los fines del Estado.

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan de Acción de la Entidad.

Actualmente, el municipio presenta una serie de **limitaciones técnicas y administrativas** derivadas de la falta de información actualizada, confiable y georreferenciada sobre las condiciones del suelo, la delimitación física de los predios y su valor comercial real. Estas deficiencias afectan los procesos de planeación, gestión territorial, legalización, adquisición y administración de bienes inmuebles, generando además conflictos de linderos, superposición de predios y dificultades en la formulación de proyectos de infraestructura y ordenamiento urbano.

Por lo anterior, se hace indispensable adelantar un **estudio integral compuesto por tres componentes técnicos complementarios**: **estudio de suelos**, **levantamiento topográfico** y **avalúo comercial**, los cuales, de manera articulada, proporcionarán los insumos técnicos, económicos y jurídicos necesarios para fortalecer la gestión territorial y patrimonial del municipio.

◆ **1. Estudio de Suelos**

El estudio de suelos tiene como propósito determinar las **condiciones geotécnicas, físicas y mecánicas** de los terrenos municipales, estableciendo la capacidad portante, estratigrafía, nivel freático, tipo de material, comportamiento estructural y riesgos asociados a fenómenos geológicos o de inestabilidad.

Este componente se desarrollará conforme a lo establecido en:

- **Ley 400 de 1997**, artículo 35, que exige la realización de estudios geotécnicos previos para obras civiles.

- **Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10** (Decreto 926 de 2010, Título H), que fija los parámetros mínimos de exploración, muestreo y análisis del subsuelo.
- **Ley 1523 de 2012**, artículos 14 y 15, sobre gestión del riesgo y evaluación de amenazas naturales.
- **Ley 388 de 1997**, artículos 8 y 12, que regulan el ordenamiento del suelo y su función pública.

Los resultados de este estudio serán fundamentales para determinar la **aptitud constructiva de los terrenos**, apoyar la toma de decisiones sobre futuros proyectos de infraestructura, y reducir la vulnerabilidad frente a fenómenos de remoción en masa, inundaciones o asentamientos diferenciales. De igual manera, servirán como soporte técnico para procesos de legalización urbanística y delimitación de predios públicos o institucionales.

◆ **2. Levantamiento Topográfico**

El levantamiento topográfico permitirá establecer de forma precisa la **ubicación, límites, colindancias, áreas y características geomorfológicas** de los predios objeto de estudio.

Este componente constituye la base técnica del catastro municipal y de los instrumentos de planeación territorial, además de ser fundamental para la correcta interpretación del espacio físico y la resolución de conflictos por ocupación o linderos.

Su ejecución se fundamenta en la normativa técnica expedida por el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)** y demás disposiciones nacionales:

- **Decreto 2157 de 1995** y **Resolución IGAC 471 de 2020**, que establecen los parámetros de georreferenciación predial y precisiones topográficas.
- **Resolución IGAC 643 de 2018**, que regula la metodología de trabajos de topografía y cartografía.
- **Ley 14 de 1983**, artículos 24 a 27, sobre actualización catastral y determinación de áreas y linderos.
- **Ley 388 de 1997**, artículos 9 y 12, en materia de ordenamiento territorial y usos del suelo.
- **Ley 768 de 2002 (Ley de Municipios)**, artículo 3, que otorga competencias territoriales y administrativas a los entes locales.

La información obtenida mediante el levantamiento topográfico permitirá actualizar la **cartografía predial municipal**, contribuir a la digitalización de la información territorial, e integrar los resultados con el sistema catastral y de

planeación del municipio, conforme al marco del **Decreto 1983 de 2019** sobre Catastro Multipropósito.

◆ **3. Avalúos Comerciales**

El componente de avalúos tiene como finalidad determinar el **valor comercial, físico y económico real** de los inmuebles de propiedad municipal o de interés público, considerando aspectos como localización, uso del suelo, condiciones físicas, dinámica del mercado inmobiliario y restricciones normativas vigentes.

Los avalúos se elaborarán conforme a lo establecido en:

- **Ley 1673 de 2013**, artículos 4, 5 y 14, que reglamenta la actividad de los avaluadores y su registro ante el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**.
- **Decreto 55 de 2014**, que reglamenta las categorías, metodologías y requisitos de la valuación.
- **Ley 2150 de 1995**, artículo 27, que autoriza la elaboración de avalúos por el IGAC o lonjas de propiedad raíz reconocidas.
- **Ley 388 de 1997**, artículos 61 a 63, sobre avalúos para adquisición, enajenación y gestión del suelo urbano.
- **Decreto 1082 de 2015**, artículo 2.2.1.2.1.4.10, referente a la adquisición de bienes inmuebles por entidades públicas.

