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.**

El Municipio de Filadelfia, como entidad territorial de la división política y administrativa del Estado, con autonomía política, administrativa y fiscal, tiene como misión constitucional y legal asegurar el desarrollo social, político, económico, físico y ambiental del Municipio, el bienestar general y el mejoramiento continuo de calidad de vida de su población; mediante el ejercicio de la Administración Municipal de las competencias y funciones establecidas en el artículo 311 de la Constitución Política, las disposiciones legales, en concordancia con los Planes de Desarrollo Nacional, y Municipal.

Es obligación de la administración pública adelantar todos sus procesos contractuales con la observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, celeridad, eficiencia, imparcialidad, publicidad, moralidad e igualdad toda vez que la función pública se encuentra al servicio de los intereses generales con el fin de cumplir los fines del Estado.

De conformidad con el artículo 3 de la ley 80 de 1993, inciso primero, los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

El Municipio de Filadelfia, Caldas, en cumplimiento de las metas trazadas en su Plan de Desarrollo "Filadelfia Territorio de Oportunidades 2024 - 2027" y en el marco de la ejecución del proyecto de inversión "MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y SANEAMIENTO PREDIAL EN HOGARES VULNERABLES", tiene la obligación legal y social de garantizar el acceso a la vivienda digna y la protección del patrimonio público.

Actualmente, el municipio enfrenta una problemática estructural caracterizada por la informalidad en la tenencia de la tierra. Según el diagnóstico técnico del sector vivienda, existe un alto porcentaje de ocupación irregular tanto en predios destinados a Vivienda de Interés Social (VIS) como en bienes de uso público e institucional (sedes educativas rurales, casetas comunales, escenarios deportivos). Esta situación de precariedad jurídica genera dos consecuencias críticas:

- Imposibilidad de Inversión Pública: La falta de titularidad a nombre del Municipio o de los beneficiarios impide legalmente la asignación de subsidios de mejoramiento de vivienda (nacionales o departamentales) y frena la ejecución de obras de mantenimiento en infraestructura comunitaria, perpetuando el déficit habitacional cualitativo que afecta al 46.46% de los hogares.

- Inseguridad Jurídica del Patrimonio: Muchos bienes fiscales y de uso público, especialmente en la zona rural, carecen de formalización ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o requieren gestión ante la Agencia Nacional de Tierras (ANT), lo que pone en riesgo la propiedad municipal.

La Secretaría de Planeación y Obras Públicas, aunque competente para liderar estos procesos, no cuenta en su planta de personal con el recurso humano suficiente ni con la dedicación exclusiva requerida para adelantar el volumen de trámites operativos y jurídicos que demanda el saneamiento predial, tales como: estudios de títulos, levantamientos de falsa tradición, gestión notarial, trámites ante la ANT y elaboración de resoluciones de transferencia de dominio.

Por lo anterior, surge la necesidad ineludible de contratar los servicios profesionales de un abogado externo, cuya idoneidad y experiencia permitan evacuar de manera célere y técnica el plan de titulación municipal. Su vinculación tiene por objeto específico el saneamiento físico y jurídico de los inmuebles, actividad que constituye un requisito habilitante para materializar las metas del proyecto de inversión, garantizar la seguridad jurídica de los activos del municipio y permitir que las familias vulnerables transiten de la posesión a la propiedad plena.

Esta contratación se fundamenta en la necesidad de apoyo a la gestión de la entidad para el desarrollo de actividades especializadas y transitorias que no pueden ser asumidas por el personal de planta actual, configurándose así la causal de contratación directa por prestación de servicios profesionales

Para la ejecución del objeto contractual y las actividades a desarrollar, la administración municipal pretende contratar un tercero que facilite el desarrollo de los fines descritos anteriormente, por lo tanto, requiere de una persona natural que cuente con formación académica profesional en derecho con capacidad para suscribir contratos que acredite una experiencia mínima de tres (3) contratos ejecutando en actividades relacionadas con el objeto a contratar, la cual se verificará mediante certificaciones de contratos celebrados con entidades públicas o privadas.

El proyecto se encuentra registrado en el Banco de Programas y Proyectos de inversión municipal BPIN 202600000005891 Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y saneamiento predial de hogares vulnerables del municipio de Filadelfia, Caldas, Producto 400100700 Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales.

Objeto a contratar.

Objeto: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS COMO PROFESIONAL EN DERECHO, CON EL FIN DE ADELANTAR TRÁMITES DE TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, BIENES DE USO PÚBLICO Y OTROS PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE FILADELFIA, CALDAS.

