## FORMATO ESTUDIOS PREVIOS

26.838

## MODALIDAD DE SELECCIÓN CONTRATACION DIRECTA

| Capítulo I: Descripción general | | |
|---|---|---|
| **1. Plan de Adquisiciones:** | 20260004 - APOYO PARA EL ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA | **ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA** |
| **2. Código de Banco de Proyectos:** | **Artículo 23. Ley 179 de 1994**<br>202600000000227 | |
| **3. Fecha de elaboración del estudio previo:** | 2026/01/23 | |
| **4. Dependencia solicitante:** | DIRECCIÓN TÉCNICA DE VIVIENDA | |
| **5. Tipo de Contrato** | PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES - PRESTACIÓN SERVICIOS PROFESIONALES O APOYO A LA GESTIÓN | |

| Capítulo II: Descripción técnica | |
|---|---|
| **6. Descripción de la necesidad:** | La Dirección Técnica de Vivienda desempeña una labor muy importante para la comunidad, por tal razón es función de la Dirección Técnica de Vivienda diseñar las políticas públicas para vivienda, diseñar los proyectos, hacerle seguimiento, legalizar los predios de los proyectos habitacionales, realizar las interventorías y titular predios ya sea de manera convencional o colectiva, a través del mejor aprovechamiento del territorio en beneficio de todos sus habitantes conforme al plan de desarrollo.<br><br>El proyecto BPIN 202600000000227 de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura, ha evidenciado un incremento significativo en la demanda dentro de la línea de Titulación Masiva. Este aumento responde al alto número de solicitudes presentadas por la comunidad en temas relacionados con la legalización de la propiedad.<br><br>Dentro de las actividades de la Dirección Técnica de Vivienda le corresponde la formulación de estudios y proyectos, así como la ejecución y seguimiento de actividades enfocadas a la atención de las necesidades en materia de vivienda al igual que las actividades relacionadas con el fortalecimiento del saneamiento básico y actividades complementarias.<br><br>Desde el programa de gobierno y el plan de desarrollo la existencia de un déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en el Distrito de Buenaventura, por lo que se están realizando grandes esfuerzos con finalidad de acceder a los recursos que el gobierno nacional esta entregando para atender esta situación.<br><br>Es por ello que se hace necesario reforzar el actual equipo de la Dirección técnica de Vivienda, con la contratación de profesionales, técnicos, tecnólogos y asistenciales con conocimientos en el área administrativa, técnica o financiera que ayude en la organización de procesos para acceder a los recursos que el gobierno nacional dispone para proyectos de Vivienda nueva, titulación y mejoramientos de Vivienda en el área urbana y rural en el Distrito de Buenaventura.<br><br>Se consultó con la Dirección de Recursos Humanos del Distrito y se certificó que no hay el personal suficiente para realizar dichas funciones por lo que, es necesario contratar una persona que preste el servicio en mención. |
| **7. Análisis del sector económico:** | El análisis del sector realizado por la Dirección Técnica de Vivienda se fundamenta en el cumplimiento del Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, integrándose como base para el proyecto Bpin 202600000000227, denominado "Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura".<br><br>El sector de Vivienda, ciudad y territorio en Buenaventura enfrenta un problema central de deficiente titulación de predios. Esta situación ha derivado en:<br><br>• Informalidad: Un alto déficit de títulos que propicia el incremento de asentamientos de origen informal debido a que las familias carecen de recursos para acceder a viviendas dignas.<br><br>• Inseguridad Jurídica: Los poseedores y ocupantes carecen de respaldo legal sobre sus propiedades, lo que genera desorden en el desarrollo urbanístico.<br><br>• Impacto Fiscal: Existe una disminución en el recaudo tributario para la administración distrital debido a la falta de formalización de la propiedad.<br><br>Este análisis del sector, se alinea con el Plan de Desarrollo "JUNTOS SI ES POSIBLE" 2024 – 2027, específicamente bajo el pilar de Organización Institucional y Administrativa y el programa de Acceso a soluciones de vivienda adecuada. Además, responde a una alta demanda ciudadana, reflejada en el elevado número de solicitudes de legalización recibidas por la Dirección Técnica.<br><br>Para abordar la complejidad técnica y jurídica, el sector requiere una estructura interdisciplinaria de profesionales. Según las fuentes, se necesitan:<br><br>• Profesionales: Ingenieros (civiles e industriales), arquitectos, abogados, contadores, politólogos, administradores, sociólogos, Administradores Público, seguridad y salud en el trabajo, y otras que tienen que ver con el desarrollo del proyecto.<br><br>• Apoyo: Técnicos, tecnólogos y personal asistencial para la caracterización de la población y el acompañamiento en campo. |

