Conforme a lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios y en especial el Manual de Contratación de la ESSMAR E.S.P., se elabora el presente estudio previo para adelantar el proceso de contratación y la consecuente celebración del contrato, el cual contiene el siguiente marco de desarrollo:

1. OBJETO:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO PARA BRINDAR ASESORÍA Y APOYO JURÍDICO A LA OFICINA ASESORA DE ASUNTOS JURÍDICOS Y DE CONTRATACIÓN DE LA ESSMAR E.S.P. EN EL CONTROL, SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DE LA GESTIÓN PREDIAL DE LA EMPRESA.

2. RAZONES DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

La ESSMAR E.S.P., en su condición de entidad prestadora de servicios públicos domiciliarios y complementarios, maneja una alta complejidad operativa que conlleva la necesidad ineludible de sanear, proteger y regularizar el componente predial de la infraestructura operativa del Distrito, salvaguardando así los activos físicos de la empresa frente a eventuales contingencias jurídicas.

En este marco institucional, la contratación de servicios profesionales especializados resulta plenamente conveniente, por cuanto permite contar con un acompañamiento jurídico de alto nivel técnico para la gestión estratégica e integral orientada a brindar soporte especializado en el control, seguimiento y desarrollo de la gestión predial. Esto incluye el saneamiento de la titulación, el estudio de títulos, la constitución e imposición de servidumbres, la negociación directa y la formalización de los inmuebles requeridos para la operación, mantenimiento y expansión de los sistemas de acueducto, alcantarillado, aseo y alumbrado público.

Adicionalmente, esta vinculación permitirá el diseño e implementación de buenas prácticas para el fortalecimiento de las capacidades técnicas del equipo jurídico interno en materia inmobiliaria, garantizando la proyección rigurosa de conceptos prediales, informes de seguimiento y la atención fundamentada de las respuestas requeridas por autoridades judiciales, administrativas, oficinas de registro, entes de control y la ciudadanía respecto a la titularidad u ocupación de los predios. Esto se traduce en una mayor eficacia, eficiencia y transparencia en el ejercicio de las funciones institucionales de la ESSMAR E.S.P.

La oportunidad de la presente contratación es de carácter inmediato e impostergable, toda vez que los procesos de legalización predial, los términos legales para la contestación de acciones posesorias o reivindicatorias, y las exigencias de saneamiento inmobiliario necesarias para garantizar la ejecución de obras y la prestación ininterrumpida de los servicios públicos en la ciudad de Santa Marta, responden a plazos estrictos de carácter perentorio.

Postergar o dilatar la vinculación de este apoyo especializado expondría a la ESSMAR E.S.P. a graves riesgos de naturaleza jurídica, financiera y operativa, consistentes en inconvenientes en la gestión predial que podrían paralizar o retrasar la ejecución de obras e intervenciones clave en la infraestructura de servicios públicos por

falta de legalización de inmuebles o constitución de servidumbres, comprometiendo así la oportuna atención de los requerimientos de las comunidades, de los entes territoriales y de los órganos de control.

En consecuencia, la celebración del contrato proyectado se encuentra plenamente justificada en términos de conveniencia y oportunidad, constituyéndose en una herramienta indispensable para garantizar la seguridad jurídica, salvaguardar los intereses patrimoniales e institucionales de la ESSMAR E.S.P. y asegurar el cumplimiento de sus fines misionales frente al Distrito de Santa Marta y sus usuarios.

De acuerdo con lo anterior, el futuro oferente será una persona natural, que cuente con la idoneidad frente a formación y experiencia que permita atender diligente y satisfactoriamente los requerimientos anteriormente descritos. Así, se requiere que, quien realice la ejecución del contrato, tenga el siguiente perfil:

1. Título de abogado, con tarjeta profesional vigente.
2. Título de postgrado relacionado con el objeto contractual a desarrollar.
3. Tener experiencia profesional mínimo de cincuenta y cinco (55) meses, relacionada con el objeto contractual a desarrollar.

3. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

La ESSMAR E.S.P. enfrenta una dinámica jurídica, procesal e inmobiliaria altamente exigente en el Distrito de Santa Marta, derivada de la operación y expansión de los servicios públicos domiciliarios y complementarios. Esta realidad exige un acompañamiento profesional especializado capaz de abordar de manera integral la gestión técnico-legal indispensable para el saneamiento de títulos, constitución e imposición de servidumbres, negociación directa y regularización de predios requeridos para la infraestructura operativa de la entidad (sistemas de acueducto, alcantarillado, aseo y alumbrado público).

