ANÁLISIS DEL SECTOR. PERSPECTIVA LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERA, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA.ALTERNATIVAS PARA SATISFACER LA NECESIDAD.

PERSPECTIVA LEGAL: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONAL ESPECIALIZADO EN LA SECRETARÍA DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, EN EL FORTALECIMIENTO DEL PROCESO DE TITULACION Y LEGALIZACION DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE PRADERA

Normativa aplicable al Municipio de Pradera Valle: Constitución Política de Colombia, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto – Ley 019 de 2012, Decreto 1082 del 2015.

CLASE	NOMBRE DEL PRODUCTO
80111600	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos

PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:

La prestación de servicios por parte de una persona natural en la secretaría de ambiente, vivienda y desarrollo territorial es clave para el buen desempeño de la dependencia porque permite efectos positivos y duraderos en la sociedad, tales como: el mejoramiento de la calidad de vida mediante reducción de déficit de vivienda; Proporción de confianza y tranquilidad a los propietarios de los inmuebles titulados al saber que la propiedad está protegida legalmente; aumento del valor de los inmuebles titulados, proporcionando una mayor estabilidad económica a los propietarios; el municipio podrá cobrar impuestos sobre las propiedades de manera más efectiva, generando ingresos que pueden ser reinvertidos en proyectos urbanos

Realizar la titulación de un predio tiene un impacto significativo tanto para los propietarios como para la comunidad en general. Siendo alguno de los impactos los siguientes:

La contratación proyectada genera impactos económicos, sociales, institucionales y jurídicos positivos y sostenibles para el municipio de Pradera, al permitir avanzar de manera efectiva en la titulación de predios otorgados hace más de treinta (30) años y que, a la fecha, no han sido legalizados por sus poseedores.

Impactos económicos. La titulación de predios genera mayor confianza para inversionistas y entidades financieras, lo que incentiva la inversión privada y dinamiza el desarrollo económico local. Así mismo, permite al municipio fortalecer el recaudo fiscal mediante el cobro efectivo del impuesto predial y otros tributos asociados a la propiedad, incrementando los ingresos públicos que pueden ser reinvertidos en infraestructura, servicios públicos y proyectos urbanos.

Impacto institucional y administrativo. Las asistencias técnicas y jurídicas orientadas a la titulación de predios antiguos permiten dar respuesta directa a las necesidades de la Secretaría de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en concordancia con sus metas misionales de continuar y fortalecer los procesos de legalización predial. La contratación de un Profesional Especializado se torna crucial para diseñar y ejecutar procesos que

simplifiquen la legalización de la tenencia, depuren la falsa tradición y consoliden información jurídica y registral confiable para el municipio.

Impactos individuales y familiares. La titulación otorga seguridad jurídica a los propietarios, garantizando el reconocimiento legal de la propiedad y reduciendo el riesgo de conflictos o despojos futuros. De igual forma, facilita el acceso al crédito formal, al permitir que los inmuebles titulados sean utilizados como garantía, y genera un incremento en el valor comercial de los predios, brindando mayor estabilidad económica y tranquilidad a las familias beneficiarias.

Impactos sociales y comunitarios. La formalización de la propiedad contribuye a la reducción de la informalidad en la ocupación del suelo, promueve la planificación urbana y rural y fortalece la inclusión social, especialmente de comunidades vulnerables que acceden de manera efectiva al derecho a la vivienda digna. Asimismo, el desarrollo comunitario se ve favorecido, ya que la titulación permite una mejor planeación y provisión de servicios públicos como acueducto, alcantarillado, energía y transporte.
En conclusión, la asistencia técnica y jurídica para la titulación predial genera efectos positivos y duraderos, mejora la calidad de vida de la población, fortalece las finanzas municipales y consolida una política pública de ordenamiento territorial y formalización de la propiedad con visión de futuro para el municipio de Pradera.

De conformidad a lo anterior, el Municipio de Pradera ha encontrado que en el sector se ofrecen servicios de profesional especializado en derecho por personas naturales que permiten desarrollar las actividades teniendo en cuenta la necesidad de la misma.

En la estructura orgánica de la Alcaldía Municipal de Pradera, se cuenta con la dependencia correspondiente a la secretaría de ambiente, vivienda y desarrollo territorial de acuerdo con el estudio realizado por la Oficina de Gestión Humana.

