DEPENDENCIA: SECRETARIA DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

NOMBRE DEL RESPONSABLE:	***CARGO:***	***FECHA:***
ADRIANA ALEJANDRA CARO BARRIENTOS	*Secretaria de Gobierno y Servicios Administrativos(ENCARGADA EN FUNCIONES)*	*julio/2026*

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS EN EL MUNICIPIO DE ANZÁ.

En desarrollo de lo señalado por el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011, los estudios y documentos previos de la contratación estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del contrato según el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone, y deberán contener, como mínimo, los siguientes elementos:

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

De conformidad con el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Por tal precepto, el Estado debe adoptar las medidas pertinentes para hacer efectivo la prestación de los servicios con calidad, eficiencia y eficacia para todos los asociados. La calidad de la prestación de los servicios por parte de las Entidades Estatales demuestra el acatamiento de las normas del orden constitucional y legal.

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 igualmente es consagrada en

el artículo 29 de la ley 1551 de 2012, así como dirigir la acción administrativa del Municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que, de conformidad con el artículo 51 constitucional, "Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda", y así mismo en su artículo 58 exige que "Artículo 58.-"Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una Ley expedida por motivo de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal le es inherente una función ecológica."

La ley 9ª de 1989 estableció el siguiente procedimiento en su artículo 58: "Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). La cesión gratuita, mediante escritura pública, se efectuará a favor de los ocupantes. Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados". "En ningún caso procederá la cesión anterior en el caso de los bienes de uso público, ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población".

La Ley 708 de 2001 en su artículo 14° modificado por el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019, reguló el tema de la siguiente manera "ARTÍCULO 14. **Cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales.** Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda

de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad.

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

Parágrafo 1°. Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Parágrafo 2°. Para los procesos de cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

Parágrafo 3°. En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.

Parágrafo 4°. La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.

Parágrafo 5°. Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo”

En el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”, (Ley 1955 de 2019) se incluyó el artículo 277, el cual modifica el artículo 14° de la Ley 708 de 2001, teniendo como principal objetivo permitir a las entidades públicas

ceder a título gratuito los bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente parcial o totalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica.

La Ley 2044 de 2020, por medio de la cual “se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales”, tiene por objeto, “Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho”

En el país se convirtió en una constante, sobre todo en épocas antecedentes, que los predios de propiedad de las entidades territoriales fueran ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones de propiedad privada o pública, encontrándose en la mayoría de los casos, asentamientos urbanísticos consolidados, con toda la provisión necesaria de servicios públicos y respecto de los cuales surge la necesidad de generar programas y proyectos encaminados a solucionar los problemas de informalidad en la tenencia de la tierra; esto permitirá que los hogares ocupantes de dichos terrenos logren la consolidación de su patrimonio mediante la obtención de título de propiedad, situación que les posibilita el acceso al mercado financiero e inmobiliario, otorgándoles la oportunidad de percibir recursos que les permitan mejorar su calidad de vida a través de la banca privada o mediante la asignación de subsidios estatales de mejoramiento de vivienda.

Considerando que la titulación de los predios fiscales corresponde a una herramienta eficaz mediante el cual las entidades públicas del orden nacional y territorial, pueden transferir la propiedad de los predios fiscales urbanos ocupados ilegalmente, a quienes demuestren la ocupación del terreno siempre y cuando cumplan con los requisitos legales establecidos en la normatividad vigente y teniendo en cuenta que en el país se predomina una constante en el que los predios de propiedad de las entidades territoriales, son ocupados ilegalmente con mejoras o construcciones de propiedad

privada o pública, que se consolidan en la mayoría de los casos, como asentamientos urbanísticos con toda la provisión de servicios públicos en ocasiones precarios.

Teniendo en cuenta la obligación Constitucional de las entidades territoriales frente al Derecho Constitucional consagrado en el artículo 51 referenciado en párrafos anteriores al igual que las leyes mencionados que tienen por objeto “sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en la ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho” , Surge la necesidad entonces, de generar programas y proyectos encaminados a solucionar los problemas de informalidad en la tenencia de la tierra que permitan que los hogares ocupantes de dichos terrenos logren la consolidación de su patrimonio, mediante la obtención de título de propiedad, situación que les posibilita el acceso al mercado financiero e inmobiliario, otorgándoles la oportunidad de percibir recursos que les permitan mejorar su calidad de vida a través de la banca privada o mediante la asignación de subsidios estatales de mejoramiento de vivienda.

