ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

DEPENDENCIA Secretaría de Planeación Vivienda y Ordenamiento Territorial

DOCUMENTO: Estudio Previo

Objeto: **CONVENIO DE ASOCIACIÓN CON PERSONERIA JURIDICA DE DERECHO PRIVADO SIN ÁNIMO DE LUCRO CON EL FIN DE AUNAR ESFUERZOS PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL TORRES DEL PAPAGAYO PARA ATENDER A LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAREPA ANTIOQUIA.**

Municipio: Carepa – Antioquia

Fecha: Noviembre de 2025

TABLA DE CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA CON LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

5. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

6. GARANTÍAS

7. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL - Articulo 2.2.1.2.4.1.1 AL 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015.

8. ANEXOS

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual estipula en desarrollo del principio de economía en materia de contratación consagrado numerales 7º y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993[1], que las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor.

El municipio de Carepa, a través del artículo 311 de la Constitución Nacional, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde 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. Por otro lado, es pertinente traer a colación la facultad que le otorga la C.N. al alcalde municipal para ordenar el gasto, en los términos del artículo 315 numeral 9, por ende, es competencia del alcalde comprometer el presupuesto del Municipio, para la financiación del proyecto que se plantea en estudio previo

Estos estudios deberán contener como mínimo la siguiente información:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1.1 PLAN DE DESARROLLO

PLAN DE DESARROLLO	LÍNEA ESTRATÉGICA	COMPONENTE	PROGRAMA	PROYECTO
UN PLAN SIMPRE CON ELPUEBLO 2024 - 2027	4. CAREPA ECOLÓGICA Y AMBIENTAL MENTE SOSTENIBLE	VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO	No. 4001 - ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONSTRUIDAS

1.2 DIAGNÓSTICO.

La vivienda constituye la base de la estabilidad y la seguridad de los individuos y las familias. Es el centro de nuestra vida social, emocional y a veces económica y debería ser un santuario donde vivir en paz, con seguridad y dignidad.

---

1 Artículo 25º.- Del Principio de Economía. Reglamentado por el Decreto Nacional 287 de 1996. En virtud de este principio:

(...)

7o. La conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y las autorizaciones y aprobaciones para ello, se analizarán o impartirán con antelación al inicio del proceso de selección del contratista o al de la firma del contrato, según el caso.

12. Modificado por el art. 87, Ley 1474 de 2011. Con la debida antelación a la apertura del procedimiento de selección o de la firma del contrato, según el caso, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos y los pliegos de condiciones o términos de referencia.

La expresión "Términos de referencia" fue derogada por el art. 32 de la Ley 1150 de 2007.

La exigencia de los diseños no regirá cuando el objeto de la contratación sea la construcción o fabricación con diseño de los proponentes. Inciso 2° derogado por el art. 32 de la Ley 1150 de 2007.

El derecho a una vivienda adecuada fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Otros tratados internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad.

Según el DANE, 31% de los hogares de Colombia se encuentra en déficit habitacional, el cual se cifra en términos cualitativos y cuantitativos.
En Colombia se estaría necesitando la construcción anual de 4000 unidades de vivienda y la inversión adicional aproximada de 0,5 puntos porcentuales del PIB, de 2,3% a 2,75%, una cifra cercana a los $5.800 billones (precios corrientes) cada año, para superar el déficit habitacional, de acuerdo a una investigación adelantada por el MIT y la proptech La Haus.

Según la Empresa de vivienda de Antioquia, el departamento tiene un déficit habitacional que supera las 625 mil viviendas. La situación más crítica se reporta en Urabá.

El municipio de Carepa, Antioquia, enfrenta dos tipos de déficit de vivienda: uno cuantitativo, que representa el 18,705%, y otro cualitativo, que alcanza el 31,53%. El déficit cuantitativo se refiere a la falta de suficientes viviendas para satisfacer la demanda de la creciente población, mientras que el déficit cualitativo indica que una gran proporción de las viviendas existentes no cumplen con los estándares mínimos de calidad y habitabilidad.

Esto se traduce en problemas como, hacinamiento, riesgos para la salud de los habitantes.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, CODIFICACIÓN UNSPSC, PERSONAL REQUERIDO, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS, Y OTROS.

2.1 Objeto:

CONVENIO DE ASOCIACIÓN CON PERSONERÍA JURÍDICA DE DERECHO PRIVADO SIN ÁNIMO DE LUCRO CON EL FIN DE AUNAR ESFUERZOS PARA DESARROLLAR EL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL TORRES DEL PAPAGAYO PARA ATENDER A LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE CAREPA ANTIOQUIA.

2.2 ESPECIFICACIONES DEL BIEN, CARACTERÍSTICAS Y CANTIDADES:

Con el presente convenio, con el apoyo de la CORPORACION PARA EL DESARROLLO LOCAL INTEGRAL - ACOMPAÑAR, se pretende construir veintiocho (28) soluciones de vivienda de interés social en el proyecto constructivo urbanización "Torres de Papagayo" buscando disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y dar soluciones de vivienda a familias del municipio de Carepa.

2.3 ALCANCE.

Con el presente convenio, con el apoyo de la CORPORACION PARA EL DESARROLLO LOCAL INTEGRAL - ACOMPAÑAR, se pretende construir veintiocho (28) soluciones de vivienda de interés social en el proyecto constructivo

TORRES DEL PAPAGAYO buscando disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda y dar soluciones de vivienda a familias del municipio de Carepa.

