ANÁLISIS DEL SECTOR
ANEXO 1

Teniendo en cuenta, lo preceptuado por el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.1.1.6.1, el cual señala lo siguiente: *"…Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de Análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso…".*

De acuerdo con la Guía para la elaboración de Estudios del Sector para la modalidad de contratación directa: "el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía. La Entidad Estatal debe consignar en los Documentos del Proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de los mismos, los aspectos de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015".

Así las cosas, conforme a los anteriores lineamientos de Colombia Compra Eficiente y a la normativa vigente en materia de contratación estatal se procede a realizar el siguiente estudio del sector.

OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN: REALIZACIÓN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS, JURÍDICOS Y FINANCIEROS PARA LA HABILITACIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA - CÓRDOBA COMO GESTOR CATASTRAL, EN EL MARCO DEL SERVICIO PÚBLICO CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO.

1. ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERA, ORGANIZACIONAL, TÉCNICA Y DE RIESGO.

1.1. ANÁLISIS LEGAL

Por tratarse de un contrato en que las partes intervinientes son entidades públicas, la modalidad de selección del contratista corresponde a la contratación directa, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con el numeral 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, normas que determinan que "la modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa".

El artículo 2 de la Ley 80 de 1993, señala las entidades estatales que pueden celebrar contratos interadministrativos, entre las que se encuentran los municipios y las personas jurídicas en las que el Estado tenga una participación superior al 50 %, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles, así: "(...) 1. Se denominan entidades estatales: a) (..) los municipios, (..) las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al 50%, así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles".

Asimismo, el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, que modifica el inciso 1 del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, señala que la modalidad de selección de contratación directa solo procede en los contratos interadministrativos "siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos".

La EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S.- EDIS, es una sociedad de economía mixta, en la cual el municipio de Montería tiene una participación del 51%, y cuyo

objeto social comprende: "(…) ii) La prestación de servicios de consultoría, diseño, estructuración, evaluación, desarrollo, construcción y gerencia de programas, planes y proyectos (…) b. La operación de servicios públicos catastrales mediante el desarrollo de todas las actividades que se requieran para la formación, actualización, conservación y difusión de información catastral, y en general el desarrollo de procedimientos y actividades principales o colaterales que se deriven del enfoque catastral multipropósito, incluyendo el observatorio inmobiliario, tanto para el Municipio de Montería como para otras entidades de nivel municipal, departamental y nacional, incluyendo la relación con el registro público de la propiedad y todas aquellas actividades que se orienten a obtener los insumos fundamentales de información sobre el territorio, y la consecución, operación, desarrollo y comercialización a través de las herramientas, procesos, insumos, desarrollo e implementación de soluciones tecnológicas y actividades (…) l. Desarrollar y ejecutar servicios de interventoría, consultoría, asesoría, construcción, mantenimiento, entre otras, en materias afines o conexas con el objeto social (…) s. Participar como oferente en licitaciones, concursos o invitaciones, públicas o privadas cuyo objeto sea contratar bienes o servicios relacionados con su objeto social (…)".

Por lo anterior, se configuran las situaciones jurídicas y de hecho que conllevan a que la presente contratación se encuentre enmarcada dentro de una de las causales para contratar bajo la modalidad denominada contratación directa.

1.2 ANÁLISIS COMERCIAL, TÉCNICO Y DE RIESGO:

1.2.1 ANÁLISIS COMERCIAL

Teniendo en cuenta que la presente contratación se adelanta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, que modifica el inciso 1 del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 se requerirán los documentos que acrediten que el contratista es una sociedad de economía mixta, en la cual el municipio de Montería tiene una participación del 51% y además que su objeto social le permita desarrollar las actividades previstas para lo cual se deberá aportar la documentación correspondiente.

Así mismo, el futuro contratista deberá disponer del personal idóneo que se requiera para la realización de las actividades previstas con el contrato de conformidad con lo detallado en los estudios previos.

1. 2.2 ANÁLISIS TÉCNICO

El artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 define la gestión catastral como un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, y en los términos del artículo 79 de la ley 1955 de 2019, son responsables de la prestación del servicio público de gestión catastral el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– y los gestores catastrales, quienes prestarán este servicio de manera directa o a través de la contratación de operadores catastrales; también prevé que el Instituto será la máxima autoridad catastral nacional del servicio público de la gestión catastral con competencia como autoridad reguladora, y prestadora del servicio público de gestión catastral de manera excepcional en ausencia de gestores catastrales habilitados, es decir, en aquellos municipios donde no se esté prestando el servicio público por parte de otro gestor catastral o en los casos en que sea contratado directamente.