La Secretaría de ambiente, vivienda y desarrollo territorial cuenta dentro de la planta de cargos con un secretario de despacho, un profesional universitario, un técnico operativo y un auxiliar administrativo, los cuales no son suficientes para atender con oportunidad y eficacia la magnitud de asuntos de esta índole dada la complejidad ya que el personal de planta adscrito a la secretaría no cuenta con los conocimientos jurídicos requeridos para atender temas de titulación y legalización de predios; razón por la cual la Alcaldía Municipal de Pradera, como administrador de los recursos del Municipio y en desarrollo de las competencias institucionales y legales considera que es necesario dar respuesta al requerimiento por cuanto es una actividad de carácter profesional de derecho especializado que debe ser ejecutada por una persona natural competente con experiencia e idoneidad, que permita el desarrollo eficiente de las competencias en la Secretaría.

PERSPECTIVA FINANCIERA:
El Municipio de Pradera Valle, deja constancia que, de acuerdo al historial contractual, se han contratado servicios de carácter temporal para brindar apoyo en temas y actividades que se surten en la secretaría de ambiente, vivienda y desarrollo territorial los cuales están directamente relacionados con el apoyo profesional especializado para el Municipio de Pradera.

De acuerdo a los lineamientos de Colombia Compra, Las Entidades Estatales pueden establecer indicadores de capacidad organizacional y financiera de acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, según la información registrada en el RUP (registro único de proponentes).

Con base en el artículo 221 - DE LA VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE LOS PROPONENTES, del Decreto Nacional 019 de 2012, y en concordancia con la Ley 80 de 1.993, y la Ley 1150 de 2.007, todas las personas naturales, que aspiren a celebrar contratos con la ALCALDÍA DE PRADERA bajo la modalidad de Contratación Directa, no tienen la obligación de realizar el Registro Único de Proponentes.

En consecuencia como se trata de CONTRATACIÓN DIRECTA, desde el punto de vista financiero, la naturaleza del contrato, la forma de pago que será pactada del servicio contratado, se observa que los indicadores financieros y la capacidad organizacional, no son determinantes para establecer las condiciones del contrato y la entidad llevará a cabo la verificación de las condiciones del proponente referentes a la idoneidad del contratista y su capacidad jurídica para adquirir obligaciones y cumplir con el objeto del contrato.

ANÁLISIS DEL RIESGO: Frente a este punto debe remitirse al análisis efectuado en la "matriz de riesgo" que hace parte integrante de los estudios previos para el presente proceso de selección.

CONTRATISTA. IDONEIDAD. FORMACIÓN ACADÉMICA Y EXPERIENCIA. VENTAJAS QUE REPRESENTA PARA EL MUNICIPIO CELEBRAR EL CONTRATO CON ESTE CONTRATISTA.
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto 019 de 2012, en los procesos de contratación directa, no es necesaria la inscripción de los contratistas en el Registro Único de Proponentes.

Sin embargo, para efectos de esta contratación, la entidad verificará las condiciones del contratista a través de los siguientes documentos, que deberán ser aportados junto con la propuesta.

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía.
2. Copia del registro único tributario del RUT expedido por la DIAN, actualizado con las nuevas actividades económicas.
3. Constancia de afiliación al sistema de seguridad social en salud, pensión y riesgos profesionales.
4. Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República, vigente.
5. Certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación, vigente.
6. Los antecedentes judiciales, serán consultados directamente por la entidad.
7. Certificado de antecedentes de medidas correctivas expedido no mayor a 30 días calendario a la presentación de la documentación, deberá indicar que NO SE ENCUENTRA VINCULADO EN EL SISTEMA REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS - RNMC de la Policía Nacional de Colombia como infractor de la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia.
8. La entidad verificará que el contratista no se encuentre reportado en el boletín de deudores morosos del estado, de la Contaduría General de la Nación.

9. Formato único de hoja de vida de la función pública para personas naturales expedido por el SIGEP.
10. Certificaciones de experiencia que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad.
11. Certificaciones que acrediten estudios académicos en entidad de reconocido nombre.
12. Certificados de experiencia laboral que acrediten los cumplimientos de los requisitos adquiridos por la entidad.
13. Certificado REDAM - Registro de Deudores Alimentarios Morosos.
14. Certificado De Examen Médico Ocupacional Con Énfasis Osteomuscular Y Visiometría.
15. Declaración de Bienes y Rentas y Conflicto de Interés de la Función Pública de acuerdo a la ley 2013 de 2019.

El Municipio de Pradera solicitara allegar propuestas de servicios; por lo que una vez analizada la experiencia la entidad determinará sí, es la persona idónea para prestar **PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONAL ESPECIALIZADO EN LA SECRETARÍA DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, EN EL FORTALECIMIENTO DEL PROCESO DE TITULACION Y LEGALIZACION DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE PRADERA** en la secretaría de ambiente, vivienda y desarrollo territorial del municipio de pradera, atendiendo a su formación académica y a su experiencia para realizar dichas actividades en entidades públicas.