PRESUPUESTO DE OBRA PROYECTO CAREPA									
ITEM	DATALLE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	APT	VALOR POR APT		
1	PRELIMINARES				$ 106,068,753.20	28	$ 3,788,169.76		
1.1	Valla de identificación de obra	UND	1	$ 3,500,000	$ 3,500,000				
1.2	Localización trazado y replanteo	M2	720	$ 3,500	$ 2,520,000				
1.3	Cerramiento provisional en lona verde	ML	108	$ 65,390	$ 7,062,120				
1.4	Descapote y limpieza con Maquinaria incluye retiro	M2	720	$ 75,208.44	$ 54,150,073.20				
1.5	campamento (Madera común, teja)	m2	150	$ 215,000	$ 32,250,000				
1.6	Nivelación de terreno con material de sitio	M2	720	$ 9,148	$ 6,586,560				
	DATALLE	UNIDAD	CANTIDADES TORRE A 12 APT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL TORRE A 12 APT	CANTIDADES TORRE B - 8 APT	VALOR TOTAL TORRE B - 8 APT	CANTIDADES TORRE C - 8 APT	VALOR TOTAL TORRE C - 8 APT
2	ESCAVACIONES								
	PRELIMINARES		12	$ 3,788,169.76	$ 45,458,037.09	8	$ 30,305,358.06	8	$ 30,305,358.06
2.1	Excavacion manual de material común de 0 - 2 mt Zapatas 2*2 mt	M3	120	$ 59,000	$ 7,080,000.12	80	$ 4,720,000.08	80	$ 4,720,000.08
2.2	Anclado de Pilotes de 5 mts	UND	30	$ 850,000	$ 25,500,000	21	$ 17,850,000	21	$ 17,850,000
2.3	Excavacion manual de material común de 0 - 2 mt Vigas .40*.40 mt	M3	28.23	$ 59,000	$ 1,665,570	19.75	$ 1,165,250	19.75	$ 1,165,250
2.4	Restitución con afirmado y cemento 5%	M3	12	$ 345,000	$ 4,140,000	10	$ 3,450,000	10	$ 3,450,000
2.5	Conformación de Zapata con material de sitio	M3	150	$ 66,000	$ 9,900,000	50	$ 3,300,000	50	$ 3,300,000
2.6	Conformación de Vigas con material de sitio	M3	20	$ 66,000	$ 1,320,000	15	$ 990,000	15	$ 990,000
2.7	excavacion DE 0 A 2 M para acometida ppa acueducto y alcantarillado	M3	20	$ 59,000	$ 1,180,000	18	$ 1,062,000	18	$ 1,062,000
2.8	Excavación para cajas de inspección eléctrica y alcantarillado (1*1*1)	M3	5	$ 59,000	$ 295,000	3	$ 177,000	3	$ 177,000
2.9	Excavación para acometida red eléctrica de 0 a 2 mt	M3	8	$ 59,000	$ 472,000	8	$ 472,000	8	$ 472,000
2.10	formulación plan de manejo de tránsito PMT	UND	1	$ 3,000,000	$ 3,000,000	1	$ 3,000,000	1	$ 3,000,000
2.11	Formulación plan de manejo ambiental	UND	1	$ 3,000,000	$ 3,000,000	1	$ 3,000,000	1	$ 3,000,000
2.12	Implementación PMT	GL	1	$ 24,000,000	$ 24,000,000	1	$ 16,000,000	1	$ 16,000,000
	DERECHO DE CONEXIÓN ENERGIA								
	DERECHO DE CONEXIÓN HIDROSANITARIA								
	DERECHO DE CONEXIÓN GAS								
3	CONCRETOS - TORRE A								
	PRIMER PISO								
3.1	Solado de Limpieza de 10.3 mpa	M3	15	$ 750,000	$ 11,250,000	10	$ 7,500,000	10	$ 7,500,000
3.2	Zapatas en concreto (2*2*.40 mt) de 24.5 mpa	M3	61.95	$ 1,250,000	$ 77,440,000	40.83	$ 51,037,500	40.83	$ 51,037,500
3.3	Pedestales de cimentación EN CONCRETO DE 3000 PSI (.40*.40*1.60 MT)	M3			$ -		$ -		$ -
3.4	Vigas de cimentación en concreto de (.40*.40 mt) de 17.2.5 mpa	M3	32	$ 975,000	$ 31,200,000	24.5	$ 23,887,500	24.5	$ 23,887,500

3.5	Cajas de inspección en concreto de (1*1*1 mt) de 24.5 mpa	UND	10	$ 1,250,000	$ 12,500,000	6	$ 7,500,000	6	$ 7,500,000
3.6	Placa de contrapiso en concreto de .10 mt de 21 mpa	M2	184	$ 127,300	$ 23,423,200	156.41	$ 19,910,993	156.41	$ 19,910,993
3.7	Columnas en concreto de 3000 psi, (.12*1*2,40 mt)	M3	10.368	$ 1,299,000	$ 13,468,032	6.804	$ 8,838,396	6.804	$ 8,838,396
	SEGUNDO PISO								
3.8	Vigas aéreas en concreto de (.30 * .40 mt) de 24.5 mpa	M3	36	$ 1,150,000	$ 41,400,000	24	$ 27,600,000	24	$ 27,600,000
3.9	Placa entrepiso en concreto de 3000 psi 12 cm incluye malla electrosoldada	M2	204.70	$ 265,000	$ 54,245,500	149.53	$ 39,625,450	149.53	$ 39,625,450
3.10	Columnas en concreto de 3000 psi, (.12*1 mt)	M3	10.368	$ 1,299,000	$ 13,468,032	6.804	$ 8,838,396	6.804	$ 8,838,396
	TERCER PISO				$ -				$ -
3.11	Vigas aéreas en concreto de (.30 * .40 mt) de 24.5 mpa	M3	36	$ 1,150,000	$ 41,400,000	24	$ 27,600,000	24	$ 27,600,000
3.12	Placa entrepiso en concreto de 3000 psi 12 cm incluye malla electrosoldada	M2	204.70	$ 265,000	$ 54,245,500	149.53	$ 39,625,450	149.53	$ 39,625,450
3.13	Columnas en concreto de 3000 psi, (.12*1 mt)	M3	10.368	$ 1,299,000	$ 13,468,032	6.804	$ 8,838,396	6.804	$ 8,838,396
	CUARTO PISO				$ -				$ -
3.14	Vigas aéreas en concreto de (.30 * .40 mt) de 24.5 mpa	M3	36	$ 1,150,000	$ 41,400,000	24	$ 27,600,000	24	$ 27,600,000
3.15	Placa entrepiso en concreto de 3000 psi 12 cm incluye malla electrosoldada	M2	204.70	$ 265,000	$ 54,245,500	149.53	$ 39,625,450	149.53	$ 39,625,450
3.16	Columnas en concreto de 3000 psi, (.12*1 mt)	M3	10.368	$ 1,299,000	$ 13,468,032	8.2	$ 10,651,800	8.2	$ 10,651,800
3.17	Vigas cinta en concreto de 3000 psi (.12 * .30 mt)	M	154	$ 1,299,000	$ 200,046,000	130	$ 168,870,000	130	$ 168,870,000
3.18	escaleras en concreto de 3500 psi incluye acero de refuerzo	M2	0	$ 342,500	$ -	24	$ 8,220,000	24	$ 8,220,000
4	**ACERO - TORRE A**								
4.1	Acero de refuerzo de fy de 600 psi dimensión mayor 3/8"	KG	33,105.91	$ 10,500	$ 347,612,107.31	20,556.83	$ 215,846,749.19	20,556.83	$ 215,846,749.19
4.2	Acero de refuerzo de fy de 370 psi dimensión mayor 3/8"	KG	-27,001.46	$ 8,500	-$ 229,512,424.85	-21,765.57	-$ 185,007,304.50	-21,765.57	-$ 185,007,304.50
5	**MAMPOSTERIA MORTERO Y REVOQUES - TORRE A**								
5.1	Muro en ladrillo 12*20*40 REIVTAO CARA VISTA	M2	1250	$ 127,000	$ 158,750,000	835	$ 106,045,000	835	$ 106,045,000
5.2	Mortero de nivelación e=0.05 mt	m3	40.94	$ 470,000	$ 19,241,800	26	$ 12,220,000	26	$ 12,220,000
5.3	Revoque incluye filos y dilataciones	M2	600	$ 42,000	$ 25,200,000	400	$ 16,800,000	400	$ 16,800,000
6	**CUBIERTA - TORRE A**				$ -				
6.1	estructura metálica para cubierta perlin rectangular 200*50 mm calibre 14	kg	1000	$ 36,800	$ 36,800,000	577.16	$ 21,239,528.48	577.16	$ 21,239,528.48
6.2	Suministro e instalación de teja upvc cretasta baja(incluye pernos de anclaje)	m2	221.78	$ 125,000	$ 27,722,500	147.68	$ 18,460,000	147.68	$ 18,460,000
7	**ELECTRICOS - TORRE A**								
7.1	Transformador 13.200 kw	und	1	$ 9,500,000	$ 9,500,000	1	$ 9,500,000	1	$ 9,500,000
7.2	Acometida principal de energia	und	12	$ 193,000	$ 2,316,000	8	$ 1,544,000	8	$ 1,544,000
7.3	instalación de medidores	und	12	$ 912,027	$ 10,944,324	8	$ 7,296,216	8	$ 7,296,216
7.4	Acometida interna por apartamentos	und	12	$ 912,000	$ 10,944,000	8	$ 7,296,000	8	$ 7,296,000
7.5	acometida interna zonas comunes	und	1	$ 912,000	$ 912,000	1	$ 912,000	1	$ 912,000
7.6	instalación de tablero bifasico de 8 circuitos por apartamentos	und	12	$ 920,000	$ 11,040,000	8	$ 7,360,000	8	$ 7,360,000
7.7	Toma corrientes	und	240	$ 145,000	$ 34,800,000	160	$ 23,200,000	160	$ 23,200,000
7.8	Toma corrientes cgfi zonas humedas	und	48	$ 185,000	$ 8,880,000	32	$ 5,920,000	32	$ 5,920,000