El desarrollo de este componente garantizará que el municipio cuente con **valores justos y técnicamente sustentados** para procesos de negociación, recuperación de bienes, inventario patrimonial y planeación presupuestal, conforme a los principios de eficiencia y transparencia en la administración pública.

Los tres componentes mencionados —**estudio de suelos, levantamiento topográfico y avalúo comercial**— son interdependientes y esenciales para consolidar una **base técnica integral del territorio municipal**. Su ejecución se enmarca además en las siguientes normas generales de planeación y contratación pública:

- **Constitución Política de Colombia**, artículos 2, 209, 311 y 315.
- **Ley 80 de 1993**, artículos 3, 24, 25 y 26 (principios de economía, transparencia y planeación).
- **Ley 1150 de 2007**, artículos 2 y 5 (modalidades de selección y contratación directa).
- **Decreto 1082 de 2015**, artículos 2.2.1.1.2.1.1 y siguientes (estudios previos y reglas de contratación).
- **Ley 489 de 1998**, artículos 39, 44 y 95 (cooperación administrativa y convenios interadministrativos).

- **Ley 1474 de 2011**, sobre control y transparencia en la contratación estatal.
- **Concepto 220 de 2020 del Consejo de Estado**, sobre la naturaleza jurídica y los alcances de los contratos interadministrativos.

Dado que el municipio no cuenta con personal especializado ni con equipos técnicos para desarrollar directamente los estudios geotécnicos, topográficos y de avalúo, se hace necesario celebrar un **contrato interadministrativo de administración delegada** con una entidad pública que cuente con experiencia y capacidad técnica certificada, garantizando la correcta aplicación de las normas técnicas y la transparencia en el uso de los recursos públicos.

De conformidad con lo anterior, se adopta el Plan de Desarrollo, "***Nuestra Identidad"***, donde en su Línea Estratégica Nro. 1 – Fortalecimiento de la Competitividad en medio de la Adaptación al Cambio Climático, se priorizó los siguientes Componentes:

- *Vivienda,*
- *Espacio Público,*
- *Servicios Públicos Domiciliarios,*
- *Infraestructura Vial,*
- *Infraestructura en transporte,*
- *Movilidad,*
- ***Medio Ambiente y Cambio Climático,***
- ***Gestión Integral del Riesgo de Desastre y***
- ***Ordenamiento Territorial.***

De estos, el presente estudio se **articula directamente** con los componentes de:

- **Ordenamiento Territorial:** por cuanto los estudios de suelos, topografía y avalúos comerciales proporcionan información técnica esencial para la planificación, control y gestión del territorio municipal, fortaleciendo los procesos de regularización predial, uso del suelo y administración de bienes públicos.
- **Gestión Integral del Riesgo de Desastre:** el análisis geotécnico de los suelos permitirá identificar condiciones físicas y naturales que pueden representar riesgo para las edificaciones y habitantes, aportando a la mitigación y prevención de desastres.
- **Medio Ambiente y Cambio Climático:** los levantamientos topográficos y estudios de suelos permitirán planificar de manera sostenible las intervenciones urbanas, respetando la vocación ambiental y las condiciones naturales del territorio.

Que, de acuerdo a lo anterior, la Adquisición de Bienes Inmuebles por parte de Entidades Estatales, el Decreto 1082 de 2015, estableció que:

ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.10. Adquisición de bienes inmuebles. *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.*

2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.*

3. *La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.*

El sector de **estudios de suelos, topografía y avalúos** se encuentra regulado por diferentes normas que garantizan la idoneidad técnica, la transparencia y el cumplimiento de los procedimientos establecidos por la ley para la contratación pública.

En el caso particular de los **avalúos**, el **Decreto 1082 de 2015**, en su artículo 2.2.1.2.1.4.10, establece que las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante **contratación directa**, siempre y cuando se realice previamente un **avalúo técnico** a través de una institución especializada. Esta disposición respalda la importancia de contar con profesionales y entidades competentes para llevar a cabo este tipo de actividades dentro del sector público.

