ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
Derechos Reservados

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL ACOMPAÑAMIENTO, VALORACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE "TITULACIÓN Y SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE BALBOA RISARALDA".

Fecha	Noviembre de 2026
No:	
De:	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial – Francy Eliana Muñoz González
Para:	Alcalde Municipal – José Ernesto Miranda Márquez

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD. (Art. 2.2.1.1.2.1.1),1

En cumplimiento de lo determinado en el artículo 311 de la Constitución Política, al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde 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.

Es así que el municipio de Balboa Risaralda, como entidad administrativa del Estado para su territorio, cuenta con aproximadamente 6.510 habitantes, de los cuales 1.350 aproximadamente están asentados en la zona urbana y el resto en la zona rural. Estos habitantes están distribuidos en una extensión total de 12.068 hectáreas, de las cuales 12.043 hectáreas conforman la zona rural y las 24,1 hectáreas restantes corresponden a la zona urbana; es decir, es un municipio principalmente rural, donde el 99,7 % de su extensión corresponde a territorio rural.

El artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada y le atribuye una función social que implica obligaciones; el artículo 60 impone al Estado el deber de promover, de acuerdo con la ley, el acceso a la propiedad; el artículo 51 consagra el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna, y el artículo 64 establece el deber del Estado de promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios.

Para cumplir con el deber constitucional enunciado en el artículo 64 de la Constitución Política, y atendiendo las estrategias de desarrollo relativas a la formalización de la propiedad rural, especialmente en las veredas donde se concentra la población campesina más vulnerable, es necesario contribuir a garantizar los derechos de propiedad de dicha población e impulsar la consolidación de una cultura de la formalidad en el campo.

Dado que el 99,7 % del territorio del Municipio de Balboa es rural y que la mayor parte de su población habita en las veredas, la informalidad en la tenencia de la tierra rural incide directamente en el acceso de los campesinos a subsidios, programas de vivienda rural, crédito agropecuario y proyectos productivos, así como en la posibilidad de la Administración de invertir recursos públicos en los predios rurales destinados a equipamientos colectivos.

La propiedad, como función social y base de la economía, requiere, entre otras, la gestión y ejecución de proyectos municipales que permitan a la comunidad acceder a la titulación y saneamiento de la tierra, razón por la cual se hace necesario emprender el estudio y análisis debidos para dicha tarea.

El ordenamiento jurídico ha previsto diferentes rutas para la formalización y el saneamiento de la propiedad rural, cuya aplicación exige un análisis jurídico, catastral y registral previo de cada predio. Entre ellas se encuentran: la adjudicación de terrenos baldíos y los procedimientos de formalización de la propiedad privada rural a cargo de la Agencia Nacional de Tierras (Ley 160 de 1994 y Decreto Ley 902 de 2017), incluida la adjudicación de baldíos a entidades de derecho público para la prestación de servicios públicos y la construcción de obras de infraestructura (artículo 68 de la Ley 160 de 1994); el proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de inmuebles rurales de

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD. (Art. 2.2.1.1.2.1.1),1

pequeña entidad económica y sanear la falsa tradición (Ley 1561 de 2012); el proceso declarativo de pertenencia (artículo 375 del Código General del Proceso), y los trámites notariales de transferencia cuando el propietario inscrito tenga la voluntad de ceder el inmueble.

En este contexto, el Municipio de Balboa Risaralda requiere conocer con precisión el estado jurídico, catastral y registral de los predios ubicados en su zona rural, tanto de aquellos de propiedad o en uso del municipio (sedes educativas rurales, casetas comunales, escenarios deportivos, puestos de salud y demás bienes destinados al uso público o a la prestación de servicios), que con frecuencia se encuentran construidos sobre lotes o globos de mayor extensión de propiedad de particulares o sobre terrenos presuntamente baldíos, como de los predios rurales en posesión u ocupación de campesinos que carecen de título debidamente registrado o presentan falsa tradición.

Según las bases catastrales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC el Municipio de Balboa Risaralda cuenta con un total de 2059 predio en zona rural, de los cual 103 de ellos se encuentran sin reporte de matrícula inmobiliaria y 47 predios adicionales registran un número de matrícula antiguo, lo que permite evidenciar la necesidad de establecer cuál es la ruta jurídica aplicable a los casos referidos con el propósito de generar seguridad jurídica a zona rural del municipio.

Por lo anterior, el proyecto de titulación y saneamiento de la propiedad rural debe iniciar con una fase de diagnóstico. En esta fase inicial se requiere realizar un diagnóstico del estado predial de la zona rural del municipio que permita identificar, clasificar y priorizar los predios rurales susceptibles de titulación y saneamiento, determinar la ruta jurídica aplicable a cada caso (administrativa, notarial o judicial) y establecer las necesidades técnicas y financieras para las fases posteriores de ejecución. Sin este diagnóstico la Administración Municipal no cuenta con los insumos necesarios para planear y ejecutar adecuadamente las acciones de formalización de la propiedad.

En ese orden de ideas, se requiere contratar los servicios de un profesional en Derecho idóneo, para que brinde apoyo jurídico en el acompañamiento, valoración y ejecución del proyecto de titulación y saneamiento de la propiedad en la zona rural, iniciando con el diagnóstico predial rural del municipio, en aras de dar cabal y oportuno cumplimiento a las funciones que legalmente le corresponden a la entidad.

