ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO
PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL

El Municipio de Yopal, realiza el presente estudio de mercado bajo un análisis de los costos bajo los criterios y factores involucrados dentro del contexto normativo que reglamenta de la Prestación del Servicio Público de Gestión Catastral con enfoque multipropósito, lo cual conlleva un estudio bajo aspectos calificados.

En tal sentido es la ley 1955 de 2019, la cual define la naturaleza de la gestión Catastral y cualifica las autoridades catastrales, así:

> *ARTÍCULO 79. NATURALEZA Y ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL. La gestión catastral es 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.*
>
> *La gestión catastral será prestada por: i) Una autoridad catastral nacional que regulará la gestión catastral, y estará a cargo de EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC); ii) Por gestores catastrales, encargados de adelantar la formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adoptados para el efecto; y ii) Por operadores catastrales, quienes desarrollarán labores operativas relativas a la gestión catastral.*

Como se puede observar bajo lo criterios legales, las consultas de costos se deben surtir ante los actores que participan en la prestación del servicio público de Gestión Catastral dada su condición de gestores catastrales, como son:

- Entidades territoriales de orden municipal o departamental.
- Esquemas asociativos territoriales.
- Agencia Nacional de Tierras.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Entidades descentralizadas de carácter público.

En virtud de la Ley 1955 de 2019 dichas consultas se podrán realizar a través de los operadores catastrales, que de conformidad con lo previsto en el Decreto 1983 de 2019, podrán ser personas Jurídicas de derecho público o privado y acreditar que dentro de su objeto social se contemple cualquiera de las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito, tales como:

- Empresas públicas
- Empresas privadas.
- Sociedades de Economía Mixta
- Consorcios
- Concesiones

DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A SOLICITAR POR PARTE DEL MUNICIPIO AL GESTOR CATASTRAL A CONTRATAR

La consulta de los precios de mercado se realiza de manera concreta sobre las necesidades identificadas para el servicio y alcance de la gestión catastral requerida en el Municipio de Yopal, acorde con la normatividad vigente en materia de gestión catastral, para lo cual se han definido los siguientes servicios a cotizar en el estudio de mercado presentado:

Servicios Actualización Catastral

-Apoyo operativo para la consolidación de una base de datos catastral única para el municipio de Yopal de acuerdo con el modelo LADM-COL.

-Disposición de insumos cartográficos a utilizar en el proceso de actualización catastral (ortofotos, cartografía digital, otros), con los cuales ya cuenta el municipio y entregará al gestor catastral que se contrate como insumo básico para adelantar el proceso de actualización.
-Informe de estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
-Apoyo operativo para la elaboración y recopilación de soportes del proceso de actualización catastral, tales como: (i) memorias del levantamiento catastral, (ii) reportes de actas de colindancia, documentos y evidencias de la inscripción de las formas de tenencia de la propiedad, (iii) soportes de los métodos aleatorios (modelos y ofertas), (iv) fotografías y metadatos de los objetos del modelo.

Servicios en la Conservación Catastral

-Apoyo en la generación de: (i) estadísticas de la conservación catastral (número trámites de conservación, de reclamaciones atendidas, número de predios conservados, otros), (ii) actualización de la base de datos gráfica y alfanumérica, (iii) expedición y notificación de los actos administrativos que resuelvan las solicitudes, y (iv) contestación de los recursos de reposición y apelación atendidos, en caso de ser interpuestos.

Servicios en la Difusión Catastral.

-Apoyo en la implementación del modelo de operación y/o articulación institucional con diferentes entidades, servicios web y visor geográfico, arquitectura tecnológica y estructura organizacional operativa soportado en una comunicación permanente con la comunidad.
-Apoyo al montaje, implementación y actualización permanente del Observatorio Inmobiliario municipal, que permita realizar un seguimiento a la dinámica inmobiliaria del municipio, así como a las políticas de ordenamiento territorial, definición y caracterización de las fuentes de información directas y exógenas, en la construcción de base de datos que compile los registros de las diferentes fuentes secundarias y en la definición de los productos y servicios que debe ofrecer el observatorio, tales como: boletines, reportes, informes técnicos.
De otro lado se revisaron las siguientes contrataciones realizadas por el IGAC[1], para efectos de tener los referentes de precios y características relevantes de los servicios de gestión y operación catastral.