CÓDIGO UNSPSC

80111701 servicios de contratación de personal

2. Obligaciones Generales

El adjudicatario deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones y/o condiciones contractuales, sin perjuicio de las demás necesarias para guarda del interés público:

1. Presentar informes mensuales para dar cuenta de las actuaciones realizadas en beneficio del Municipio, tanto al supervisor del contrato, como al ordenador de gasto. Los informes deberán presentarse en físico y en medio magnético, debidamente identificados, adjuntando las evidencias necesarias para soportar el desarrollo de las actividades realizadas en beneficio del Municipio.
2. Informar oportunamente a la entidad sobre cualquier inhabilidad sobreviniente, incompatibilidad o conflicto de intereses que llegare a ocurrir durante la ejecución del contrato.
3. Cumplir a cabalidad con el objeto contractual en coordinación con la Administración Municipal con plena autonomía.
4. Cumplir como contratista independiente con las obligaciones de seguridad social contenidas en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002.
5. Brindar buen trato a colaboradores internos y externos del Municipio, actuando con responsabilidad y transparencia.

6. Guardar absoluta reserva en relación con toda la información que maneje con ocasión de las actividades propias del proceso o programa en el cual presta sus servicios y de la entidad en general, que le sea dada a conocer con ocasión del presente contrato. El CONTRATISTA deberá cuidar la información a la que tenga acceso, evitando su destrucción o utilización indebida. Así mismo, le está prohibido dar acceso o exhibir expedientes, documentos o archivos a personas no autorizadas.
7. Presentar oportunamente y conforme la normatividad aplicable la factura (o cuenta de cobro) correspondiente a los servicios prestados para efectos de pago, y realizar el trámite respectivo en la plataforma SECOP II.
8. Cumplir las demás obligaciones a su cargo que se deriven de la naturaleza de este contrato y de las exigencias legales.
9. En caso de que el contratista, a causa de la ejecución del contrato, tenga acceso a datos personales de funcionarios del Municipio de Filadelfia y/o de los terceros, deberá cumplir con lo consagrado en la Ley 1581 de 2012 y demás normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, con el fin de garantizar el tratamiento legal de la información y su protección
10. Guardar y mantener de forma indefinida (durante la vigencia del presente contrato y después de la finalización de su ejecución) reserva de toda la información que sea de propiedad del Municipio de Filadelfia o que conozca en desarrollo del contrato, en especial cuando se trate de información sujeta a reserva legal so pena de incurrir en las acciones legales pertinentes. Igualmente, el contratista está obligado a entregar todos los documentos, correspondencia, publicaciones, útiles y demás bienes de propiedad del municipio relacionados con el objeto del presente contrato y aquellos que contengan información confidencial. En consecuencia, es obligación del contratista: **a)** Proteger la información confidencial que el Municipio de Filadelfia comparta o suministre; **b)** Respetar las políticas de seguridad de la información de la entidad; **c)** No dar a conocer a terceros la información confidencial, sensible, crítica, reservada o clasificada a terceros que pueda perjudicar al Municipio de Filadelfia; **d)** No dar a la información confidencial un uso distinto para el cual fue compartida o suministrada, salvo previa autorización por escrito del Municipio de Filadelfia; **e)** Hacer uso de dispositivos de la Municipio de Filadelfia que contengan información confidencial únicamente al momento de cumplir con las obligaciones del contrato; **f)** Devolver y entregar toda la información archivada, utilizando la nemotecnia de las tablas de retención documental; **g)** No realizar interceptación de la red de transmisión de datos en concordancia con la Ley 1273 de 2009; **h)** Indemnización: El contratista se obliga a resarcir los perjuicios por daño emergente y lucro cesante que llegare a ocasionar la revelación, divulgación o utilización de la información de manera distinta al objeto del presente contrato, ya sea por mera negligencia o de forma dolosa.
11. Una vez finalizado el contrato el contratista se encuentra en la obligación de entregar la documentación e información expedida en el cumplimiento de sus labores con el fin de conservar la memoria histórica del cargo desempeñado dentro del municipio.

3. Obligaciones Especificas

1. Brindar apoyo a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas en la identificación, rastreo y estudio de títulos de los bienes inmuebles (urbanos y rurales) objeto de intervención, gestionando la obtención de insumos ante entidades externas (Notarías, ORIP, IGAC, Juzgados) y coordinando la información técnica necesaria (fichas catastrales, levantamientos topográficos) para determinar la viabilidad jurídica de su titulación.
2. Brindar apoyo a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas en los trámites de formalización de la propiedad de bienes de uso público y fiscales (centros educativos, escenarios deportivos, casetas comunales, zonas verdes, entre otros), proyectando las Escrituras Públicas, Resoluciones Administrativas o gestionando los procedimientos ante la Agencia Nacional de Tierras necesarios para que estos queden debidamente titulados a nombre del Municipio de Filadelfia.

3. Brindar apoyo a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas en el estudio, sustanciación y formalización de la cesión a título gratuito o venta de bienes fiscales a favor de poseedores y familias ocupantes de Vivienda de Interés Social que cumplan los requisitos de ley, proyectando los actos administrativos y escrituras de transferencia de dominio para garantizar el saneamiento predial en el marco de los programas de vivienda municipales.
4. Brindar apoyo a la Secretaría de Planeación y Obras Públicas en la conformación, organización y custodia de los expedientes (carpetas) de cada predio intervenido, así como en la proyección de respuestas a derechos de petición, consultas y requerimientos de entes de control o particulares relacionados con la situación jurídica de los bienes inmuebles del Municipio.
5. Las demás que sean requeridas por el ordenador de gasto o supervisor en cumplimiento de sus funciones.