El proceso de titulación es una herramienta mediante la cual el ente territorial consolida visiblemente los siguientes logros: a). soluciona el déficit habitacional; b) Sanea la Propiedad fiscal; c) Mejora la base del recaudo del impuesto predial; d) Viabiliza la inversión de recursos públicos, contribuyendo a la solución de la problemática social y de ordenamiento territorial; e) Da cumplimiento a las garantías ciudadanas en el marco de un Estado Social de Derecho, en donde sus habitantes tienen el derecho constitucional de tener una vivienda en condiciones dignas y con este propósito y el de contribuir con el restablecimiento del derecho de propiedad consagrado en la Constitución, el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, en cumplimiento de su objeto misional, vienen apoyando e impulsando procesos de saneamiento y formalización de la propiedad inmobiliaria, con el objetivo de minimizar y aportar a la solución efectiva de las problemáticas de uso, ocupación y de la tenencia de la tierra.

La puesta en marcha de tales procesos, llevados a cabo con la participación de las entidades del orden territorial y las comunidades beneficiarias, consiguen mejorar significativamente la calidad de vida de las poblaciones en condiciones de vulnerabilidad, transformándose en instrumentos importantes en la lucha contra la pobreza y con ello contribuyendo al desarrollo económico y social de las regiones del país, consolidando la cultura del registro de títulos de bienes inmuebles e impulsando el ejercicio seguro del derecho de dominio sobre la propiedad inmobiliaria.

En este orden de ideas el MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, ha dispuesto y definido estrategias para el desarrollo de un programa nacional, orientado a impulsar el saneamiento jurídico de la propiedad inmobiliaria urbana, en eventos tales como la ocupación de bienes fiscales o baldíos, la posesión y la denominada falsa tradición y por lo tanto El MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO, ha manifestado el interés de trabajar mancomunadamente con el municipio de Anzá para sacar adelante el proceso de saneamiento y formalización de predios incentivando de esta manera la cultura del registro y reactivando el mercado inmobiliario en la zona.

El Plan de Desarrollo Territorial “Cultivando un Anzá para Todos” 2024 – 2027, en la línea estratégica 1 “un Anzá para todos con desarrollo agropecuario, económico y hábitat sostenible”, componente 1.2 “Anzá territorio accesible y habitable”, programa 1.2.2 “Bienestar habitacional”, establece un producto denominado: “Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios” el cual busca asistir técnica y jurídicamente al Municipio para facilitar la titulación y saneamiento de los predios fiscales a favor de los particulares, lo cual le permite a la comunidad el derecho a la vivienda y a la propiedad.

La Administración Municipal 2024 – 2027 busca fortalecer una herramienta jurídica para el recaudo y política fiscal para incrementar los ingresos corrientes de libre destinación que puedan orientarse a los programas de inversión y a garantizar el derecho a la vivienda y a la propiedad de los Anzarinos, asimismo, se le concede la oportunidad a los hogares de acceder a subsidios de vivienda y mejoramientos constructivos, configurando procesos de valorización y dinamizando el potencial comercial de la propiedad. Vale la pena señalar que este esquema de formalización de propiedad, representa para el municipio, no sólo el cumplimiento de un deber legal y constitucional,

sino el desarrollo de una cultura del trabajo interinstitucional coordinado, que le asegura metodologías de gestión óptimas para el diseño y desarrollo de proyectos que redunden en el robustecimiento de las rentas y mejoramiento de la economía local. De otro lado, se busca vincular a la población en varias de las actividades que generen sentido de solidaridad, participación y compromiso en aquellos proyectos emprendidos por la administración, que comprometen el bienestar y una mejor calidad de vida de la comunidad; todo esto en cumplimiento de los fines esenciales del Estado Social y Democrático de Derecho consagrado en el artículo 2º de la Constitución Política.

En el Municipio de Anzá, aparece en el catastro municipal con un importante número de predios urbanos sobre los cuales se ha construido una serie de edificaciones que hacen parte del equipamiento Municipal. La situación de varios de estos inmuebles es precaria, ya que no existe título traslaticio de dominio que acredite la titularidad plena del Municipio sobre dichos inmuebles.