7.9	Interuptor dobles	und	24	$ 152,000	$ 3,648,000	16	$ 2,432,000	16	$ 2,432,000
7.10	Interruptor sencillos	und	36	$ 110,000	$ 3,960,000	24	$ 2,640,000	24	$ 2,640,000
7.11	Interruptores conmutables	und	12	$ 155,000	$ 1,860,000	8	$ 1,240,000	8	$ 1,240,000
7.12	Punto electrico para luminaria	und	140	$ 100,000	$ 14,000,000	72	$ 7,200,000	72	$ 7,200,000
7.13	Instalación de luminarias tipo led	und	140	$ 100,000	$ 14,000,000	72	$ 7,200,000	72	$ 7,200,000
7.14	Instalación de luminarias tipo led				$ -		$ -		$ -
8	**SISTEMA HIDROSANITARIO - TORRE A**								
8.1	Acometida sanitaria principal	ML	36	$ 136,000	$ 4,896,000	36	$ 4,896,000	36	$ 4,896,000
8.2	acometida sanitaria de tuberia interna	ML	15	$ 86,000	$ 1,290,000	15	$ 1,290,000	15	$ 1,290,000
8.3	Punto para instalaciones sanitarias 4"	UND	24	$ 145,000	$ 3,480,000	16	$ 2,320,000	16	$ 2,320,000
8.4	Punto para instalaciones sanitarias 2"	UND	84	$ 106,832	$ 8,973,888	56	$ 5,982,592	56	$ 5,982,592
8.5	Acometida hidrahulica principal	ML	35	$ 12,443	$ 435,505	35	$ 435,505	35	$ 435,505
8.6	Suministro e instalación de medidores de agua certificados	UND	12	$ 608,044	$ 7,296,528	8	$ 4,864,352	8	$ 4,864,352
8.7	Punto para instalaciones hidrahulicas de CPVC 1/2" agua fria	UND	108	$ 58,990	$ 6,370,920	72	$ 4,247,280	72	$ 4,247,280
8.8	Punto para instalaciones hidrahulicas de CPVC 1/2" agua caliente	UND	24	$ 78,561	$ 1,885,464	16	$ 1,256,976	16	$ 1,256,976
8.9	Instalaciones de llave de paso de 1/2" RW WITE	UND	24	$ 126,000	$ 3,024,000	16	$ 2,016,000	16	$ 2,016,000
8.10	Instalación caja de paso 20*20 blanca	UND	48	$ 39,532	$ 1,897,536	32	$ 1,265,024	32	$ 1,265,024
8.11	Instalcion de llave lavaplatos	UND	12	$ 175,000	$ 2,100,000	8	$ 1,400,000	8	$ 1,400,000
8.12	Instalación de llave lavamanos	UND	12	$ 136,000	$ 1,632,000	8	$ 1,088,000	8	$ 1,088,000
8.13	Instalación de ducha	UND	12	$ 136,000	$ 1,632,000	8	$ 1,088,000	8	$ 1,088,000
8.14	Instalación de llave lavadero	UND	12	$ 75,000	$ 900,000	8	$ 600,000	8	$ 600,000
8.15	Instalacion sanitario	UND	12	$ 450,000	$ 5,400,000	8	$ 3,600,000	8	$ 3,600,000
8.16	Instalacion de lavadero	UND	12	$ 475,000	$ 5,700,000	8	$ 3,800,000	8	$ 3,800,000
8.17	Instalacion de lavadero				$ -				$ -
9	**SISTEMA DE GAS NATURAL - TORRE A**								
9.1	SISTEMA RETILAP	GL	1	$ 31,755,293.42	$ 31,755,293.42	1	$ 31,755,293.42	1	$ 31,755,293.42
10	**ACAVADOS - TORRE A**								
10.1	Estuco y pintura a dos manos	M2	997	$ 47,700	$ 47,556,900	750	$ 35,775,000	750	$ 35,775,000
10.2	enchapes cocina	M2	18	$ 65,000	$ 1,170,000	12	$ 780,000	12	$ 780,000
10.3	enchape ducha	M2	76.8	$ 68,000	$ 5,222,400	76.8	$ 5,222,400	76.8	$ 5,222,400
10.4	pisos en ceramica formato 60*60 color beige	M2	798.1	$ 95,200	$ 75,979,120	130	$ 12,376,000	130	$ 12,376,000
10.5	pisos en ceramica antideslizante formato 40*40 para baños	M2	38	$ 85,000	$ 3,230,000	22.88	$ 1,944,800	22.88	$ 1,944,800
10.6	cielo razo en yipla incluye estructura estuco y pintura rh	M2	221.24	$ 112,000	$ 24,778,880	130	$ 14,560,000	130	$ 14,560,000
11	**CARPINTERIA METALICA - TORRE A**								
11.1	Suministro e instalación de ventaneria en aluminio 5020 color natural, vidro 6mm	M2	56.8	$ 455,000	$ 25,844,000	93.6	$ 42,588,000	93.6	$ 42,588,000
11.2	Suministro e instalacion de puerta metalica principal	UND	12	$ 828,058.82	$ 9,936,705.89	8	$ 6,624,470.59	8	$ 6,624,470.59
11.3	Suministro e instalacion de baranda metalica 3 hilos calibre 14	ML	140	$ 370,000	$ 51,800,000	55.23	$ 20,435,100	55.23	$ 20,435,100
12	**CARPINTERIA EN MADERA - TORRE A**								

