FORMATO ESTUDIOS PREVIOS

MODALIDAD DE SELECCIÓN CONTRATACION DIRECTA

Capítulo I: Descripción general		
1. Plan de Adquisiciones:	20260336 - APOYO PARA EL ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA FASE II EN EL DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA	**ALCALDIA DISTRITAL DE BUENAVENTURA**
2. Código de Banco de Proyectos:	**Artículo 23, Ley 179 de 1994** 202600000020841	
3. Fecha de elaboración del estudio previo:	2026/11/17	
4. Dependencia solicitante:	DIRECCIÓN TÉCNICA DE VIVIENDA	
5. Tipo de Contrato	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN - PRESTACIÓN SERVICIOS PROFESIONALES O APOYO A LA GESTIÓN	

Capítulo II: Descripción técnica	
6. Descripción de la necesidad:	La Dirección Técnica de Vivienda desempeña una labor muy importante para la comunidad, por tal razón es función de la Dirección Técnica de Vivienda diseñar las políticas públicas para vivienda, diseñar los proyectos, hacerle seguimiento, legalizar los predios de los proyectos habitacionales, realizar las interventorías y titular predios ya sea de manera convencional o colectiva, a través del mejor aprovechamiento del territorio en beneficio de todos sus habitantes conforme al plan de desarrollo. El proyecto BPIN 202600000020841 de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura, ha evidenciado un incremento significativo en la demanda dentro de la línea de Titulación Masiva. Este aumento responde al alto número de solicitudes presentadas por la comunidad en temas relacionados con la legalización de la propiedad. Dentro de las actividades de la Dirección Técnica de Vivienda le corresponde la formulación de estudios y proyectos, así como la ejecución y seguimiento de actividades enfocadas a la atención de las necesidades en materia de vivienda al igual que las actividades relacionadas con el fortalecimiento del saneamiento básico y actividades complementarias. Desde el programa de gobierno y el plan de desarrollo la existencia de un déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda en el Distrito de Buenaventura, por lo que se están realizando grandes esfuerzos con finalidad de acceder a los recursos que el gobierno nacional esta entregando para atender esta situación. Es por ello que se hace necesario reforzar el actual equipo de la Dirección técnica de Vivienda, con la contratación de profesionales, técnicos, tecnólogos y asistenciales con conocimientos en el área administrativa, técnica o financiera que ayude en la organización de procesos para acceder a los recursos que el gobierno nacional dispone para proyectos de Vivienda nueva, titulación y mejoramientos de Vivienda en el área urbana y rural en el Distrito de Buenaventura. Se consultó con la Dirección de Recursos Humanos del Distrito y se certificó que no hay el personal suficiente para realizar dichas funciones por lo que, es necesario contratar una persona que preste el servicio en mención.
7. Análisis del sector económico:	El análisis del sector realizado por la Dirección Técnica de Vivienda se fundamenta en el cumplimiento del Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, integrándose como base para el proyecto con codigo Bpin 202600000020841, denominado "Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura". El sector de Vivienda, ciudad y territorio en Buenaventura enfrenta un problema central de deficiente titulación de predios. Esta situación ha derivado en: • Informalidad: Un alto déficit de títulos que propicia el incremento de asentamientos de origen informal debido a que las familias carecen de recursos para acceder a viviendas dignas. • Inseguridad Jurídica: Los poseedores y ocupantes carecen de respaldo legal sobre sus propiedades, lo que genera desorden en el desarrollo urbanístico. • Impacto Fiscal: Existe una disminución en el recaudo tributario para la administración distrital debido a la falta de formalización de la propiedad. Este análisis del sector, se alinea con el Plan de Desarrollo "JUNTOS SI ES POSIBLE" 2024 – 2027, específicamente bajo el pilar de Organización Institucional y Administrativa y el programa de Acceso a soluciones de vivienda adecuada. Además, responde a una alta demanda ciudadana, reflejada en el elevado número de solicitudes de legalización recibidas por la Dirección Técnica. Para abordar la complejidad técnica y jurídica, el sector requiere una estructura interdisciplinaria de profesionales. Según las fuentes, se necesitan: • Profesionales: Ingenieros (civiles e industriales), arquitectos, abogados, contadores, politólogos, administradores, sociólogos, Administradores Público, seguridad y salud en el trabajo, y otras que tienen que ver con el desarrollo del proyecto. • Apoyo: Técnicos, tecnólogos y personal asistencial para la caracterización de la población y el acompañamiento en campo.