En ese sentido, y con el fin de que la propiedad inmobiliaria del Municipio de Anzá pueda contribuir al cumplimiento de los cometidos Estatales en los términos previstos en la Constitución y la ley, prevaleciendo siempre el interés general sobre el particular, es necesario continuar con la gestión de saneamiento de los activos inmobiliarios del Municipio, pues solo sí se podrá hacer transición al dominio pleno que en todo caso demanda la inversión o cofinanciación de recursos en virtud de los proyectos y/o convocatorias que continuamente se formulan tanto en el plano departamental como a nivel nacional. En efecto, la presentación de un proyecto ante las entidades del orden nacional o departamental, requiere siempre que el predio este jurídicamente saneado y a nombre del Municipio de Anzá.

Si bien el Municipio ha adelantado fases preliminares y diagnósticas del programa de titulación, la actual etapa de materialización del proyecto BPIN 202500000042863 ha develado un alto volumen de predios con situaciones jurídicas de alta complejidad (tales como sucesiones ilíquidas, falsas tradiciones arraigadas, superposición de áreas y conflictos de linderos, comuneros en un mismo predio con diferentes construcciones, ventas con documentos privados, posesiones de parte de predios de mayor extensión en diferentes familias). Para superar estas barreras legales, que superan el alcance del apoyo a la gestión ordinario, es imperativo contratar los servicios de un **profesional en**

derecho con formación de nivel especialista, con el fin de que asuma la dirección jurídica, la representación, la estructuración de actos administrativos complejos y el impulso directo de las acciones judiciales y extrajudiciales necesarias para lograr el saneamiento definitivo de los activos inmobiliarios.

1.1 ARTICULACIÓN DEL PROCESO CON EL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL CULTIVANDO UN ANZÁ PARA TODOS Y CÓDIGO DEL PROYECTO.

Línea Estratégica	Un Anzá para todos con desarrollo agropecuario, económico y hábitat sostenible.
Componente	Anzá territorio accesible y habitable
Programa	Bienestar habitacional
Indicador de Producto	Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios
Proyecto	202500000005804 Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y acceso a vivienda en el municipio de Anzá

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ASESORÍA JURÍDICA, DIRECCIÓN Y MATERIALIZACIÓN DEL PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ACCESO A VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ANZÁ EN EL BPIN 202500000042863, MEDIANTE LA TITULACIÓN Y SANEAMIENTO PREDIAL.

2.1 OBLIGACIONES GENERALES

1. Practicarse los exámenes pre ocupacionales de que trata el artículo 18 del Decreto 723 de 2013 y allegar el certificado respectivo a la entidad territorial Municipio de Anzá, sin el cual no podrá iniciar la ejecución del contrato.
2. Entregar los datos personales (nombres y apellidos completos, número de cédula, correo electrónico personal, lugar y fecha de nacimiento), para que el Municipio de Anzá, genere el usuario en el Sistema de Información y Gestión del Empleo Público # SIGEP.
3. Digitar su información personal, laboral y académica y vincular sus respectivas evidencias en el aplicativo del Sistema de Información y Gestión del Empleo Público # SIGEP, requisito sin el cual no se podrá iniciar la ejecución del contrato.

4. Cumplir con el objeto del contrato en los términos establecidos en el estudio previo, en acatamiento de las condiciones estipuladas en los objetivos, actividades y productos y en sus anexos, aclaraciones y la oferta presentada por el contratista, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno entre EL/A CONTRATISTA y la Alcaldía de Anzá.
5. Tener disponibilidad para acompañar los procesos relacionados con el objeto según lo requiera el supervisor.
6. Entregar durante la ejecución del contrato los productos establecidos en los estudios previos y en el contrato, acatando todas las consideraciones definidas.
7. El Contratista no podrá en ninguna circunstancia hacer uso de las bases de datos o cualquier otro tipo de información para propósitos diferentes a los requeridos por la administración municipal.
8. La información utilizada para el desarrollo del contrato es de carácter confidencial y deberá ser guardada por el contratista y utilizarse exclusivamente en relación con el propósito que ha señalado el contratante. El contratista tendrá los siguientes deberes en relación con la información confidencial que reciba o a la que tenga acceso: a) Mantener dicha información de manera confidencial y privada. b) Abstenerse de reproducirla o darla a conocer. c) Informar de la naturaleza de reservada de la misma a cada una de las personas que tengan acceso a ella, conforme las disposiciones de la Ley 1581 de 2012.
9. Reportar la información relacionada con la ejecución o que tenga incidencia en ella de acuerdo con las reglas del contrato y las normas que lo regulan, cuando sea requerida por EL CONTRATANTE o por el supervisor, adicionalmente a los informes que regularmente deba presentar.
10. Acatar las recomendaciones emanadas de los informes de supervisión e implementar inmediatamente los planes de acción y de mejoramiento que se requieran, soportar las acciones en documentos tipo informe.
11. Informar oportunamente a EL CONTRATANTE cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la Ley.
12. Responder ante las autoridades por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio al MUNICIPIO DE ANZÁ o a terceros.
13. El contratista deberá contar con los elementos necesarios para la ejecución del contrato, y será responsable de su custodia.
14. Estar registrado en SECOP II para la suscripción del contrato y realizar inmediatamente se le indique por el supervisor, las gestiones necesarias para legalización del contrato, en la plataforma de SECOP II. Se recomienda que, para

