GLORIA

ESTUDIOS PREVIOS

En cumplimiento de lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, esta dependencia procede a realizar los estudios previos pertinentes para diagnosticar la necesidad que pretende suplir el municipio de Zarzal – Valle.

Como parte del proceso de la planeación contractual, de conformidad con el Decreto 1082 de 2015, se establece que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato. Deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección:

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

1.1. JUSTIFICACIÓN

La Administración Municipal de Zarzal, Valle del Cauca, requiere contratar los servicios profesionales de una persona natural con formación profesional en Derecho y experiencia relacionada con procesos de titulación, con el propósito de brindar acompañamiento jurídico a la Dirección Jurídica en el trámite, revisión y seguimiento de los procesos que se encuentran a cargo de la dependencia, así como en los demás asuntos jurídico-administrativos relacionados con sus competencias.

En el Plan Anual de Adquisiciones de la vigencia 2026, adoptado mediante Resolución No. 100.03.05.002 del 5 de enero de 2026, se encuentra programada la contratación de servicios profesionales orientados al acompañamiento de este tipo de procesos y procedimientos jurídicos, de acuerdo con las necesidades identificadas por la Administración Municipal, bajo el siguiente código:

Códigos UNSPSC	Descripción
80131702	Servicios de estudio de títulos

El artículo 2 de la Constitución Política establece como fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, promover la prosperidad general, 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 asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

De conformidad con el artículo 311 de la Constitución Política, corresponde al municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Así mismo, el artículo 315 de la Constitución Política establece dentro de las atribuciones del alcalde cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del Gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del Concejo, así como dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo y ejercer las demás competencias que le sean atribuidas por la Constitución y la ley. En este marco, el Municipio de Zarzal, como entidad territorial con autonomía política, administrativa y fiscal, debe desarrollar sus competencias constitucionales y legales mediante una adecuada gestión administrativa y jurídica, procurando el cumplimiento de las disposiciones que regulan sus actuaciones y garantizando la adecuada atención de los asuntos sometidos a conocimiento de la Administración Municipal.

Dentro de las necesidades identificadas por la Administración se encuentra el acompañamiento profesional a los procesos de titulación de predios, los cuales requieren la revisión y análisis de la situación jurídica de los inmuebles, la verificación de la documentación aportada, el estudio de las disposiciones normativas aplicables, el seguimiento de las actuaciones adelantadas y el apoyo en la estructuración de los documentos y actuaciones jurídicas que resulten procedentes en cada caso.

La titulación y formalización de la propiedad constituye un mecanismo de especial importancia para la gestión territorial y la protección de los derechos patrimoniales de los ciudadanos, en cuanto permite, de acuerdo con el procedimiento jurídico aplicable, formalizar situaciones de ocupación y tenencia de bienes inmuebles y avanzar hacia el reconocimiento y registro de los derechos de propiedad. Estos procesos, por su naturaleza, requieren acompañamiento jurídico que permita determinar la viabilidad de las actuaciones, verificar el cumplimiento de los requisitos legales y contribuir a que las decisiones administrativas se adopten con observancia de la normatividad vigente.

De igual manera, la Dirección Jurídica requiere apoyo profesional en asuntos de naturaleza jurídico-administrativa relacionados con la revisión, análisis y acompañamiento de actos administrativos y demás actuaciones sometidas a su consideración, así como en la atención de asuntos jurídicos que, de acuerdo con las competencias de la dependencia, requieran análisis profesional en materia de Derecho Administrativo.

En consecuencia, la contratación resulta necesaria para fortalecer la capacidad de respuesta de la Dirección Jurídica frente a los procesos de titulación y demás asuntos jurídico-administrativos a su cargo, contribuyendo al adecuado desarrollo de las actuaciones administrativas y al cumplimiento de las competencias legales de la entidad.