Para el Municipio es claro lo siguiente:

1. Existe imposibilidad de atender las actividades requeridas con el personal de planta del municipio, por cuanto no se cuenta con profesionales suficientes con la formación y experiencia requeridas en derecho agrario, inmobiliario, registral y catastral.

2. Las actividades a contratar requieren un grado de conocimiento especializado en estudio de títulos, derecho agrario, normas registrales y catastrales, y procedimientos administrativos, notariales y judiciales de titulación y saneamiento, que debe acreditar el contratista.

Es menester señalar que se opta por la suscripción de un contrato de prestación de servicios, en lugar de la creación de un empleo temporal, porque para la provisión de empleos se debe tener como fundamento las necesidades del servicio o razones de modernización de la administración, y debe basarse en justificaciones o estudios técnicos que así lo demuestren y en la disponibilidad de recursos, los cuales no se tienen al momento.

Se deja constancia de que las actividades que se desarrollarán mediante el presente proceso son de carácter temporal y que la necesidad de la prestación del servicio profesional se requiere para la vigencia 2026.

De igual forma, en el Plan de Desarrollo Territorial 2024-2027 “MENOS PALABRAS MÁS HECHOS POR BALBOA” se dispone de una dimensión, un sector y dos metas de producto para poder realizar esta labor así:

Dimensión: 4 Infraestructura integral

Sector: Vivienda, ciudad y territorio

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD. (Art. 2.2.1.1.2.1.1),1
Programa: Acceso a soluciones de vivienda **Meta de producto:** (Código 4001001) Asistencia técnicas y jurídicas realizadas **Meta de producto:** (Código 4001007) Bienes fiscales saneados y titulados En este sentido, y por todo lo expuesto, existe la necesidad de adelantar este proceso y contratar el profesional en Derecho para apoyar el desarrollo de las actividades descritas.

Solución de la necesidad	Es necesario, entonces, iniciar un proceso de contratación con el propósito de suplir esta necesidad. La contratación resulta conveniente y oportuna porque la Administración Municipal requiere contar con un diagnóstico del estado predial de la zona rural del municipio, que constituye el punto de partida del proyecto de titulación y saneamiento de la propiedad rural. Este diagnóstico permitirá identificar los predios rurales que requieren ser titulados o saneados, su naturaleza jurídica y la ruta procedente para cada uno, de manera que las fases posteriores del proyecto se ejecuten de forma planeada, eficiente y técnicamente sustentada. Desde el punto de vista técnico y jurídico, resulta indispensable contar con un profesional en Derecho con experiencia en estudio de títulos, derecho agrario, inmobiliario, registral y catastral, y en procesos de titulación y saneamiento de la propiedad rural, que apoye a la Administración en la recolección y análisis de la información predial rural, la clasificación de los predios y la definición de las rutas jurídicas aplicables. La contratación se adelantará mediante la modalidad de contratación directa para la prestación de servicios profesionales, de conformidad con el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015,