Estructura de costos de la actualización catastral con el enfoque multipropósito:

Esta operación tiene la siguiente estructura de costos dividida en etapas así: Preoperativa, Operativa, Costos Logísticos y otros. La siguiente gráfica da cuenta de las subactividades.



imagen 2. IGAC análisis del sector – estudio de mercado, licitación pública, lp-03-2022-sc. página 22

Estructura de costos de actualización catastral en otros municipios, según el IGAC.

[1] IGAC análisis del sector – estudio de mercado, licitación pública, lp-03-2022-sc. Página 16

El IGAC en el análisis del sector y los estudios de mercado de la licitación pública, LP-03-2022-SC, relaciona los municipios a intervenir con el número de predios a efectos de establecer los precios por la actualización catastral con el detalle en la estructura de costos, así:

DETALLE	VALOR TOTAL BARANOA	VALOR TOTAL HATO COROZAL	VALOR TOTAL PAZ DE ARIPORO	VALOR TOTAL PUERTO CARREÑO
Total predios	16.242	5.751	7.698	8.915
Costos etapa preoperativa				
Diagnóstico territorial	$9.884.213	$9.884.213	$9.884.212	$9.884.213
Equipo base	$90.765.891	$90.765.891	$90.765.891	$90.765.891
Costos etapa operativa				
Socialización nivel 1,2, 3 y 4	$35.054.984	$28.172.517	$31.262.510	$29.699.379
Montaje de Insumos	$4.717.854	$1.364.260	$4.052.923	$2.114.827
Reconocimiento	$485.317.607	$175.250.229	$516.505.529	$205.461.894
Actas de colindancia	$47.444.216	$47.444.216	$47.444.216	$47.444.216
Dispositivo de captura	$3.400.000	$1.400.000	$3.600.000	$1.800.000
Captura GNSS	$16.984.641	$681.078.037	$1.461.288.662	$1.302.980.070
Consolidación	$84.861.778	$34.194.402	$103.507.849	$42.681.314
Componente económico	$238.463.415	$68.956.310	$204.854.557	$106.893.672
Costos logísticos				
Tecnología	$96.323.179	$71.646.879	$158.688.073	$88.586.423
Sede	$63.107.611	$29.926.712	$63.752.556	$36.706.407
Viáticos	$41.046.592	$23.141.738	$45.600.126	$25.841.427
Transporte	$740.655.434	$333.404.324	$813.029.766	$356.163.314
Dotación COVID 19	$7.461.836	$3.440.113	$8.135.261	$4.188.485
Valor antes de impuestos	$1.965.489.250	$1.600.069.841	$3.562.372.131	$2.351.211.532
ADMINISTRACIÓN	$205.197.079	$167.047.293	$371.911.652	$245.466.485
Subtotales impuestos y otros	$1.435.759.160	$1.168.825.998	$2.602.257.130	$1.717.523.254
TOTAL	$3.401.248.410	$2.768.895.839	$6.164.629.261	$4.068.734.786
VR POR PREDIO	$209.411	$481.463	$800.809	$456.392

Tabla 3. IGAC análisis del sector – estudio de mercado, licitación pública, lp-03-2022-sc. página 22 a 30