Finalmente, el vínculo jurídico que se generará con ocasión de esta contratación corresponderá a un contrato de prestación de servicios profesionales, cuya ejecución se desarrollará con autonomía técnica, administrativa e independencia por parte del contratista, sin que exista subordinación laboral frente al Municipio. Las actividades contratadas estarán orientadas al acompañamiento y apoyo profesional de la Dirección Jurídica, sin que impliquen el ejercicio de funciones públicas o de autoridad administrativa propias de los servidores públicos, ni la configuración de una relación laboral.

1.2. LA NECESIDAD

La Administración Municipal de Zarzal, Valle del Cauca, en el ejercicio de sus competencias constitucionales y legales, ha identificado la necesidad de fortalecer el desarrollo y atención de los procesos de titulación de predios ubicados en el área urbana y rural del municipio, tanto respecto de bienes de propiedad del Municipio como de aquellos inmuebles cuya situación de ocupación o tenencia requiere ser analizada para determinar la procedencia de su titulación o formalización, de conformidad con el procedimiento jurídico aplicable.

Esta situación demanda un adecuado acompañamiento profesional en materia jurídica, teniendo en cuenta que los procesos de titulación involucran el análisis de antecedentes, documentos y condiciones jurídicas de cada inmueble, así como la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad vigente. La adecuada gestión de estos procesos contribuye a brindar mayor seguridad jurídica a los ciudadanos, fortalecer la gestión del territorio y prevenir riesgos jurídicos para la Administración Municipal.

En este contexto, se hace necesaria la contratación de un profesional del Derecho que cuente con conocimientos y experiencia relacionados con los procedimientos de titulación y formalización de predios urbanos y rurales, con el fin de brindar apoyo jurídico a la Dirección Jurídica en el análisis, revisión, trámite y seguimiento de los procesos que sean puestos a su consideración, de conformidad con la Constitución Política, la Ley 2044 de

2020, su reglamentación y las demás disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que resulten aplicables a cada caso concreto.

El profesional contratado apoyará la realización de estudios jurídicos individualizados de los predios objeto de análisis, la revisión de antecedentes y documentos, la identificación de la situación jurídica de los inmuebles, la verificación del cumplimiento de los requisitos legales aplicables, el análisis de la documentación relacionada con la posesión y ocupación de los predios, así como la elaboración de conceptos, observaciones, recomendaciones y demás documentos de carácter jurídico que sean requeridos dentro de los respectivos procesos.

De igual manera, prestará acompañamiento jurídico en las actuaciones que requieran articulación con las diferentes dependencias de la Administración Municipal y, cuando corresponda, con entidades externas relacionadas con los procesos de titulación, tales como la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la entidad catastral competente y demás entidades que intervengan de acuerdo con la naturaleza y procedimiento aplicable a cada caso.

El apoyo profesional requerido permitirá fortalecer la aplicación de los principios de legalidad, debido proceso, seguridad jurídica, transparencia y eficacia en las actuaciones administrativas relacionadas con los procesos de titulación, contribuyendo a la adecuada revisión de los expedientes, la identificación oportuna de situaciones que puedan generar riesgos jurídicos y la adopción de las actuaciones administrativas que correspondan por parte de las autoridades competentes.

Adicionalmente, la Dirección Jurídica del Municipio de Zarzal requiere apoyo profesional en el análisis y atención de asuntos de naturaleza jurídico-administrativa que sean sometidos a su consideración, particularmente en la revisión de actuaciones administrativas, actos administrativos, conceptos y demás documentos que requieran análisis jurídico, de acuerdo con las competencias de la dependencia. Lo anterior permitirá fortalecer la capacidad de respuesta de la Dirección Jurídica frente a las necesidades de las diferentes dependencias de la Administración Municipal.

Actualmente, la Dirección Jurídica del Municipio de Zarzal tiene como propósito principal: "Analizar, asesorar y resolver los asuntos de índole legal sometidos a su despacho a través del desarrollo de una labor de interpretación, aplicación y valoración jurídica, dentro del marco de la racionalidad, transparencia y objetividad institucional, e intervenir de acuerdo con las leyes y según las normas internas del Municipio, en las diferentes etapas de tipo jurídico a las que debe estar sometida la Administración Municipal".