| | |
|---|---|
| | La remuneración y contratación de este personal se rige por la Circular No. GIAGC-2026-0002, que establece categorías, experiencia mínima y los honorarios para la vigencia 2026.<br><br>El proyecto se enfoca en el casco urbano (Localidades N°1 y N°2), aunque incluye la identificación de zonas rurales.<br><br>• Población objetivo: Se pretende atender a 500 personas para clarificar la condición de sus predios (ya sean poseedores u ocupantes) y facilitar la titulación gratuita.<br>• Actividades clave: El análisis técnico contempla desde la localización de coordenadas y polígonos, hasta diagnósticos jurídicos, caracterización socioeconómica (ficha técnica por predio) y propuestas arquitectónicas de reorganización del sector y espacio público.<br><br>En dicha circular se estipulo $ 3.713.150 que corresponde a un profesional con experiencia de cero a doce meses de experiencia. |
| **8. Especificaciones del objeto a contratar:** | El contratista deberá:<br><br>1. Ayudar en la planificación y creación de los procesos a ejecutar para legalidad de Vivienda en el marco del proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227<br><br>2. Colaborar en la evaluación de los resultados mensuales y trimestrales en desarrollo del marco del proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227<br><br>3. Apoyar en la socialización de propuestas que permitan mejorar los procesos de control y seguimiento para alcanzar las metas establecidas en el marco del proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227<br><br>4. Revisar periódicamente todos los procesos de solicitudes de titulación en el marco del proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227<br><br>5. Elaborar medidas de rendimiento paras alcance de las metas establecidas en el proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227.<br><br>6. Difundir, interactuar y compartir la información emitida desde los canales virtuales institucionales de la alcaldía distrital de buenaventura<br><br>7. Realizar el cargue de los informes de ejecución a la plataforma SECOP II de cada cuota presentada debidamente firmado<br><br>8. Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual. |
| **8.1.** Objeto del contrato: | PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES COMO ADMINISTRADOR DE EMPRESAS EN LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE VIVIENDA DE LA ALCALDÍA DISTRITAL, EN EL MARCO DEL PROYECTO DENOMINADO APOYO PARA EL ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA DE BPIN 202600000000227. |
| **8.2.1.** Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas) | NO APLICA |
| **8.2.2.** Codificación Bienes y Servicios ONU | 80161506-SERVICIOS DE ARCHIVO DE DATOS<br>80111601-ASISTENCIA DE OFICINA O ADMINISTRATIVA TEMPORAL<br>80111600-SERVICIOS DE PERSONAL TEMPORAL |
| **8.3.** Plazo de ejecución del contrato | 5 MESES El contrato, se podrá dar por terminado anticipadamente en caso de que los servicios contratados no sean requeridos por el Distrito. |
| **8.4.** Lugar de ejecución del contrato | BUENAVENTURA |
| **8.5.** Obligaciones del contratista: | Cumplir con las obligaciones y derechos contemplados en el artículo 5º de la ley 80 de 1993.<br>Ejecutar el contrato con eficacia, responsabilidad, oportunidad y confidencialidad durante la ejecución de sus obligaciones propendiendo en todo momento por el cumplimiento del objeto contractual.<br>Responder por los elementos, bienes, información, etc. que se pongan a su disposición para la ejecución del presente acuerdo de voluntades, propendiendo, en todo caso, por su conservación y uso adecuado.<br>Rendir oportunamente los informes que sobre la ejecución y estado del contrato le solicite el contratante por conducto del supervisor o interventor según corresponda.<br>Acatar diligentemente las instrucciones e indicaciones que sean impartidas por el supervisor.<br>Informar oportunamente al contratante sobre cualquier eventualidad que pueda sobrevenir y que afecte el desarrollo de las actividades y/o obligaciones pactadas.<br>Acreditar mediante Certificación el Pago de Aportes de Seguridad Social y Aportes Parafiscales, expedida por el Revisor Fiscal de la empresa o el Representante Legal de la misma, en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002, 828 de 2003 y 1150 de 2007, del mes correspondiente del personal que utilice el contratista para la debida ejecución del contrato.<br>Ayudar en la planificación y creación de los procesos a ejecutar para legalidad de Vivienda en el marco del proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227<br>Colaborar en la evaluación de los resultados mensuales y trimestrales en desarrollo del marco del proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227<br>Apoyar en la socialización de propuestas que permitan mejorar los procesos de control y seguimiento para alcanzar las metas establecidas en el marco del proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227 |