De igual manera, el **artículo 27 de la Ley 2150 de 1995** determina que los avalúos de bienes inmuebles requeridos por las entidades públicas deben ser realizados por el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)** o por **personas naturales o jurídicas** autorizadas y registradas ante la **Lonja de Propiedad Raíz** del lugar donde se ubique el bien. Esta norma garantiza la idoneidad y transparencia del proceso valuatorio.

Por su parte, la **Ley 1673 de 2013**, reglamentada mediante el **Decreto 55 de 2014**, regula la actividad del **avaluador** en Colombia, definiendo los requisitos de formación, las categorías de registro y los deberes generales de quienes ejercen dicha labor. Estas disposiciones fortalecen el ejercicio profesional dentro del sector y aseguran que las entidades contratantes cuenten con personal calificado para el desarrollo de los estudios.

En el contexto del **contrato interadministrativo de administración delegada**, estas normas sirven de fundamento legal y técnico para la ejecución de actividades relacionadas con los **estudios de suelos, topografía y avalúos**,

garantizando que la contratación y los procedimientos técnicos se desarrollen bajo los principios de transparencia, legalidad y responsabilidad profesional.

Teniendo en cuenta el marco normativo anteriormente mencionado y el alcalde del proyecto, la entidad posee la necesidad de contratar los servicios de una persona natural o jurídica, con amplia experiencia y acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes y con el objeto de satisfacer necesidades antes expuestas y de interés general, considera oportuno contratar **contrato interadministrativo de administración delegada**, la **ejecución de estudios técnicos integrales de suelos, levantamientos topográficos y avalúos comerciales** en aras de materializar los cometidos estatales.

Lo anterior basado, en el Plan de Desarrollo 2024-2027 NECOCLI, NUESTRA IDENTIDAD y teniendo en cuenta, que la Administración Municipal de Necoclí, no cuenta con Personal de Planta, suficiente que ejerza estas labores.

Plan de Desarrollo:	Nuestra Identidad
Línea Estratégica:	1: Fortalecimiento de la Competitividad en medio de la Adaptación al Cambio Climático
Componente:	1.1: Vivienda
Programa:	1.1.1: Acceso a Soluciones de Vivienda
Subprograma:	1.1.1.1: Construcción de Vivienda
Línea Estratégica:	1: fortalecimiento de la competividad en medio de la adaptación al cambio climático.
Componente:	3.2: Eficacia e Innovación del Gobierno
Programa:	3.2.1: Fortalecimiento a la Gestión y Dirección de la Administración Pública Territorial
Subprograma:	3.2.1.2: Gestión y Eficiencia Administrativa
Indicadores del Producto:	Estudios de preinversion e inversión 4001030

Esta contratación se fundamenta en la necesidad de ejecutar el objeto contractual definido en el presente estudio, mediante la realización de los estudios técnicos integrales de suelos, levantamientos topográficos y avalúos comerciales, conforme a las actividades establecidas en los numerales correspondientes a las Obligaciones Específicas y Generales del Contratista.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.4.1 y ss., del Decreto 1082 de 2015, los servicios que se pretende adquirir, está incluido en el Plan Anual de Adquisiciones del Municipio de Necoclí Antioquia, el cual se encuentra debidamente publicado en la página web del ente Territorial como en el SECOP.

3. PERSPECTIVA LEGAL

Dispone el artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la ley 1474 de 2011 que:

<< "La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: (...)

3. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

e) Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos.

Se exceptúan los contratos de obra, suministro, prestación de servicios de evaluación de conformidad respecto de las normas o reglamentos técnicos, encargos fiduciarios y fiducia pública cuando las instituciones de educación superior públicas o las Sociedades de Economía Mixta con participación mayoritaria del Estado, o las personas jurídicas sin ánimo de lucro conformadas por la asociación de entidades públicas, o las federaciones de entidades territoriales sean las ejecutoras. Estos contratos podrán ser ejecutados por las mismas, siempre que participen en procesos de licitación pública o contratación abreviada de acuerdo con lo dispuesto por los numerales 1 y 2 del presente artículo.

En aquellos eventos en que el régimen de la ejecutora no sea el de la Ley 80 de 1993, la ejecución de dichos contratos estará en todo caso sometida en los principios de la función administrativa a que se refiere el artículo 209 de la Constitución Política, al deber de selección objetiva y al régimen de inhabilidades e incompatibilidades de la Ley 80 de 1993 salvo que se trate de Instituciones de Educación Superior Públicas, caso en el cual la celebración y ejecución podrán realizarse de acuerdo con las normas específicas de contratación de tales entidades, en concordancia con el respeto por la autonomía universitaria consagrada en el artículo 69 de la Constitución Política.