cargar información sensible en SECOP II, utilice la opción “confidencial” y que adicionalmente tenga en cuenta lo establecido en la Ley 1581 de 2012 reglamentada parcialmente por el decreto nacional.

15. Realizar dentro de un plazo máximo de dos (2) días corridos siguientes a la suscripción del contrato las gestiones necesarias para legalización del mismo, así como los trámites requeridos en sus modificaciones, adiciones o prórrogas y asumir los costos de éstas.
16. Presentar en los tiempos establecidos por la supervisión de acuerdo a los cronogramas de la Administración Municipal, los informes periódicos de actividades debidamente firmados por las partes y los respectivos soportes de la ejecución de actividades inherentes al contrato para la aprobación previa de los pagos acordados.
17. Publicar en la plataforma del SECOP II en los términos establecidos por la entidad, la cuenta de cobro y/o factura según corresponda, los informes periódicos de actividades debidamente firmados por las partes, junto con las planillas de pago de aportes al sistema general de seguridad social y demás soportes de los productos pactados para la aprobación previa de los pagos acordados.
18. Cumplir con todos los requerimientos establecidos en el sistema de gestión de calidad de la Alcaldía.
19. Cumplir cabalmente con sus obligaciones de afiliación y pago frente al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión, ARL) así como de los aportes parafiscales (si aplica), de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 6º Ley 1562 de 2012 por cuanto el cumplimiento de esta obligación es requisito indispensable para la realización de cualquier pago.
20. Mantener en absoluta reserva y abstenerse de comunicar, divulgar, reproducir o utilizar, para sí o para terceros, por cualquier medio, los documentos o la información confidencial respecto de la cual tengan conocimiento en virtud del presente contrato. Para tal efecto, adoptarán los mecanismos de seguridad adecuados que permitan la salvaguarda de la información.
21. Contar con los elementos de protección necesarios para ejecutar las actividades contratadas.
22. Constituir y remitir a través de la plataforma transaccional SECOP II al Municipio de Anzá la garantía requerida, a más tardar dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato (cuando aplique).
23. Las demás obligaciones que sean asignadas por el contratante y que tengan relación con el objeto y alcance del presente contrato.

2.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS.

El contratista ejecutara las actividades conforme al conjunto de disposiciones que se especifican a continuación:

1. Brindar asesoría jurídica tanto a la administración como a los poseedores que se encuentran ocupando los bienes de propiedad del Municipio, para realizar los correspondientes trámites para la titulación, legalización de predios y saneamiento predial en el Municipio de Anzá.
2. Proyectar, fundamentar jurídicamente, las respuestas a derechos de petición, acciones de tutela y demás, referente a la titulación y legalización de predios en el Municipio de Anzá.
3. Estructurar, auditar y avalar jurídicamente los expedientes documentales y probatorios aportados por los poseedores, garantizando el cumplimiento estricto de los requisitos exigidos por la Ley 2044 de 2020 y la normatividad vigente.
4. Ejercer la representación jurídica y el relacionamiento técnico del Municipio ante Notarías, Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos y la Superintendencia de Notariado y Registro, para destrabar jurídicamente los folios de matrícula inmobiliaria objeto de saneamiento.
5. Servir como enlace de la Alcaldía Municipal ante las otras entidades con las que se convengan la legalización de predios (la Agencia Nacional de Tierras, MINVIVIENDA).
6. Proyectar, fundamentar jurídicamente y emitir concepto técnico para la resolución de recursos de vía gubernativa, revocatorias directas, acciones de tutela y demandas contenciosas interpuestas en el marco del proceso de titulación predial.
7. Emitir conceptos jurídicos especializados y vinculantes frente a las controversias sobre el dominio, posesión y falsa tradición de los bienes ocupados, determinando la viabilidad legal para su saneamiento dentro del Municipio de Anzá.
8. Asistir cuando sea necesario en representación de la entidad, a las distintas reuniones y comités que tiendan a generar directrices en materia de titulación y saneamiento predial.
9. Proyectar, fundamentar y someter a aprobación de la administración los actos administrativos (Resoluciones) que declaren la cesión a título gratuito, enajenación o saneamiento definitivo de los predios, asumiendo la responsabilidad técnica de su contenido..
10. Realizar los trámites de protocolización e inscripción necesarios ante las notarías y/o Oficinas de Registros de Instrumentos Púbicos que se produzcan en el marco del presente contrato.