| | |
|---|---|
| | Revisar periódicamente todos los procesos de solicitudes de titulación en el marco del proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227 |
| | Elaborar medidas de rendimiento paras alcance de las metas establecidas en el proyecto denominado Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura De Bpin 202600000000227. |
| | Difundir, interactuar y compartir la información emitida desde los canales virtuales institucionales de la alcaldía distrital de buenaventura |
| | Realizar el cargue de los informes de ejecución a la plataforma SECOP II de cada cuota presentada debidamente firmado |
| | Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual. |
| **8.6.** Obligaciones del municipio: | La Alcaldía Distrital de Buenaventura en desarrollo del Contrato, tendrá como obligaciones generales las contempladas en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993.<br>1.-Aportar los recursos para el desarrollo del convenio, según lo establecido en el presente convenio.<br>2.- Designar el supervisor del convenio.<br>3.- Programar y realizar las reuniones que fueren necesarias para la coordinación y el seguimiento del convenio de acuerdo a lo establecido por el supervisor designado.<br>4.- Brindar apoyo técnico y administrativo que se requiera durante la vigencia del convenio |
| **8.7.** Perfil del Contratista: | Se requiere para la prestación del servicio una persona mayor de edad, acreditar título universitario como administrador de empresa y que cuente con la disponibilidad para la ejecución de las actividades requeridas. |
| **8.8.** Experiencia del Contratista: | experiencia laboral de cero a doce meses |
| **9. Plazo de liquidación del contrato:** | De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto 019 de 2012, la liquidación de los contratos de prestación de servicios y de apoyo a la gestión no será obligatoria, este contrato no será objeto de liquidación a menos que su terminación sea anticipada. PARÁGRAFO. En el evento de que el contrato se termine anormalmente o tenga saldos sin ejecutar, deberá liquidarse de conformidad con lo previsto en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 o el artículo que lo modifique, adicione o sustituya. |
| **10. Fundamentos Jurídicos de la modalidad de selección:** | El numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015. |
| **11. Criterios técnicos para selección propuesta:** | Conforme a la estipulado en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y en el presente estudio previo no se determinaran los factores de selección que permitan identificar la propuesta más favorable para la entidad, toda vez que la modalidad de contratación directa para la prestación de servicios profesionales y apoyo a la gestión no requiere la escogencia entre varias ofertas. |
| **12. Forma de Pago:** | El valor del contrato se pagará en Cinco (5) cuotas, a partir de la suscripción del acta de inicio, cada pago se hará por la suma de tres millones setecientos trece mil ciento cincuenta pesos ($3.713.150) M/cte, previa aprobación del informe de supervisión diligenciado por el contratista en la plataforma SISNET, junto con el recibo a satisfacción por parte del supervisor, y la acreditación de los pagos correspondientes a seguridad social realizado por el contratista. |
| **13. Condiciones Calcular Presupuesto Oficial** | El valor de los Honorarios para este tipo de servicios se determinó a partir de las tarifas que para tal fin establecido por el Distrito para la vigencia 2026. |
| **14. Presupuesto Oficial** | DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS ($18.565.750,00) M/CTE |
| **15. Interventoría / Supervisión :** | MERLIN JOHANA DIAZ VILLOTA |