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, PLAZO ESTIMADO, LUGAR DE EJECUCIÓN Y ENTREGA, FORMA DE PAGO, OTRAS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, TITULARIDAD, PERMISOS Y LICENCIAS (Art. 2.2.1.1.2.1.1),2	
Objeto del contrato a celebrar (Art. 2.2.1.1.2.1.1),2	**General** Prestar los servicios profesionales para el acompañamiento, valoración y ejecución del proyecto de Titulación y Saneamiento de la propiedad en la zona rural del municipio de Balboa Risaralda. **Específicos** 1. Recopilar, revisar y organizar la información predial rural existente en la Administración Municipal (inventario de bienes inmuebles rurales, información catastral, solicitudes de titulación radicadas, expedientes y antecedentes de procesos de titulación o de trámites adelantados ante la Agencia Nacional de Tierras). 2. Gestionar ante el gestor catastral competente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con jurisdicción en el municipio, las notarías, la Agencia Nacional de Tierras y la Gobernación de Risaralda, según corresponda, la información catastral y registral (certificados de tradición y libertad, certificados especiales, planos prediales y copias de escrituras públicas) necesaria para el estudio de títulos de los predios rurales objeto del diagnóstico.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, PLAZO ESTIMADO, LUGAR DE EJECUCIÓN Y ENTREGA, FORMA DE PAGO, OTRAS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, TITULARIDAD, PERMISOS Y LICENCIAS (Art. 2.2.1.1.2.1.1),2	
	3. Realizar el estudio jurídico de títulos de los predios rurales identificados y clasificarlos según su naturaleza jurídica y situación: predios del municipio (sedes educativas, casetas comunales, puestos de salud y demás equipamientos) sin título o ubicados en lotes de mayor extensión de particulares o en presuntos baldíos; presuntos baldíos rurales ocupados por campesinos; y predios rurales en posesión de particulares con carencia de título o falsa tradición. 4. Programar y realizar, en coordinación con la dependencia supervisora y las juntas de acción comunal, jornadas de socialización y de recepción de solicitudes y documentos en las veredas del municipio. 5. Determinar, para cada predio o grupo de predios, la ruta jurídica preliminar aplicable (administrativa ante la Agencia Nacional de Tierras, notarial o judicial), con sus requisitos, costos y tiempos estimados. 6. Elaborar y entregar el documento de diagnóstico inicial del estado predial de la zona rural del municipio, que incluya como mínimo: la base de datos o matriz de predios identificados por vereda, su clasificación jurídica, la ruta jurídica recomendada, la priorización de casos, y el plan de acción y cronograma propuestos para la fase de ejecución de la titulación y el saneamiento. 7. Asesorar a la Administración Municipal en los asuntos relacionados con la propiedad rural, los baldíos, los bienes de uso público rurales y, en general, las gestiones inherentes al saneamiento de predios ubicados en la zona rural del municipio, incluida la articulación con la Agencia Nacional de Tierras. 8. Programar, asistir y participar en las reuniones, comités y demás espacios que le sean asignados por la supervisión, relacionados con el objeto contractual. 9. Disponer de su propio medio de transporte para el desplazamiento a las veredas del municipio en desarrollo de las actividades contractuales.
Mínima Cuantía 4º Nivel de Clasificador de Bienes y Servicios. (Art. 2.2.1.2.1.5.1),2	Código UNSPSC 801217 Servicios de responsabilidad civil 80121703 Servicios legales de propiedades o notariado
Plazo estimado((Art (2.2.1.1.2.1.1),2 y 2.2.1.2.1.5.1),5)	Días (40) meses ( ).
Lugar de ejecución y/o entrega. (Arts 20,2)	Municipio de Balboa Risaralda. Sector: área rural (veredas) del Municipio de Balboa Risaralda.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, PLAZO ESTIMADO, LUGAR DE EJECUCIÓN Y ENTREGA, FORMA DE PAGO, OTRAS ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, TITULARIDAD, PERMISOS Y LICENCIAS (Art. 2.2.1.1.2.1.1),2	
Forma de pago(Art (2.2.1.1.2.1.1),2)	El contrato que se suscriba será cancelado así: Dos (2) pagos mensuales, cada uno por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE ($10.000.000), previa presentación del informe de actividades con sus soportes. El segundo pago estará sujeto, además, a la entrega del documento de diagnóstico inicial del estado predial del municipio. Todo pago que autorice la supervisión designada por el Municipio debe darse previo cumplimiento de las obligaciones derivadas del objeto del contrato, para lo cual el contratista presentará el respectivo informe, la constancia de pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y la aceptación a entera satisfacción por parte de la supervisión.

2.1 TITULARIDAD, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS. (Art. (2.2.1.1.2.1.1),2)		
Existe certificado de tradición, tarjeta de propiedad, factura o similar que acredite la titularidad del municipio sobre el bien en el que se ejecutará el contrato.	**Si**	**No**
	N/A	
Cuenta el contrato que se ejecutará con licencia o permiso ambiental.	**Si**	**No**
	N/A	
Cuenta el contrato que se ejecutará con disponibilidad de servicios públicos.	**Si**	**No**
	N/A	
Existe constitución de servidumbre en caso de tenerse que ejecutar el contrato sobre predios ajenos.	**Si**	**No**
	N/A	
Cuenta el contrato que se ejecutará con los permisos de los vecinos o propietarios de los predios en que se debe cumplir, bien para ocupación o para arrojar escombros o similares.	**Si**	**No**
	N/A	
Certificación de sana posesión	**Si**	**No**
	N/A	
Otros. Especificar:	**Si**	**No**
	N/A	

2.2 ESPECIFICACIONES. (Art (2.2.1.1.2.1.1),2)			
2.2 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO QUE SE SUGIERE CELEBRAR (Señalar sobre el tipo correspondiente)			
	Arrendamiento		Obra
	Comodato	x	Prestación de servicios
	Compraventa		Seguro

	Consultoría		Suministro
	Convenio Interadministrativo		Transporte
	Contrato Interadministrativo		Fiducia
	Intermediación de seguros		Transporte
	Convenio Interinstitucional		Otro
Especificar Otro			
Observaciones	Contrato de prestación de servicios profesionales (numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993).		

3. MODALIDAD Y CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA OFERTA MÁS FAVORABLE, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN. Art (2.2.1.2.1.4.9).

	LICITACION PUBLICA		SELECC. ABREB.		CONCURSO MÉRITOS	x	CONTRAT. DIRECTA		MÍNIMA CUANTÍA
	Mayor a 280 SMLMV. (Art. 2.2.1.2.1.1.1)		Bienes y Servicios de características técnicas uniformes y de común utilización. (Art. 2.2.1.2.1.2.2).		Concurso Abierto. (Art. 2.2.1.2.1.3.1)		Urgencia manifiesta. (Art. 2.2.1.2.1.4.1)		Invitación Pública Mínima Cuantía. (Ar 2.2.1.2.1.5.1)
	Licitación. (Art. 2.2.1.2.1.1.1)		Subasta Inversa. (Art. 2.2.1.2.1.2.2)		Precalificación(Art. 2.2.1.2.1.3.3 a 2.2.1.2.1.3.7)		Contratación Empréstitos. (Art. 2.2.1.2.1.4.3)		
	Subasta Inversa. (Art. 2.2.1.2.1.1.1)		Bolsa de productos. (Art. 2.2.1.2.1.2.11)		Concurso de Arquitectura (Art. 2.2.1.2.1.3.8 a 2.2.1.2.1.3.25		Contrato y/o convenio Interadmitivo. (Art. 2.2.1.2.1.4.4)		
			Acuerdo marco de precios. (Art. 2.2.1.2.1.2.8)				Actividades científicas y tecnológicas. (Art. 2.2.1.2.1.4.7)		
			Menor Cuantía (entre 28 y 280 smlmv). (Art. 2.2.1.2.1.2.20)				Inexistencia pluralidad oferentes. (Art. 2.2.1.2.1.4.8)		