11. Actuar con diligencia y cuidado en la gestión, de acuerdo con el derecho y con los objetivos, criterios jurídicos en defensa de los intereses del Municipio de Anzá, actuando con dignidad, independencia y decoro profesional, y Aplicar y adaptar de manera inmediata los cambios jurisprudenciales o normativos emitidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio aplicables al saneamiento y formalización de la propiedad inmobiliaria del ente territorial.
12. Promover en nombre y representación del Municipio de Anzá las acciones legales para la reivindicación, el saneamiento de la falsa tradición y /o titulación de la posesión de los predios que le indique la supervisión, previo suministro de los insumos documentales por parte del Municipio.
13. Promover e impulsar las actuaciones administrativas necesarias ante la autoridad catastral y registral competente para clarificar, titular y legalizar el inventario de activos raíces priorizados por la supervisión.
14. Realizar un estudio de títulos de los bienes inmuebles priorizados y registrados en el inventario del Municipio, emitiendo el respectivo concepto jurídico que determine la viabilidad legal y técnica para su saneamiento, titulación o afectación, de conformidad con la normatividad vigente.
15. Las demás actividades inherentes a la naturaleza del contrato, requeridas por la supervisión, que garanticen la materialización del proyecto BPIN 202500000042863

2.3 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.

Segmento	Familia	Clase	Producto	Denominación
80	13	17	02	servicios de estudio de títulos

2.5 PLAZO Y LUGAR DE EJECUCIÓN.

El plazo de ejecución del presente contrato será de **CINCO (5) MESES Y DIECISÉIS (16) DÍAS,** contados a partir de la suscripción del acta de inicio en SECOP II, y en todo caso el término del contrato no podrá exceder la vigencia fiscal de 31 de diciembre de 2026.

El lugar de ejecución es el Municipio de Anzá, Departamento de Antioquia.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La Ley 1150 de 2007 define en el artículo 2 las modalidades de selección objetiva de contratistas; en su numeral 4 establece como una de ellas la **contratación directa,** la cual tiene origen en diferentes causales, entre ellas la definida en el literal – h-, esto es, la **prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión**. Por lo anterior, el contratista se seleccionará mediante la modalidad de contratación directa.

3.1 JUSTIFICACIÓN

El Municipio de Anzá, NO tiene dentro de su planta, personal idóneo con capacidades y conocimientos específicos para ejecutar las actividades en cumplimiento del objeto contractual, y al no contarse en la entidad territorial con el personal con estas capacidades y además disponible para suplir esta necesidad, se justifica esta contratación.

3.2. **PERFIL REQUERIDO Y EXPERIENCIA"**

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones especializadas, el contratista deberá acreditar el siguiente perfil: **Formación Académica:** Título profesional en Derecho, con título de posgrado (Especialización) en Derecho Administrativo, o Contratación Estatal o Derecho Público o Derecho Inmobiliario o afines.

3.3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El artículo 24 de la Ley 80 de 1993, modificado por la Ley 1150 de 2007, el cual establece que la escogencia del contratista se efectuara con arreglo de las siguientes modalidades de selección: Licitación Pública, Selección Abreviada, concurso de mérito, **Contratación directa** y mínima cuantía.