A partir de la revisión y sondeo del mercado de servicios profesionales jurídicos especializados en Derecho Público, Derecho Administrativo y Derecho Inmobiliario, se evidencia la existencia de una oferta amplia y cualificada de profesionales con capacidad técnica y experiencia comprobada en:

- Diagnóstico legal, estudio de títulos, saneamiento predial e imposición de servidumbres para proyectos de infraestructura pública y de servicios domiciliarios.
- Proyección de conceptos jurídicos, minutas de saneamiento predial (compraventa, comodato, servidumbres), recursos procesales y atención a requerimientos ante oficinas de registro, autoridades catastrales y entes de control.
- Gestión y acompañamiento en procesos de negociación voluntaria, expropiación administrativa o judicial y legalización de la propiedad de entidades del Estado o prestadoras de servicios.
- Diseño e impartición de capacitaciones y metodologías de transferencia de conocimiento técnico-jurídico en materia inmobiliaria y predial.

En la práctica del mercado de la región y del país, la modalidad de vinculación para este tipo de requerimientos se efectúa mediante contratos de prestación de servicios profesionales, estructurados con esquemas de honorarios mensuales supeditados a la entrega formal de informes de gestión o entregables verificables.

De acuerdo con el análisis de los insumos recolectados en el sondeo de mercado, los principales factores que inciden en la fijación de la cuota de honorarios para este servicio son: (i) Títulos de posgrado y años de experiencia específica en derecho predial, inmobiliario o administrativo aplicado a servicios públicos. (ii) El estado de saneamiento de los inmuebles operativos y la complejidad o riesgo patrimonial asociado. (iii) El volumen de inventario predial, folios de matrícula y expedientes de infraestructura que requieran revisión, estudio de títulos, organización y saneamiento jurídico. (iv) El riesgo antijurídico y la alta exigencia en la protección de los activos e intereses patrimoniales de la ESSMAR E.S.P.

En consecuencia, atendiendo la necesidad institucional de regularizar y sanear la gestión técnico-legal del componente predial e inmobiliario, proteger la infraestructura de los sistemas operados e incrementar el nivel técnico del equipo propio de la ESSMAR E.S.P., se hace necesaria la contratación de servicios profesionales especializados. Dicho apoyo profesional ejecutará de manera integral la estrategia predial e implementará un programa transversal de fortalecimiento, contribuyendo a la mitigación del riesgo antijurídico por titularidad u ocupación de la infraestructura, al cierre de brechas operativas y a la consolidación de capacidad instalada duradera en la entidad.

Con base en la investigación de mercado, se concluye que existe oferta suficiente de profesionales idóneos para ejecutar el objeto contractual, lo cual atiende la insuficiencia del personal de planta para asumir de forma exclusiva esta alta especialización en derecho inmobiliario. Por lo tanto, resulta viable y conveniente adelantar la contratación de servicios profesionales especializados, definiendo un esquema de pago mensual contra entregables e informes de gestión verificables, y priorizando criterios de experiencia específica en gestión predial y capacidad técnica para garantizar la defensa de la infraestructura y los intereses patrimoniales de la ESSMAR E.S.P.

PRESUPUESTO DE REFERENCIA:

De acuerdo con el análisis de los precios del mercado, el valor con el cual se atenderá la presente contratación es la suma de: TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE ($32.550.000) IVA incluido.

Apropiación presupuestal: CDP N° 26000470

Rubro	Valor	IVA	Vigencia	Valor
2120202008	$32.550.000	Aplica	2026	$32.550.000

4. REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN:

REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN	PERSONA NATURAL
Existencia y Representación Legal. Copia de la cédula de la persona natural, Certificado de existencia y representación legal de la Persona Jurídica.	X
Forma de Participación: personas naturales.	X
Certificado de aportes a la seguridad social y parafiscales según al art. 50 de la ley 789 de 2002.	X
Titulación: profesional del derecho. Título de postgrado relacionados con temas contractuales.	X
Experiencia: cuarenta y ocho (48) meses de experiencia profesional, acreditada mediante certificado de experiencia relacionada con el objeto contractual.	X
Formato único de hoja de vida generado por SIGEP	X
Propuesta debidamente firmada	X
Registro único tributario - RUT	X
Certificado de antecedentes disciplinarios	X
Certificado de antecedentes fiscales	X
Certificado de Antecedentes Policía Judicial	X
Certificado de Multas y Contravenciones	X
Certificado de consulta de inhabilidades por delitos sexuales	X
Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos - REDAM	X
Certificado de antecedentes profesionales	X
Tarjeta profesional	X
Certificado de vigencia de tarjeta profesional	X
Definición de situación militar (Hombre menor de 50 años)	X
Certificado de afiliación al sistema general de seguridad en salud, pensión y AR.	X

5. ANÁLISIS DE RIESGOS

Para la presente contratación LA ESSMAR E.S.P. consideró y analizó algunos riesgos. Se anexa el formato de identificación de riesgos diligenciado:

6.1. GARANTIAS: de acuerdo al análisis de riesgos no se requieren garantías.

OBSERVACIONES: N/A

6. TIPOLOGÍA DEL CONTRATO Y MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El contrato que se pretende celebrar a través del presente proceso de contratación es un contrato de prestación de servicios profesionales.

La selección de la tipología como "prestación de servicios", se debe a que la empresa no cuenta con el personal suficiente o idóneo para satisfacer las necesidades planteadas.