	[ ] Declaratoria de desierta de una licitación (Art. 2.2.1.2.1.2.22). Prestación de Servicios de Salud. (Art. 2.2.1.2.1.2.21).		[x] Prest. Serv. Prof. y de Apoyo a la Gestión. (Art. 2.2.1.2.1.4.9). [ ] Arrendam. y Adquisición de Inmuebles. (Art. 2.2.1.2.1.4.10)	
Condiciones Técnicas Exigidas. (Art. (2.2.1.1.2.1),5-(2.2.1.2.1.5.1),3	**Obligaciones específicas del contratista:** 1. Recopilar, revisar y organizar la información predial rural existente en la Administración Municipal (inventario de bienes inmuebles rurales, información catastral, solicitudes de titulación radicadas, expedientes y antecedentes de procesos de titulación o de trámites adelantados ante la Agencia Nacional de Tierras). 2. Gestionar ante el gestor catastral competente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con jurisdicción en el municipio, las notarías, la Agencia Nacional de Tierras y la Gobernación de Risaralda, según corresponda, la información catastral y registral (certificados de tradición y libertad, certificados especiales, planos prediales y copias de escrituras públicas) necesaria para el estudio de títulos de los predios rurales objeto del diagnóstico. 3. Realizar el estudio jurídico de títulos de los predios rurales identificados y clasificarlos según su naturaleza jurídica y situación: predios del municipio (sedes educativas, casetas comunales, puestos de salud y demás equipamientos) sin título o ubicados en lotes de mayor extensión de particulares o en presuntos baldíos; presuntos baldíos rurales ocupados por campesinos; y predios rurales en posesión de particulares con carencia de título o falsa tradición. 4. Programar y realizar, en coordinación con la dependencia supervisora y las juntas de acción comunal, jornadas de socialización y de recepción de solicitudes y documentos en las veredas del municipio. 5. Determinar, para cada predio o grupo de predios, la ruta jurídica preliminar aplicable (administrativa ante la Agencia Nacional de Tierras, notarial o judicial), con sus requisitos, costos y tiempos estimados. 6. Elaborar y entregar el documento de diagnóstico inicial del estado predial de la zona rural del municipio, que incluya como mínimo: la base de datos o matriz de predios identificados por vereda, su clasificación jurídica, la ruta jurídica recomendada, la priorización de casos, y el plan de acción y cronograma propuestos para la fase de ejecución de la titulación y el saneamiento. 7. Asesorar a la Administración Municipal en los asuntos relacionados con la propiedad rural, los baldíos, los bienes de uso público rurales y, en general, las gestiones inherentes al saneamiento de predios ubicados en la zona rural del municipio, incluida la articulación con la Agencia Nacional de Tierras. 8. Programar, asistir y participar en las reuniones, comités y demás espacios que le sean asignados por la supervisión, relacionados con el objeto contractual. 9. Disponer de su propio medio de transporte para el desplazamiento a las veredas del municipio en desarrollo de las actividades contractuales. **Obligaciones generales del contratista:**			

	1. Obrar con diligencia en la ejecución de las actividades contratadas y cumplir cabalmente con el objeto y las obligaciones del contrato. 2. Presentar informe mensual, físico y en la plataforma SECOP II, dentro de los primeros cinco (5) días del mes siguiente a la prestación del servicio, con los debidos soportes de las actividades ejecutadas. 3. Cumplir, como contratista independiente, con las obligaciones de afiliación y pago al sistema de seguridad social integral, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y demás normas aplicables. 4. Guardar absoluta reserva sobre la información que maneje con ocasión del contrato, cuidar su integridad y abstenerse de dar acceso a expedientes, documentos o archivos a personas no autorizadas, respetando el régimen de protección de datos personales (Ley 1581 de 2012). 5. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, e informar inmediatamente a las autoridades competentes. 6. Entregar al finalizar el contrato, debidamente organizados, los documentos, bases de datos y soportes producidos u obtenidos durante su ejecución, los cuales son de propiedad del municipio. 7. Seguir las instrucciones que imparta por escrito la supervisión y cumplir las demás obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato y de las exigencias legales. **Obligaciones del municipio:** 1. Suministrar de manera oportuna la información y los documentos disponibles en la Administración para el desarrollo del contrato. 2. Pagar oportunamente los honorarios pactados, previa certificación de cumplimiento expedida por la supervisión. 3. Vigilar la debida y oportuna ejecución del contrato a través de la supervisión designada.