Que el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el cual dispone que la modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: “(...) h) para la **prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión** (...)**”.**

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto reglamentario 1082 de 2015, dispone que: “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.

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."

El contrato de prestación de servicios resulta ser ante todo un contrato vital para la gestión y el funcionamiento de las entidades estatales porque suple las deficiencias de estas.

Igualmente se justifica esta contratación en las atribuciones constitucionales consagradas en el artículo 315, así como las consagradas en la Ley 136 de 1994, y la ley 1551 de 2012.

4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, JUSTIFICACIÓN DEL MISMO Y FORMA DE PAGO.

Este contrato de prestación de servicios profesionales tiene un valor de **TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/L. ($38.760.000).**

4.1 DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.

Proceso con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal así:

Número y Fecha	Fuente de financiación / Rubro	Valor
00394 14/07/2026	2.3.2.02.02.008 Servicios prestados a las empresas y servicios de producción.	$38.760.000

4.2 JUSTIFICACIÓN VALOR ESTIMADO.

De conformidad con el estudio del sector, el valor del presupuesto oficial de esta contratación se ha proyectado teniendo en cuenta la idoneidad, la experiencia específica y la exigencia de conocimientos jurídicos especializados para la resolución de problemáticas complejas asociadas a la tenencia de la tierra (falsa tradición, procesos de pertenencia y saneamiento fiscal).

Si bien se consideraron los datos históricos de contrataciones realizadas por la entidad, el valor de la presente contratación obedece a un redimensionamiento del nivel de riesgo y responsabilidad. El profesional no ejercerá labores de simple sustanciación, sino que asumirá el impulso directo de las acciones judiciales y administrativas para lograr la titularidad jurídica de los predios, tal como lo demanda el proyecto BPIN 202500000042863. Esta carga técnica y de mitigación del riesgo antijurídico para la entidad justifica financieramente la presente asignación de honorarios.

En el valor están incluidos los impuestos, tasas de carácter nacional, departamental o municipal, legales vigentes al momento de la suscripción del proceso contractual correspondiente y demás costos directos o indirectos que la ejecución del contrato conlleve.

4.3 FORMA DE PAGO.

El valor del presente contrato que se estimó en la suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/L. ($38.760.000),** se pagará al contratista de acuerdo a su disponibilidad presupuestal y al PAC, mediante **SEIS (06) PAGOS** por actas parciales de avance de ejecución del contrato, detalladas de la siguiente manera:

NUMERO DE ACTA	VALOR
1	$ 4.760.000
2	$ 6.800.000

3	$ 6.800.000
4	$ 6.800.000
5	$ 6.800.000
6	$ 6.800.000
TOTAL	**$ 38.760.000**

Previa publicación en la plataforma del SECOP II en los términos establecidos por la entidad, de los siguientes documentos: **a)** Cuenta de cobro y/o factura expedida con el lleno de los requisitos legales (artículo 617 del Estatuto Tributario). **b)** Informes periódicos de actividades contractuales debidamente firmados por las partes. **c).** Planillas de pago de aportes al sistema general de seguridad social. **d).** Certificado de recibo a satisfacción por parte del supervisor. **PARÁGRAFO 1**. Los pagos se realizarán mediante consignación o a través de transferencia electrónica de fondos en cuenta corriente o cuenta de ahorros en la entidad bancaria donde el contratista indique. **PARÁGRAFO 2**. El Municipio podrá retener cualquier monto que deba pagar al contratista por la prestación de los servicios cuando haya incumplido alguna de las obligaciones, y se liberarán los saldos retenidos cuando el contratista subsane el incumplimiento y satisfaga las reclamaciones o requerimientos presentados. **PARÁGRAFO 3**. De los pagos se descontarán los impuestos respectivos que apliquen según el régimen tributario del contratista, cuya verificación se hará por parte de la secretaría de hacienda del Municipio de Anzá.

5 LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Por tratarse de un contrato para la prestación de servicios profesionales, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio puede contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión, con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, NO es necesario que el Municipio haya obtenido previamente varias ofertas.

6 ANÁLISIS DEL SECTOR.

Dentro del marco de un Estado Social de Derecho les corresponde a las diversas entidades que lo integran, lograr una administración eficiente de los recursos, disponiendo de los medios y las personas que le posibiliten una adecuada asesoría, apoyo a la gestión de los intereses del Municipio en el área requerida, con lo cual puedan cumplir con los cometidos estatales garantizando a los ciudadanos una buena administración.

