

## **ESTUDIO PREVIO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3º del Decreto 2474 del 2008, en desarrollo de los numerales 8 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, se elaboran los ESTUDIOS PREVIOS para contratar los servicios de desmonte, limpieza y cerramientos de los lotes de propiedad de Corvivienda, localizados en el Barrios el Campestre y barrio 20 de Julio. El lote San Carlos, localizado en el barrio el Campestre identificado con Matricula Inmobiliaria # 060-14210, tiene un área de 7.339 (siete mil trescientos treinta y nueve ) metros cuadrados (m2) y el lote La Ceiba, localizado en el barrio 20 de Julio, identificado con Matricula Inmobiliaria # 060-166656 al 060-166725 tiene un área de una (1 ) hectárea.

### **1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer:**

El lote de la Ceiba identificado con las Matriculas Inmobiliarias números 060-166656 al 060-166725 se encuentra localizado en el barrio 20 de julio de la ciudad de Cartagena de Indias, en la actualidad este lote no tiene cerramiento que garantice la seguridad al lote y por lo tanto esta expuesto a la invasión de delincuentes que van en contra de la sociedad, además se encuentra en grandes acumulaciones de basura y monte, por la cual proliferan criaderos de mosquitos, ratas y otros animales.

El lote de San Carlos identificado con Matricula Inmobiliaria numero 060-14210 se encuentra ubicado en el barrio del Campestre, en la actualidad el cerramiento del lote es parcial y no garantiza la seguridad del mismo, además se encuentra ocupado por gran cantidad de basura y monte y el canal que atraviesa el lote se encuentra colmatado de desechos y el desagüe de las aguas que se represan en la zona, generan inundaciones en todo el sector que afectan a los vecinos, sobre todo en época de invierno.

A petición de las comunidades vecinas de estos lotes y en atención a las diferentes quejas que han presentado de manera verbal, los líderes cívicos, tienen gran preocupación por la altura y cantidad de monte que presentan dichos predios, que les ocasionan la proliferación de insectos, ratas, culebras, etc., además el predio sirve de guarida para que los delincuentes cometan cualquier tipo de actos que van en contra de la moral de la sociedad (atracos a mano armada, consumo de estupefacientes, violaciones) y etc.

Ante la inexistencia de personal técnico que apoye las labores de desmonte, limpieza y cerramiento de los predios de propiedad de Corvivienda, se requiere ordenar cuanto antes la ejecución de estas obras, para satisfacer las necesidades de esta comunidad y garantizarles una convivencia segura.

Por consiguiente, se hace necesaria, oportuna y conveniente la contratación antes descrita, para acondicionar estos predios y que los mismos no generen problemas a la comunidad por el descuido y poco mantenimiento de estos; por ello resulta imperioso y acorde con el servicio público y el cumplimiento de la misión de Corvivienda, ejecutar esta adecuación en los mencionados inmuebles.

### **2. Descripción del Objeto a Contratar:**

Desmonte, limpieza a maquina, suministro e instalación de poste en madera, base en concreto para los postes, suministro e instalación de alambre púa y suministro e instalación de portón en tubería galvanizada del lote La Ceiba y Desmonte, limpieza y rectificación de canal interior, cerramiento parcial en postes de madera, base en concreto para los postes, suministro e instalación de alambre púa y suministro e instalación de portón en tubería galvanizada del lote San Carlos – campestre.

### **3. Fundamentos Jurídicos que soportan la modalidad de selección:**

El objeto que se requiere contratar corresponde a las Obras de Construcción, reseñadas, por medio de Proceso de Selección Abreviada, teniendo en cuenta la cuantía del contrato a celebrar, de conformidad con el numeral 2 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2 del Decreto 2474 de 2008.

De conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, son contratos estatales los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades estatales a que se refiere el Estatuto General de Contratación Administrativa, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivadas del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que a título enunciativo allí se señalan.

El numeral primero del artículo 32 del Estatuto citado define el contrato de obra pública, y determina que es aquél que suscriben las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y en general para la realización de cualquier trabajo material sobre bienes inmuebles.

En este contexto, el contrato de obra pública es por definición la realización de cualquier trabajo material realizado sobre un inmueble de carácter público y contratado por una entidad pública, a cambio de una suma de dinero que se cancela de acuerdo con lo pactado en el contrato o una vez se reciba a satisfacción la obra, suma que incluye el valor de la mano de obra, materiales, utilización de maquinaria, etc.