12.1	Suministro e instalación de closet en mdf inofugo color wengue	M2	63.36	$ 420,000	$ 26,611,200	44.24	$ 18,580,800	44.24	$ 18,580,800
12.2	Suministro e instalacion de cocina semi integral	UND	12	$ 1,500,000	$ 18,000,000	8	$ 12,000,000	8	$ 12,000,000
12.3	Suministro e instalacion de puerta en madera entamborada	UND	24	$ 450,000	$ 10,800,000	16	$ 7,200,000	16	$ 7,200,000
13	**ASEO GENERAL**								
13.1	Aseo General	GL	1	$ 6,000,000	$ 6,000,000	0.67	$ 4,000,000	0.67	$ 4,000,000
	COSTO DIRECTO				**$ 1,731,895,081.97**		**$ 1,154,596,721.31**		**$ 1,154,596,721.31**
	A			**13%**	**$ 225,146,360.66**	**13%**	**$ 150,097,573.77**	**13%**	**$ 150,097,573.77**
	U			**5%**	**$ 86,594,754.10**	**5%**	**$ 57,729,836.07**	**5%**	**$ 57,729,836.07**
	IVA SOBRE LA UTILIDAD			**19%**	**$ 16,453,003.28**	**19%**	**$ 10,968,668.85**	**19%**	**$ 10,968,668.85**
	TOTAL				**$ 2,060,089,200**		**$ 1,373,392,800**		**$ 1,373,392,800**

	SUBTOTAL COSTO DEL PROYECTO		**$ 4,041,088,524.59**
	ADMINISTRACION	**13%**	**$ 525,341,508.20**
	UTILIDAD	**5%**	**$ 202,054,426.23**
	IVA SOBRE LA UTILIDAD	**19%**	**$ 38,390,340.98**
	COSTO DE CONSTRUCCION		**$ 4,806,874,800**

CIERRE FINANCIERO PROYECTO DE VIVIENDA			
VALOR SALARIO MINIMO	SMMLV	**$ 1,423,500.00**	
CANTIDAD VIVIENDAS VIS		**28**	
COSTO INDIVIDUAL POR VIVIENDA	SMMLV	120.60	$ 171,674,100.00
SUBSIDIO EN ESPECIE (Lote)	SMMLV	4.9	$ 7,000,000.00
LICENCIA URBANISTICA	SMMLV	0.40	$ 569,400.00
VALOR TOTAL X VIVIENDA	SMMLV	126	**$ 179,243,500.00**
VALOR TOTAL 28 VIVIENDAS	SMMLV	3525.7	**$ 5,018,818,000.00**

ESPACIO EN BLANCO

2.4 CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN.

Carepa, Antioquia

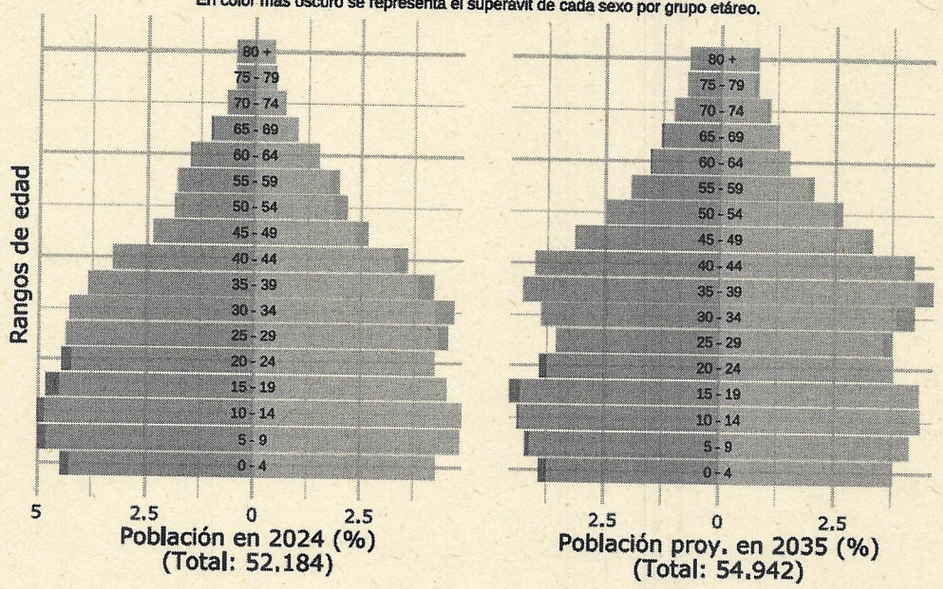
Código DANE: 05147	Región: Eje Cafetero
Categoría Ley 617 de 2000 (2024): 6	Superficie: 384 Km^2
Población 2024: 52.184 habitantes	Densidad Poblacional: 135,9 habs/Km^2
Tipología para el reconocimiento de capacidades 2024 (ver cartilla aquí): 2	

NOTA: Estos datos fueron recolectados por el Departamento Nacional de Planeación utilizando fuentes ofciales que, en su mayoría, se recogen a partir de registros administrativos. Para citar esta información utilice TerriData como fuente.

