ESTUDIO PREVIO PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONTRATO

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 "*Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional*", se procede a suscribir el estudio previo necesario para la celebración de un contrato.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

Que la gestión de los bienes inmuebles fiscales de propiedad de los municipios presenta múltiples problemáticas. Para el caso particular, la gran cantidad de bienes del municipio de Manizales frente a los funcionarios que se encargan de su administración, representa una carga desproporcional que impide una gestión adecuada, pues no se cuenta con la capacidad técnica y administrativa para atender las necesidades de preservación y custodia que requieren estos bienes, así como para aprovechar su uso y destinación a los fines que puedan desarrollarse en consonancia con el Plan de Ordenamiento Territorial o conforme a la destinación específica para la que fueron adquiridos

Que Infimanizales en el marco del plan de negocios que tiene propuesto contribuye a que dichos bienes inmuebles fiscales del Municipio de Manizales se administren adecuadamente para garantizar su productividad y rentabilidad, propiciando el incremento de los ingresos municipales y en cumplimiento con la normativa vigente y en beneficio de la entidad territorial.

Que el Municipio de Manizales es propietario de un aproximado de novecientos cincuenta (950) bienes inmuebles fiscales que no están siendo aprovechados desde su explotación económica.

Que de conformidad con el contrato interadministrativo 2511071224 suscrito entre INFIMANIZALES y el MUNICIPIO DE MANIZALES, se pactó por objeto contractual la gestión y administración de bienes inmuebles fiscales del municipio de Manizales mediante la implementación de estrategias eficientes que permitan sanear y aprovechar el patrimonio municipal.

A partir de lo anterior, desde Infimanizales se estableció como una de sus obligaciones la gestión de los bienes fiscales del Municipio de Manizales **Gestión de bienes** Conforme a la base de datos entregada.

Se deberá realizar los Estudios Jurídico - Catastrales de los bienes que contengan como mínimo (i) la identificación del folio de matrícula inmobiliaria y la ficha catastral, (ii) los titulares de derecho de dominio y derechos reales, (iii) áreas, (iv) linderos, (v) estudio del tracto sucesivo, (vi) estudio limitaciones, servidumbres, medidas cautelares, entre otros, (vii) las recomendaciones jurídicas para realizar el saneamiento de los predios y determinar cuál es el régimen jurídico aplicable, (viii) registro fotográfico y (ix) plano predial.

Con base en los informes jurídico-catastrales y la respectiva caracterización social, se procederá a establecer una ruta jurídica que permita el saneamiento respectivo del bien

inmueble, conformes a las recomendaciones emitidas. Así mismo, se llevará a cabo las gestiones jurídicas, técnicas y administrativas definidas en la ruta.

Para la realización de dichos estudios jurídicos catastrales se deberán estudiar los certificados de tradición, escrituras públicas, sentencias, certificados catastrales, conceptos de uso de suelo y demás documentos que sean necesarios.

Que el desarrollo del contrato interadministrativo de administración integral de bienes inmuebles del municipio de Manizales, se contratarán con ocasión al contrato, el apoyo de profesionales de diferentes disciplinas los cuales serán fundamentales para el desarrollo del Para el correcto objeto contractual dispuesto, el cual requiere del aporte desde varios frentes del conocimiento, como se relaciona en le siguiente cuadro:

PROFESIONALES / TÉCNICOS	CANTIDAD	PLAZO
Abogado(s) Especialista(s) en las áreas de derecho administrativo, derecho civil o afines, con experiencia en gestión predial.	Dos (2)	Once (11) meses
Abogado de apoyo a la gestión para procesos destinados al saneamiento de los predios.	Uno (1)	Once (11) meses
Profesional(es) en Arquitectura y/o Ingeniería civil con conocimientos en ordenamiento territorial, licencias urbanísticas, obra civil, catrastral, entre otros.	Un (1) Ingeniero o arquitecto.	Once (11) meses
Profesional(es) en Avaluador	Uno (1)	Once (11) meses
Profesional(es) en Trabajo Social, Sociología, Psicología o afines, con experiencia en gestión predial.	Uno (1)	Once (11) meses
Profesional(es) Financiero(s) con conocimiento en proyecciones de aprovechamiento de predios, presupuesto público, entre otros.	Uno (1)	Seis (6) meses
Técnico(s) en topografía	Uno (1)	Once (11) meses

Dentro del esquema de personal se encuentra la necesidad de disponer del acompañamiento de un abogado especialista en derecho urbano con experiencia en gestión predial para que acompañe y asesore a Infimanizales en las actividades inherentes a la ejecución del contrato de gestión y administración de bienes del municipio y brinde acompañamiento a la dirección de bienes para el cumplimiento de los requerimientos de los proyectos estratégicos que se desarrollen desde INFIMANIZALES.