**16. Soportes de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos**

| Nro | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripcion | Consecuencia Ocurrencia Evento | Probabili | Impacto | Valoraci | Categori | A quien se asigna | Tratamiento Control implementar | Impacto Despues Tratamnto Probabili | Impacto | Valoraci | Categori | Afecta Ejecucion Contrato | Responsable Implementar Tratamiento | Fecha Estimada Inicio Tratamiento | Fecha Estimada Completa Tratamiento | Monitoreo Revision: Como realiza monitoreo | Monitoreo Revision: Periodicidad Monitoreo |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | General | Externo | Ejecucion | Economico | Cambios y/o variaciones en el comportamiento del mercado: fluctuaciones de precios, desabastecimiento y especulación de insumo, o elementos necesarios para la ejecución de los servicios contratados | En caso de aumento en el costo de los servicios, suministros u obras a ejecutar, estos riesgos serán asumidos por contratista | 3 | 1 | 4 | Bajo | Contratista | Transferir el riesgo y aceptarlo por parte del contratista | 1 | 1 | 2 | Bajo | No | Entidad Estatal | En el momento en que ocurra el incremento de los bienes e insumos. | En el momento en que ocurra el incremento de los bienes e insumos. | En la ejecución contractual por parte del contratista de acuerdo a los costos que presenta y que no generen un desequilibrio economico | En la Ejecución Contractual Por Parte Del Contratista de Acuerdo a Los Costos Que Presenta y Que no Generen un Desequilibrio Economico |
| 2 | General | Interno | Planeacion | Regulatorio | La modalidad contractual es la que corresponde de conformidad con el servicio, suministro u obra a contratar | Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal | 1 | 1 | 2 | Bajo | Entidad Estatal | Evitar el riesgo | 1 | 1 | 2 | Bajo | No | Entidad Estatal | Desde la formulacion del estudio previo que soporta la celebracion del contrato y la modalidad contractual a utilizar | Con la aprobación y suscripción de los estudios previos | A través del sistema de gestion contractual y mediante la firma aprobatoria del estudio previo | En Cada Oportunidad Que se Aprueba un Estudio Previo Para la Celebración de un Contrato o Convenio |
| 3 | General | Interno | Planeacion | Regulatorio | Los requisitos habilitantes son los indicados para el proceso contractual y en el sector económico se encuentran aspirantes que no cumplan los mismos. | Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Declaratoria de Desierto del proceso de seleccion. | 3 | 2 | 5 | Medio | Entidad Estatal | Evitar el riesgo | 1 | 1 | 2 | Bajo | Si | Entidad Estatal | Desde la formulacion del estudio previo que soporta la celebracion del contrato y la modalidad contractual a utilizar y los requisitos habilitantes | Con la aprobación y suscripción de los estudios previos, incluyendo en analisis del sector económico que justifica los indicadores y requisitos habilitantes fijados | A través del sistema de gestion contractual y mediante la firma aprobatoria del estudio previo | En Cada Oportunidad Que se Aprueba un Estudio Previo Para la Celebración de un Contrato o Convenio |
| 4 | General | Interno | Planeacion | Economico | El valor del contrato corresponde a los precios de mercado | Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Declaratoria de Desierto del proceso de seleccion | 3 | 2 | 5 | Medio | Entidad Estatal | Evitar el Riesgo | 1 | 1 | 2 | Bajo | Si | Entidad Estatal | A partir del estudio de mercado, revisando los valores de las cotizaciones | En la aprobación de los estudios previos | Mediante la firma aprobatoria del estudio de mercado y del estudio previo y el consecuente contrato | En la Consolidación Del Estudio de Mercado Que da Fundamento al Presupuesto Estimado Por la Entidad. |
| 5 | Ge | In | Planeacion | Operacional | La descripción del bien, servicio, | Responsabilidad de naturaleza | 1 | 2 | 3 | Ba | Entidad Estatal | Reducir la probabilidad | 1 | 1 | 2 | Ba | Si | Entidad Estatal | Especificar estándares de | Al aprobar os estudios | Verificando que los bienes, | Antes de Iniciar el |