	La remuneración y contratación de este personal se rige por la Circular No. GIAGC-2026-0002, que establece categorías, experiencia mínima y los honorarios para la vigencia 2026. El proyecto se enfoca en el casco urbano (Localidades N°1 y N°2), aunque incluye la identificación de zonas rurales. • Población objetivo: Se pretende atender a 500 personas para clarificar la condición de sus predios (ya sean poseedores u ocupantes) y facilitar la titulación gratuita. • Actividades clave: El análisis técnico contempla desde la localización de coordenadas y polígonos, hasta diagnósticos jurídicos, caracterización socioeconómica (ficha técnica por predio) y propuestas arquitectónicas de reorganización del sector y espacio público. En dicha circular se estipulo $ 3.288.790 que corresponde a un profesional que no requiere acreditar experiencia.
8. Especificaciones del objeto a contratar:	Durante la ejecución del Contrato, el Contratista deberá realizar las siguientes actividades: 1. Socializar los proyectos de vivienda en lo relacionado para el proyecto Bpin202600000020841 de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura. 2. Elaborar y ejecutar propuestas de intervención social a las comunidades que se encuentren dentro del proyecto Bpin 202600000020841 de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura. 3. Realizar charlas didácticas a las comunidades asentadas en zonas de bajamar y reservas del distrito de buenaventura de acuerdo con el proyecto Bpin 202600000020841de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura. 4. Ser el enlace directo entre la dirección técnica de vivienda y las comunidades de las zonas tanto rural y urbanas del distrito de buenaventura segun lo establecido en el proyecto Bpin 202600000020841 de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura. 5. Realizar el cargue de los informes de ejecución a la plataforma secop ii de cada cuota presentada debidamente firmado. 6. Difundir, interactuar y compartir la información emitida desde los canales virtuales institucionales de la alcaldía distrital de buenaventura. 7. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato que garanticen su cabal y oportuna ejecución.
8.1. Objeto del contrato:	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES COMO ADMINISTRADORA PÚBLICA EN LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE VIVIENDA DE LA ALCALDÍA DISTRITAL, EN EL MARCO DEL PROYECTO DENOMINADO APOYO PARA EL ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE BUENAVENTURA DE BPIN 202600000020841
8.2.1. Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones Técnicas)	NO APLICA
8.2.2. Codificación Bienes y Servicios ONU	81101500-INGENIERIA CIVIL 80111600-SERVICIOS DE PERSONAL TEMPORAL
8.3. Plazo de ejecución del contrato	2 MESES El contrato, se podrá dar por terminado anticipadamente en caso de que los servicios contratados no sean requeridos por el Distrito.
8.4. Lugar de ejecución del contrato	BUENAVENTURA
8.5. Obligaciones del contratista:	Cumplir con las obligaciones y derechos contemplados en el artículo 5º de la ley 80 de 1993. Ejecutar el contrato con eficacia, responsabilidad, oportunidad y confidencialidad durante la ejecución de sus obligaciones propendiendo en todo momento por el cumplimiento del objeto contractual. Responder por los elementos, bienes, información, etc. que se pongan a su disposición para la ejecución del presente acuerdo de voluntades, propendiendo, en todo caso, por su conservación y uso adecuado. Rendir oportunamente los informes que sobre la ejecución y estado del contrato le solicite el contratante por conducto del supervisor o interventor según corresponda. Acatar diligentemente las instrucciones e indicaciones que sean impartidas por el supervisor. Informar oportunamente al contratante sobre cualquier eventualidad que pueda sobrevenir y que afecte el desarrollo de las actividades y/o obligaciones pactadas. Acreditar mediante Certificación el Pago de Aportes de Seguridad Social y Aportes Parafiscales, expedida por el Revisor Fiscal de la empresa o el Representante Legal de la misma, en cumplimiento del artículo 50 de la Ley 789 de 2002, 828 de 2003 y 1150 de 2007, del mes correspondiente del personal que utilice el contratista para la debida ejecución del contrato. Socializar los proyectos de vivienda en lo relacionado para el proyecto Bpin202600000020841 de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura. Elaborar y ejecutar propuestas de intervención social a las comunidades que se encuentren dentro del proyecto Bpin 202600000020841 de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura. Realizar charlas didácticas a las comunidades asentadas en zonas de bajamar y reservas del distrito de buenaventura de acuerdo con el proyecto Bpin 202600000020841de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura. Ser el enlace directo entre la dirección técnica de vivienda y las comunidades de las zonas tanto rural y urbanas del distrito de buenaventura segun lo establecido en el proyecto Bpin 202600000020841 de nombre Apoyo Para El Acceso A Soluciones De Vivienda En El Distrito Especial De Buenaventura.