En consecuencia, la contratación de los servicios profesionales en el área del Derecho se encuentra justificada en la necesidad de contar con apoyo jurídico especializado para fortalecer la gestión de la Dirección Jurídica, especialmente en los procesos de titulación y en los demás asuntos jurídico-administrativos relacionados con las competencias de la dependencia, contribuyendo al adecuado desarrollo de las actuaciones a cargo de la Administración Municipal y al cumplimiento de sus fines constitucionales y legales.

1.3. PROYECTO QUE SUSTENTA LA CONTRATACIÓN:

Esta contratación se atiende con recursos del presupuesto de inversión denominado "FORTALECIMIENTO DE LA GESTION Y LA DIRECCION DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL EN ZARZAL", radicado en el Banco de Proyectos bajo el No. BPIM 2024768950002.

1.4. DISPONIBILIDAD DE PERSONAL:

De acuerdo con la información suministrada por la Dirección de Desarrollo Administrativo del Municipio de Zarzal, actualmente la entidad no cuenta con personal de planta suficiente

y disponible que reúna la formación, conocimientos y experiencia requeridos para desarrollar las actividades profesionales relacionadas con el objeto contractual y atender las necesidades identificadas por la Dirección Jurídica.

En consecuencia, resulta necesario acudir a la contratación de servicios profesionales con una persona natural que cuente con formación profesional en Derecho y con la experiencia e idoneidad requerida para brindar acompañamiento jurídico en los procesos de titulación y en los demás asuntos jurídico-administrativos relacionados con las competencias de la Dirección Jurídica.

La contratación permitirá contar con apoyo profesional especializado para atender oportunamente los asuntos que sean asignados dentro del alcance del objeto contractual, sin que ello implique el establecimiento de una relación laboral, toda vez que el servicio será prestado con autonomía técnica, administrativa e independencia por parte del contratista, de conformidad con las obligaciones establecidas en el contrato.

2. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES.

2.1. OBJETO:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN EL ÁREA DEL DERECHO, ORIENTADOS AL ACOMPAÑAMIENTO JURÍDICO DE LA DIRECCIÓN JURÍDICA DEL MUNICIPIO DE ZARZAL, VALLE DEL CAUCA, EN LOS PROCESOS DE TITULACIÓN Y EN LOS DEMÁS ASUNTOS JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS RELACIONADOS CON LAS COMPETENCIAS DE LA DEPENDENCIA, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y LAS NECESIDADES DEL SERVICIO.

2.2. ESPECIFICACIONES:

2.2.1. DURACIÓN: El plazo de ejecución del contrato será igual a tres (3) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin que exceda el 30 de octubre de 2026.

2.2.2. VALOR: El valor estimado para el contrato será la suma de DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000) M/CTE.

2.2.3. FORMA DE PAGO: La anterior cifra será cancelada por el MUNICIPIO, así: actas parciales de actividades desarrolladas, previo cumplimiento de requisitos e informe del supervisor del contrato.

PARAGRAFO 1: CONDICIÓN GENERAL PARA PAGO: Cada pago se hará, previa certificación de cumplimiento a satisfacción por parte del supervisor del contrato asignado, se sujetará al PAC del municipio y la certificación que acredite el pago de los aportes a la seguridad social de parte del contratista del mes inmediatamente anterior.

2.2.4. LUGAR DE EJECUCIÓN: El contrato se ejecutará en el municipio de Zarzal –Valle.

2.2.5. PLAZO DE LIQUIDACIÓN: La liquidación del contrato se hará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la finalización del contrato, de acuerdo a lo estipulado en los artículos 61 de la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.

2.2.6. ESPECIFICACIONES DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO A DESARROLLAR:

El contratista se obliga a cumplir con las siguientes actividades:

1. Apoyar profesionalmente a la Dirección Jurídica en el trámite, revisión y seguimiento de los procesos de titulación radicados en la entidad, de conformidad con los procedimientos, protocolos y disposiciones normativas vigentes.

