 ALCALDIA DE QUIMBAYA	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO NIT: 890.000.613-4	PÁGINA 1 DE 7
	SECRETARIA DE PLANEACION	CODIGO:
		VERSION:

Quimbaya, Quindío 27 ENE 2026

ESTUDIOS PREVIOS

En cumplimiento del numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, a lo previsto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1. Del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 y en concordancia con la resolución 833 del 28 de diciembre de 2018 "por medio de la cual se actualiza y adopta el manual de contratación y supervisión del municipio de Quimbaya Quindío" se realiza el siguiente Estudio Previo.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El Municipio de Quimbaya Quindío en cumplimiento de las funciones Constitucionales y legales asignadas, debe adelantar diversos trámites legales, administrativos y contractuales, con el fin que sus diversas gestiones se logren enmarcar en los principios constitucionales de la función administrativa, legales consagrados en la Constitución, la Ley, y en las normas que la materia ha afinado.


Bajo este entendido corresponde a los Alcaldes de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política cumplir y hacer cumplir la Constitución y la ley, norma que fue desarrollada por el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificada por la ley 1551 de 2012; así mismo, les corresponde dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo. Es por ello que las diferentes actuaciones administrativas deben estar revestidas del acatamiento a la misma Constitución y a la ley, los Decretos Nacionales, los Decretos departamentales, a las Ordenanzas y a los Acuerdos Municipales y los demás actos administrativos y normatividad en general que sirva de soporte a cualquier decisión.

Es pilar de toda administración pública garantizar el cumplimiento de los principios contenidos en el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia y los contenidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo buscando la eficiencia, eficacia, celeridad, etc.

La ley, atendiendo a la identificación y naturaleza de los sujetos que participan en el proceso de la contratación y la necesidad de realizar su objeto, establece las actividades que cada uno de ellos debe cumplir dentro del referido proceso. Igualmente, la ley, delimita el campo de las responsabilidades que les corresponden a las entidades estatales, a los servidores públicos y a los contratistas, en armonía con los preceptos de la Constitución (art. 60, 90, 124 y 209), originadas en sus acciones u omisiones, cuando quiera que éstas irrogan perjuicios a cualquiera de los sujetos de la relación contractual.

En este orden, Los particulares pueden ejercer funciones públicas, en forma temporal o permanente, como se deduce de los artículos 123, inciso tercero y 210, inciso segundo de la Carta. En sentido amplio la noción de función pública atañe al conjunto de las actividades que realiza el Estado, a través de los órganos de las ramas del poder público, de los órganos autónomos e independientes (art. 113) y de las demás entidades o agencias públicas, en orden a alcanzar sus diferentes fines. En un sentido restringido se habla de función pública, referida al conjunto de principios y reglas que se aplican a quienes tienen vínculo laboral subordinado con los distintos organismos del Estado. Por lo mismo, empleado, funcionario o trabajador es el servidor público que está investido regularmente de una función, que desarrolla dentro del radio de competencia que le asigna la Constitución, la ley o el reglamento (C.P., art. 123).

Elaborado por:	P. U de Planificación y Modernización-S.P	Fecha:	Febrero 15/2024
Revisado por:	Secretaría de Planeación	Fecha:	Febrero 15/2024
Aprobado por:	Comité Institucional de Gestión y Desempeño	Fecha:	Marzo 22/2024

 MUNICIPIO DE QUIMBAYA	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO NIT: 890.000.613-4	PÁGINA 2 DE 7
	SECRETARIA DE PLANEACION	CODIGO: VERSION:

Es dentro de la anterior concepción, como se ha hecho posible la colaboración de los particulares en el desempeño de ciertas funciones o actividades públicas, sin que éstas ni el sujeto que las ejecuta se desnaturalicen. Así, los contratistas, conforme a dicho estatuto, son las personas naturales o jurídicas, privadas o públicas, que asumen la ejecución de una labor o actividad, o que deben asumir la realización de una determinada prestación, según las especificidades del objeto del contrato, a cambio de una contraprestación.

El fin de la contratación pública está directamente asociado al cumplimiento del interés general, puesto que el contrato público es uno de aquellos instrumentos jurídicos de los que se vale el Estado para cumplir sus finalidades, hacer efectivos los deberes públicos y prestar los servicios a su cargo, con la colaboración de los particulares a quienes corresponde ejecutar, a nombre de la administración, las tareas acordadas.