En estas condiciones y al señalar que este contrato pertenece a la tipología de la obra pública, para efectos de aplicar las normas concernientes al Sistema de información para la Vigilancia de la Contratación Estatal SICE, hemos de señalar que el mismo está excluido de la aplicación de la normatividad que lo regula, habida cuenta de lo estipulado en el artículo 18 del Decreto 3512 de 2003, que contempla las excepciones a la observancia del SICE en los procesos contractuales para la adquisición de servicios y obra pública que no estén codificados en el CUBS.

El marco legal del proceso de selección y del contrato que se derive de su adjudicación, está conformado por la Constitución Política, las leyes de la República de Colombia y en especial por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 2474 de 2008, sus decretos reglamentarios, las normas orgánicas del presupuesto, las disposiciones cambiarias, Estatuto Tributario, y las demás normas concordantes con la materia, que rijan o lleguen a regir los aspectos del presente proceso de selección.

Las normas actualmente vigentes que resulten pertinentes de acuerdo con la Ley colombiana, se presumen conocidas por todos los proponentes.

### **4. Análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato:**

En análisis técnico realizado para valorar la necesidad del servicio a contratar y las actividades propias a desarrollar, como son los costos de materiales, mano de obra, equipos y transporte, que conforman los precios unitarios de los ítems del presupuesto oficial, comparados con los costos del mercado a las actividades de: "Desmante, limpieza a maquina, suministro e instalación de poste en madera, base en concreto para los postes, suministro e instalación de alambre púa y suministro e instalación de portón en tubería galvanizada del lote La Ceiba y Desmante, limpieza y rectificación de canal interior, cerramiento parcial en postes de madera, base en concreto para los postes, suministro e instalación de

alambre púa y suministro e instalación de portón en tubería galvanizada del lote San Carlos – campestre” y de conformidad con las cantidades de obra calculadas, la Dirección Técnica de Corvivienda, establece como valor estimado para la ejecución del contrato la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTOTREINTA MIL PESOS MCTE (\$39.130.000,00)**.

#### 5. Justificación de los factores de selección:

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, para la selección del contratista, Corvivienda aplicará los principios de economía, transparencia y responsabilidad contenidos en la Ley 80 de 1993. Ajustándose al artículo 12 del Decreto 2474 de 2008, el ofrecimiento más favorable para la entidad se determinará a través de la ponderación de los elementos técnicos y precio soportados en puntajes y fórmulas señaladas en el pliego de condiciones.

Se selecciona esta alternativa por tratarse de la ejecución de un contrato de obra pública con especificaciones técnicas precisas, estudiadas y definidas en los estudios técnicos previos.

Se tendrán en cuenta como factores habilitantes los documentos de contenido jurídico, financiero y técnico y las condiciones técnicas mínimas exigidas y se ponderará el precio que se ajuste a la fórmula señalada en el pliego de condiciones.

#### 6. Tipificación, estimación y asignación de riesgos previsible que puedan afectar el equilibrio económico del contrato:

ITEM DESCRIPCIÓN (TIPIFICACIÓN)	JUSTIFICACIÓN (SOPORTE)	MECANISMO DE ESTIMACIÓN	ASIGNACIÓN	OBSERVACIÓN
➤ Aumento de precios del mercado para materiales	Fluctuación en demanda y oferta de los productos	Cuantificación de sobrecosto	Contratista	La experiencia del contratista debe permitirle prever este riesgo
➤ Cambio de especificaciones técnicas durante el desarrollo de la obra	Discontinuidad de líneas de productos o materiales	Nuevos productos o materiales que mejoren la calidad de las obras a través de especificaciones técnicas y APU	Contratante	Los diseños técnicos son del contratante.
➤ Afectación en el desarrollo de la obra por situaciones de orden público y condiciones atmosféricas.	Teniendo en cuenta la ubicación de la obra y su entorno	Cuantificación de sobrecosto por retrasos en la programación, soportado y justificado	Contratista/contratante	Evaluación de los efectos
➤ Ocurrencia de accidentes de trabajo por fallas en los sistemas de seguridad industrial y seguridad social	Riesgo inherente a la actividad de la construcción	Cuantificación de sobrecosto por accidente de trabajo	contratista	
➤ Retraso en la programación de obra por insuficiencia de los estudios técnicos.	Estudios técnicos incompletos o cambios de estudios	Evaluación y cuantificación de costos	Contratante	Responsabilidad del contratante

## 7. Análisis que sustenta los mecanismos de cobertura que garantizan las obligaciones surgidas con ocasión del proceso de selección y del contrato:

El oferente para participar en el procedimiento de selección objetiva, deberá constituir una garantía previamente a la presentación de la oferta, con el fin de afianzar la obligación de formalizar el contrato, en caso que le fuera adjudicado en cualquiera de las garantías previstas en el artículo tercero del Decreto 4828 de 2008.