2. Brindar acompañamiento y apoyo jurídico en asuntos de naturaleza jurídico-administrativa, mediante la revisión, análisis y elaboración de conceptos, observaciones y recomendaciones frente a actos administrativos y demás actuaciones sometidas a consideración de la Dirección Jurídica, de conformidad con las competencias constitucionales y legales del Municipio.
3. Apoyar profesionalmente en el área del derecho administrativo a las diferentes dependencias del Municipio de Zarzal, Valle del Cauca, previa solicitud y coordinación con la Dirección Jurídica, en la revisión, análisis y atención de los asuntos jurídicos que sean puestos en su conocimiento y que guarden relación directa con el objeto contractual.
4. Realizar seguimiento y apoyo jurídico a los trámites y actuaciones que le sean asignados por la Dirección Jurídica o por el supervisor del contrato, siempre que estos se encuentren directamente relacionados con los procesos de titulación y los demás asuntos jurídico-administrativos comprendidos dentro del objeto contractual.

2.2.7. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: Son deberes y derechos del Contratista además de las contenidas en el artículo 5 de la Ley 80/93 los siguientes: 1) Elaborar el informe parcial de actividades ejecutadas y la cuenta de cobro, y presentarlo oportunamente al supervisor del contrato, para trámite y pago de la cuenta respectiva. 2). Mantener al día el pago de la seguridad social. 3) Garantizar la veracidad y correcto uso de la información que este a su disposición en cumplimiento del objeto del presente contrato. 4) Las demás actividades que la entidad solicite y requiera, siempre que estén relacionadas con la ejecución del objeto contractual. 5). Atender las sugerencias del supervisor asignado.

2.2.8. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: Son deberes del CONTRATANTE además de las contenidas en el artículo 4º de la Ley 80 de 1993 las siguientes: **1).** Pagar el precio convenido en el presente contrato. **2).** Suministrar y permitir el acceso a la información requerida por el contratista, de manera oportuna, **3).** Ejercer el oportuno seguimiento a las obligaciones del CONTRATISTA. **4).** Facilitar todos los medios, físicos, electrónicos y logísticos, así mismo los insumos necesarios para desarrollar las distintas actividades previstas en el contrato y **5).** Colaborar para la interacción del CONTRATISTA con los funcionarios del MUNICIPIO.

2.3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO:

El contrato a celebrar será un contrato de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión en los términos del artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN.

3.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN:

Por el objeto y el tipo de actividad a contratar, este es un contrato de Prestación de Servicios Profesionales. Tipo de contrato que le es aplicable la modalidad de selección de contratación directa.

3.2. FUNDAMENTOS JURIDICOS:

La presente contratación se fundamenta en la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, particularmente en las disposiciones que regulan los contratos de prestación de servicios profesionales y la modalidad de contratación directa.

El numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 establece:

"Son contratos de prestación de servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad.

Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados. En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable".

De acuerdo con la naturaleza del objeto contractual, las actividades previstas corresponden a la prestación de servicios profesionales en el área del Derecho, toda vez que requieren conocimientos jurídicos especializados para brindar acompañamiento a la Dirección Jurídica del Municipio de Zarzal en los procesos de titulación y en los demás asuntos jurídico-administrativos relacionados con las competencias de la dependencia.

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 regula la contratación directa de los servicios profesionales y establece que las entidades estatales pueden contratar directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre que la entidad verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. Así mismo, dispone que no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, debiendo el ordenador del gasto dejar constancia escrita de dicha circunstancia.

En este sentido, la modalidad de contratación directa resulta procedente para la celebración del presente contrato, teniendo en cuenta la naturaleza profesional del servicio requerido y la necesidad de contar con una persona que acredite formación profesional en Derecho, así como la idoneidad y experiencia relacionada con las actividades objeto de contratación.

Las actividades previstas requieren conocimientos propios del ejercicio profesional del Derecho, particularmente en materia de Derecho Administrativo, análisis jurídico, revisión de expedientes, procesos de titulación, elaboración de conceptos, revisión y apoyo en la estructuración de documentos y actuaciones administrativas, razón por la cual se requiere la intervención de un profesional con conocimientos y experiencia relacionados con dichas materias.