De hecho, la contratación estatal es una de las formas de actuación pública de mayor utilización, pues el contrato estatal surge cuando el Estado asume la responsabilidad de prestar los servicios y adelantar funciones para la defensa de los derechos de los administrados y, por ese hecho, aumenta la complejidad de las tareas a su cargo, necesita del apoyo, la intervención y la experiencia que aportan los particulares.

La Subsecretaría de Infraestructura y Obras Públicas del Municipio de Quimbaya tuvo a su cargo el Fondo Rotatorio de Vivienda de Interés Social, el cual fue objeto de disolución y liquidación mediante el Acuerdo Municipal No. 012 de mayo de 2015. Durante la vigencia de dicho Fondo, el Municipio de Quimbaya ejecutó diversos proyectos de Vivienda de Interés Social en sectores como Laureles, José Hilario, Ciudadela, Palma de Cera, entre otros, beneficiando a un número significativo de hogares del municipio.

En virtud de lo dispuesto en el artículo sexto del Acuerdo Municipal No. 012 de 2015, el Alcalde Municipal quedó facultado para expedir las autorizaciones necesarias para adelantar los trámites de escrituración de las viviendas ejecutadas con recursos del Fondo Rotatorio. Si bien en la actualidad el Municipio de Quimbaya no cuenta con proyectos de vivienda vigentes en ejecución, persisten obligaciones institucionales derivadas de los proyectos ejecutados con anterioridad, relacionadas principalmente con la legalización de la propiedad de los inmuebles y la culminación de los procesos de escrituración, actuaciones indispensables para garantizar la seguridad jurídica y el ejercicio pleno del derecho de dominio por parte de los beneficiarios.

Esta obligación institucional encuentra sustento directo en el artículo 51 de la Constitución Política, que reconoce el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y establece el deber del Estado de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo dicho derecho. Así mismo, el artículo 58 de la Constitución Política garantiza el derecho de propiedad privada y su función social, lo cual impone a las entidades públicas la responsabilidad de adelantar las actuaciones necesarias para la formalización jurídica de la propiedad, en especial cuando se trata de vivienda con destinación social.

En desarrollo de estos mandatos constitucionales, la Ley 1537 de 2012 establece los lineamientos para la política de vivienda. En particular, su artículo 2 dispone que las entidades públicas del orden territorial deben promover y agilizar los trámites, permisos, licencias y autorizaciones, así como adelantar las acciones necesarias para garantizar el acceso efectivo a la Vivienda de Interés Social, en condiciones que salvaguarden la dignidad humana y los derechos fundamentales de la población beneficiaria. De igual manera, el Capítulo VII de la citada ley, relativo a la transferencia, titulación y saneamiento de inmuebles, establece que las entidades públicas pueden adelantar procesos de

Elaborado por:	P. U de Planificación y Modernización-S.P.	Fecha:	Febrero 15/2024
Revisado por:	Secretaria de Planeación	Fecha:	Febrero 15/2024
Aprobado por:	Comité Institucional de Gestión y Desempeño	Fecha:	Marzo 22/2024

 ALCALDÍA DE QUIMBAYA	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO NIT: 890.000.613-4	PÁGINA 3 DE 7
	SECRETARIA DE PLANEACION	CODIGO: VERSION:

formalización de la propiedad, señalando el **artículo 43** que los actos de transferencia de bienes fiscales destinados a Vivienda de Interés Social pueden realizarse mediante **resolución administrativa**, la cual constituye título de dominio y debe ser inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

De forma complementaria, la **Ley 2044 de 2020** refuerza las competencias de las entidades territoriales en materia de legalización de la propiedad y mejoramiento de vivienda. En su **artículo 2**, al definir el concepto de **bien fiscal titulable**, faculta a las entidades territoriales para **ceder o transferir bienes fiscales ocupados**, siempre que no correspondan a espacio público o áreas protegidas, lo cual exige la realización de actuaciones administrativas y jurídicas orientadas a la titulación de dichos inmuebles. Así mismo, el **artículo 30** de la mencionada ley declara como **motivos de utilidad pública** el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, incluyendo la **legalización de títulos**, así como la **legalización de predios y asentamientos ilegales con destino habitacional**, reafirmando el deber municipal de atender las solicitudes ciudadanas relacionadas con la formalización de la propiedad y el mejoramiento de las condiciones habitacionales.