En aquellos casos en que la entidad estatal ejecutora deba subcontratar algunas de las actividades derivadas del contrato principal, no podrá ni ella ni el subcontratista, contratar o vincular a las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la elaboración de los estudios, diseños y proyectos que tengan relación directa con el objeto del contrato principal. Estarán exceptuados de la figura del contrato interadministrativo, los contratos de seguro de las entidades estatales;" >>

A su vez el Decreto reglamentario 1082 de 2015 establece en el artículo 2.2.1.2.1.4.4, lo siguiente:

<< "Artículo 2.2.1.2.1. 4. 4. Convenios o contratos interadministrativos. La modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y, en consecuencia, le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto. Cuando la totalidad del presupuesto de una Entidad Estatal hace parte del presupuesto de otra con ocasión de un convenio o contrato interadministrativo, el monto del presupuesto de la primera deberá deducirse del presupuesto de la segunda para determinar la capacidad contractual de las Entidades Estatales. >>

Ahora bien, existiendo la posibilidad que las entidades públicas puedan asociarse, se hace necesario para la celebración del contrato interadministrativo correspondiente que se permita concretar la cooperación entre los entes públicos, dando para ello aplicación a las normas que rigen la modalidad de contratación denominada contratación directa, según lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, su decreto reglamentario 1082 de 2015 y la Ley 1474 de 2011, respecto de los contratos interadministrativos, mediante el cual el Municipio de Necoclí aportará recursos y él contratista se compromete a desarrollar el objeto del contrato y su alcance.

Para ello y en cumplimiento de los imperativos previstos en la ley el Municipio determina que el contratista tiene toda la capacidad, idoneidad y experiencia para desarrollar el objeto del contrato debido a su naturaleza jurídica que permite la suscripción del contrato interadministrativo.

- Colombia Compra Eficiente- Concepto: 4201713000004118

Las Entidades Estatales pueden celebrar contratos interadministrativos siempre y cuando la participación pública sea superior al cincuenta por ciento y que las obligaciones derivadas del contrato tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos. LA RESPUESTA SE SUSTENTA EN LOS SIGUIENTES ARGUMENTOS: 1. Los contratos interadministrativos sólo se celebran entre las Entidades Estatales a que se refieren los artículos 2° de la Ley 80 de 1993 y 95 de la Ley 489 de 1998, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos. 2. No puede celebrarse a través de contratos interadministrativos los contratos de obra, suministro, prestación de servicios de evaluación de conformidad respecto de las normas o reglamentos técnicos, encargos fiduciarios y fiducia pública cuando las instituciones de educación superior públicas o las Sociedades de Economía Mixta con participación mayoritaria del Estado, o las personas jurídicas sin ánimo de lucro conformadas por la asociación de entidades públicas, o las federaciones de entidades territoriales sean las ejecutoras.

Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, son instituciones estatales, de la conformidad con lo señalado en el artículo 68 de la Ley 489 de 1998, el cual indica que las mismas son entidades descentralizadas por servicios. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, las Empresas Industriales y Comerciales del Estado "EICE, en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007. Se exceptúan los contratos de ciencia y tecnología, que se regirán por la Ley 29 de 1990 y las disposiciones normativas existentes. El régimen contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado que no se encuentran exceptuadas en la norma señalada, será el previsto en el literal g) del numeral 2° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, reglamentado por el Decreto 1082 de 2015, el cual establece: "Artículo 2.2.1.2.1.2.24. Contratación de empresas industriales y comerciales del Estado. Las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta, sus filiales y las empresas en las cuales el Estado tenga más del cincuenta por ciento (50%) del capital social que no se encuentren en situación de competencia, deben utilizar el procedimiento de selección abreviada de menor cuantía para los contratos que tengan como objeto su actividad comercial e industrial, salvo para los contratos de obra pública, consultoría, prestación de servicios, concesión, encargo fiduciario y fiducia pública para los cuales se aplicará la modalidad que corresponda." Las "EICE" desarrollan actividades económicas de acuerdo con las normas del derecho privado, salvo las excepciones legales. En este entendido, el régimen contractual de estas Instituciones es el dispuesto en las normas civiles y comerciales, cuando las mismas se encuentran en competencia en el mercado nacional o internacional o desarrollen su actividad en mercado monopolísticos o regulados, respetando los principios de la función administrativa establecidos en el artículo 209 de la Constitución Política, los del control fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 267 de la disposición superior, en armonía con lo señalado en el artículo 8° de la Ley 42 de 1993 y de igual manera estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previstos en la Ley 80 de 1993, las normas que la modifican o adicionan, tal como lo prescribe el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007. En los demás casos aplicarán el Estatuto General de Contratación Administrativa.