Ahora bien, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 establece que, a solicitud de parte y previo cumplimiento de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras definidas en el marco regulatorio, el IGAC habilitará como gestores catastrales para la prestación del servicio

catastral a las entidades públicas nacionales o territoriales, incluyendo, entre otros, esquemas asociativos de entidades territoriales.

El 31 de octubre de 2019 se expidió el Decreto 1983, "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 (…)" Este decreto esboza las condiciones mínimas y especificas (jurídicas, técnicas, económicas y financieras) que se deben desarrollar por la entidad nacional, territorial o esquema asociativo interesado en la habilitación como gestor catastral, para luego ser acreditadas ante el IGAC. Igualmente, regula el procedimiento a seguir para la presentación, trámite y resolución de la solicitud de habilitación.

El citado procedimiento comprende los siguientes momentos: i) solicitud del interesado, ii) revisión de la completitud de los documentos requeridos, iii) en caso de ser necesario, requerimiento al interesado para que complete la solicitud, iv) acto administrativo de inicio y v) decisión.

En virtud de lo anterior, el municipio de Montería afectado por la desactualización de su catastro requiere habilitarse como gestor catastral, para lo cual encuentra pertinente contar con el apoyo de un tercero que le permita estructurar y desarrollar la solicitud que debe ser presentada ante el IGAC, y atender los requerimientos que se den durante el trámite de la misma hasta lograr la habilitación como gestor catastral.

Por consiguiente, el procedimiento para la habilitación del Municipio como gestor catastral, requiere del acompañamiento y asesoría de un tercero que aborde tres grandes dimensiones, a saber: jurídicas, técnicas y económicas- financieras.

La información catastral es la base para implementar un sistema de administración del territorio que se pueda integrar con otros sistemas de información y pueda. i) brindar seguridad jurídica por medio de la inscripción o representación de los intereses sobre la tierra, relacionados con su ocupación, valor, uso y urbanización, ii) apoyar las decisiones de ordenamiento territorial y de planeación económica, social y ambiental.

En la actualidad, la base de datos del catastro de Montería requiere una actualización permanente, que permita a la administración municipal no solamente realizar las liquidaciones del impuesto predial unificado, sino la toma de acciones en las diferentes políticas públicas.
El aspecto fiscal del catastro consiste en la preparación y entrega a las administraciones municipales de los avalúos catastrales sobre los cuales debe aplicarse la tarifa correspondiente al Impuesto Predial Unificado.

Al constituir los avalúos catastrales la base gravable del impuesto predial, su formación, actualización y conservación es necesaria para reflejar la realidad física, jurídica y económica de los predios.

1.2.3 ANÁLISIS DE RIESGOS Y LA FORMA DE MITIGARLO:

De acuerdo con lo establecido por el artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, el artículo 17 y en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015, y siguiendo los lineamientos dispuestos por la Agencia Nacional de Contratación -Colombia Compra Eficiente- procedió a realizar el análisis de riesgos y la forma de mitigarlos, así:

Nº	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados

ANÁLISIS DEL SECTOR
ANEXO 1

1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Riesgo por cambio del régimen de contratación que afecte el Contrato y las condiciones pactadas en él y su ejecución	Posibles Alteraciones de las obligaciones, de las condiciones iniciales del contrato y/o del equilibrio económico del mismo	(1) Raro	(4) Mayor	(5) Riesgo medio	(5) Riesgo medio	Contratista y entidad contratante	Se deberá efectuar una revisión permanente de la normatividad del regula el régimen de contratación y la particular del objeto contractual. Dado que toda norma constitucional o legal que modifique las condiciones pactadas en el Contrato es de obligatorio cumplimiento, la misma será objeto de valoración por las partes para adoptar las decisiones que conlleven a solventar las eventuales alteraciones en las obligaciones y el posible restablecimiento del equilibrio contractual, si lo amerita. En caso de que los cambios normativos imposibiliten la ejecución, deberá terminarse el contrato sin lugar a reclamaciones entre las partes
2	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones Contractuales	La no satisfacción de la necesidad requerida por la entidad.	(3) Posible	(5) Catastrófico	(8) Riesgo Extremo	(8) Riesgo Extremo	Contratista	Monitoreo de la ejecución de las obligaciones, revisión de los informes mensuales de ejecución suscritos por el contratista y suscripción de la correspondiente acta de ejecución por el supervisor. En caso de que se evidencie un presunto incumplimiento se tomarán las medidas administrativas y contractuales pertinentes, tales como: requerimientos, inicio de procedimiento administrativo sancionatorio y en hacer efectivas las garantías
3	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Modificación del régimen de impuestos aplicables al Contrato. (Hecho del Príncipe).	Posibles Alteraciones al equilibrio económico del mismo	(2) Improbable	(2) Menor	(4) Riesgo Bajo	(4) Riesgo Bajo	Contratista y entidad contratante	Se deberá efectuar una revisión permanente de la normatividad que regula los impuestos aplicables al contrato, si le modifican las tarifas de los mismos o se crean nuevos impuestos o eliminan los ya existentes, a petición de cualquiera de las partes, se realizará lo necesario para restablecer el equilibrio económico del contrato