Análisis del Sector Económico Relativo al Objeto del Proceso de Contratación. (Art. 2.2.1.1.1.6.1)	Análisis del Mercado	Aspectos Generales del Mercado Importancia del sector.	La formalización y el saneamiento de la propiedad rural son una política pública orientada a garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra y el ordenamiento social de la propiedad rural (Decreto Ley 902 de 2017). La informalidad en la propiedad rural dificulta a los hogares campesinos el acceso a subsidios de vivienda rural, a crédito y a programas productivos, y a la Administración la inversión pública en los predios rurales destinados a equipamientos colectivos, por lo que el diagnóstico predial rural es un insumo necesario para la planeación municipal.
		Económico	Con la contratación se busca que la Administración Municipal cuente con información jurídica, catastral y registral organizada de la zona rural que le permita priorizar y ejecutar de manera eficiente los recursos que se destinen a las fases posteriores del proyecto de titulación y saneamiento rural. El valor del contrato se estimó con base en los honorarios pagados por entidades territoriales del departamento por objetos iguales o similares.
		Internacional	N.A.
		Técnico	El servicio requiere conocimientos especializados en estudio de títulos, en derecho agrario y en el régimen de baldíos (Ley

			160 de 1994 y Decreto Ley 902 de 2017), en el régimen de registro de instrumentos públicos (Ley 1579 de 2012), en la información catastral y en los procedimientos administrativos ante la Agencia Nacional de Tierras, notariales y judiciales de titulación y saneamiento de la propiedad rural.
		Legal	El objeto que se requiere contratar corresponde a la prestación de servicios profesionales, que de conformidad con lo establecido por el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, se celebrará bajo la modalidad de contratación directa. Normas aplicables al objeto: artículos 51, 58, 60, 64 y 311 de la Constitución Política; Ley 160 de 1994; Ley 1561 de 2012; Ley 1579 de 2012; Código General del Proceso (artículo 375); Decreto Ley 902 de 2017 y demás normas que las modifiquen, adicionen o reglamenten.
	Análisis de la Demanda	Adquisiciones Previas de la Entidad	CPSP015-2017 - PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS RURALES Y URBANOS CUYO ESTADO JURÍDICO PRESENTA IRREGULARIDADES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BALBOA RISARALDA- $29.000.000
		Histórico de Compras de Otras Entidades u Otros	En otras entidades territoriales del departamento de Risaralda se han adelantado contrataciones de este tipo, así: ENTIDAD: MUNICIPIO DE SANTUARIO RISARALDA OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL ACOMPAÑAMIENTO, VALORACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE “TITULACIÓN Y SANEAMIENTO DE LA PROPIEDAD EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTUARIO RISARALDA”. VALOR: $40.000.000 (cuatro pagos de $10.000.000), según CDP 00534 del 14 de agosto de 2025 PLAZO: 4 MESES AÑO: 2025 El valor mensual de referencia ($10.000.000) es igual al valor mensual del presente proceso ($20.000.000 por dos meses). Se precisa que el contrato de referencia comprendía la zona rural y urbana, mientras que el presente proceso se limita a la zona rural, en su fase de diagnóstico.
	Análisis de la Oferta	Quién vende	Los servicios requeridos se consiguen en el mercado, ofrecidos por profesionales del Derecho con experiencia en derecho agrario, inmobiliario, registral y catastral y en procesos de titulación y saneamiento de la propiedad rural; sin embargo, se requiere un profesional con experiencia específica frente al desarrollo del presente contrato.
		Dinámica de Producción, Distribución y Entrega	La prestación del servicio se desarrolla de manera personal por el contratista, con autonomía técnica y administrativa, en coordinación con la supervisión designada por el municipio, mediante la ejecución de las actividades descritas y la entrega de informes y del documento de diagnóstico.
Criterios para la Determinación de	Cap. Jurídica		Atendiendo la naturaleza de los servicios a prestar, se requiere una persona natural con título profesional de abogado(a) y tarjeta profesional vigente, con experiencia mínima de cinco