En este contexto normativo y constitucional, la **Secretaría de Planeación del Municipio de Quimbaya** recibe de manera permanente solicitudes por parte de los habitantes del municipio relacionadas con la **legalización de la propiedad de sus inmuebles (escrituración)**, la titulación de bienes fiscales, así como solicitudes de **mejoramiento de vivienda urbana y/o rural**, lo que genera una carga administrativa y jurídica significativa que debe ser atendida de manera oportuna y eficiente.


Teniendo en cuenta que la Secretaría de Planeación no cuenta con la capacidad operativa suficiente para atender de manera especializada la totalidad de estas actuaciones, se hace necesaria la **contratación de servicios profesionales de apoyo**, orientados, por una parte, al **acompañamiento jurídico** en los procesos de legalización de la propiedad, escrituración y atención de solicitudes ciudadanas relacionadas con vivienda, y por otra, al **apoyo administrativo** para la actualización, organización y seguimiento de bases de datos y solicitudes relacionadas con vivienda y mejoramiento habitacional.

La contratación de estos perfiles resulta indispensable para garantizar la atención efectiva a la comunidad, la protección del derecho a la vivienda digna y la función social de la propiedad, sin que ello implique la asunción de funciones permanentes propias del personal de planta, sino como un apoyo especializado, autónomo y temporal que fortalece la gestión institucional del Municipio de Quimbaya. Todo esto contribuirá de manera efectiva al cumplimiento del plan de desarrollo "Quimbaya con corazón 2024-2027"

LÍNEA ESTRATÉGICA: 3. Desarrollo, ordenamiento territorial y ambiental "Planificación territorial y ambiental" **SECTOR:** 40 - Vivienda, ciudad y territorio, **PROYECTO:** Mejoramiento de vivienda de interés social urbana y/o rural en el municipio de Quimbaya **PROGRAMA:** Acceso a soluciones de vivienda **PRODUCTO:** Vivienda de Interés Social mejoradas **INDICADOR DE PRODUCTO:** Vivienda de Interés Social mejoradas

El servicio requerido para cumplir con la necesidad descrita se encuentra incluido y publicado en el plan anual de adquisiciones, de conformidad con el certificado expedido por la dirección de almacén del municipio de Quimbaya.

Elaborado por:	P. U de Planificación y Modernización-S.P	Fecha:	Febrero 15/2024
Revisado por:	Secretaría de Planeación	Fecha:	Febrero 15/2024
Aprobado por:	Comité Institucional de Gestión y Desempeño	Fecha:	Marzo 22/2024

 MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO NIT: 890.000.613-4	MUNICIPIO DE QUIMBAYA		PÁGINA 4 DE 7
	SECRETARIA DE PLANEACION		CODIGO:
			VERSION:

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR: De conformidad con las obligaciones que ejecutará el futuro contratista y en razón a que se trata de actividades de prestación de servicios profesionales que son desarrolladas con autonomía, se trata en este caso de un CONTRATO DE PRESTACIÓN DE APOYO A LA GESTIÓN, definido en el numeral 3, del artículo 32 de la ley 80 de 1993, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015.

2.2. OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR: Contrato de prestación de servicios de apoyo a la gestión, actualización y análisis de información relacionada con procesos de mejoramiento de vivienda y legalización de la propiedad, como soporte técnico para su ejecución y seguimiento en el municipio de Quimbaya.

2.3. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución del contrato será de ciento veinte (120) días, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, en todo caso el plazo de ejecución o podrá superar la vigencia 2026.

2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución del presente contrato será en el municipio de Quimbaya – Quindío.

2.5. VALOR Y FORMA DE PAGO: El valor del contrato asciende a la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000) incluidos impuestos. El Municipio de Quimbaya realizará cuatro (04) pagos mensuales, cada uno por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.500.000) incluidos impuestos, previa presentación del informe de actividades y acta de supervisión, suscrita por el supervisor del contrato en la que se debe constar la acreditación del pago de aportes a seguridad social, pensión y riesgos laborales por el porcentaje señalado en la ley. No obstante, los pagos antes señalados, se realizarán con sujeción al PAC de la entidad, de tal manera que EL CONTRATISTA cumplirá con sus obligaciones contractuales y no podrá aducir como justificación para su no realización la demora en el pago, en virtud de la autonomía técnica, administrativa y financiera de la que goza.