En concordancia con lo anterior, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha señalado que los contratos de prestación de servicios profesionales tienen como finalidad apoyar la gestión de las entidades estatales mediante la incorporación temporal de conocimientos profesionales o especializados requeridos para el cumplimiento de sus funciones, cuando dichas necesidades no pueden ser atendidas adecuadamente con los medios ordinarios de la Administración.

En consecuencia, las actividades previstas en el presente estudio previo guardan relación directa con las necesidades y competencias de la Dirección Jurídica del Municipio de Zarzal y requieren conocimientos profesionales propios del área del Derecho, por lo que resulta jurídicamente procedente la celebración de un contrato de prestación de servicios profesionales mediante la modalidad de contratación directa, previa verificación de la idoneidad y experiencia del contratista.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.2 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación directa no es necesaria la publicación del aviso de convocatoria previsto para otras modalidades de selección. Lo anterior se entiende sin perjuicio de las obligaciones de publicidad y publicación de los documentos y actuaciones correspondientes en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Así mismo, deberá observarse lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes respecto de los requisitos aplicables a la contratación directa y de los documentos que deben integrar el expediente contractual.

El presente contrato será ejecutado por el contratista con autonomía técnica, administrativa y profesional, dentro del marco de las obligaciones establecidas en el contrato y bajo la coordinación y supervisión correspondiente, sin que ello implique subordinación laboral. El

contratista no asumirá competencias decisorias propias de los servidores públicos ni sustituirá a las autoridades municipales en el ejercicio de sus funciones, limitándose su intervención al acompañamiento y apoyo profesional comprendido dentro del objeto contractual.

En atención a lo expuesto, la contratación pretendida se encuentra jurídicamente sustentada en las normas que regulan la contratación estatal y resulta acorde con la necesidad identificada por la Administración Municipal, con el objeto contractual y con las actividades previstas para su ejecución, por lo cual se considera procedente adelantar la contratación bajo la modalidad de contratación directa.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

4.1. VALOR ESTIMADO: El valor estimado para el contrato será la suma de DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000) M/CTE.

4.2. JUSTIFICACION DEL VALOR: El valor estimado del contrato que se desprende del estudio realizado, está justificado en el tipo de servicio y actividades a ejecutar, en el perfil que debe tener el contratista en cuanto a conocimiento, formación académica y experiencia; así mismo, se consideran el plazo de duración del mismo y los precios del mercado para este tipo de servicios en el sector público.

4.3. APROPIACION PRESUPUESTAL: El contrato será atendido con el presupuesto de gastos de la vigencia fiscal del 2026 así:

CODIGO	DENOMINACIÓN APROPIACION	FUENTE	VALOR
2.3.2.02.02 009.050	Sistema de gestión implementado	1.2.1.0.00	$12.000.000

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Este contrato se rige por lo estipulado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015. **"Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.** 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."

Por lo anterior en este caso no se requiere aplicar o justificar ningun factor de selección para identificar la propuesta más favorable o hacer comparación de propuestas y se podrá hacer directamente quedando este estudio como constancia escrita del procedimiento utilizado.

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

6.1. La tipificación del servicio, le es aplicable la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el decreto 1082 de 2015 y demás reglamentaciones pertinentes.

6.2. Dada la naturaleza de los servicios a contratar se estima como único riesgo previsible el incumplimiento del contrato, riesgo que se tipifica como técnico y se asigna al Contratista.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad
1	General	Externo	Ejecución	Operacional	Se presenta cuando los servicios prestados por el contratista no se ajustan a las exigencias técnicas dadas por el contrato o el ordenamiento jurídico. (Ausencia de calidad).	Detrimento económico para la entidad, baja calidad en la prestación de los servicios a la comunidad y procedimientos no ajustados al ordenamiento legal.	Improbable	Menor	Medio	Medio
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Se presenta cuando el contratista no cumple con las obligaciones adquiridas en el contrato (incumplimiento parcial, total o tardío)	Detrimento económico para la entidad, baja calidad en la prestación de los servicios a la comunidad y metas no cumplidas	Improbable	Menor	Medio	Medio
3	Específico	Interno	Planeación	Económico	Se presenta cuando se necesitan servicios adicionales necesarios para la utilidad del objeto contractual	Controversias post-contractuales (liquidación)	Raro	Insignificante	Bajo	Bajo