Requisitos Habilitantes. (Art. 2.2.1.1.1.6.2)		(05) años relacionada con estudio de títulos, derecho agrario, inmobiliario, registral o catastral, o procesos de titulación, formalización o saneamiento de la propiedad, preferiblemente rural, y que no se encuentre incursa en causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibición.	
	Cap. Financiera Salvo Cont. Directa, Mínima Cuantía, Salud, Enaj. Bienes Estado, Prod. Agrop, concesión y Cont. de EICE.	Liquidez	No Aplica por no demandar liquidez, y ser contratación directa.
		Endeudamiento	No Aplica por no demandar capacidad de crédito, y ser contratación directa.
		Razón Cobertura de Intereses	No Aplica por no demandar recurso exagerados para cumplir con el contrato, y ser contratación directa.
		Otra. Cap. W, Razón Efectivo, Prueba Ácida, Deuda a Corto o Largo Plazo, Patrimonio.	No aplica en razón a que el contrato a ejecutar no exige la disponibilidad de recursos o activos para su cumplimiento, y por ser contratación directa.
	Cap. Organizacional Salvo Cont. Directa, Mínima Cuantía, Salud, Enaj. Bienes Estado, Prod. Agrop, concesión y Cont. de EICE	Rent. sobre Patrimonio	No Aplica por cuanto el patrimonio del contratista no incide en el servicio, y ser contratación directa.
		Rent. Sobre Activos	No Aplica por cuanto el patrimonio del contratista no incide en el servicio, y ser contratación directa.
		Otro. Margen Bruto, Neto, Operacional, Retorno, Rotación de activos totales o fijos, y Rot. de inventarios	No Aplica por cuanto el activo del contratista no incide en el servicio, y ser contratación directa.
	Experiencia	Se requiere la participación previa del contratista en actividades iguales o similares, con experiencia mínima de cinco (05) años en el sector público y/o privado en asuntos relacionados con estudio de títulos, saneamiento, formalización o titulación de predios, derecho agrario, inmobiliario, registral o catastral.	
	Otros		
Fundamento jurídico que soporta la modalidad de (Art. 2.2.1.1.2.1.1),3	El objeto que se requiere contratar corresponde a la prestación de servicios profesionales, que de conformidad con lo establecido por el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, se celebrará bajo la modalidad de contratación directa. El artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 dispone que la entidad estatal puede contratar directamente 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, sin que sea necesario obtener previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.		

3.1. JUSTIFICACION Y CRITERIOS DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN DE LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

(Art. 2.2.1.1.2.1.1),3,5)

(Señalar la casilla correspondiente)

x	No aplica para contratación directa o de valor que no exceda el 10% de la menor cuantía.		Bienes y servicios de características técnicas uniformes.		Concurso de Méritos.		Licitación Pública.
			Menor precio.		Mejor calidad según el pliego.		Selecc. Abrev. Menor Cuantía.
			Directo contrato o convenio interadtivo obligaciones derivadas del mismo tienen relación directa con el objeto de la entidad.				Calidad y precio por puntajes y fórmulas del pliego. (Art. 2.2.1.1.2.2.2)
							Calidad y Precio por relación costo-beneficio de acuerdo a:(Art. 2.2.1.1.2.2.2),b.
							Condiciones técnicas y económicas mínimas. (Art. 2.2.1.1.2.2.2),1
							Condiciones técnicas adicionales. ((Art. 2.2.1.1.2.2.2),2
							Condiciones económicas adic. (Art . 2.2.1.1.2.2.2),3
							Valores monetarios a ofrecimientos adic. ((Art. 2.2.1.1.2.2.2),4
Justificación	No se aplican factores de selección por tratarse de un contrato de prestación de servicios profesionales que se celebra mediante contratación directa. La contratación se celebrará teniendo en cuenta la						

	idoneidad y experiencia del contratista acreditadas en su hoja de vida y sus soportes, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

4 ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. (Art. 2.2.1.1.2.1.1),4

El valor estimado del contrato está soportado en:

Análisis de precios del mercado (__).

Análisis de precios del mercado, experiencia, contratos iguales o similares del municipio y otras entidades públicas (_x_).

Lista de precios del departamento (__).

Lista de precios de la CARDER (__).

Lista de precios del municipio (__).

Contratación del año anterior más incremento legal (__).

Lista de precios de otra entidad (__). Cuál _____.

El valor se estimó tomando como referencia el valor mensual de contratos con objeto igual en otras entidades territoriales del departamento (ver análisis de la demanda), el perfil profesional requerido y el plazo de ejecución.

Dicho costo incluye los descuentos que el municipio realiza por concepto de:

Tipo de Contribución o Gasto	Carácter	Porcentaje o valor
Est. Pro cultura	Municipal	1.5%
Est. Pro adulto mayor	Municipal	4%
Industria y Comercio	Municipal	1 %
Est. Prodeporte	Municipal	2.5%
Retención en la Fuente No declarante	Nacional	10%
Retención en la Fuente declarante	Nacional	11%
Reteiva valor facturado	Nacional	15%
Justicia Familiar		2%
Pólizas		
Responsable Técnico — **Nombre**	JHANETH MILENA HERRERA	
Responsable Técnico — **Cargo**	Auxiliar administrativa	

4.1 PRESUPUESTO OFICIAL, APU, IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL
(Art. 2.2.1.1.2.1.1),4 (Art. 71) Dcto 111/96)

Presupuesto Oficial. (Art. 2.2.1.1.2.1.1),4	**Valor en letras**	VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE
	Valor en números	$20.000.000
Rubro Presupuestal	**Código**	2.3.2.02.02.008.4001007.202500000029734.83990_98.0
	Nombre	Otros servicios profesionales, técnicos y empresariales n.c.p. - Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales - Construcción y

4 ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. (Art. 2.2.1.1.2.1.1),4		
		mejoramiento de viviendas urbanas y rurales, para el fomento de hábitat digno y saludable en el municipio de Balboa,R
	Sector	SGP ( ), ICLD ( ), FTO ( ), CONV ( ), SGR ( ), RP (X), OTRO ( )
	Valor	$6.000.000,00
	Código	2.3.2.02.02.008.4001001.202500000029734.85954_3.9
	Nombre	Servicios de preparación de documentos y otros servicios especializados de apoyo a oficina - Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios - Construcción y mejoramiento de viviendas urbanas y rurales, para el fomento de
	Sector	SGP ( ), ICLD ( ), FTO ( ), CONV ( ), SGR ( ), RP(X), OTRO ( )
	Valor	$14.000.000,00
	CDP	**N°1282 Fecha 27/10/2026**