2.6. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: La vigilancia y control del contrato la realizará el subsecretario de infraestructura y obras públicas del Municipio o quien haga sus veces.


2.7. OBLIGACIONES DEL CONTRATO:

A) DEL CONTRATISTA:

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS.

1. Apoyar a la Secretaría de Planeación en la gestión, actualización y organización de la información y bases de datos relacionadas con los procesos de mejoramiento de vivienda y legalización de la propiedad.
2. Apoyar a la Secretaría de Planeación en la elaboración de informes, cuadros de control y demás insumos técnicos requeridos para el seguimiento de los procesos de mejoramiento de vivienda y legalización de la propiedad.

Elaborado por:	P. U de Planificación y Modernización-S.P	Fecha:	Febrero 15/2024
Revisado por:	Secretaria de Planeación	Fecha:	Febrero 15/2024
Aprobado por:	Comité Institucional de Gestión y Desempeño	Fecha:	Marzo 22/2024

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO NIT: 890.000.813-4	PÁGINA 5 DE 7
	SECRETARIA DE PLANEACION	CODIGO:
		VERSION:

3. Apoyar a la Secretaría de Planeación en el análisis de información administrativa y técnica necesaria para el seguimiento y control de los procesos de mejoramiento de vivienda y legalización de la propiedad en el municipio de Quimbaya

OBLIGACIONES GENERALES

1. Asistir a capacitaciones sobre temas relacionados con el objeto del contrato impartidas por funcionarios de la Administración Central Municipal a las que sean convocados.
2. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía profesional y administrativa y bajo su propia responsabilidad. Por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral del CONTRATISTA con el municipio de Quimbaya.
3. Elaborar informes periódicos que contengan la descripción detallada de las actividades realizadas. Este informe deberá ser entregado al supervisor del contrato dentro de los cinco (5) últimos días de cada periodo de mes, quien tendrá la obligación de avalar la información ante el Ordenador del Gasto para la autorización del respectivo pago.
4. Guardar la debida y completa reserva sobre la información y los documentos de que tenga conocimiento o a los que tenga acceso en virtud de la ejecución del contrato.
5. Obrar con lealtad, diligencia, oportunidad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas en las actividades contratadas.
6. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución del mismo de conformidad con lo establecido en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.
7. Dar adecuado uso de los bienes puestos a su disposición (material de oficina, computadores, impresoras, instalaciones, libros de consulta, material de trabajo, entre otros) para la ejecución de los servicios del contrato.
8. Cumplir con sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral, manteniendo los pagos al día durante la ejecución del contrato de prestación de servicios, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso segundo y párrafo primero del artículo 41 de la Ley 80 de 1.993, modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2.007.
9. Suministrar la información necesaria para proyectar el acta final del contrato, y suscribirlo como requisito previo al pago final.
10. Administrar y conservar todos los archivos documentales a su cargo, conforme a la Ley 594 de 2000 (Ley de Archivo), así como el acuerdo 02 de 2014, en cuanto al diligenciamiento de la hoja de control de documentos y al término del contrato, hacer la respectiva entrega al supervisor.

B) DEL CONTRATANTE:

1. Colocar a disposición del CONTRATISTA los expedientes, bienes y recursos que se requieran para el desarrollo y ejecución del contrato.
2. Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar las prestaciones patrimoniales que surjan a su cargo como consecuencia de la suscripción del contrato.
3. Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
4. Recibir a satisfacción la prestación del servicio por parte del CONTRATISTA, cuando este cumpla con las condiciones establecidas en el contrato.