Adicional a ello INFIMANIZALES se comprometió a elaborar las Fichas Prediales de los bienes las cuales deberán contener como mínimo (i) la identificación del folio de matrícula inmobiliaria y la ficha catastral, (ii) la descripción de las construcciones principales y anexas, así como cultivos y especies que se ubiquen en el predio, (iii) descripción de mejoras realizadas por terceros, (iv) las afectaciones y limitaciones del predio conforme al Plan de

Ordenamiento Territorial, (v) las áreas aprovechables del predio conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, (vi) el registro fotográfico de los predios y (vii) los planos prediales.

Conforme a dichas obligaciones, se ve la necesidad de contar con un profesional en derecho que tenga experiencia en procesos de gestión predial para llevar a cabo las respectivas revisiones y/o elaboraciones de las obligaciones contraídas con el Municipio de Manizales de carácter predial, cumpliendo con la misionalidad de Infimanizales que corresponde en contribuir al fomento, promoción y desarrollo administrativo, económico, social, urbanístico, rural, cultural, deportivo, financiero, turístico y físico-ambiental de Manizales y el país, mediante la prestación de servicios de crédito, financiación, administración de recursos, bienes e inversiones, así como la gestión integral de proyectos y actividades de inversión.

2. OBJETO A CONTRATAR.

PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADA ESPECIALISTA EN DERECHO URBANO PARA APOYAR LOS TRAMITES CORRESPONDIENTES A LA GESTION DE PREDIOS EN LOS CUALES INFIMANIZALES HAGA PARTE COMO PROPIETARIO O GESTOR.

Según el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas, la siguiente es la codificación de los bienes y servicios requeridos por la Entidad:

Códigos UNSPSC	Nombre Oficial
80161500	Servicios de apoyo gerencial

3. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Conforme las necesidades de la Entidad resultaran obligaciones del contratista:

a) Apoyar la adquisición de suelo y bienes inmuebles, con base en los estudios de títulos y avalúos comerciales, en aras de implementar las actuaciones urbanas integrales, de las cuales la INFIMANIZALES haga parte.
b) Apoyar los procesos de compra de predios y/o expropiaciones, así como, en el diseñar y ejecución del plan de enajenación de los bienes inmuebles del Instituto.
c) Apoyar la revisión de los avalúos de los terrenos y bienes que se adquieran, así como todos los procesos de compra y venta que se lleven a cabo en los proyectos en que participe la entidad.
d) Apoyar a INFIMANIZALES en la gestión de Administración de bienes inmuebles de carácter fiscal de propiedad del Municipio de Manizales.
e) Apoyar en la revisión de los Informe Estudio Títulos de los predios de propiedad de INFIMANIZALES y del MUNICIPIO DE MANIZALES.

f) Apoyar a Infimanizales en la estructuración del Aprovechamiento económico de los bienes que se encuentran en su administración o sean de su propiedad.
g) Apoyar a INFIMANIZALES en la Presentación del informe que contenga Plan de Mantenimiento de bienes en administración del Municipio de Manizales.
h) Todas las demás que se deriven de la naturaleza del contrato, aunque no estén especificadas y que se requieran para el cabal y correcto cumplimiento del contrato, así como las que le asigne el supervisor del contrato.
i) Acreditar para la ejecución del contrato el cumplimiento de sus obligaciones con el sistema integral de seguridad social.

4. FUNDAMENTOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Mediante la ley 1150 de 2007, se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos, en el artículo 2°, establece las modalidades de selección, señalando en el numeral 4, la Contratación Directa y los casos en los cuales aplica. En el literal h, del citado numeral, se establece como una de estas causales, "la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo pueden encomendarse a determinadas personas naturales".

De conformidad con lo dispuesto en el artículo **2.2.1.2.1.4.9** del decreto 1082 de 2015, reglamentario de la ley 80 de 1993 y de la ley 1150 de 2007, las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

"Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

Así mismo establece, que *"Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.".*

Por lo anterior, el objeto contractual a acordar corresponde a la tipología contractual del contrato de prestación de servicios profesionales, dado que se trata de un servicio basado

en el perfil profesional y en el conocimiento del área en la cual ejecutará el objeto contractual relacionado con la necesidad descrita.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

En armonía con el estudio del sector, y la propuesta del posible contratista, INFIMANIZALES estima en la suma de **OCHENTA Y UN MIL MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS COP ($81.235.000)** para los servicios requeridos.

Conforme el numeral 13 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, la Entidad cuenta con el certificado de disponibilidad presupuestal No. 2026-21 del 7 de enero de 2026, con el cual deberá cubrir el valor del contrato durante la presente vigencia fiscal.