DETALLE	VALOR TOTAL PUERTO GAITÁN	VALOR TOTAL PUERTO LÓPEZ	VALOR TOTAL PUERTO REPELÓN	VALOR TOTAL SAN MARTÍN
Total predios	10.318	15.510	8.845	10.512
Costos etapa preoperativa				
Diagnóstico territorial	$9.884.213	$9.884.212	$9.884.213	$9.884.212
Equipo base	$90.765.891	$90.765.891	$90.765.891	$90.765.891
Costos etapa operativa				
Socialización nivel 1,2, 3 y 4	$30.044.647	$30.015.932	$30.666.865	$30.957.389
Montaje de Insumos	$2.447.648	$3.679.300	$2.766.948	$3.032.398
Reconocimiento	$302.654.464	$512.706.225	$337.510.519	$322.476.493
Actas de colindancia	$47.444.216	$47.444.216	$47.444.216	$47.444.216
Dispositivo de captura	$2.000.000	$3.400.000	$2.400.000	$2.400.000
Captura GNSS	$1.391.311.003	$938.061.029	$49.007.126	$814.993.354
Consolidación	$57.454.521	$104.831.520	$60.850.386	$64.083.888
Componente económico	$123.716.086	$185.969.809	$139.855.052	$153.272.216
Costos logísticos				
Tecnología	$288.116.284	$95.303.671	$161.823.619	$135.770.203
Sede	$45.685.193	$60.824.722	$47.047.853	$48.159.663
Viáticos	$30.789.002	$42.402.417	$34.279.780	$32.658.457
Transporte	$396.664.841	$301.290.912	$360.690.037	$428.032.379
Dotación COVID 19	$5.311.288	$7.855.889	$5.625.431	$5.716.864
Valor antes de impuestos	$2.824.289.297	$2.434.435.745	$1.380.617.935	$2.189.647.623
ADMINISTRACIÓN	$294.855.803	$254.155.093	$144.136.513	$228.599.213
Subtotales impuestos y otros	$2.063.099.161	$1.778.317.240	$1.008.519.811	$1.599.503.345
TOTAL	$4.887.388.458	$4.212.752.984	$2.389.137.746	$3.789.150.968
VR POR PREDIO	$473.676	$271.615	$270.112	$360.460

Tabla 4. IGAC análisis del sector – estudio de mercado, licitación pública, lp-03-2022-sc. página 22 a 30

Las dos tablas anteriores dan cuenta de la estructura de costos de las actualizaciones catastrales referente en el país, realizadas por el IGAC y que orienta al municipio de Yopal al momento de adelantar el proceso de contratación del Gestor Catastral, proceso que se regirá por la ley 80 de 1993 y demás normas reglamentarias, Ley 1150 de 2007, ley 489 de 1.998, lo cual nos lleva a mantener los principios de transparencia, oportunidad para seleccionar la propuesta más conveniente al municipio.

Con el fin de realizar un sondeo de los costos actualizados que representaría el desarrollo de las actividades, se solicitaron cotizaciones a varios gestores catastrales habilitados, contestando los gestores de Sabanalarga-Atlántico y Sahagún- Córdoba (se adjuntan cotizaciones), de acuerdo a los aspectos (necesidades y especificaciones) en los cuales se orientó la solicitud enviada a varios de los gestores catastrales habilitados, los requerimientos y especificaciones que se enviaron son:

SOLICITUD DE COTIZACION

OBJETO	PRESTAR EL SERVICIO **PÚBLICO DE GESTIÔN CATASTRAL** PARA REALIZAR **LA ACTUALIZACIÓN** DE LA ZONA URBANA, LA CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL DE LA ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE YOPAL **CASANARE.**
PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO	Veinticuatro (24) Meses
LUGAR DE ENTREGA DE LOS BIENES	ALCALDIA MUNICIPAL DE YOPAL
GARANTIAS	• Cumplimiento
	• Calidad del servicio
	• Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones
	• Responsabilidad civil extracontractual
IMPUESTOS	• Impuestos Nacionales

INFORMACION GENERAL:

De acuerdo con la base catastral registrada el instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, el municipio de Yopal cuenta con la siguiente información de predios:

DESCRIPCION	C. PREDIOS
URBANO	46.529
RURAL	33.321
TOTALES	79.850

De igual manera, los insumos cartográficos de acuerdo con la especificación técnica vigente seránaportados por el Municipio de Yopal.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1) Pagar oportunamente al Gestor Catastral el valor pactado en este contrato.
2) Supervisar el contrato conforme con los parámetros legales y lo pactado en la cláusula de supervisión de
3) este contrato.
4) Prestar colaboración eficaz y oportuna al Gestor Catastral, suministrándole a la suscripción del contrato toda la información de que disponga y que se requiera para los procesos de actualización y conservación de la información catastral, especialmente en lo relacionado con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) vigente a la firma de este contrato, la cartografía a necesaria para la actualización.
5) Elaborar los documentos requeridos para las modificaciones contractuales, en cas o de que se requieran.
6) Entregar al gestor catastral para el proceso de actualización catastral los insumos cartográficos de acuerdo con la especificación técnica vigente.
7) Comunicar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi —IGAC— y a la Superintendencia de Notariado y Registro —SNR— el periodo en que inicia la responsabilidad del gestor catastral y el momento en que culmina. Esta comunicación se debe realizar dentro de los 15 día e siguientes a la suscripción del contrato o modificación del término por el cual gestor catastral presta el servicio público de gestión catastral.