ESTUDIO DEL MERCADO

Del estudio de mercado efectuado a través de la página www.colombiacompra.gov.co se encontraron contratos de prestación de servicios de profesional cuyos objetos son similares al presente proceso, evidenciando que los valores y plazos pactados son proporcionales al valor presupuestado por el Municipio de Pradera.

El Municipio de Pradera, deja constancia que recientemente ha contratado servicios profesionales de manera temporal para brindar el respectivo apoyo en temas directamente relacionados con la secretaría de ambiente, vivienda y desarrollo territorial, obteniendo buenos resultados en lo relativo a la satisfacción de la necesidad.

De la búsqueda efectuada en el SECOP II, se puede evidenciar que el Estado contrata este tipo de servicios profesional y el valor presupuestado por la entidad para el presente proceso, en razón del objeto del contrato, se encuentra ajustado a los precios del mercado.

ANTECEDENTES. CONDICIONES CONTRATOS ANTERIORES

El Municipio de Pradera, ha suscrito contratos de prestación de profesional a fin de apoyar en la administración en la Secretaría de ambiente, vivienda y desarrollo territorial, contratos en los que se han pactado condiciones similares sin que a la fecha se haya evidenciado dificultades en la celebración, legalización y ejecución que imponga la incorporación de estipulaciones especiales adicionales.

Varios contratos de prestación de servicios similar, ha sido celebrado en la vigencia anterior con un presupuesto similar, con quien la entidad logró satisfacer la necesidad presentada gracias a la oportuna prestación del servicio prestado por la persona contratada.

ENTIDAD CONTRATANTE	NÚMERO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR	PLAZO

ALCALDÍA MUNICIPIO DE PUERTO GAITAN	1675-2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA APOYAR LA IMPLEMENTACIÓN DE MECANISMO EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN SANEAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LOS BIENES FISCALES QUE SE ADELANTAN EN LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	$6.000.000	30 días
ALCALDÍA MUNICIPIO DE ZARZAL	130.19.08-443 DE 2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN EL ÁREA DEL DERECHO, ORIENTADOS AL ACOMPAÑAMIENTO DE LA DIRECCIÓN JURÍDICA DEL MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE, EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN Y DEMÁS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, CONFORME A LAS PRIORIDADES DE LA DEPENDENCIA	$10.000.000	57 días
ALCALDIA MUNICIPIO DE CHINCHINA	CD-744-2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ACOMPAÑAR A LA OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA EN LOS PROCESOS DE VALORACIÓN, SANEAMIENTO Y TITULACIÓN DE PREDIOS FISCALES ADJUDICABLES EN EL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ	$13.350.000	62 días
ALCALDÍA DE PRADERA	110-14-07-116. 2025	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO, PARA EL FORTALECIMIENTO JURÍDICO EN TITULACION Y LEGALIZACION DE PREDIOS EN LA SECRETARIA DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PRADERA.	$36.000.000	DEL 20 DE MAYO AL 30 DE DICIEMBRE

CONTEXTO DEL MUNICIPIO DE PRADERA:
A fin de identificar los riesgos del proceso de contratación, dentro del entorno de la entidad, se identifican conforme lo señala la guía, los siguientes aspectos y sus posibles aspectos adversos:

- EL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONAL ESPECIALIZADO EN LA SECRETARÍA DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, EN EL FORTALECIMIENTO DEL PROCESO DE TITULACION Y LEGALIZACION DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE PRADERA

En el objeto del proceso, no se evidencia ningún evento adverso social, económico, político, al contrario, con este se satisface una necesidad de la entidad que son los servicios asistenciales para apoyar a la secretaría de ambiente, vivienda y desarrollo territorial

De conformidad con lo establecido en el manual de contratación de la entidad, el presente proceso es liderado por El Municipio de Pradera. Los encargados de adelantar el proceso de contratación, bajo los lineamientos del Estatuto General de Contratación Estatal, es la secretaría Jurídica.

- **LA CIUDADANÍA QUE SE BENEFICIA DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:**
Teniendo en cuenta que el objeto de la contratación estatal es satisfacer el interés general, la adjudicación del proceso que pretende adelantarse llevará a que la necesidad de la entidad sea satisfecha a fin de mejorar la función pública asignada por el legislador y de manera directa e indirecta serán beneficiados los habitantes del Municipio.

- **LA CAPACIDAD DE LA ENTIDAD ESTATAL ENTENDIDA COMO LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS Y CONOCIMIENTOS PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN:**
En lo que al recurso humano respecta, el proceso tiene asignado como responsable la secretaria de ambiente, vivienda y desarrollo territorial. En cuanto al recurso económico está garantizado con recursos soportados en el certificado de disponibilidad presupuestal en la vigencia actual.