Demografía y Población

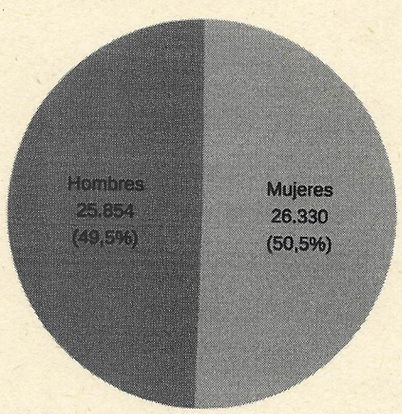
Pirámides poblacionales (2024 y 2035)

Fuente: DANE - Proyecciones de población con base en el Censo 2018.
En color más oscuro se representa el superávit de cada sexo por grupo etáreo.



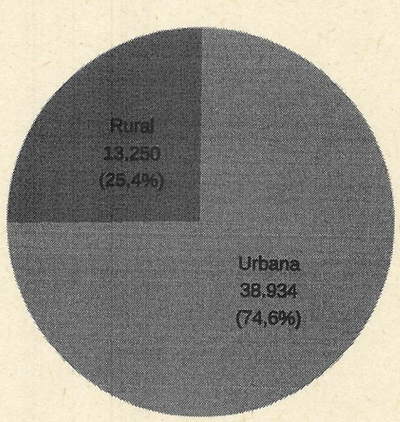
Población desagregada por sexo (2024)

Fuente: DANE - Proyecciones de población con base en el Censo 2018.



Población desagregada por área (2024)

Fuente: DANE - Proyecciones de población con base en el Censo 2018.



CLASIFICACION SEGÚN SISBEN 2025

CLASIFICACIÓN	DETALLE	# PERSONAS SISBEN	# PERSONAS POR GRUPO POBLACION QUE PUEDE LLEGAR A IMPACTAR
ETARIA (EDAD)	0 A 14 AÑOS	17.527	NO APLICA
ETARIA (EDAD)	15 A 19 AÑOS	3.866	NO APLICA
ETARIA (EDAD)	20 A 59 AÑOS	32.549	NO APLICA
ETARIA (EDAD)	MAYOR DE 60 AÑOS	5.756	NO APLICA
GRUPO ETNICO	POBLACION INDIGENA	NO APLICA	NO APLICA
GRUPO ETNICO	POBLACION AFRO COLM	NO APLICA	NO APLICA
GENERO	MASCULINO	28.037	NO APLICA
GENERO	FEMENINO	31.661	NO APLICA
POBLACION VULNERABLE	VICTIMAS Y DESPLAZADOS	31.043	NO APLICA
POBLACION VULNERABLE	DISCAPACITADOS	2.268	NO APLICA

CLASIFICACIÓN CÓDIGOS UNSPSC

Código UNSPSC	GRUPO	Segmento	Familia	Clase	Producto	Descripción
72 11 10 06	F	72	11	10	06	Servicio de construcción de casas nuevas
72 15 19 00	F	72	15	19	00	Servicio de albañilería y mampostería
80 10 16 04	F	80	10	16	04	Planificación o administración de proyectos.
72 15 14 02	F	72	15	14	02	Servicios residenciales de construcción y cubrimiento de paredes
72 10 15 10	F	72	10	15	10	Mantenimiento o reparación del sistema de plomería
72 15 29 05	F	72	15	29	05	Servicios de trabajos en hierro estructural
81 10 15 05	F	81	10	15	05	Ingeniería estructural
72 11 11 01	F	72	11	11	01	servicio de construcción apartamentos nuevos
72 15 24 00	F	72	15	24	00	Servicios de trabajo en hierro estructural

2.6 OBLIGACIONES DE LA CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO LOCAL INTEGRAL – ACOMPAÑAR.

GENERALES:

1. Allegar copia física de la propuesta con todos sus anexos, una vez sea aceptado el contrato electrónicamente.
2. Aportar copia de afiliación a un sistema de pensiones, salud y riesgos laborales y presentar las copias de las autoliquidaciones de acuerdo a la Decreto 1273 de 2018, los cuales deberá cancelar en los términos que establezca la Ley. Igualmente, el pago de aportes parafiscales cuando a ello hubiere lugar.
3. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactados.
4. Asumir bajo su costo y riesgo todos los gastos en que incurra para la ejecución del proyecto.
5. Suministrar los informes derivados de la ejecución del contrato que le sean solicitados por el municipio.

6. Mantener comunicación permanente con el municipio a fin de recibir orientaciones, evaluar el proceso y velar por el cumplimiento del objeto del contrato.
7. Garantizar que el servicio sea de óptima calidad y que cumpla con todas las características y especificaciones consignadas en la propuesta.
8. Atender las consultas y sugerencias del supervisor que asigne el Municipio.
9. Programar conjuntamente con el Municipio las actividades que debe desarrollar para el cumplimiento del objeto del convenio.
10. Abstenerse de divulgar la información que pueda llegar a conocer con ocasión de la ejecución de este convenio, a personal no autorizado por el Municipio y a terceros en general.
11. Solicitar al Municipio la Información que considere necesaria para cumplir las finalidades trazadas en el objeto del convenio.
12. Entregar al Municipio la información relativa a los subcontratos que suscriba para desarrollar las actividades estipuladas en el convenio, incluyendo los datos referentes a la existencia y representación legal de la entidad con quien contrató y la información de pagos, para efectos de la publicación en el SECOP por parte del Ente Territorial.
13. Presentar al supervisor del convenio con cada legalización de cuentas la certificación del representante legal y/o el revisor fiscal en la que conste que se encuentra al día en el pago de la nómina y copia de las correspondientes planillas y constancias de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales del personal a su cargo, riesgos laborales y aportes a las cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.
14. Atender las consultas y sugerencias del supervisor que asigne el Municipio para el efecto

ESPECÍFICAS:

1. Realizar el proceso de captación de clientes, asesoría comercial del proyecto, perfilamiento financiero, selección conjunta con el Municipio de los beneficiarios del proyecto, gestión de los subsidios nacionales, en las entidades pertinentes; lo anterior condicionado a que el solicitante cumpla con los respectivos aportes en cuenta de ahorro programado en la respectiva entidad financiera avalada por la superintendencia bancaria. dicho procedimiento se realizará de la siguiente manera:

    - Captación inicial del hogar- Asesoría al cliente por parte de ACOMPAÑAR
    - Gestión del crédito Hipotecario por parte del cliente
    - Postulación: una vez este el crédito aprobado el cliente debe remitirse a la oficina de vivienda, para realizar postulación del subsidio municipal en especie
    - Firma del contrato de construcción; el cual debe llevar las especificaciones del bien inmueble a adquirir, de conformidad a lo establecido en el proyecto
    - Realizar tramite de asignación de subsidio en especie por parte del Municipio.
    - Escrituración y entrega de la vivienda
2. Realizar la gerencia de la ejecución de las 28 viviendas de interés social que hacen parte del proyecto constructivo urbanización Torre del Papagayo.
3. Realizar los estudios y diseños del proyecto

4. Gestionar los recursos para la construcción de las viviendas y urbanismo del proyecto provenientes de las entidades estatales y los subsidios familiares de vivienda.
5. Realizar el proceso de escrituración de los beneficiarios que cumplan con los requisitos de ley y cierre financiero del proyecto urbanización torre del Papagayo.
6. En caso de presentarse algún inconveniente técnico en las viviendas, subsanar la post venta generadas posterior a la entrega de los inmuebles.
7. Entregar las unidades habitacionales con la debida conexión de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y redes de gas en caso tal de que exista la cobertura.
8. Presentar el presupuesto y programación del proyecto.
9. Realizar la coordinación de los diseños, estudios técnicos, verificar los títulos, certificados de tradición y libertad del inmueble, solicitar y tramitar las licencias de urbanismo y construcción, aportadas por el Municipio.
10. Verificar la viabilidad del cierre financiero del proyecto de acuerdo con los diseños entregados.
11. Ejecutar la construcción del proyecto en los términos de la ley cumpliendo con todas las especificaciones, de acuerdo con los diseños y presupuestos aprobados en las licencias de construcción y urbanismo, debidamente aceptados por las empresas prestadoras de los servicios públicos y la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Carepa.
12. Ejecutar las obras de urbanismo del Proyecto, de conformidad con las licencias expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal.
13. Para los efectos del cumplimiento de las responsabilidades que le corresponden en el presente convenio actuara con autonomía técnica y administrativa y por consiguiente_ el municipio no tendrá ninguna obligación con relación a los empleados o trabajadores que el asociado participe constructor vincule.
14. Presentar informes del avance del Convenio de manera mensual o cuando el supervisor del Convenio lo solicite.
15. Asumir bajo su costo y riesgo todos los gastos en que incurra para la ejecución del convenio.
16. Entregar los planos, estudios y diseños necesarios ante la secretaria de Planeación y ordenamiento Territorial para efectos de la expedición de los respectivos permisos y licencias.
17. Realizar el trámite de elaboración y aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal ante las entidades competentes.
18. Gestionar ante la Alcaldía Municipal de Carepa la asignación del Subsidio Familiar Municipal de Vivienda, lo anterior condicionado al pleno cumplimiento por parte de los hogares solicitantes, de los requisitos habilitantes.
19. Gestionar los respectivos permisos de venta del proyecto ante la secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial, aportando todos los documentos y requisitos exigidos.
20. Efectuar la entrega del objeto contractual con las características y especificaciones técnicas dentro del término y el sitio señalado.
21. Obrar con lealtad y buena fe en las diferentes etapas contractuales evitando las dilataciones y obstáculos que se puedan presentar.
22. Asumir, acatar y ejecutar, todas y cada una las recomendaciones y observaciones realizadas por la interventoría y supervisión del proyecto, durante la ejecución del convenio.
23. Responder los requerimientos realizado por el supervisor del municipio, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la misma.

24. Iniciar labores una vez se cuente con el visto bueno de la supervisión del Municipio.
25. Garantizar la construcción de veintiocho (28) soluciones de vivienda de interés social.
26. Colaborar con el municipio en lo que sea necesario para que el objeto del convenio se cumpla y que este sea de la mejor calidad.
27. Acatar las órdenes que durante el desarrollo del contrato que imparta el municipio o la interventoría.
28. Constituir la garantía de cumplimiento que ampare la calidad de los materiales, la estabilidad de obra, y el pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones, así como la garantía de responsabilidad civil extracontractual en los términos que establece la ley, incluyendo como asegurado al Municipio de Carepa.
29. Constituir a través de una compañía de seguros legalmente constituida, la garantía única de cumplimiento.
30. Demostrar el pago de los aportes parafiscales señalados por la Ley 789 de 2002, se estuviere obligado a ello.
31. Entregar el proyecto formulado en ficha MGA y EBI, para ser inscrito en el banco de programas y proyectos de alcaldía.
32. Instalar una (01) valla informativa sobre la obra de 4,00m x 2,00m en donde se den los respectivos créditos al Municipio de acuerdo con el modelo que suministre el área de comunicaciones de la entidad. La valla debe contener: el objeto del proyecto, la secretaría que realiza la supervisión, la cuantía de la obra a ejecutar, el contratante, el contratista, el interventor y el plazo de ejecución. Antes de diseñar y colocar la valla en el sitio, debe contar con la asesoría y el visto bueno de la oficina de comunicaciones del Municipio.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1. Entregar el lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. 008-79131 como subsidio municipal de vivienda en especie, valor del aporte correspondiente al lote de terreno donde se desarrollará el proyecto, el cual será entregado conforme a lo establecido en el Acuerdo 021 de 2024.Una vez se desarrolle el proyecto, las áreas restantes serán del municipio.
2. Aportar el valor de las licencias urbanísticas y de construcción para el desarrollo del proyecto.
3. Aportar los profesionales jurídicos y sociales para efectos del proceso de postulación y asignación del subsidio Familiar de Vivienda Municipal.
4. Delegar y/o contratar el profesional de Ingeniería Civil o Arquitectura para la realización de la supervisión técnica del proyecto.
5. Impartir instrucciones para la adecuada prestación del objeto contratado.
6. Ejercer la supervisión del convenio.
7. Realizar la Gestión social, viabilización y asignación del Subsidio Familiar de Vivienda municipal, una vez surtido el proceso de habilitación de los hogares.
8. Suministrar al contratista en forma oportuna la información necesaria para el adecuado cumplimiento del objeto a contratar.
9. Resolver las peticiones presentadas en los términos consagrados por la Ley.
10. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato a suscribir y en las demás normas concordantes y aplicables al mismo.
11. Verificar y constatar que la Corporación cumpla con todos los compromisos convencionales, laborales, prestacionales, y demás previstas en el presente estudio y en las normas legales.
12. Hacer entrega al asociado del certificado de cumplimiento del objeto del convenio en los términos pactados.
13. Apoyar el proceso de postulaciones

14. Designar un interventor o supervisor del convenio.

2.7 LUGAR DE EJECUCIÓN:

En el Municipio de Carepa - Antioquia.