6. FORMA DE PAGO.

Estos dineros serán pagaderos en once (11) pagos parciales mensuales por el valor de SIETE MILLLONES TRECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS ($7.385.000), Los anteriores valores serán cancelados pagados a través de actas parciales mensuales; mediando en todo caso, la presentación del informe de actividades cuenta de cobro correspondiente, pago de obligaciones de seguridad social ante el Supervisor designado por la Entidad, quien expedirá su respectivo Informe de Supervisión.

7. PLAZO ESTIMADO.

Atendiendo la naturaleza del objeto del contrato, se estima un plazo de once (11) meses, contados a partir de la fecha de legalización del contrato, como término razonable para ejecución de este.

8. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Teniendo en cuenta que se trata de un contrato de prestación de servicios profesionales, que se contrata directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato con la experiencia y la idoneidad, sin que sea necesario obtener previamente varias ofertas, en el presente caso no será necesario observar criterios de selección adicionales.

En ese orden de ideas, el presente proceso de contratación corresponde a la modalidad de selección establecida en el artículo 2°, numeral 4, literal h de la Ley 1150 de 2007, reglamentada por el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional", según el cual, las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la

entidad estatal verifique la idoneidad.

El Departamento Nacional de Planeación en concepto 20118010153511 de 10 de marzo de 2011, dijo lo siguiente con relación a la contratación directa:

"3. Contratación Directa: Respecto del uso de la contratación directa como modalidad de selección, se debe tener en cuenta que la misma: "es un mecanismo de selección de carácter excepcional, en virtud del cual las entidades públicas en los casos expresa y taxativamente previstos en la ley [Numeral 4, Artículo 2, Ley 1150 de 2007], pueden celebrar contratos sin necesidad de realizar previamente un proceso de licitación pública o concurso, mediante un trámite simplificado, abreviado, ágil y expedito, que debe cumplir los mismos principios que la ley dispuso para el primero. La Sala ha recalcado que `...la contratación directa hace más flexible el procedimiento de elección y le da posibilidad a la Administración de que el trayecto de análisis de propuestas sea más ágil....' y que `dicho proceder excepcional surgió como mecanismo para evitar que la administración, en casos expresamente determinados, [...] estuviera obligada a someterse a procedimientos largos y dispendiosos y que por el contrario pudiera elegir al contratista rápidamente y satisfacer de manera pronta necesidades apremiantes...' Por lo tanto, la contratación directa es un procedimiento reglado excepcional y de aplicación e interpretación restrictiva, al cual pueden acudir las entidades públicas para celebrar contratos, en determinados eventos tipificados en la ley, en una forma más rápida, sencilla y expedita para la adquisición de bienes y servicios que por su cuantía, naturaleza o urgencia manifiesta, no precisa ni requiere de los formalismos y múltiples etapas y términos previstos para la licitación pública, aun cuando debe cumplir los principios que rigen la contratación pública"[1]

En ese sentido, solo es posible acudir a esta modalidad, bajo las diferentes causales previstas en los diferentes literales del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, siendo la misma, de carácter excepcional y de interpretación restrictiva.

9. ANÁLISIS DE RIESGOS.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, el riesgo es un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato.
Se tipifica como riesgo que pueda afectar el cumplimiento del contrato y el equilibrio económico, los siguientes: **(VER ANEXO 1 – MATRIZ DE RIESGOS).**

[1] Consejo de Estado. Sección Tercera. Sentencia del 3 de diciembre de 2007. M.P. Ruth Stella Correa Palacio

10. ANÁLISIS DE GARANTÍAS.

En aplicación del artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, no es obligatorio la exigencia de garantías en la contratación directa; la justificación para no exigirla para el presente proceso se soporta en: Los pagos que se realicen al Contratista estarán supeditados a la presentación de informes de avance y mediando verificación de las actuaciones adelantadas por el Contratista en beneficio de los intereses del Instituto. La dinámica prevista para el desarrollo de la labor contempla un seguimiento permanente del supervisor de contrato, por lo que se podrá identificar de manera oportuna cualquier desatención a las obligaciones previstas en el contrato.

11. ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES

A la luz del "*Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes*" del Departamento Nacional de Planeación y el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y en armonía con los instructivos y manuales de la Agencia Nacional de contratación, por la misma naturaleza del objeto del contrato, y su cuantía, éste se encuentra excluido del capítulo de compras de los tratado de libre comercio suscritos por nuestro país.

Manizales, 7 de enero de 2026.

JULIANA PATIÑO ALACALÁ
Directora de Bienes
Infimanizales