4

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | neral | terno | | | obra u otros es claro y corresponde a la necesidad | disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Declaratoria de Desierto del proceso de selección | | | | jo | | de la ocurrencia del evento | | | | jo | | | los bienes y servicios | previos, con las respuestas a las observaciones que versen sobre ello y al publicar el proceso definitivo | servicios y obras corresponden a las necesidades precisas a satisfacer | Proceso de Contratación |
| 6 | General | Interno | Planeacion | Regulatorio | El proceso cuenta con elementos que permitan garantizar la transparencia y competencia entre los aspirantes. | Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Declaratoria de Desierto del proceso de selección | 1 | 3 | 4 | Bajo | Entidad Estatal | Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento | 1 | 1 | 2 | Bajo | Si | Entidad Estatal | Cuando se determinan las aspectos puntuables o determinantes dentro de los procesos de selección | Al estructurar los criterios de seleccion del proponente y publicar el proceso definitivo | Aclarar los requisitos, requerimientos y especificaciones y criterios puntuables del proceso selectivo | Siempre Que se Inicie la Proyección Para Adelantar un Proceso Contractual |
| 7 | General | Externo | Contratacion | Operacional | Que no se firme el contrato | Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Ausencia de ejecución contractual y desgaste administrativo | 2 | 3 | 5 | Medio | Contratista | Evitar el riesgo | 1 | 1 | 2 | Bajo | Si | Entidad Estatal | Cuando el contrato sea impreso y se verifiquen las firmas por parte de los responsables | En el momento de expedir las polizas exigidas para la ejecución del contrato, el cual debe ir firmado por ambas partes. | En el momento de imprimir el contrato | Cada Vez Que se Genere un Contrato |
| 8 | Especif | Externo | Contratacion | Operacional | calidad de los bienes y servicios | Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Ausencia de ejecución contractual y desgaste administrativo Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Ausencia de ejecución contractual y desgaste administrativo | 1 | 3 | 4 | Bajo | Contratista | se transfiere el riesgo a la poliza o garantia de los mismos | 1 | 3 | 4 | Bajo | Si | Contratista | En el momento en que el contratista entregue la documentación exigida | Al verificar, por parte de la entidad, la documentación exigida | Siguiendo los procedimientos requeridos por la entidad para adelantar el proceso contractual y en la ejecución del contrato | Al Recibir la Documentación Por Parte Del Contratista y su Oferta |

| | |
|---|---|
| **17. Garantias que la entidad estatal contempla exigir en el proceso de contratacion.** | En el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis del riesgo que se incluye en el estudio previo, no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo del contratista. |
| **18. La indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial:** | En cumplimiento del numeral 8º del artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, se procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial:<br>El numeral 5º del ítem 1.2.3. del Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación y que expresa:<br>"Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internaciones y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos."<br>En consecuencia, a la presente modalidad de contratación no se aplicaran las normas especiales que rigen en materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC) en los cuales se encuentre vinculado el Estado Colombiano. |

**19. Firmas autorizadas:**

**Firma Estructurador:**
**MERLIN JOHANA DIAZ VILLOTA**

**Firma responsable:**
**MERLIN JOHANA DIAZ VILLOTA**
DIRECTOR TECNICO DE VIVIENDA
**Fecha:** 2026/01/23

Original Firmado