2.8 AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS REQUERIDAS Y DOCUMENTOS TÉCNICOS.

La facultad del alcalde para la celebración de contratos es inherente a su calidad de representante legal del municipio.

La ley 80 de 1993 en el artículo 2° literal a), incluyó a los municipios dentro de las entidades estatales, objeto aplicación de dicho estatuto de contratación y asignó las competencias para la celebración de contratos en este nivel a los alcaldes en calidad de representantes legales de los municipios (artículo 11, numeral 3, literal b).

Conforme a lo estipulado en la Ley 1551 de 2012 en el artículo 29, literal d), numeral 5º que modifica el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, establece que los alcaldes en relación con la Administración Municipal, tiene como función *"...Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables..."*

Analizado al objeto del presente estudio previo, se evidencia que el mismo no se encuentra tipificado en una de las causales en las cuales el alcalde Municipal se encuentra obligado a solicitar al Honorable Concejo Municipal autorización para contratar, conforme a lo regulado en el parágrafo 4º del artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, en concordancia a su vez con lo estipulado en los Acuerdos Municipales 017 de 2012 y 021 de 2017 de reglamentación de facultades para contratar.

Mediante Acuerdo Municipal N° 021 de 2024 (23 de diciembre de 2024), *"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CAREPA, ANTIOQUIA, PARA ENAJENAR Y TRANSFERIR A TITULO GRATUITO UN LOTE DE TERRENO DESTINADO PARA LA CONSTRUCCIÓN O DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL"*, en su artículo primero autoriza al alcalde Municipal de Carepa - Antioquia, por un término máximo de tres (3) años para enajenar a título gratuito, el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 008-79131 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publico de Apartadó, con destino al desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Prioritario y otros proyectos en los el municipio cuente con la disponibilidad para desarrollar la construcción de vivienda para la población vulnerable.

En consecuencia, en el parágrafo primero del artículo primero del acuerdo anteriormente enunciado, el señor Alcalde suscribirá los contratos, convenios y expedirá los actos administrativos necesarios que se requieran para el ejercicio de la autorización otorgada.

En consecuencia, se pretende adelantar un proceso de selección de contratación directa para suscribir un convenio de asociación con personería jurídica de derecho privado sin ánimo de lucro con el fin de aunar esfuerzos para desarrollar el proyecto de vivienda de interés social torres del papagayo para atender a la población del municipio de Carepa Antioquia.

Por otra parte, la construcción se realizará en cumplimiento de las siguientes normas y sus respectivas exigencias técnicas:

- Reglamento colombiano de Construcciones Sismo Resistente NSR - 10.
- Reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico - RAS 2000.
- Norma técnica colombiana, NTC 1500. Código colombiano de fontanería.
- Recomendación buena prácticas.
- Reglamento técnico de instalaciones eléctricas - RETIE.
- Reglamento técnico de tuberías de acueducto y alcantarillado RAS 2000
- Requiere licencias de construcción y urbanismo, aprobadas por la secretaría de - Planeación y ordenamiento Territorial.
- Requiere elegibilidad del proyecto.
- Reglamento de higiene y seguridad para la industria de la construcción.
- Resolución No. 02413 de 1979, emanada del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de Colombia.
- Las Normas Técnicas Colombianas NTC, o en su defecto, con las normas ASTM (American Society for Testing and Materials).

2.9 SUPERVISIÓN: El Municipio de Carepa, verificará la calidad del servicio; y la supervisión, vigilancia y cumplimiento de las obligaciones del mismo, estarán a cargo de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda.

2.10 TIPO DE CONTRATO:
Convenio de Asociación.

2.11 PLAZO:
El plazo del convenio es de **VEINTICUATRO (24) MESES** contados desde la firma del acta de inicio.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA CON LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN

El régimen jurídico especial aplicable, será el previsto en el artículo 355 de la Constitución Política, y en virtud de esta cláusula constitucional, fue expedido el Decreto 092 del 23 de enero de 2017 (que deroga el Decreto 777 de 1992), "Por el cual se reglamenta la contratación con entidades privadas sin ánimo de lucro a la que hace referencia el inciso segundo del artículo 355 de la Constitución Política".

Respecto de los convenios de asociación dicha normatividad establece en su artículo 5 lo siguiente:

> *"Articulo 5. Asociación con entidades privadas sin ánimo de lucro para cumplir actividades propias de las Entidades Estatales. Los convenios de asociación que celebren entidades privadas sin ánimo de lucro de reconocida idoneidad y Entidades Estatales para el desarrollo conjunto de actividades relacionadas con los cometidos y funciones que a estas les asigna la Ley a los que hace referencia el artículo 96 de la Ley 489 de 1998, no estarán sujetos a competencia cuando la entidad sin ánimo de lucro comprometa recursos en dinero para la ejecución de esas actividades en una proporción no inferior al 30% del valor total del convenio. Los recursos que compromete la entidad sin ánimo de lucro pueden ser propios o de cooperación internacional.*

Si hay más de una entidad privada sin ánimo de lucro que ofrezca su compromiso de recursos en dinero para el desarrollo conjunto de actividades relacionadas con los cometidos y funciones asignadas por Ley a una Entidad Estatal, en una proporción no inferior al 30% del valor total del convenio, la Entidad Estatal debe seleccionar de forma objetiva a tal entidad y justificar los criterios para tal selección.
Estos convenios de asociación son distintos a los contratos a los que hace referencia el artículo 2 y están regidos por el artículo 96 de la Ley 489 de 1998 y los artículos 5, 6, 7 y 8 del presente decreto".

De conformidad con la normatividad expuesta, es posible la celebración de Convenios de Asociación con Entidades sin ánimo de lucro, y para el caso concreto del presente proceso de contratación resulta pertinente, ya que la CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO LOCAL INTEGRAL - ACOMPAÑAR (asociado es una organización constituida como corporación sin ánimo de lucro, que tiene dentro de su objeto social entre otros: *"Impulsar políticas que conduzcan al logro de una sociedad más justa, participativa, y democrática con el propósito de alcanzar mejores condiciones de habitabilidad".*

Que la CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO LOCAL INTEGRAL - ACOMPAÑAR es una entidad privada, sin ánimo de lucro, de reconocida idoneidad, que contempla dentro de su objeto social principal *"Formular, Gestionar y promover proyectos de vivienda de interés social"*. Debido a que en el presente proceso la Corporación compromete recursos en dinero para la ejecución de las actividades en una proporción no inferior al 30% del valor total del convenio y es la única entidad sin ánimo de lucro que ofrece su compromiso de recursos en dinero para el presente proyecto, se puede colegir que no estará sujeto a competencia y por tanto se predica la pertinencia de la selección del Asociado mediante la modalidad de CONTRATACION DIRECTA.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DE ESTE.