Que la administración delegada es un contrato que tiene su origen en la contratación pública, y el decreto de 1518 de 1965 en su artículo 5 lo definió de la siguiente forma:

«Se entiende por contrato por administración delegada aquel que se ejecuta por cuenta y riesgo de la entidad que contrata la obra y en el cual el contratista es un delegado o representante de aquélla. En este tipo de contratos el contratista recibirá un honorario pactado de antemano, sea una suma fija, o en proporción al presupuesto o al valor real de la obra. Los interventores, como representantes de la entidad que ha contratado la obra, podrán exigir el cumplimiento de las condiciones y términos establecidos en el contrato.»

En los casos de administración delegada como forma de mandato es posible, dependiendo de la viabilidad jurídica, técnica y financiera en cada caso concreto, la ejecución e interventoría de una misma obra pública, pues allí la entidad contratista actúa en representación de otra y por ende no funge como ejecutora de la obra y como interventora al mismo tiempo, toda vez que contrata en nombre del delegante. Sin embargo, so pena de la responsabilidad a haya lugar, esta modalidad no podrá tener como objetivo eludir los procedimientos de selección del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, especialmente, el régimen del concurso de méritos, para acogerse a los de las entidades del régimen exceptuado, por lo cual debe aclararse que podrá acudir a esta siempre que respete el principio de legalidad y los principios de la función administrativa.

Por estas motivaciones, el Municipio de Necoclí, en Modalidad de contratación directa, selecciona a la EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y HABITAT – EDURHA, para llevar a cabo la ejecución del objeto del presente Contrato Interadministrativo de administración delegada.

4. PERSPECTIVA COMERCIAL

La actividad económica se divide en tres grandes sectores:

1. **Sector primario o agropecuario:** extracción y producción de materias primas.
2. **Sector secundario o industrial:** transformación de bienes.
3. **Sector terciario o de servicios:** prestación de servicios profesionales, técnicos y administrativos que soportan el funcionamiento económico.

En este sentido, el objeto contractual pertenece al **sector terciario de servicios técnicos especializados**, ya que su finalidad es la **prestación de servicios profesionales de ingeniería civil, topografía y avalúos técnicos**, los cuales contribuyen directamente al desarrollo de la infraestructura municipal y a la optimización de los procesos de planeación del territorio en el marco del **Plan de Desarrollo Municipal de Necoclí**.

De acuerdo con los lineamientos de **Colombia Compra Eficiente** (Decreto Ley 4170 de 2011), los servicios técnicos profesionales requeridos se enmarcan en la categoría de **servicios de consultoría técnica y estudios especializados**.

El mercado de estos servicios se caracteriza por ser **restringido y de alta especialización**, dado que requiere equipos de medición geotécnica y topográfica, software especializado, acreditaciones técnicas y personal con formación profesional en ingeniería civil, geotecnia, topografía y avalúos, conforme a la normativa vigente.

Las principales normas aplicables son:

- **Ley 1673 de 2013** y **Decreto 556 de 2014**, sobre regulación y registro de los avaluadores ante el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**.
- **Ley 400 de 1997** y **NSR-10 (Decreto 926 de 2010)**, que establecen los lineamientos técnicos para estudios de suelos y seguridad estructural.
- **Resoluciones IGAC 471 de 2020** y **643 de 2018**, que fijan parámetros para levantamientos topográficos, georreferenciación y catastro multipropósito.
- **Decreto 1082 de 2015**, artículos 2.2.1.2.1.4.10 y siguientes, sobre adquisición y avalúo de bienes inmuebles por entidades públicas.

Estas normas determinan que la oferta de este tipo de servicios esté conformada principalmente por **entidades universitarias, institutos técnicos, empresas consultoras y profesionales con alta formación y experiencia comprobada en ingeniería civil, geotecnia, topografía y avalúos**.

Para garantizar la correcta ejecución del objeto contractual, los profesionales y entidades oferentes deberán acreditar:

1. Formación académica:

- **Ingeniero Civil**, **Ingeniero Geotecnista**, **Ingeniero Topográfico** o **Avaluador Profesional** debidamente acreditado ante el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**.
- Formación complementaria o certificaciones en **geotecnia, topografía, modelación de suelos, SIG o valoración de bienes inmuebles**.