Avalúo Comercial Inmuebles(Art. 2.2.1.2.1.4.10)	**Valor**		N/A
Valuador			
Responsable Técnico	**Nombre**		**Firma**
	Cargo		

5. RIESGOS (Art. 4 Ley 1150)	
Estimación	1. Deficiencias en la calidad del servicio en el desarrollo del contrato. 2. Incumplimiento de las actividades descritas en el contrato. 3. Errores en los resultados del diagnóstico o en el estudio de títulos. 4. Demora o falta de respuesta de las entidades que deben suministrar información catastral y registral. 5. Dificultades de acceso a las veredas por condiciones de las vías o climáticas.
Tipificación	1. Cuando el servicio prestado no se haga conforme a las especificaciones del contrato. 2. Cuando el contratista no realice las actividades descritas en el contrato. 3. Cuando los resultados esperados no sean acordes con la calidad establecida. 4. Cuando la información requerida no sea entregada oportunamente por el gestor catastral, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, las notarías u otras entidades. 5. Cuando no sea posible realizar las jornadas o visitas programadas en las veredas por el estado de las vías o por condiciones climáticas.
Asignación	1, 2 y 3: los asume el contratista.

5. RIESGOS (Art. 4 Ley 1150)	
	4: lo asume el contratista en cuanto a la radicación oportuna y el seguimiento de las solicitudes; la demora atribuible a terceros se dejará documentada en los informes y será valorada por la supervisión. 5: lo comparten las partes; el contratista reprogramará las actividades en coordinación con la supervisión, dejando constancia en los informes.

5.1 PROBABILIDAD Y CALIFICACIÓN DEL RIESGO
Probabilidad: baja. Impacto: medio. Calificación: riesgo bajo, mitigable mediante supervisión, informes mensuales y pagos sujetos al cumplimiento verificado de las obligaciones.

5.2 EVALUACIÓN DEL RIESGO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS METAS Y OBJETIVOS DEL MUNICIPIO. (Art. 2.2.1.1.1.6.3)

5.3 FORMA DE MITIGAR EL RIESGO (Art.2.2.1.1.2.1.1),6
Una supervisión idónea y acorde con los parámetros del manual de supervisión del municipio. Informes mensuales en los que se evidencie el cumplimiento del objeto y de los parámetros de calidad establecidos. Pagos sujetos a la certificación de cumplimiento expedida por la supervisión. Inclusión en el contrato de cláusulas de multas y cláusula penal en caso de incumplimiento. Radicación temprana de las solicitudes de información ante las entidades competentes y seguimiento documentado.

6. SUFICIENCIA Y COBERTURA DE LAS GARANTÍAS
(Arts. 2.2.1.2.3.1.1 a 2.2.1.2.3.1.19)
(Señalar las casillas correspondientes)

GARANTÍA	COBERTURA		VIGENCIA
☐ Seriedad del ofrecimiento	10% del valor del valor de la oferta.		Desde el momento de la presentación de la oferta hasta la fecha de Resolución de Aprobación de la Garantía o Pólizas exigidas. (Art. 2.2.1.2.3.1.9).
☐ Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del valor del anticipo		Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato (Art. 2.2.1.2.3.1.10).
☐ Devolución Pago anticipado	100 % del valor del pago anticipado		Igual al plazo del contrato y hasta la fecha de liquidación del contrato, o hasta la verificación del cumplimiento de todas las actividades o entrega de todos los bienes o servicios asociados al pago anticipado. (Art. 2.2.1.2.3.1.11)
	$ contrato en smmlv	%	