Los valores que se vienen fijando por concepto de honorarios tendrán obviamente variables que dependen de la experiencia del contratista y las actividades a desarrollar, por ello se han tomado algunos referentes de entidades públicas territoriales que han contratado objetos similares, asimismo, el Municipio de Anzá, consultó los datos históricos de contrataciones realizadas por la entidad para este tipo de perfiles, se toma como referencia para la presente contratación, los siguientes procesos contractuales:

No. PROCESO	MUNICIPIO/ AÑO	OBJETO	VALOR
CPS-191-2026	EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA-VIVA	PRESTACION DE SERVICIOS COMO PROFESIONAL PARA LA GESTION DE INSUMOS TECNICOS EN EL AREA DE TITULACION Y LEGALIZACION DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA-VIVA	$ 45.170.710
196-2026	MUNICIPIO DE MEDELLIN ISVIMED/ 2026	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN EL ÁMBITO JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO. ORIENTADOS A LA GESTIÓN, ACOMPAÑAMIENTO Y EJECUCIÓN DE LOS PROCESOS DE LEGALIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS.	$ 50.223.000
CPSP-SP-022-2025	MUNICIPIO DE YARUMAL ANTIOQUIA/ 2026	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES JURÍDICOS PARA REALIZAR LOS PROCESOS DE ADJUDICACIÓN DE PREDIOS URBANOS BALDÍOS, LEGALIZACIÓN DE INMUEBLES DE INTERÉS DEL MUNICIPIO Y OTRAS ACTIVIDADES DE APOYO A LA SECRETARIA GENERAL Y DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE YARUMAL.	$ 52.288.740

7 ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Entiéndase por riesgo en materia contractual, la probabilidad de ocurrencia de eventos aleatorios que afecten el desarrollo del mismo, generando una variación sobre el resultado esperado, tanto en relación con los costos como con las actividades a desarrollar en la ejecución contractual.

La política para el manejo del riesgo contractual del Estado para los diferentes procesos, consagra como principio rector, que estos corresponden a las Entidades Estatales, las cuales deben asumir sus propios riesgos por su carácter público y el objeto social para el que fueron creadas o autorizadas y, a los contratistas, aquellos riesgos determinados por el objeto que persiguen en el cumplimiento de su actividad; siendo entonces la asignación adecuada una herramienta que minimiza el costo de la mitigación del riesgo, logrando asignar cada riesgo a la parte que mejor lo controla:

Riesgo Previsible: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

Riesgo Imprevisible: Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

La estimación de riesgos previsibles se realiza de acuerdo al CONPES 3714 de 2011. La metodología de estimación que se ilustra se realiza de acuerdo a la propuesta de la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interno	Selección	Regulatorio	Falta de cumplimiento de requisitos legales en el proceso	Nulidad del contrato o sanciones disciplinarias	2	5	7	Alto	Entidad	Verificación Jurídica previa al proceso de contratación	2	2	4	Bajo	Si	Entidad	Antes de Adjudicar el Contrato	Firma Contrato	Lista de chequeo jurídica	Única
2	General	Interno	Contratación	Financiero	Retrasos en la expedición del CDP o CRP	Imposibilidad de iniciar ejecución del contrato	3	4	7	Alto	Entidad	Coordinación con la Secretaria de Hacienda y una planeación oportuna	2	2	2	Bajo	Si	Entidad	Inicio del Proceso de Contratación	Firma Contrato	Seguimiento al proceso de Contratación	Única
3	General	Externo	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de obligaciones por parte del contratista	Atrasos en metas institucionales	3	4	7	Alto	Contratista	Supervisión permanente y actas de seguimiento	2	3	5	Medio	Si	Supervisor	Inicio del Contrato	Terminación del Contrato	Informe de Supervisión	Mensual