ANÁLISIS DEL SECTOR
ANEXO 1

N°	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	(1) Raro	(3) Moderado	(4) Riesgo bajo	(4) Riesgo bajo	Si	Supervisor	A partir de la suscripción del acta de inicio	Hasta la suscripción del acta de recibo final	Revisión periódica de la normatividad	Mensual
2	(2) Improbable	(4) mayor	(6) Riesgo Alto	(6) Riesgo Alto	Si	Supervisor	A partir de la suscripción del acta de inicio	Hasta el vencimiento de la póliza de calidad del servicio	Revisión de los informes mensuales de ejecución suscritos por el contratista y suscripción de la correspondiente acta de ejecución por el supervisor	Mensual
3	(1) Raro	(1) Insignificante	(2) Bajo	(2) Bajo	No	Supervisor	A partir de la suscripción del acta de inicio	Hasta la suscripción del acta de recibo final	Revisión periódica de la normatividad	Mensual

1.2.4 ANÁLISIS QUE SUSTENTAN LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

Que el contratista no cumpla con los términos plasmados en el contrato, específicamente con las obligaciones derivadas del objeto; y la deficiente calidad del servicio prestado, para lo cual se exigirán los siguientes amparos, acorde con lo contemplado en la Sección 3, Subsección 1 del Decreto 1082 de 2015:

Amparo	Riesgos que ampara	Cuantía	Vigencia
Cumplimiento	1) El incumplimiento total o parcial del contrato imputable al contratista; 2) cumplimiento tardío o defectuoso del contrato imputable contratista, 3) El pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.	Diez por ciento 10% del valor del contrato.	Por un término igual al del contrato y hasta seis (6) meses más.
Calidad del servicio	Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado.	Diez por ciento 10% del valor del contrato.	Por un término igual al del contrato y hasta seis (6) meses más.

ANÁLISIS DEL SECTOR
ANEXO 1

Teniendo en cuenta el análisis anterior y atendiendo a la naturaleza del contrato, no se prevén otros riesgos que puedan afectar el equilibrio económico del contrato a celebrar.

2. ANÁLISIS DE CONTRATACIONES SIMILARES EN VIGENCIAS ANTERIORES: Este tipo de contrato ya se ha celebrado con anterioridad, pues la planta de personal del nivel central con que cuenta el Municipio de Montería corresponde a 89 personas, siendo esta insuficiente para desarrollar el objeto motivo del presente estudio.

Frente a este proceso en particular se tiene que el municipio de Montería inició el trámite para contratar el apoyo en el proceso de habilitación como gestor catastral ante el IGAC, a través del proceso de mínima cuantía CMC-SPM-011-2022, el cual se declaró desierto. Posteriormente tramitó el proceso de mínima cuantía CMC-SPM-022-2022, el cual también se declaró desierto.

Por otra parte, siguiendo la recomendación de Colombia Compra Eficiente, se realiza la indagación de otros procesos de contratación adelantados por distintas entidades públicas, y con objetos similares a los que se pretenden contratar, así

UNO (1)	
Año del contrato	2020
Entidad contratante	Alcaldía Municipio de Soacha
Modalidad de selección del contratista	Contratación directa
Objeto del contrato	Prestación de servicios profesionales para asesorar el desarrollo de las actividades tendientes a la habilitación como gestor catastral del municipio de Soacha y acompañar la planeación y ejecución de los procesos catastrales.
Valor del contrato	$ 108.000.000
Plazo de ejecución	324 días
Forma de pago	Mensualidades vencidas.
Oferentes del proceso	Iván Eduardo Matiz Sánchez
Garantías	Cumplimiento
Sanciones	N/A

DOS (2)	
Año del contrato	
Entidad contratante	Alcaldía Distrito Especial, Industrial y Portuario Barranquilla
Modalidad de selección del contratista	Contratación directa
Objeto del contrato	Prestación de servicios para el acompañamiento y apoyo en la formulación y conformación de los instrumentos jurídicos y técnicos que permitan descentralizar el catastro en la ciudad de Barraquilla.
Valor del contrato	$ 632.200.000
Plazo de ejecución	5 meses
Forma de pago	Tres pagos previa presentación del informe de actividades.
Oferentes del proceso	Economía Urbana Limitada
Garantías	N/R
Sanciones	N/A