Elaborado por:	P. U de Planificación y Modernización-S.P	Fecha:	Febrero 15/2024
Revisado por:	Secretaría de Planeación	Fecha:	Febrero 15/2024
Aprobado por:	Comité Institucional de Gestión y Desempeño	Fecha:	Marzo 22/2024

 MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO NIT: 890.000.613-4	PÁGINA 6 DE 7	
	SECRETARIA DE PLANEACION	CODIGO:
		VERSION:

5. Pagar al CONTRATISTA en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales previstas para el efecto.
6. Exigir y verificar por intermedio del funcionario designado para ejercer la vigilancia y control de la ejecución del contrato, el cumplimiento de las obligaciones del contratista frente al pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud, pensión y riesgos laborales; así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

2.8 CONSULTA PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES:

De acuerdo a certificación expedida por el funcionario encargado del Almacén Municipal, el servicio se encuentra incluido en el plan anual de adquisiciones así:

Códigos Naciones Unidas: 80111701 ✓

SEGMENTO: No. 80 ✓

FAMILIA No: 11 ✓

CLASE No: 17 ✓

PRODUCTO No: 01 ✓

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El procedimiento de contratación se adelantará a través de causal de contratación directa, ya que, al tratarse de un contrato de prestación de servicios de apoyo a la gestión, es pertinente darle aplicación a lo señalado en el literal h, numeral 4, del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

3. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

Teniendo en cuenta la capacidad, idoneidad y/o experiencia requerida para la prestación de los servicios profesionales, esta Oficina estima que el valor total de los honorarios a cancelar al contratista será la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000)** incluidos impuestos. Soportado en el certificado de disponibilidad presupuestal:


No. 00398 DEL 27 DE ENERO DE 2026

con cargo a la Imputación Presupuestal No. 2.3.2.02.02.005.4001044.2024635940011.54112_3.9, Servicios generales de construcción de complejos habitacionales, edificios de viviendas - Vivienda de Interés Social mejoradas - Mejoramiento de vivienda de interés social urbana y/o rural en el municipio de Quimbaya - Servicios de la construcción 5% Impuesto Predial Fondo de Vivienda Este valor está calculado con base en pagos mensuales por valor de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$2.500.000)**

5.IDONEIDAD Y/O EXPERIENCIA: En este caso se requiere que el proponente acredite los siguientes requisitos:

- Tecnólogo en gestión bancaria y financiera, con experiencia profesional mínima de un (01) año.

Elaborado por:	P. U de Planificación y Modernización-S.P	Fecha:	Febrero 15/2024
Revisado por:	Secretaría de Planeación	Fecha:	Febrero 15/2024
Aprobado por:	Comité Institucional de Gestión y Desempeño	Fecha:	Marzo 22/2024

	MUNICIPIO DE QUIMBAYA QUINDIO NIT: 890.000.613-4	PÁGINA 7 DE 7
	SECRETARIA DE PLANEACION	CODIGO: VERSION:

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

Por tratarse de contratos de prestación de servicios de apoyo a la gestión, no es necesario obtener varias ofertas y la selección se realiza teniendo en cuenta la capacidad y/o idoneidad del proponente para ejecutar el objeto contractual.

7. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES, QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

La especificación de riesgos se encuentra en documento anexo, denominado matriz de riesgos.


8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRA CONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO SEGÚN EL CASO.

De conformidad con la disposición del artículo 7 de ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, no es requisito la exigencia de garantía única y en este caso preciso, teniendo en cuenta el tipo de servicio y la forma de pago estipulada, esto es pago parcial en cada mes vencido tras la prestación del servicio; no se considera necesario que el contratista constituya garantía única.

9. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO

El proceso de contratación directa que se adelanta con fundamento en estos estudios previos no se encuentra cobijada por Acuerdos Internacionales y/o Tratados de Libre Comercio (TLC), teniendo en cuenta la naturaleza de la entidad y los umbrales que rigen los convenios suscritos y ratificados por Colombia de conformidad con el manual indicativo del DNP.


VIVIANA ANDREA GAZO ROMERO
 Secretaria de Planeación
 Municipio de Quimbaya


GABRIEL JHOVANNY MEJIA ORTIZ
 Subsecretario de Infraestructura y obras públicas
 Municipio de Quimbaya

Aprobó Aspectos Jurídicos: Daniela Andrea Torres Muñoz- Jefe de Oficina Asesora Jurídica

Elaborado por:	P. U de Planificación y Modernización-S.P	Fecha:	Febrero 15/2024
Revisado por:	Secretaría de Planeación	Fecha:	Febrero 15/2024
Aprobado por:	Comité Institucional de Gestión y Desempeño	Fecha:	Marzo 22/2024

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the upper center of the page.