8) Realizar la supervisión de la ejecución de las actividades y generación de productos asociadasa la prestación del servicio público catastral en el marco de los lineamientos técnicos emitidos por la autoridad catastral y el plan de aseguramiento de la calidad.

OBLIGACIONES GENERALES DEL GESTOR CATASTRAL:

1) Cumplir las obligaciones establecidas en el ordenamiento jurídico para la prestación del servicio público de gestión catastral. En particular con lo establecido en los artículos 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, en los Decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020, compilador en el Decreto 1170 de 2015 "por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística" o las normas que los modifiquen o sustituyan. Tales obligaciones se entienden incorporadas al futuro contrato, en particular las establecidas en los artículos 2.2.2.1.6., 2.2.2.2.4., 2.2.2.5.6., del Decreto 1170 de 2015.
2) Aplicar el enfoque multipropósito en el desarrollo de la gestión catastral.
3) Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral.
4) Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico.
5) Suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema Nacional de Información Catastral -SINIC-, de manera oportuna, completa, precisa y confiable conforme a los mecanismos definidos por la autoridad reguladora.
6) Garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral —SINIC— o la herramienta tecnológica que haga sus veces.
7) Informar a través del SINIC al IGAC y a la SNR el inicio de sus actividades y modificaciones en su área de operación para que esas autoridades puedan cumplir sus funciones.
8) Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales, en caso de que los vinculea la ejecución del contrato.
9) Comunicar a través del SINIC los operadores catastrales con los cuales contrate actividadesque sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.
10) Mantener su habilitación vigente como gestor catastral
11) Ejecutar el contrato aplicando estrictamente los "procedimientos de enfoque multipropósito" establecidos en el Decreto 148 de 2020 y la reglamentación de la autoridad catastral
12) Preservar íntegramente la información existente en fichas catastrales o archivos digitales para conformar la historia catastral.
13) Entregar informes mensuales sobre el avance de la ejecución del contrato
14) Disponer de la infraestructura tecnológica de hardware para el almacenamiento y procesamiento de la información catastral.
15) Contar con los equipos, personal e insumos necesarios para la ejecución del contrato.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL GESTOR CATASTRAL:

1) Realizar las operaciones técnicas y administrativas para la actualización en la zona urbana del Municipio de Yopal y la conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito en las zonas urbanas y rural del municipio de Yopal, de conformidad con la propuesta técnica y económica presentada.
2) Expedir la resolución de apertura del proceso de formación o actualización catastral.
3) Realizar con el IGAC el empalme y la entrega de la información catastral en un período máximo de tres (3) meses contados a partir de la fecha del inicio del contrato.
4) Realizar la actualización urbana, contados a partir de la entrega por parte del Municipio de Yopal de los insumos cartográficos validados por el IGAC y terminado el proceso de empalme.
    a. Entregar oportunamente al municipio la información resultante de la actualización de la información catastral para la liquidación, facturación y cobro

del impuesto predial unificado, y demás fines de la administración municipal.

5) Realizar actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral
6) Desarrollo de análisis y estudios a partir de la información de mercado e recolectada y procesada, que permitan nutrir los procesos de la gestión catastral, inversiones y los proyectos públicos y, en general, favorecer las políticas y las decisiones públicas en el municipio.

Los productos mínimos para entregar son:

Para el proceso de actualización catastral:

a) Plan de trabajo que contenga como mínimo: Organigrama del proyecto, cronograma que detalle las actividades de la etapa de alistamiento, operación en campo, aseguramiento de la calidad, consolidación de la información capturada y generación de la base de datos.
b) Documentos que evidencien las socializaciones y participación de la comunidad en el proceso (autoridades municipales, Lideres y comunidad en general) tales como actas, listas de asistencia, videos, material, entre otros.
c) Documento de caracterización del territorio en el que se describan las condiciones especiales tales como seguridad, accesibilidad, existencia de comunidades étnicas, y cualquier otra información que se considere útil para definir el trabajo de campo.
d) Base de datos con la información física, jurídica y económica de los predios actualizada, en el modelo de aplicación de levantamiento catastral LADM COL en la versión vigente e interrelacionada con la base registral.
e) Soportes *asociados* al proceso tales como: documentos de identificación de propietarios, poseedores u ocupantes, así como los que sustenten la relación entre el interesado y el predio, escrituras públicas, sentencias, resoluciones de adjudicación y demo s, actas de colindancia, levantamientos planimétricos, fotografías etc.
f) Estudio del componente económico que contenga, como mínimo, descripciôn de métodos y ofertas de mercado inmobiliario utilizados para determinar los valores asignados a los predios.
g) Reportes de control y evaluación de calidad realizada a la información física, jurídica y económica producto de la actualización.
h) Documentos con la memoria técnica del proceso de actualización catastral.
i) Presentar al municipio antes del inicio de la vigencia fiscal de la base catastral, el diagnóstico del comportamiento del valor catastral, como insumo para que las autoridades municipales definan las tarifas del impuesto predial unificado aplicables a partir del primero de enero del 2023.
j) Expedir la resolución de puesta en vigencia de la actualización de la formación catastral, así como la expedición de los actos administrativos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.
k) implementar los mecanismos de interoperabilidad con la SNR requeridos para efectuar la interrelación de la base catastral y registral.

Para el proceso de conservación catastral:

a) Ejecutar el proceso de conservación catastral de conformidad con la normativa vigente.
b) Realizar la conservación catastral por el término de DOS (2) AÑOS como mínimo.
c) Atender de oficio o a solicitud de parte, los trámites catastrales para mantener vigente la base catastral de forma permanente tales como: cambios de propietarios, poseedores y ocupantes, englobes, desenglobes, sentencias de divisiones materiales, incorporaciones de predios y construcción, rectificaciones, cancelaciones o modificaciones de la inscripción catastral, así como los trámites catastrales con fines registrales.
d) Entregar oportunamente al municipio los siguientes productos resultado del proceso de conservación catastral:
    i. Expediente conformado por cada uno de los trámites
    ii. Actos administrativos, comunicaciones y notificaciones emitidos para la atención de los trámites.
    iii. Base de datos catastral gráfica y alfanumérica conservada en su aspecto físico,jurídico y económico e interrelacionada con la base registral.
e) Entregar la información catastral en un periodo máximo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de finalización del contrato al nuevo gestor catastral que le indique el supervisor del contrato.
f) Disponer de una plataforma virtual que le permita a los ciudadanos realizar trámites y servicios en línea

Para el proceso de difusión catastral:

a) Diseño por fases de la Oficina Virtual, observatorio inmobiliario y centro de gestión catastral
b) Plan de comunicaciones.
c) Informe de las actividades de difusión a través de la implementación de la Oficina Virtual y observatorio de gestión catastral.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y ALCANCE DE LOS BIENES O SERVICIOS A CONTRATAR.

Para el cumplimiento del objeto y sus actividades contractuales, y de acuerdo con las normas regulatorias sobre el tema, se deben tener en cuenta los siguientes componentes:

1. EMPALME CON EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC

1.1. Entrega de información por parte del IGAC al nuevo Gestor Catastral Término 3 meses desde la notificación por parte del ente Territorial

- Suscripción acta de inicio periodo de empalme
- Disposición del diagnóstico del estado de la información catastral
- Disposición de la base de datos alfanumérica y geográfica (corte del mes anterior)
- Disposición del diagnóstico e insumos cartográficos y geodésicos
- Disposición del diagnóstico e insumos de agrología
- Socialización del modelo LADM COL

- Disposición del diagnóstico documental
- Socialización Restitución de Tierras
- Entrega insumos de gestión documental
- Entrega de la base de datos alfanumérica y geográfica final
- Acta de final del periodo de empalme

2. PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL

2.1. Ejecución de la conservación

- Depuración inconsistencias gráficas y alfanuméricas (omisiones y comisiones)
- Atención de trámites de saldos pendientes por solicitud del usuario
- Trámites de mutaciones nuevas identificadas por oficio, (radicación, asignación, ejecución, validación, notificación, archivo)
- Atención PQR, revisiones de avalúos
- Atención recursos de ley via gubernativa
- Actuaciones administrativas