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
4	General	Externo	Ejecución	Legal	Cambios normativos que afecten el contrato	Necesidad de ajustes o modificaciones contractuales.	2	4	6	Medio	Entidad	Seguimiento normativo permanente	2	2	3	Medio	no	Entidad y contratista	Durante la Ejecución del Contrato	Terminación del Contrato	Revisión normativa	bimensual
5	General	Externo	Ejecución	Social	Inasistencia o abandono injustificado del contratista	Afectación a la prestación del servicio. Retrasos en el desarrollo de actividades del contrato. Reprogramaciones. Incremento en costos.	2	4	6	Medio	Contratista	Cláusulas contractuales y control de informes. Reducir consecuencias y probabilidades.	2	2	5	Medio	No	Entidad y Contratista	Inicio del Contrato	Terminación del Contrato	Control y seguimiento de informes y entregables pactados en el Estudios previos y contrato	Mensual
6	General	Externo	Ejecución	Operacional	Pérdida o daños en la información que requiera el contratista para el desarrollo del contrato	C Retrasos en el desarrollo de actividades del contrato. Reprocesos, por necesidad de repetir actividades de recolección de información	2	4	7	Medio	contratista	Reducir consecuencias y probabilidades. Contar con herramientas que permitan guardar copias de respaldo de la información generada y necesaria para el contrato...	2	2	4	Medio	Sí	contratista	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Control y seguimiento del contrato	permanente

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
7	General	Externo	Ejecución	Operacional	Errores o deficiencias en los informes, productos o entregables Debido al uso de información errada, desactualizada o por omisión atribuible al contratista..	Errores en la toma de decisiones basada en la información suministrada por el contratista. Reprocesos en la ejecución de las actividades del contrato	3	3	6	Medio	contratista	Reducir consecuencias y probabilidades. Contar con un plan de trabajo que permita establecer un orden y los recursos necesarios para el cumplimiento de las actividades del contrato.	2	2	4	Bajo	Sí	contratista	Inicio del Contrato	Terminación del contrato	Seguimiento del contrato	Permanente
8	general	externo	Ejecución	Técnico/jurídico	Complejidad sobreviniente en la situación jurídica de los predios (litigios activos, superposición de áreas, oposiciones de terceros) que imposibilite el saneamiento	Imposibilidad de titular el predio, afectando los indicadores del proyecto BPIN 2025000000428 63.	3	4	7	alto	contratista	Exigencia de un perfil profesional especializado con conocimientos avanzados en derecho administrativo y bienes, capaz de estructurar salidas jurídicas alternas y agotar las vías legales correspondientes	2	2	4	Medio	SI	Entidad	Proceso de contratación	Terminación del contrato	Seguimiento del contrato	Permanente

8 GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

En cumplimiento a lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, y en especial lo contenido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 el Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis del riesgo realizado por la Alcaldía de Anzá, Antioquia, en el presente caso

NO se considera necesario la exigencia de constitución de garantía alguna a cargo del contratista.

9 EL PROCESO SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO INTERNACIONAL.

De acuerdo con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación se ha verificado que este no se encuentra ubicado en ninguno de los tratados Internacionales.

10 SUPERVISIÓN.

La supervisión será ejercida por quien ocupe el cargo de **Secretaria de Gobierno y Servicios Administrativos** del municipio de Anzá o quien haga sus veces.

11 DOCUMENTOS REQUERIDOS.

- **PROPUESTA:** Suscrita por el Contratista.
- Hoja de Vida del SIGEP. **(Actualizada)**
- Declaración de Bienes y rentas (PERSONA NATURAL) **Actualizada.**
- Soportes Experiencia.
- Fotocopia de la Cedula de la persona natural o del representante legal.
- Certificado de la Procuraduría
- Certificado de la Contraloría
- Certificado de antecedentes penales (PONAL).
- Certificado del Sistema Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC.
- Certificado de inhabilidades por delitos sexuales
- Certificado de inscripción en registro de deudores morosos REDAM
- Certificado de afiliación y pago del sistema de seguridad social.
- RUT
- Declaración de inhabilidades e incompatibilidades
- Exámenes médicos ocupacionales
- Certificados de Estudio **título profesional en Derecho y Especialista**
- **Tarjeta profesional**

- **Certificado de vigencia de TP**
- **Certificado de Antecedentes profesionales**
- Certificado de Cuenta Bancaria

_____

ADRIANA ALEJANDRA CARO BARRIENTOS
Secretaria de Gobierno y Servicios Administrativos
(Encargada en Funciones)

Elaboró	Revisó	Aprobó
Adriana Alejandra Caro Barrientos Secretaria de Gobierno y Servicios Administrativos (Encargada en Funciones)	Adriana Alejandra Caro Barrientos Secretaria de Gobierno y Servicios Administrativos (Encargada en Funciones)	Comité de Contratación