El domicilio contractual es la ciudad de Pradera y en su entorno socio ambiental no se evidencia evento adverso en materia socio ambiental, toda vez que lo contratado no causa perjuicio a la comunidad, se trata de una prestación de servicios que no impacta el entorno externo e interno de manera negativa.

- **LAS CONDICIONES POLÍTICAS:**
No se evidencia un evento adverso, teniendo en cuenta que existe una ley de contratación estatal dotada de un decreto reglamentario que fija las pautas para llevar a cabo los procesos en dicha materia. No obstante, puede presentarse una directriz expedida por el gobierno nacional que reglamente aspectos nuevos de la normatividad o no existentes en ella.

- **LOS FACTORES AMBIENTALES:**

En este aspecto no se observa un evento adverso, ya que, para iniciar el proceso y la posterior ejecución del objeto del contrato, no se requieren licencias o ningún tipo de permiso en materia ambiental.

- EL SECTOR DEL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN Y SU MERCADO EL MUNICIPIO HA ENCONTRADO QUE EN EL SECTOR SE OFRECEN SERVICIOS ASISTENCIALES DE APOYO QUE LE PERMITE DESARROLLAR SUS ACTIVIDADES:

Dentro de las distintas alternativas que se presentan en el sector, el Municipio considera que lo más conveniente para la entidad es contratar a una persona natural con amplia experiencia, que le permita cumplir adecuadamente con sus obligaciones.

- **LA NORMATIVA APLICABLE AL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:**

Como se indicó anteriormente existe una normatividad en materia de contratación, cuyo aspecto adverso puede ser su inaplicabilidad como resultado de la derogatoria o inexequibilidad, sumado a ello el mismo evento adverso evidenciado en el entorno político.

- **EXPERIENCIA PROPIA Y DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN DEL MISMO TIPO:**

La entidad ha venido contratando este tipo de servicios profesional, aplicando los lineamientos del Estatuto General de Contratación y sus Decretos Reglamentarios. En esta oportunidad se apoya la elaboración de los estudios previos, con base en las guías elaboradas por Colombia Compra Eficiente, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015.

En cuanto a las experiencias de entidades estatales en procesos similares, hemos encontrado que algunas entidades, han abordado procesos con características y necesidades semejantes, lo que significa que se reducen los factores adversos sobre el desconocimiento o no aplicación de este tipo de contrataciones en entidades estatales.

IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS RIESGOS: Ya establecido el contexto de la entidad, se procede a identificar e incluir en la matriz propuesta en el Guía, los riesgos del proceso de contratación, atendiendo a cada una de sus etapas:

Etapa de planeación:

Del análisis efectuado para la modalidad de contratación, se tiene que el objeto a contratar es prestación de servicios para apoyar en la secretaría de ambiente, vivienda y desarrollo territorial, por lo que la modalidad de contratación aplicable es la contratación directa de que trata el literal "h" numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

Es claro y teniendo en cuenta que se describe la necesidad de la entidad y las actividades que el contratista deberá ejecutar para desarrollar el objeto contractual, el proceso de contratación cuenta. con las condiciones que garanticen la transparencia, equidad y competencia entre los proponentes, por lo que efectivamente dado la persona con la que se pretende suscribir el contrato reúne las condiciones de experiencia e idoneidad exigidos

por el Estatuto General de Contratación y su Decreto Reglamentario y que efectivamente el estudio de mercado en correlación con el análisis del sector, evidencia que el objeto del contrato puede ser desarrollado por personas naturales.

No obstante, la guía para la elaboración de estudios del sector diseñada por Colombia Compra Eficiente, señala que para los contratos de prestación de servicios de apoyo a la gestión administrativa, no es necesario elaborar un estudio de la oferta y demanda del sector de la prestación de servicios, ya que en este tipo de contratos, el análisis del sector depende del objeto y de las condiciones de idoneidad y experiencia que llevan a efectuar la contratación con la persona natural o jurídica que está en condiciones de satisfacer la necesidad de la entidad. Para la presente contratación el estudio del sector contiene el análisis de las ventajas que representa efectuar la contratación con la persona que ofertó sus servicios, por lo cual no se evidencia efecto adverso.

Por lo anterior, la tipificación, estimación y distribución de los riesgos del contrato que se suscriba, se sujetarán a los criterios definidos en este numeral, sin perjuicio del alcance de las obligaciones a cargo de cada una de las partes de acuerdo con las estipulaciones legales pertinentes, la naturaleza del contrato y el contenido de los estudios previos, considerando que está a cargo del contratista la ejecución del contrato, y a cargo de la entidad el pago del valor pactado.



WILLIAM RODRIGO SANCHEZ
Secretario de ambiente, vivienda y desarrollo territorial