4.1 Valor Estimado

CIERRE FINANCIERO PROYECTO DE VIVIENDA			
VALOR SALARIO MINIMO	SMMLV	**$ 1,423,500.00**	
CANTIDAD VIVIENDAS VIS		**28**	
COSTO INDIVIDUAL POR VIVIENDA	SMMLV	120.60	$ 171,674,100.00
SUBSIDIO EN ESPECIE (Lote)	SMMLV	4.9	$ 7,000,000.00
LICENCIA URBANISTICA	SMMLV	0.40	$ 569,400.00
VALOR TOTAL X VIVIENDA	SMMLV	126	**$ 179,243,500.00**
VALOR TOTAL 28 VIVIENDAS	SMMLV	3525.7	**$ 5,018,818,000.00**

El valor estimado del Convenio asciende a la suma de **CINCO MIL DIECIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS DIECIOCHO MIL PESOS ($ 5.018.818.000,00) M/CTE.**, de los cuales **EL MUNICIPIO** aportará en especie la suma de **DOSCIENTOS ONCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS ($ 211.943.200,00)**, representados así: **1)** Lote de terreno

ubicado en el Barrio Papagayo, con un área de 720 m2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 008-79131 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó, con un valor de **CIENTO NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($ 196.000.000,0)** y **2)**. Licencias Urbanísticas por valor de **QUINCE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE ($ 15.943.200)** y, por la **CORPORACIÓN PARA EL DESARROLLO LOCAL INTEGRAL – ACOMPAÑAR,** aporte en especie de **CUATRO MIL OCHOCIENTOS SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS M/CTE ($4.806.874.800),** correspondiente a: **1)** Proceso de formulación y estructuración del proyecto, Estudio de suelos, Planos Generales del proyecto (Urbanístico, Estructurales, Arquitectónicos, Hidráulicos, Eléctricos y demás necesarios para la ejecución del proyecto) **2)** Construcción de veintiocho (28) viviendas.

4.2 RUBRO PRESUPUESTAL, CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL Y NOMBRE Y NÚMERO DE RADICADO DEL PROYECTO EN EL BANCO DE PROYECTOS.

Al ser el aporte del Municipio de Carepa, en especie representado en un lote de terreno ubicado en el Barrio Papagayo, con un área de 720 m2, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 008-79131 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó y las Licencias Urbanísticas, no resultan aplicables las disposiciones establecidas en el Decreto 111 de 1996 y demás normas complementarias y en consecuencia no se requiere certificado de disponibilidad presupuestal.

4.4 ANÁLISIS LEGAL Y COMERCIAL.

4.4.1 ANÁLISIS LEGAL.

NORMATIVIDAD APLICABLE AL MUNICIPIO
El Municipio se somete en materia contractual a la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto ley 019 de 2012, Decreto 1510 de 2013, Decreto 1082 de 2015, artículo 95 de la Ley 489 de 1998.

NORMATIVIDAD APLICABLE AL CONTRATO
Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 489 de 1998, Ley 1474 de 2011, Decreto 092 de 2017, Código Civil, Código de Comercio.

4.5 IMPREVISTOS
No se calculan imprevistos para el presente convenio y en caso que ocurra se analizarán de acuerdo a la distribución de riesgos.

4.6 ASPECTOS TRIBUTARIOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS
Las que le sean aplicables al presente convenio según lo establecido en el estatuto tributario.

5. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO
Riesgos previsibles: Riesgo cambiario, geológico, normativo, climático, etc.

- **ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO**

Se anexa la correspondiente matriz de riesgos.

N°	C	E	E	F	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA	ASIGNACIÓN	MITIGACIÓN

							CONTRATISTA	MUNICIPIO	
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Información incompleta o ambigua contenida en los soportes allegados con la factura o cuenta de cobro presentada al Municipio	Inconsistencia de la información que lleva al impedimento del normal desarrollo del proceso	100%		Revisar y aprobar el pliego de condiciones por el responsable de la actividad contractual
2	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Indebida o defectuosa prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado	El no cumplimiento en la correcta prestación del servicio de acueducto y alcantarillado a su cargo	100%		Remplazo por materiales de buena calidad Si se requiere.
3	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Indebida aplicación de los subsidios a los usuarios del servicio de acueducto y alcantarillado, contraviniendo la ley y el acuerdo Municipal	No aplicación de los subsidios conforme al Acuerdo Municipal	100%		El contratista debe garantizar la entrega del total de los suministros coordinado con el supervisor
4	GENERAL	INTERNO	CONTRATACION	OPERACIONAL	Que no se presente la totalidad de la información requerida por la entidad territorial para ejercer la supervisión del contrato o para la rendición de información a la que está obligada la entidad territorial	Extemporaneidad en la presentación de informes que genera sanciones administrativas.	100%		Acompañamiento y Asesoría jurídica para aclarar, precisar o modificar el pliego de condiciones.
5	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones del convenio	Aplicación de multas o cláusula penal	100%		El contratista debe garantizar la entrega de los suministros en los tiempos estipulados

6. GARANTÍAS

Conforme a lo previsto en la ley 80 de 1993 y ley 1150 de 2007 por tratarse de un convenio que se celebra por la modalidad de contratación directa no se exigirán garantías; adicionalmente el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del decreto 1082 de 2015, señala *"No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al*

2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

7. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL – Articulo 2.2.1.2.4.1.1 AL 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015.

De conformidad con el manual (M-MACPC-13) * publicado por Colombia Compra Eficiente "Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.

	ENTIDAD ESTATAL INCLUIDA	PRESUPUESTO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN APLICA AL ACUERDO COMERCIAL	EXCEPCIÓN APLICABLE AL PROCESO DE CONTRATACIÓN	PROCESO DE CONTRATACIÓN CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL
CHILE	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X
GUATEMALA	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X
ESTADOS AELC	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X
UNIÓN EUROPEA	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X
COMUNIDAD ANDINA DE NACIONES	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X	SI/NO X

8. ANEXOS

- Matriz de riesgos

JUAN DAVID ECHAVARRÍA TRUJILLO
Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Vivienda