2. Experiencia profesional:

- **Mínimo dos (2) años** de experiencia específica en la ejecución de **estudios geotécnicos, topográficos y avalúos comerciales** para entidades públicas o privadas.

- Participación comprobable en **contratos interadministrativos o de consultoría técnica** con entidades territoriales o universidades públicas.

3. Capacidad técnica y operativa:

- Equipos de perforación y laboratorio para ensayos de suelos.
- Estaciones totales, GPS diferencial, dron o tecnología LIDAR para levantamientos topográficos.
- Software especializado (AutoCAD Civil 3D, GeoStudio, ArcGIS, entre otros).

Los **honorarios técnicos** se fijarán conforme a los estándares establecidos por el **Departamento Nacional de Planeación (DNP)** y las tablas de costos vigentes para servicios de consultoría técnica e ingeniería en el año 2024.

4. Antecedentes de contratación similares

En el contexto nacional y regional se evidencian **antecedentes exitosos** de procesos contractuales de naturaleza similar, los cuales respaldan la **viabilidad técnica y comercial** del presente proceso:

- **Contrato Interadministrativo entre la Alcaldía de Apartadó y la Universidad de Antioquia (2023):** ejecución de estudios geotécnicos y de suelos para proyectos de infraestructura educativa.
- **Convenio Interadministrativo entre la Alcaldía de Carepa y la Universidad Nacional de Colombia (2022):** levantamientos topográficos y georreferenciación catastral para actualización predial.
- **Convenio ANI – IGAC (2021):** ejecución de avalúos comerciales de predios rurales y urbanos en corredores de infraestructura vial.

Estos antecedentes demuestran que la **contratación interadministrativa bajo modalidad de administración delegada** constituye un **mecanismo eficiente, transparente y técnicamente sólido** para este tipo de servicios, garantizando resultados de calidad y cumplimiento normativo.

La **perspectiva comercial** del presente proceso se encuentra **técnicamente sustentada, económicamente viable y jurídicamente procedente**, debido a que:

- El objeto contractual pertenece al **sector terciario de servicios técnicos especializados** en ingeniería y avalúos.
- La oferta en el mercado es **limitada, de alta especialización y regulada**, lo que justifica la **contratación interadministrativa**.
- Existen **antecedentes comprobables** que respaldan la idoneidad técnica y operativa de este tipo de contratos.

- La modalidad de **administración delegada** optimiza recursos públicos, garantiza calidad técnica y fortalece la capacidad institucional municipal.

En consecuencia, la contratación bajo esta modalidad **cumple con los principios de planeación, economía, transparencia y eficacia** establecidos en la **Ley 80 de 1993**, la **Ley 1150 de 2007** y el **Decreto 1082 de 2015**, asegurando una adecuada relación costo-beneficio y resultados de alto valor técnico para el **Municipio de Necoclí**.

El presente proceso contractual se clasifica dentro del **sector terciario o de servicios**, correspondiente a la prestación de **servicios técnicos profesionales especializados**.

En este caso, los servicios están orientados a la **ejecución de estudios geotécnicos de suelos, levantamientos topográficos y avalúos comerciales**, actividades esenciales para la planeación del territorio, el diseño de infraestructura y la gestión del patrimonio público municipal.

El sector terciario, de acuerdo con la clasificación económica nacional, incluye aquellas actividades que, aunque no producen bienes tangibles, son fundamentales para el funcionamiento del sistema económico, como los servicios profesionales, técnicos y de consultoría que apoyan la gestión pública y el desarrollo territorial.

De acuerdo con los lineamientos de **Colombia Compra Eficiente** (Decreto Ley 4170 de 2011), los servicios técnicos profesionales requeridos se encuentran en la categoría de **servicios especializados de consultoría técnica y apoyo a la gestión**.

El mercado para este tipo de servicios se caracteriza por ser **limitado y altamente especializado**, dado que requiere personal profesional calificado, equipos de medición geotécnica y topográfica, y cumplimiento de normas técnicas nacionales específicas.

Entre las normas que regulan la prestación de estos servicios se encuentran:

- **Ley 1673 de 2013** y **Decreto 556 de 2014**, sobre la regulación y registro de los avaluadores (RAA).
- **Decreto 1082 de 2015**, artículo 2.2.1.2.1.4.10, sobre adquisición y avalúo de bienes inmuebles por entidades públicas.
- **Ley 400 de 1997** y **NSR-10 (Decreto 926 de 2010)**, que establecen los lineamientos técnicos para estudios de suelos.