4. Obligaciones del municipio

1. Realizar al contratista los pagos correspondientes a la ejecución del contrato.
2. Designar al Supervisor del contrato.
3. Apoyar las tareas de seguimiento necesarias para verificar el cumplimiento del contrato.
4. Prestar colaboración al contratista para la correcta y oportuna ejecución contractual.
5. Suscribir el Acta de Liquidación correspondiente (si hubiere lugar a ello).

Plazo: El plazo del contrato será desde la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, y hasta el 31 de octubre de 2026, sin superar la presente vigencia fiscal.

Modalidad de selección del contratista y justificación.

El literal h del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, disposición que modificó la Ley 80 de 1993 "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública", estableció como modalidad válida de selección, la contratación directa.

Al amparo de dicha norma, 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", estableció que las entidades sujetas al Estatuto de Contratación de la Administración Pública 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 verifiquen la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate, precisando que no resulta necesario que la Entidad haya obtenido previamente varias ofertas.

Por lo anteriormente expuesto, el Municipio podrá contratar directamente la prestación de servicios profesionales como los requeridos, entendiendo por estos aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Administración Municipal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

5. Valor estimado del contrato y justificación:

Conforme el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 según el cual en casos como éste "no es necesario que la Entidad haya obtenido previamente varias ofertas", en armonía con la propuesta del propósito contratista, la Secretaría de Despacho que sustenta el presente estudio estima el valor del contrato en $38.000.000, los cuales corresponden a los honorarios para un valor mensual y/o parcial de $4.222.222. Dando aplicación del numeral 13 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, la administración municipal cuenta con el **Certificado de**

Disponibilidad Presupuestal No. 185 de 28/01/2026 y BPIN No 202600000005891, con los cuales honrará las obligaciones contraídas en el contrato durante la presente vigencia fiscal.

El citado valor incluye el pago de estampillas a que hubiere lugar de acuerdo con la normativa aplicable por el Municipio, y se efectuará mediante retención sobre los pagos parciales o abonos en cuenta del contratista, pagos que se realizarán mediante la suscripción de actas parciales o fracción de mes de conformidad con el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contratista.

6. Forma de Pago

Dichos honorarios serán pagaderos mediante la suscripción de actas parciales conforme el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contratista, anotando que en cada caso deberá mediar: i) Informe de actividades, incluido los soporte a que hubiere lugar; ii) Certificación de recibo a satisfacción por parte de la supervisión del Contrato; iii) Constancia de pago de aportes al sistema de seguridad social integral.

Lugar de Ejecución: El lugar de ejecución del contrato es el Municipio de Filadelfia, Departamento de Caldas.

7. Criterios para seleccionar la oferta más favorable

Dada la naturaleza del futuro contrato y la modalidad de selección, es decir, la prestación de un servicio donde no resulta necesaria la obtención de varias ofertas para establecer la opción más favorable, la administración privilegiará la idoneidad y experiencia relacionada con la satisfacción de sus necesidades según lo dispuesto por el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015. Así las cosas, podrá contratar directamente la prestación de los servicios requeridos con la persona natural o jurídica que estime conveniente, siempre y cuando ésta haya probado su aptitud para la satisfacción de las necesidades de la entidad, sin desconocer que la cuantía de la oferta del posible contratista deberá obedecer a los límites presupuestales señalados en el presente estudio previo.

Análisis de riesgos y forma de mitigarlos

Por tratarse de un contrato de prestación de servicios donde la idoneidad y experiencia relacionada con la satisfacción de las necesidades de la administración municipal resultan el fundamento para suscribir el mismo, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas no advierte riesgos significativos que puedan afectar la ejecución, máxime, cuando no mediará desembolso previo alguno y cuando será de la oferta del posible contratista que derivará el régimen de pago. No obstante, la administración designará un supervisor para verificar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el contratista en su beneficio, incluido la conservación del equilibrio del contrato cuando hubiere lugar a ello.

8. Análisis de garantías

Por disposición del artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, no resulta obligatoria la constitución de garantías en la modalidad de contratación directa, en consecuencia, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas prescindirá de éstas atendiendo la naturaleza del contrato de prestación de servicios bajo el entendido que la idoneidad y experiencia del contrista constituyen los elementos que validan la suscripción del contrato, minimizando así los riesgos asociados a la ejecución del mismo.

9. Análisis de Acuerdos Comerciales

Al amparo 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 atendiendo el “Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en

Procesos de Contratación" expedido por la Agencia Nacional de Contratación, los procesos de contratación directa como el presente se encuentra excluidos del capítulo de compras públicas de los tratados de libre comercio suscritos por nuestro país.

Filadelfia, Enero 2026.

ORIGINAL FIRMADO
RICARDO MORALES GOMEZ
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Municipio de Filadelfia

Proyectó:
Natalia Pava García
Abogada Contratista, Alcaldía de Filadelfia