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Calificación Total			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	CONTRATISTA	Verificación de la calidad del servicio en la ejecución del contrato.	Improbable	Menor	Menor	Si	Dirección Jurídica	Revisión permanente de las exigencias técnicas del contrato a fin de garantizar la calidad del servicio por parte del contratista	Cada vez que se presente la necesidad.
2	CONTRATISTA	Verificación permanente de la debida ejecución del contrato.	Improbable	Menor	Menor	Si	Dirección Jurídica	Verificación permanente mediante una confrontación de lo contratado frente a lo ejecutado.	Cada vez que se presente la necesidad.
3	ENTIDAD	Identificar detalladamente la necesidad a satisfacer y los servicios a requerir.	Raro	Menor	Bajo	SI	Dirección Jurídica	Verificación que el objeto del contrato se enfoque al cumplimiento de las metas trazadas en la etapa previa.	Cada vez que se presente la necesidad.

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

En la modalidad de contratación directa la exigencia de garantía no es obligatoria; según se desprende del artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015; que textualmente exigencia *de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.*", por lo tanto, en este caso y por la cuantía del contrato a suscribir, la forma de pago y la naturaleza del mismo, la Entidad NO considera necesario exigir póliza de garantía única al Contratista.

Lo anterior, sin perjuicio de que el supervisor del contrato informe oportunamente a la entidad cualquier circunstancia sobreviniente que amerite revisar esta decisión.

8. ESTUDIO DEL SECTOR

Con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y atendiendo los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente para la elaboración del estudio del sector, se procede a analizar las condiciones del mercado relacionadas con la necesidad identificada por el Municipio de Zarzal, Valle del Cauca.

El presente análisis tiene como finalidad identificar las condiciones generales del mercado, la oferta existente, las características de los servicios requeridos y los antecedentes de contratación que permitan establecer condiciones razonables para la ejecución del objeto contractual.

RECURSOS REQUERIDOS	
HUMANOS	Se requiere una persona natural con título profesional en Derecho, que cuente con los conocimientos, experiencia e idoneidad necesarios para brindar acompañamiento jurídico a la Dirección Jurídica en los procesos de titulación y en los demás asuntos jurídico-administrativos relacionados con el objeto contractual.
TECNICOS	Para el desarrollo de las actividades contratadas se requiere el uso de equipo de cómputo, herramientas ofimáticas, sistemas de información, herramientas de comunicación y plataformas digitales necesarias para la revisión, elaboración, organización y seguimiento de la documentación relacionada con los asuntos jurídicos a cargo del contratista. Los elementos propios para la ejecución del servicio serán utilizados por el contratista de manera independiente, sin perjuicio de las herramientas institucionales a las que deba acceder para el cumplimiento de sus obligaciones.
FINANCIEROS	Para atender la necesidad identificada, el Municipio de Zarzal cuenta con la disponibilidad presupuestal correspondiente para financiar la contratación de los servicios profesionales requeridos. El valor estimado del contrato asciende a la suma de **DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000) M/CTE**, de acuerdo con el presupuesto disponible y el análisis de los antecedentes de contratacion de servicios de naturaleza similar realizados por la entidad.

CONDICIONES DE COMPLEJIDAD	
FORMACION	Título profesional en Derecho, debidamente acreditado conforme a la normativa vigente.
EXPERIENCIA	Acreditar experiencia profesional relacionada con el ejercicio del Derecho y preferiblemente con actividades desarrolladas en el sector público, especialmente en asuntos de Derecho Administrativo, procesos de titulación, revisión de actuaciones administrativas o actividades jurídicas relacionadas con el objeto contractual.