ANÁLISIS DEL SECTOR
ANEXO 1

TRES (3)	
Año del contrato	
Entidad contratante	Área Metropolitana de Bucaramanga
Modalidad de selección del contratista	Contratación directa
Objeto del contrato	Prestar asesoría técnica al Área Metropolitana de Bucaramanga en los asuntos relacionados con la gestión catastral, en lo referente con el proceso de delegación del catastro.
Valor del contrato	$ 23.750.000
Plazo de ejecución	81 días
Forma de pago	Un pago proporcional a los primeros cinco (5) días y el restante en tres (3) pagos de igual valor mensualidad vencida.
Oferentes del proceso	Iván Darío de San Francisco de Paula Cardona Querubín
Garantías	N/R
Sanciones	N/A

CUATRO (4)	
Año del contrato	
Entidad contratante	Área Metropolitana del Valle de Aburrá – Medellín
Modalidad de selección del contratista	Contratación directa
Objeto del contrato	Apoyar las labores de elaboración y presentación del proyecto y la solicitud para la habilitación del Área Metropolitana como gestor catastral en los términos de la Ley 1955 de 2019.
Valor del contrato	$ 20.825.000
Plazo de ejecución	105 días
Forma de pago	Actas parciales mensuales.
Oferentes del proceso	Wilson Enrique López Bedoya.
Garantías	N/R
Sanciones	N/A
CINCO (5)	
Año del contrato	2020
Entidad contratante	Alcaldía Municipio de Zipaquirá
Modalidad de selección del contratista	Concurso de Méritos Abierto
Objeto del contrato	Prestación de servicios para la realización de los estudios técnicos, jurídicos y financieros, para solicitar ante el IGAC la habilitación del Municipio de Zipaquirá como gestor catastral.
Valor del contrato	$ 114.868.354
Plazo de ejecución	90 días
Forma de pago	Pagos contra entrega de productos asociados con la ejecución del contrato.
Oferentes del proceso	GEA AMBIENTAL SAS
Garantías	Cumplimiento del contrato Salarios y prestaciones sociales Calidad del servicio
Sanciones	N/A

Del anterior análisis se concluye lo siguiente:

En relación con los procesos contractuales adelantados por entes territoriales con objeto similar al de la presente contratación se observa que:

i) La mayoría se tramita a través de la modalidad denominada contratación directa, por la causal “h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión” del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007;

ii) Los valores oscilan entre $20.825.000 y $632.200.000 de acuerdo a los plazos de ejecución, los cuales varían entre 3 y 10 meses;

iii) En relación a la forma de pago se observa que estos se pactaron contra la entrega de productos asociados a la ejecución del contrato o mensualidades vencidas.

ANÁLISIS DEL SECTOR
ANEXO 1

3. PLAZO DE ENTREGA DEL SERVICIO: El plazo de ejecución es de TRES (03) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

4. VALOR Y FORMA DE PAGO:

4.1 VALOR DEL CONTRATO: OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS ($83.829.288,00) MCTE.

4.2 FORMA DE PAGO: A) UN PRIMER PAGO equivalente al 90% del valor del contrato una vez se haya consolidado, diligenciado y radicado la solicitud de habilitación como gestor catastral del municipio de Montería ante el IGAC con todos los soportes requeridos para tal fin. B) UN PAGO FINAL equivalente al 10% a la expedición del acto administrativo por parte del IGAC mediante el cual se habilite al municipio de Montería como gestor catastral. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Para efectos del pago de cada una de las Cuentas de Cobro deberán estar acompañadas de la documentación que exige la Secretaria de Hacienda Municipal como lo son: **1)** certificado de cumplimiento, acta parcial de ejecución e informe de supervisión, suscritos por el Supervisor del contrato; previo Informe de las actividades desarrolladas por el contratista; **2)** Sus respectivos soportes de pago mensual al día, de los aportes al sistema integral de seguridad social (Salud, Pensión y ARL); **3)** Recibo de Pago, debidamente cancelado de los impuestos o estampillas a que tenga lugar el presente contrato, si hay lugar a ello. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Para efectos del pago final, el contratista se obliga a hacer entrega de los archivos y documentos a su cargo, debidamente inventariados y suscribir el acta final y de liquidación del contrato.

El presente se suscribe a los once (11) días del mes de julio de 2022.

Atentamente,

HUGO FERNANDO KERGUELÉN GARCÍA
Secretario de Planeación
MUNICIPIO DE MONTERIA