3. PROCESO DE ACTUALIZACIÕN CATASTRAL URBANA

a. Alistamiento

- Elaboración y Publicación del acto administrativo que ordena la actualización (Catastral del municipio de Yopal)
- Implementación de la plataforma tecnológica de actualización catastral
- Organización, análisis de la información catastral recibida (licencias de construcción n, VUR, R1,R2, POT y otros) en el proceso de empalme y existente.
- Validación por parte del IGAC de la nueva cartografía adquirida por el municipio
- Análisis del plan de ordenamiento territorial vigente, definición perímetro u Dano, usos normativos estudios de zonas.
- Estudio de zonas homogéneas.
- Definición de manzanas objeto de levantamientos topográficos.
- Análisis de información territorial, social *y* económica *generada en has set retarías* deplaneación, hacienda y otras, como insumos del catastro multipropósito. Identificación de actores gubernamentales y Lideres sociales, agremiaciones,económicos.

b. Socialización

- Socialización gobierno local
- Socialización Lideres comunitarios
- Socialización propietarios
- Socialización resultados de la actualización

c. Reconocimiento predial

- Actualización jurídica
- Precenso predial
- Reconocimiento predial, trabajo de campo.
- Trabajo de oficina, digitalización de la información

d. ***Actualización Componente económico de grupos***

- Planeación, programación de estudios de zonas
- Diseño de zonas homogéneas físicas urbanas
- Elaboración del plano de zonas geoeconómicas urbanas.
- Cálculo del valor unitario por punto para construcciones.
- Liquidación avalúos de prueba
- Determinación de valores unitarios comerciales para terreno y construcción.
- Análisis cumplimiento ley 1995 de 2019 - Control y compensación
- Entrega de informe resultante de estudios de zonas.
- Emisión Acto administrativo que ordena colocar en la vigencia la actualización catastral
- Entrega a la conservación catastral de los insumos generados en el proceso de actualización
- Elaboración y validación de Manual de procesos de actualización catastral

4. PROCESO DE DIFUSION CATASTRAL

4.1. Diseño e implementación del Observatorio Inmobiliario

- Recopilación de la información del mercado inmobiliario del municipio proveniente de fuertes tales como ofertas, transacciones, costos de construcción, entre otras, Y debe estar articulado con el observatorio nacional del departamento nacional de estadística (DANE)

4.2. Diseño e implementación de la oficina virtual

- disposición de la información sobre catastro a través de la plataforma virtual que permita elacceso de la población a la información catastral

4.3. Construcción e implementación de la infraestructura local de datos espaciales

- Pueden constituir esquemas federados que faciliten la producción, organización, recolección, análisis e interpretación de datos e información geoespacial en términos de procesos, productos y servicios.

4.4. implementación del modelo de datos LADM-COL versión 3.0 en la plataforma ArcGIS

- Identificación de cambios catastrales a través de la información registral.
- Interrelación de la Información catastral y registral, correspondencia parejas predios folios.
- Relación de novedades a la ORIP, actualización de números prediales asignados a cada folio.
- Designación de códigos NUPRE partiendo del hecho que se contarán con más predios interrelacionados.

El Municipio requiere que la cotización contenga como mínimo la siguiente información:

ITEM	Descripción DEL BIEN O SERVICIO - PROCESO CATASTRAL	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO (SIN IVA)	VR. TOTAL
1	PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL AREA URBANA Y RURAL	UND	1		
2	PROC ESO DE DIFUSION CATASTRAL AREA URBANA Y RURAL	UND	1		
3	PROCESO DE ACTUALIZACION CATASTRAL AREA URBANA	UND			
				subtotal	
				IVA (%)	
				% IMPUESTOS	
				TOTAL	

En la casilla de % IMPUESTOS dejar en blanco si los costos unitarios ya los contemplan, y colocar la nota donde aclara dicha situación.

Para establecer el valor de cada uno de los servicios, deberá tener en cuenta todos los gastos en que se deben incurrir para la suscripción, legalización y ejecución del contrato, que de no desglosarse se entenderá que los costos están inmersos en los valores presentados en la cotización.

ANEXOS A LA COTIZACIÓN

La cotización se deberá allegar con copia de los siguientes documentos:

- Resolución de habilitación como Gestor Catastral
- RUT

En respuesta a lo anterior se obtuvieron las siguientes propuestas o cotizaciones económicas

Por parte del Gestor Catastral MUNICIPIO DE SABANALARGA se recibió los siguientes valores o cotización para la prestación integral de los servicios de gestión catastral en los términos requeridos por el municipio de Yopal – Casanare en su solicitud.