- **Resoluciones IGAC 471 de 2020 y 643 de 2018**, que fijan parámetros para levantamientos topográficos y georreferenciación predial.

Este conjunto normativo determina la existencia de una oferta **restringida y calificada**, conformada por **entidades públicas, universidades, institutos técnicos y firmas especializadas** que cuentan con la capacidad y experiencia requeridas.

En el ámbito nacional, se identifican experiencias exitosas de **contratos interadministrativos de administración delegada** que sustentan la viabilidad técnica y comercial del presente proceso:

- **Contrato Interadministrativo entre la Alcaldía de Apartadó y la Universidad de Antioquia (2023):** ejecución de estudios geotécnicos y de suelos para infraestructura educativa.
- **Contrato Interadministrativo entre la Alcaldía de Carepa y la Universidad Nacional de Colombia (2022):** levantamientos topográficos y georreferenciación catastral para actualización predial.
- **Convenio ANI – IGAC (2021):** ejecución de avalúos comerciales de predios rurales y urbanos en proyectos de infraestructura vial nacional.

Estos antecedentes confirman que la contratación interadministrativa es el **mecanismo idóneo** para garantizar calidad técnica, objetividad en la información, transparencia en los costos y cumplimiento normativo, dadas las características del servicio.

La **perspectiva comercial** del presente proceso se considera **técnicamente sustentada, económicamente viable y jurídicamente procedente**, ya que:

- El objeto contractual pertenece al **sector terciario de servicios técnicos especializados**.
- La oferta en el mercado es **limitada y de alta especialización**, justificando la contratación interadministrativa.
- Existen **antecedentes similares** que evidencian la viabilidad técnica y operativa del modelo de contratación.
- La modalidad de **administración delegada** permite optimizar recursos públicos, fortalecer la gestión territorial y garantizar el cumplimiento de las normas técnicas y legales aplicables.

En consecuencia, se concluye que la contratación bajo esta modalidad cumple con los principios de **planeación, economía, transparencia y eficacia** establecidos en la **Ley 80 de 1993**, la **Ley 1150 de 2007** y el **Decreto 1082 de 2015**, asegurando una adecuada relación costo-beneficio y un resultado técnico de alta calidad para el Municipio de Necoclí.

5. PERSPECTIVA FINANCIERA

La **Secretaría de Planeación del Municipio de Necoclí** efectuó el análisis financiero correspondiente al contrato interadministrativo de administración delegada, cuyo objeto es la **ejecución de estudios técnicos integrales de suelos, levantamientos topográficos y avalúos comerciales**, requeridos para fortalecer la planeación territorial, la gestión catastral y la proyección de obras de infraestructura del municipio.

El estudio financiero se realizó con base en la información histórica de contratos de naturaleza similar desarrollados por la Administración Municipal, así como en los valores de referencia disponibles en la **Lista Oficial de Precios Unitarios Fijos de Obra Pública**, publicada en el portal **Datos Abiertos Colombia**, cruzados con los costos actuales del mercado dentro de la **subregión de Urabá**.

📎 **Referencia técnica:**

Lista oficial de precios unitarios fijos de obra pública – Datos Abiertos Colombia

Los valores fueron ajustados considerando el **Índice de Precios al Consumidor (IPC)** vigente y los costos directos e indirectos asociados a los servicios técnicos profesionales, tales como:

- Honorarios del personal profesional (ingenieros civiles, topógrafos y avaluadores acreditados).
- Ensayos de laboratorio geotécnico y caracterización de suelos.
- Uso de equipos de medición, drones y estaciones totales.
- Gastos logísticos, de desplazamiento y administrativos.
- Procesamiento de información, elaboración de informes y planos técnicos.



https://www.datos.gov.co/Vivienda-Ciudad-y-Territorio/Lista-oficial-de-precios-unitarios-fijos-de-Obra-P/ae7u-y7m2/about_data

https://www.datos.gov.co/widgets/ae7u-y7m2

Los gastos asociados al contrato interadministrativo: serán por cuenta del contratista todos los gastos derechos, impuestos nacionales y municipales, tasas, contribuciones y publicaciones que se causen con el objeto de la suscripción, legalización y ejecución del contrato, de acuerdo con las normas legales vigentes. Tabla de impuestos del municipio para contratos de consultoría:

CONCEPTO	TARIFA
CONSULTORIA	
Reteica	0,80%
Estampilla Pro – Deportes	2%

Tabla de impuestos de la EDURHA para contratos de consultoría:

CONCEPTO	TARIFA
CONTRATOS	
Estampilla Pro-cultura	2.00%
Estampilla Adulto Mayor	4.00%
Estampilla Pro-Hospital	1.00%
Estampilla Pro- Deporte	2.00%
Estampilla Pro- Turismo	1.00%
Estampilla para la justicia familiar > 10 SLMLV	1.00%

De acuerdo con los análisis realizados, el **valor estimado para la contratación asciende a SESENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($68.500.000)**, El futuro contrato interadministrativo tendrá un plazo de ejecución de Un (01) mes y quince (15) días contado desde la fecha del ACTA DE INICIO.

El contrato derivado tendrá un plazo de ejecución de Treinta (30) días contado desde la fecha de ACTA DE INCIO del contrato derivado.

Los gastos derivados del contrato (impuestos, tasas, contribuciones y derechos legales) serán asumidos por el contratista, de conformidad con la normatividad vigente.

En conclusión, el valor definido es **razonable, proporcional y técnicamente sustentado**, en concordancia con las condiciones actuales del mercado,

garantizando la **viabilidad económica, eficiencia en la ejecución y optimización de los recursos públicos**. Este proceso cumple con los principios de **planeación, economía, transparencia y eficacia**, establecidos en la **Ley 80 de 1993**, la **Ley 1150 de 2007** y el **Decreto 1082 de 2015**.

Por tanto, la **Secretaría de Planeación Municipal de Necoclí** considera que el monto de **$68.500.000** y el plazo propuesto de **1,5 meses** constituyen una base financiera adecuada y sostenible para la ejecución del objeto contractual.

6. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Para efectos de determinar la idoneidad del contratista conforme a lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, se seleccionará una entidad cuya actividad institucional o objeto social incluya la ejecución de estudios geotécnicos de suelos, levantamientos topográficos y avalúos comerciales. La entidad debe contar con la capacidad **legal, administrativa y técnica** necesaria para cumplir integralmente con el objeto del presente contrato interadministrativo de administración delegada.

La entidad contratista deberá acreditar:

- Su **existencia legal y representación** mediante certificado expedido por la Cámara de Comercio u organismo competente.
- Que dentro de su objeto social o actividades institucionales se contempla la **prestación de servicios técnicos especializados** en geotecnia, topografía y avalúos.
- Personal calificado y experiencia en la realización de estudios de suelo, levantamientos topográficos y avalúos, garantizando el cumplimiento de los estándares técnicos y normativos aplicables.

Dado que las obligaciones del presente contrato se ejecutan por una **entidad pública especializada**, no aplica la exigencia de estructura organizacional interna propia de persona natural, pero sí se asegura la idoneidad técnica y administrativa a través de la experiencia y capacidad de la entidad seleccionada.

7. PERSPECTIVA TÉCNICA

Para este contrato interadministrativo de administración delegada, correspondiente a la ejecución de **estudios geotécnicos de suelos, levantamientos topográficos y avalúos comerciales** en el municipio de Necoclí, se requiere contratar con una **entidad pública o persona jurídica** que cuente con la **capacidad técnica y administrativa** para ejecutar de manera competente los recursos destinados a los componentes del estudio, conforme al presupuesto y al anexo técnico del proceso.

La entidad contratada deberá garantizar el **cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en el estudio previo**, asegurando que los resultados de

los estudios sean confiables, oportunos y cumplan con las normas técnicas y legales aplicables.

No se limita la participación por experiencia individual o años específicos de un profesional, ya que la modalidad de **administración delegada** permite que la entidad, con su equipo técnico calificado, cumpla con los objetivos del contrato, asegurando la **transparencia, eficiencia y calidad técnica** en la ejecución de los estudios requeridos.

8. ANALISIS DE LA DEMANDA

De acuerdo a lo requerido por la entidad y según las tendencias actuales del mercado, las personas naturales que pretendan ofertar sus servicios para el proceso de Selección Prestación de servicios profesionales deberán contar con la experiencia suficiente en sus documentos, que permita la ejecución efectiva del objeto contractual dentro del plazo requerido por la Entidad.

GUSTAVO ADOLFO CASTILLA HERNÁNDEZ
Secretario de Planeación, Vivienda, Servicios Públicos y OT.
Municipio de Necoclí

Se entiende suscrito electrónicamente en el SECOP II.