	Realizar el cargue de los informes de ejecución a la plataforma secop ii de cada cuota presentada debidamente firmado. Difundir, interactuar y compartir la información emitida desde los canales virtuales institucionales de la alcaldía distrital de buenaventura. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato que garanticen su cabal y oportuna ejecución.
8.6. Obligaciones del municipio:	La Alcaldía Distrital de Buenaventura en desarrollo del Contrato, tendrá como obligaciones generales las contempladas en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993. 1.- Brindar información veraz y oportuna para el cumplimiento del objeto a contratar. 2.- Facilitar los medios necesarios al contratista para la ejecución del Contrato. 3.- Verificar el cumplimiento del objeto del Contrato de la forma, tiempo y condiciones pactadas para su ejecución. 4.- Cancelar al contratista el valor pactado, en la forma, plazos y condiciones que se indican en el mismo
8.7. Perfil del Contratista:	Se requiere para la prestación del servicio una persona mayor de edad, acreditar titulo profesional y que cuente con la disponibilidad para la ejecución de las actividades requeridas.
8.8. Experiencia del Contratista:	El contratista requiere acreditar experiencia en entidad publica y/o privada.
9. Plazo de liquidación del contrato:	De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto 019 de 2012, la liquidación de los contratos de prestación de servicios y de apoyo a la gestión no será obligatoria, este contrato no será objeto de liquidación a menos que su terminación sea anticipada. PARÁGRAFO. En el evento de que el contrato se termine anormalmente o tenga saldos sin ejecutar, deberá liquidarse de conformidad con lo previsto en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007 o el artículo que lo modifique, adicione o sustituya.
10. Fundamentos Jurídicos de la modalidad de selección:	El numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.
11. Criterios técnicos para selección propuesta:	Conforme a la estipulado en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y en el presente estudio previo no se determinaran los factores de selección que permitan identificar la propuesta más favorable para la entidad, toda vez que la modalidad de contratación directa para la prestación de servicios profesionales y apoyo a la gestión no requiere la escogencia entre varias ofertas.
12. Forma de Pago:	El valor del contrato se pagará en 2 cuotas distribuidas así: Se pagará cada cuota por valor de ($3.713.150) mcte, cada pago se realizará previa aprobación del informe de supervisión diligenciado por el contratista en la plataforma SISNET acompañado de los respectivos soportes cuando se requieran, certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor y constancia del pago de seguridad social realizado por el contratista.
13. Condiciones Calcular Presupuesto Oficial	El valor de los Honorarios para este tipo de servicios se determinó a partir de las tarifas que para tal fin estableció el Distrito para la vigencia 2026.
14. Presupuesto Oficial	SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS PESOS ($7.426.300,00) M/CTE
15. Interventoría / Supervisión :	MERLIN JOHANA DIAZ VILLOTA

16. Soportes de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos

Nro	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripcion	Consecuencia Ocurrencia Evento	Probabil	Impacto	Valoraci	Categori	A quien se asigna	Tratamiento Control Implementar	Impacto Despues Tratamnto Probabil	Impacto	Valoraci	Categori	Afecta Ejecucion Contrato	Responsable Implementar Tratamiento	Fecha Estimada Inicio Tratamiento	Fecha Estimada Completa Tratamiento	Monitoreo Revision: Como realiza monitoreo	Monitoreo Revision: Periodicidad Monitoreo
1	General	Externo	Ejecucion	Economico	Cambios y/o variaciones en el comportamiento del mercado: fluctuaciones de precios, desabastecimiento y especulación de insumo, o elementos necesarios para la ejecución de los servicios contratados	En caso de aumento en el costo de los servicios, suministros u obras a ejecutar, estos riesgos serán asumidos por contratista	3	1	4	Bajo	Contratista	Transferir el riesgo y aceptarlo por parte del contratista	1	1	2	Bajo	No	Entidad Estatal	En el momento en que ocurra el incremento de los bienes e insumos.	En el momento en que ocurra el incremento de los bienes e insumos.	En la ejecución contractual por parte del contratista de acuerdo a los costos que presenta y que no generen un desequilibrio económico	En la Ejecución Contractual Por Parte Del Contratista de Acuerdo a Los Costos Que Presenta y Que no Generen un Desequilibrio Económico
2	General	Interno	Planeacion	Regulatorio	La modalidad contractual es la que corresponde de conformidad con el servicio, suministro u obra a contratar	Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal	1	1	2	Bajo	Entidad Estatal	Evitar el riesgo	1	1	2	Bajo	No	Entidad Estatal	Desde la formulación del estudio previo que soporta la celebración del contrato y la modalidad contractual a utilizar	Con la aprobación y suscripción de los estudios previos	A través del sistema de gestión contractual y mediante la firma aprobatoria del estudio previo	En Cada Oportunidad Que se Apruebe un Estudio Previo Para la Celebración de un Contrato o Convenio
3	General	Interno	Planeacion	Regulatorio	Los requisitos habilitarites son los indicados para el proceso contractual y en el sector económico se encuentran aspirantes que no cumplan los mismos.	Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Declaratoria de Desierto del proceso de selección.	3	2	5	Medio	Entidad Estatal	Evitar el riesgo	1	1	2	Bajo	Si	Entidad Estatal	Desde la formulación del estudio previo que soporta la celebración del contrato y la modalidad contractual a utilizar y los requisitos habilitantes	Con la aprobación y suscripción de los estudios previos, incluyendo en análisis del sector económico que justifica los indicadores y requisitos habilitantes fijados	A través del sistema de gestión contractual y mediante la firma aprobatoria del estudio previo	En Cada Oportunidad Que se Apruebe un Estudio Previo Para la Celebración de un Contrato o Convenio
4	General	Interno	Planeacion	Economico	El valor del contrato corresponde a los precios de mercado	Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Declaratoria de Desierto del proceso de selección	3	2	5	Medio	Entidad Estatal	Evitar el Riesgo	1	1	2	Bajo	Si	Entidad Estatal	A partir del estudio de mercado, revisando los valores de las cotizaciones	En la aprobación de los estudios previos	Mediante la firma aprobatoria del estudio de mercado y del estudio previo y el consecuente contrato	En la Consolidación Del Estudio de Mercado Que da Fundamento al Presupuesto Estimado Por la Entidad.
5	General	Interno	Planeacion	Operacional	La descripción del bien, servicio, obra u otros es claro y corresponde a la necesidad	Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Declaratoria de Desierto del proceso de selección	1	2	3	Bajo	Entidad Estatal	Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento	1	1	2	Bajo	Si	Entidad Estatal	Especificar estándares de los bienes y servicios	Al aprobar os estudios previos, con las respuestas a las observaciones que versen sobre ello y al publicar el proceso definitivo	Verificando que los bienes, servicios y obras corresponden a las necesidades precisas a satisfacer	Antes de Iniciar el Proceso de Contratación