- **Seriedad de la Oferta:** El valor de la garantía de seriedad de la oferta deberá ser del diez por ciento (10%) del presupuesto disponible, y su vigencia será de ciento veinte (120) días calendario, contados a partir de la fecha de cierre del proceso licitatorio.

El CONTRATISTA deberá constituir a su costa y a favor del Municipio, una Garantía Única, en las modalidades de póliza de seguros o garantía bancaria, previstas en el artículo tercero del Decreto 4828 de 2008, que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del Contrato, la cual se mantendrá vigente durante la ejecución y liquidación del mismo y se ajustará a los límites, existencia y extensión de los siguientes amparos:

- **Cumplimiento:** Equivalente al diez por ciento (100%) del valor del Contrato, con una vigencia igual al término de duración del contrato y cuatro (4) meses más, contados a partir de su perfeccionamiento.
- **Buen Manejo e Inversión del Anticipo:** Equivalente al cien por ciento (100 %) de su valor con una vigencia igual al término de duración del contrato y cuatro (4) meses más, contados a partir de su perfeccionamiento. En el evento que se entregue.
- **Pago de Salarios y Prestaciones Sociales:** Equivalente al diez por ciento (10%) del valor del Contrato, por el término de duración del contrato y tres (3) años más, contados a partir de su perfeccionamiento.
- **Estabilidad y Conservación de la Obra:** Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor final de Contrato y con una vigencia de cinco (5) años, contados a partir de la fecha del Acta de Entrega y Recibo de la obra.
- **Responsabilidad Civil extracontractual,** derivada de la ejecución del contrato, a través de un amparo autónomo, contenido en una póliza anexa y en una cuantía del cinco por ciento (5%) del valor del mismo y con una vigencia igual a la duración del contrato, contados a partir de su perfeccionamiento. Igualmente esta garantía deberá contener un anexo de responsabilidad contractual por daños a bienes del Municipio durante la ejecución del contrato, en una cuantía del cinco por ciento (5%) del valor del mismo y con una vigencia igual a la duración del contrato, contados a partir de su perfeccionamiento

Los porcentajes y vigencias deberán mantenerse estables durante la ejecución del contrato.

## 8. Lugar de ejecución:

La ejecución del contrato de obra, será la Zona urbana de Cartagena de Indias.

## 9. Duración del contrato:

La duración del contrato, será de **TREINTA (30) DIAS HABILES**, contados a partir del acta de inicio de obra.

#### **10. Valor Total estimado:**

El valor del contrato de obras a celebrar, se estiman en **TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTOTREINTA MIL PESOS MCTE (\$39.130.000,00)**. Amparados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.414 de fecha seis (6) de Julio de 2010, rubro Banco de Tierras, Código Presupuestal No 0239061001010608.

#### **11. Forma de Pago:**

El valor que el CORVIVIENDA reconocerá a favor del CONTRATISTA en contraprestación al cumplimiento del objeto derivado del contrato, corresponderá a la suma de: TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTOTREINTA MIL PESOS MCTE (\$39.130.000,00). Este valor comprende todos los gastos directos e indirectos, gravámenes, tributos y demás costos en que incurra el CONTRATISTA por causa u ocasión de la ejecución del presente contrato. CORVIVIENDA pagará al CONTRATISTA. El pago se efectuará en dos partes; un 50% de anticipo y el saldo contra entrega de los trabajos previa presentación de la cuenta de cobro acompañada del informe de actividades realizadas y la certificación de servicios prestados por el Director Técnico.

#### **12. SUPERVISOR DEL CONTRATO**

Debido a que el presente proceso es en la Modalidad de Selección Abreviada, conforme a lo señalado en el inciso segundo, numeral 1º del artículo 32 de la ley 80 de 1993, se hace necesario ejercer una Interventoría técnica y administrativa para que se ejerzan las funciones que están consagradas en la citada ley en todos sus aspectos legales y técnicos, para estos efectos se delegará un supervisor que realice el seguimiento al contrato, dicha función estará asignada a la Dirección Técnica de Corvivienda, a través del profesional que designe la Gerente de la entidad.

Dado en Cartagena de Indias, en fecha 17 de Junio de 2010.

**Arq. IVAN ALZAMORA TABORDA**  
Director Técnico (E)