Desde el punto de vista técnico, se considera que la contratación de servicios profesionales se logra realizar de manera óptima mediante la recepción de una oferta y la validación del cumplimiento de los requisitos exigidos para el desarrollo del objeto contractual planteado.

El proceso de contratación se llevará a cabo mediante Solicitud Única de Oferta conforme a lo establecido en el capítulo I, numeral 1.2 del Manual de Contratación de LA ESSMAR E.S.P.

7. CONDICIONES DEL CONTRATO:

- **DESCRIPCIÓN DEL BIEN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**

  Servicios de profesional del derecho con título de posgrado, para brindar asesoría y apoyo jurídico a la Oficina Asesora de Asuntos Jurídicos y de Contratación de la ESSMAR E.S.P. en el control, seguimiento y desarrollo de la gestión predial de la empresa.

  PLAZO: El plazo del contrato será/se estima por tres (3) meses y diez (10) días calendario, sin que exceda el 31 de diciembre de 2026, o hasta agotar presupuesto, lo que ocurra primero, contados a partir de la firma de la orden de inicio que entregará por escrito el servidor delegado por la ESSMAR. E.S.P. para la supervisión del contrato.

- **LUGAR DE EJECUCIÓN O ENTREGA:** La prestación del servicio del objeto del contrato, se llevará a cabo en el Distrito de Santa Marta D.T.C.H.

- **POSIBILIDAD DE RENOVACIÓN:** De conformidad con lo establecido Manual de contratación de la ESSMAR E.S.P., el contrato(s) que se derive del proceso de contratación podrá ser renovado.

- **FORMA DE PAGO**: El contrato se pagará en la siguiente forma: tres (3) pagos parciales fijos y un (1) pago proporcional a los días ejecutados del mes de septiembre, los precios serán reajustables de acuerdo con incremento SMLMV del año 2026.

  La factura deberá ser aprobada y recibida a satisfacción por parte del Supervisor del Contrato, con los documentos necesarios para el trámite de pago, de acuerdo a lo establecido en las Condiciones Generales para la Contratación de Bienes y Servicios. La factura deberá ser entregada antes de los veinte (20) primeros días de cada mes.

  Una vez aprobada la factura, la empresa tendrá treinta (30) días para realizar dicho pago.

  El contratista deberá tener en cuenta que la ESSMAR E.S.P. solo realiza pagos por medios electrónicos.

- **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:**

  Apoyar el control, estudio de títulos y seguimiento jurídico a los expedientes prediales e inmuebles vinculados a la infraestructura operativa de la ESSMAR E.S.P., verificando su tradición, folios de matrícula inmobiliaria y actuaciones pendientes de saneamiento.

  Verificar la integridad, trazabilidad y organización documental de las carpetas y expedientes prediales de la empresa, identificando los documentos, planos o escrituras pendientes para lograr la debida titulación o formalización.

  Consolidar y mantener actualizada la información técnica y jurídica del inventario predial de la entidad, identificando alertas de vencimiento, requerimientos pendientes y prioridades de regularización inmobiliaria.

  Apoyar la estructuración y proyección de minutas, ofertas formales de compra, convenios y proyectos de actos administrativos para los procesos de negociación directa, enajenación voluntaria o saneamiento de inmuebles.

  Elaborar los proyectos de respuesta y conceptos jurídicos ante peticiones, requerimientos de entes de control, acciones de tutela o procesos policivos/judiciales originados en la titularidad, posesión o amparo de la infraestructura e inmuebles de la entidad.

  Llevar el control y trazabilidad administrativa de las solicitudes de factibilidad y/o disponibilidad de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, identificando su estado y actuaciones pendientes.

  Verificar la completitud documental de los expedientes correspondientes a las solicitudes de factibilidad y/o disponibilidad de servicios públicos, de acuerdo con los instrumentos de control establecidos para su trámite.

Realizar seguimiento a los requerimientos de información o documentación efectuados dentro de los trámites de factibilidad y/o disponibilidad, llevando control de su atención y estado.

Apoyar la consolidación y actualización de la información documental relacionada con los trámites de disponibilidad de servicios públicos y demás actuaciones de apoyo a la gestión predial, identificando términos, requerimientos y asuntos pendientes.

Las demás actividades relacionadas con el objeto contractual que sean requeridas por la supervisión del contrato.

ANEXOS

Anexo 1. Análisis de riesgos en contratos
Anexo 2. CDP
Anexo 3. Anexo Técnico
Anexo 4: Matrices de tercerización.

Dada en Santa Marta D.T.C.H., el 21 de septiembre de 2026.

HIRAN DAVID RAMÍREZ MONROY
Jefe Oficina Asesora Jurídica y de Contratación

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó	Luis Miguel López Monroy	Asesor Jurídico Externo	
Los arriba firmantes declaran que han revisado el presente documento y lo encuentran ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad se presentan para la firma.			