6	General	Interno	Planeacion	Regulatorio	El proceso cuenta con elementos que permitan garantizar la transparencia y competencia entre los aspirantes.	Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Declaratoria de Desierto del proceso de seleccion	1	3	4	Bajo	Entidad Estatal	Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento	1	1	2	Bajo	Si	Entidad Estatal	Cuando se determinan las aspectos puntuables o determinantes dentro de los procesos de seleccion	Al estructurar los criterios de seleccion del proponente y publicar el proceso definitivo	Aclarar los requisitos, requerimientos y especificaciones y criterios puntuables del proceso seleccion	Siempre Que se Inicie la Proyección Para Adelantar un Proceso Contractual
7	General	Externo	Contratacion	Operacional	Que no se firme el contrato	Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Ausencia de ejecución contractual y desgaste administrativo	2	3	5	Medio	Contratista	Evitar el riesgo	1	1	2	Bajo	Si	Entidad Estatal	Cuando el contrato sea impreso y se verifiquen las firmas por parte de los responsables	En el momento de expedir las polizas exigidas para la ejecución del contrato, el cual debe ir firmado por ambas partes.	En el momento de imprimir el contrato	Cada Vez Que se Genere un Contrato
8	Especi	Externo	Contratacion	Operacional	calidad de los bienes y servicios	Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Ausencia de ejecución contractual y desgaste administrativo Responsabilidad de naturaleza disciplinaria y/o fiscal y/o penal. Ausencia de ejecución contractual y desgaste administrativo	1	3	4	Bajo	Contratista	se transfiere el riesgo a la poliza o garantia de los mismos	1	3	4	Bajo	Si	Contratista	En el momento en que el contratista entregue la documentación exigida	Al verificar, por parte de la entidad, la documentación exigida	Siguiendo los procedimientos requeridos por la entidad para adelantar el proceso contractual y en la ejecución del contrato	Al Recibir la Documentacion Por Parte Del Contratista y su Oferta

17. Garantias que la entidad estatal contempla exigir en el proceso de contratacion.	En el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis del riesgo que se incluye en el estudio previo, no se exige la constitución de ninguna garantía a cargo del contratista.
18. La indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial:	En cumplimiento del numeral 8º del artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, se procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial: El numeral 5º del ítem 1.2.3. del Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación y que expresa: "Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internaciones y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos." En consecuencia, a la presente modalidad de contratación no se aplicaran las normas especiales que rigen en materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio (TLC) en los cuales se encuentre vinculado el Estado Colombiano.

19. Firmas autorizadas:

Firma Estructurador:
MERLIN JOHANA DIAZ VILLOTA

Firma responsable:
MERLIN JOHANA DIAZ VILLOTA
DIRECTOR TECNICO DE VIVIENDA
Fecha: 2026/11/17

Original Firmado