La experiencia requerida deberá guardar relación con las actividades que se pretenden desarrollar y será verificada de acuerdo con los documentos aportados por el contratista y las condiciones establecidas en los estudios y documentos previos.

ANÁLISIS DE LA OFERTA:

Para la ejecución de servicios profesionales de naturaleza jurídica existe oferta disponible en el mercado, principalmente constituida por personas naturales que cuentan con formación profesional en Derecho y experiencia en el desarrollo de actividades jurídicas para entidades públicas.

Con el propósito de identificar la oferta y establecer antecedentes de contratación que permitan conocer las condiciones bajo las cuales se han contratado servicios de naturaleza similar, el Municipio de Zarzal ha revisado procesos de contratación adelantados por la entidad en vigencias anteriores, relacionados con la prestación de servicios profesionales en el área jurídica.

Dentro de los antecedentes identificados se encuentran los siguientes:

NOMBRE DEL CONTRATISTA	NIT / C.C.
CAMILO ANDRES GOMEZ RAMIREZ	1.023.929.754
GLORIA NELLY ROBLEDO CALDERON	29.990.743
ROSALBA LUCY HERNANDEZ DE LEON	41.636.466

Los antecedentes anteriormente relacionados permiten evidenciar que existe oferta de profesionales en el mercado con capacidad para prestar servicios jurídicos a entidades territoriales, particularmente en actividades relacionadas con el acompañamiento y apoyo profesional a las dependencias de la Administración Municipal.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

La Administración Municipal de Zarzal, Valle del Cauca, ha contratado en vigencias anteriores servicios profesionales relacionados con el acompañamiento jurídico a la Dirección Jurídica y con el desarrollo de procesos de titulación, constituyéndose estos antecedentes en referentes para el análisis de las condiciones técnicas y económicas del presente proceso.

Dentro de los antecedentes de contratación identificados en el Municipio de Zarzal se encuentran:

No. Contrato	OBJETO	VALOR MES
130.19.08-126 DE 2025	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ASESORIA JURIDICA EN LOS DIFERENTES TRAMITES QUE ADELANTAN LAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE ZARZAL Y PROCEDIMIENTOS RELACIONADOS CON LAS TITULACIONES REQUERIDAS POR LA COMUNIDAD EN JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE ZARZAL	$5.000.000
130.19.08-369 DE 2025	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES EN EL AREA DEL DERECHO, ORIENTADOS AL ACOMPAÑAMIENTO DE LA DIRECCION JURIDICA DEL MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE, EN LOS PROCESOS DE TITULACION Y DEMAS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, CONFORME A LAS PRIORIDADES DE LA DEPENDENCIA	$5.000.000
130.19.08-443 DE 2025	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES EN EL AREA DEL DERECHO, ORIENTADOS AL ACOMPAÑAMIENTO DE LA DIRECCION JURIDICA DEL MUNICIPIO DE ZARZAL VALLE, EN LOS PROCESOS DE TITULACION Y DEMAS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, CONFORME A LAS PRIORIDADES DE LA DEPENDENCIA	$5.000.000

De la revisión de los antecedentes contractuales anteriormente relacionados se evidencia que el Municipio de Zarzal ha requerido servicios profesionales en el área del Derecho para el acompañamiento de procesos de titulación y demás asuntos jurídicos relacionados con las competencias de la Dirección Jurídica. Así mismo, no se identifican antecedentes que

permitan advertir dificultades de carácter jurídico, técnico o financiero que hayan impedido la ejecución de este tipo de servicios mediante la modalidad de contratación directa.