<table>
<tr><td>☐ Cumplimiento</td><td><table><tr><td></td><td>Contrato</td></tr><tr><td>< 1.000.000</td><td>10%</td></tr><tr><td>1.000.000 a 5.000.000</td><td>2.5%</td></tr><tr><td>5.000.000 a 10.000.000</td><td>1%</td></tr><tr><td>10.000.000 o más</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>Marco de Precios</td><td></td></tr></table></td><td>Igual al plazo del contrato y hasta la liquidación del contrato. (Art. 2.2.1.2.3.1.12)</td></tr>
<tr><td>☐ Pago de salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales</td><td>No inferior al 5% del valor del contrato</td><td>Igual al plazo del contrato y 3 años más. (Art. 2.2.1.2.3.1.13)</td></tr>
<tr><td>☐ Estabilidad y calidad de la obra</td><td>A determinar por la entidad según el objeto, valor, naturaleza y obligaciones.</td><td>No inferior a 5 años a partir de la fecha de recibo a entera satisfacción de la obra por parte de la entidad. (Art. 2.2.1.2.3.1.14).</td></tr>
<tr><td>☐ Calidad de los bienes</td><td>A determinar por la entidad según el objeto, valor, naturaleza y obligaciones, la garantía mínima presunta y los vicios ocultos.</td><td>A determinar por la entidad según el objeto, valor, naturaleza y obligaciones, la garantía mínima presunta y los vicios ocultos. (Art. 2.2.1.2.3.1.16)</td></tr>
<tr><td>☐ Calidad del servicio</td><td>A determinar por la entidad según el objeto, valor, naturaleza y obligaciones.</td><td>A determinar por la entidad según el objeto, valor, naturaleza y obligaciones. En la interventoría, igual a la garantía de estabilidad del contrato principal. ((Art. 2.2.1.2.3.1.15) (Art 85 Ley 1474).</td></tr>
<tr><td>☐ Responsabilidad extracontractual</td><td><table><tr><td>$ contrato en smmlv</td><td>$ smmlv</td></tr><tr><td>< a 1.500</td><td>200</td></tr><tr><td>1.500 a 2.500</td><td>300</td></tr><tr><td>2.500 a 5.000</td><td>400</td></tr><tr><td>5.000 a 10.000</td><td>500</td></tr><tr><td>10.000 o más hasta 75.000.</td><td>5% $ Contrato</td></tr></table></td><td>Por todo el período de ejecución del contrato.(Art. 2.2.1.2.3.1.17)</td></tr>
<tr><td>☐ Otra</td><td>0% del valor del contrato</td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">Consideraciones Adicionales</td><td>¿Es aplicable el Art. 7º de la Ley 1150 de 2007 “Excepciones al otorgamiento de garantías en los contratos de empréstito, interadministrativos, seguros y mínima cuantía?</td><td>SI (x) NO (X)</td></tr>
<tr><td>Atendiendo la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago se exige la constitución de las garantías relacionadas anteriormente?</td><td>SI ( ) NO (X)</td></tr>
<tr><td colspan="2">De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria. Atendiendo la naturaleza del contrato (prestación de servicios profesionales), su valor y su forma de pago, que solo se realiza contra la verificación del cumplimiento de las obligaciones por parte de la supervisión, no se exige la constitución de garantías. El cumplimiento se asegura mediante cláusulas de multas y cláusula penal.</td></tr>
</table>

7. PROYECTO DE INVERSIÓN.

(Art. 68 Dcto. 111/96)

Nombre del Proyecto:	Construcción y mejoramiento de viviendas urbanas y rurales, para el fomento de hábitat digno y saludable en el municipio de Balboa,Risaralda		
Codigo BPPIM:	202500000029734		
Dimensión:	INFRAESTRUCTURA INTEGRAL		
Sector:	VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 40		
Programa:	Acceso a soluciones de vivienda Código 4001		
Metas de Producto	Servicio de saneamiento y titulación de bienes fiscales	**Indicador:**	Bienes fiscales saneados y titulados
Código del Producto	4001007	**Codigo del Indicador:**	400100700

Metas de Producto	Servicio de asistencia técnica y jurídica en saneamiento y titulación de predios	**Indicador:**	Asistencias técnicas y jurídicas realizadas
Código del Producto	4001001	**Codigo del Indicador:**	400100100

Responsable Banco de Proyectos de Inversión	**Nombre**	NOLBERTO SERNA	**Firma**
	Cargo	Técnico Administrativo	

8. ACUERDOS COMERCIALES
(Art. 2.2.1.1.2.1.1),8
Verificar si la contratación a realizar está cobijada por un TLC o Acuerdo Comercial, por:

	Si la cuantía del proceso lo somete al capítulo de compras públicas o acuerdo comercial.	**Si**	**No**
		N/A	
	Si el municipio se encuentra incluido en el capítulo de las compras públicas.	**Si**	**No**
		N/A	
	Si los bienes y servicios a contratar no se encuentran excluidos de la cobertura del capítulo de compras públicas.	**Si**	**No**
		N/A	
	Deben aplicarse las reglas de Acuerdos Internacionales o TLCs	**Si**	**No**
		N/A	

9. DETERMINACIÓN DE LA NECESIDAD DE INTERVENTORÍA
(Art. 83 Ley 1474/11)
Establecer si por la complejidad del contrato se requiere supervisión interna o interventoría externa
(Los contratos de obra de mayor cuantía siempre requerirán interventoría externa Art. 32 Ley 80/93)

Existe dentro de la planta de cargos de la entidad un funcionario con la idoneidad suficiente para supervisar el contrato.	**Si**	**No**
	X	
Se requiere contratar interventoría externa.	**Si**	**No**
		x
Se requiere contratar supervisión externa.	**Si**	**No**

		x
Por qué: el objeto contractual corresponde a la prestación de servicios profesionales, cuyo seguimiento puede ser realizado por un funcionario de planta de la entidad, sin que se requiera conocimiento especializado que amerite interventoría externa.		
Qué empleado se considera idóneo para desarrollar la supervisión	Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial	

10. FICHA TÉCNICA (Sólo en procesos de Subasta Inversa)			
Denominación del bien o servicio:			
Denominación técnica del bien o servicio:			
Unidad de medida:			
Descripción general:			
Área Responsable del Estudio	**Nombre**	FRANCY ELIANA MUÑOZ GONZÁLEZ	**Firma**
	Cargo	SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL	
Revisión Jurídica	**Nombre**	LUIS ALFONSO FIGUEREDO	**Firma**
	Cargo	ASESOR JURÍDICO EXTERNO	