De igual manera, se revisaron antecedentes de contratación publicados en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP II por otras entidades territoriales, relacionados con la prestación de servicios profesionales de abogados para procesos de titulación, legalización y formalización de predios, encontrándose los siguientes referentes:

No. Contrato	OBJETO	VALOR
CPS-313-2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO PARA LA GESTIÓN JURÍDICA DE LOS PROYECTOS A CARGO DE LA JEFATURA DE TITULACION Y ESCRITURACION DE LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA VIVA	$35.163.823 4.5 meses
PS-540-2025	CONTRATAR LA PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE UN ABOGADO CON TITULO DE POSGRADO EN ESPECIALIZACION PARA BRINDAR ASESORIA JURIDICA EN EL MARCO DEL PROYECTO FORTALECIMIENTO DE LA PROPIEDAD, SANEAMIENTO Y TITULACION DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE EL ESPINAL - TOLIMA A CARGO EN LA DIRECCION ADMINISTRATIVA DE ANALISIS Y PLANEACION DEL DESARROLLO	$24.000.000 5 meses
CONTRATO 086 DE 2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO PARA EL PROYECTO "TITULACIÓN DE PREDIOS EN EL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA"	$22.500.000 5 meses
AD-CD-25-680	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO EN LA SECRETARIA ADMINISTRATIVA DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER, DENTRO DEL PROYECTO DE TITULACIÓN Y/O LEGALIZACIÓN DE PREDIOS DE LA SECRETARIA DE SALUD DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER	$42.000.000 7 meses
110-14-07-116-2025	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO, PARA EL FORTALECIMIENTO JURIDICO EN TITULACION Y LEGALIZACION DE PREDIOS EN LA SECRETARIA DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PRADERA	$36.000.000 7.5 meses

De acuerdo con los antecedentes de contratación consultados, se evidencia que durante la vigencia 2025 el Municipio de Zarzal contrató servicios profesionales de naturaleza similar, relacionados con el acompañamiento jurídico a la Dirección Jurídica y con el desarrollo de procesos de titulación, por un valor mensual de **CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) M/CTE**.

Así mismo, los antecedentes de contratación adelantados por otras entidades territoriales permiten evidenciar que existe oferta en el mercado de profesionales del Derecho con experiencia en procesos de titulación, legalización y formalización de predios, cuyos valores contractuales varían de acuerdo con las condiciones particulares de cada contratación, tales como el nivel de formación y experiencia exigido, el alcance de las actividades, el plazo de ejecución y las responsabilidades asignadas.

Para el presente proceso, la Administración Municipal de Zarzal ha determinado un presupuesto oficial de **DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000) M/CTE**, para un plazo de ejecución de **tres (3) meses**, equivalente a un valor mensual de **CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000) M/CTE**.

El valor establecido para el presente contrato responde a las condiciones particulares de la necesidad identificada por la Administración Municipal, el alcance de las actividades previstas, el plazo de ejecución y las condiciones de prestación del servicio. Así mismo, se encuentra dentro de los referentes identificados en el análisis del sector y resulta proporcional frente a las obligaciones que deberá desarrollar el contratista.

En consecuencia, el presupuesto oficial de **DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000) M/CTE**, equivalente a **TRES (3) pagos mensuales de CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000) M/CTE**, se considera razonable para atender la necesidad identificada, de acuerdo con las condiciones técnicas, jurídicas y económicas del presente proceso y la disponibilidad presupuestal de la entidad.

9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Esta contratación no está cobijada por ningún tipo de acuerdo comercial y trato nacional, en los términos del numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

10. CONVOCATORIA A VEEDURÍAS

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 66 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con la Ley 850 de 2003, EL MUNICIPIO DE ZARZAL convoca a las veedurías ciudadanas, establecidas de conformidad con la ley, para realizar el control social al presente proceso contractual, al contrato que se derive del mismo, terminación y liquidación.

Los documentos relacionados con el presente proceso de contratación serán publicados en el Sistema Electrónico de Contratación Pública- SECOP y por tanto corresponderá y es obligación de los interesados consultar permanentemente, los documentos que se emanen del municipio de Zarzal.

Para constancia se firma el presente estudio en Zarzal Valle, a los seis (6) días del mes de agosto de 2026.

EDUARDO GARCIA CARDENAS
Director Jurídico

Proyectó: EDUARDO GARCIA CARDENAS
Digitó: CARLOS ARTURO ACEVEDO REYES
Revisó: VASQUEZ SANCHEZ CONSULTORIAS Y ASESORIAS S.A.S.