Cotización Gestor Catastral Municipio de Sabanalarga

ITEM	DESCRIPCION DEL BIEN O SERVICIO - PROCESO CATASTRAL	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO. (SIN IVA)	VALOR TOTAL
1	PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL AREA URBANA Y RURAL	UND	1	$ 2.410.000.000	$2.410.000.000
2	PROCESO DE DIFUSION CATASTRAL AREA URBANA Y RURAL	UND	1	$ 1.399.000.000	$1.399.000.000
3	PROCESO DE ACTUALIZACION CATASTRAL AREA URBANA	UND	1	$ 2.512.000.000	$2.512.000.000
				SUBTOTAL	$6.321.000.000
				IVA(%)	$1.200.990.000
				% IMPUESTOS	$ 474.075.000
				TOTAL	$7.996.065.000

Por parte del Gestor Catastral MUNICIPIO DE SAHAGUN se recibió los siguientes valores o cotización para la prestación integral del servicio de gestión catastral en los términos requeridos por el municipio de Yopal – Casanare en su solicitud.

Cotización Gestor Catastral Municipio de Sahagún

ITEM	DESCRIPCION DEL BIEN O SERVICIO - PROCESO CATASTRAL	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO (SIN IVA)	VALOR TOTAL
1	PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL AREA URBANA Y RURAL	UND	1	$2.640.000.000	$2.640.000.000
2	PROCESO DE DIFUSION CATASTRAL AREA URBANA Y RURAL	UND	1	$1.520.000.000	$1.520.000.000
3	PROCESO DE ACTUALIZACION CATSTRAL AREA URBANA	UND	1	$2.700.000.000	$2.700.000.000
				SUBTOTAL	$ 6.860.000.000
				IVA(%)	$ 1.303.400.000
				% IMPUESTOS	$ 514.500.000
				TOTAL	$ 8.677.900.000

Como se puede apreciar los costos presentados por estos dos gestores catastrales habilitados a través de sus EMPRESAS INDUSTRAILES Y COMERCIALES DEL ESTADO, contemplan de manera consolidada los valores directos e indirectos en los que se incurre con la prestación del servicio público de gestión catastral de por 27 meses (incluye 3 meses de empalme) que incluye el valor de administración o utilidad que espera recibir el gestor catastral, por parte de los sujetos calificados conforme los criterios normativos, valores que deben ser tenidos en cuenta en cualquiera de las modalidades susceptibles de ser contratadas según lo señalado en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, ley 489 de 1998, ley 1955 de 2019 y sus Decretos reglamentarios Decreto 1983 de 2019, Decreto 140 de 2022, Decreto 1608 de 2022.

En las cuales se evidencia de acuerdo con lo propuesto un valor por predio actualizado de:

GESTOR CATASTRAL	Vlr Predio Actualizado masivamente	Vlr promedio trámite conservación catastral	Valor promedio difusión catastral
SABANALARGA - CATASIG SAS EICE	51.373*	241.000	28.611
SAHAGUN – GESCCOL EICE	55.218*	264.000	31.085
PRESUPUESTO PROYECTO YOPAL	68.324*	292.554	19.917

- No incluye costos de cartografía dado que el municipio ya cuenta con cartografía validada

Teniendo en cuenta que el costo del predio actualizado en Yopal no incluye lo correspondiente a Cartografía y Geodesia porque el municipio cuenta con estos insumos debidamente validados ante el IGAC, pero para hacer comparable el valor por predio urbano actualizado se suma al presupuesto calculado sin cartografía, el valor de esta que equivale para el municipio a la suma de ochocientos cincuenta millones de pesos ($50.000.000) lo que daría un valor total de $ 4.490.845.822 de esta forma el valor por predio actualizado promedio es de $ 91,842,972 que al compararlo con los precios

de predio actualizado que presenta el IGAC en su estudio de mercado está por debajo de estos.

En el componente de conservación, teniendo en cuenta que la meta anual de trámites establecidos es de 10.000, se dividió el valor asignado a este componente en las cotizaciones analizadas entre este número de trámites obteniéndose los valores que se indican en la tabla anterior.

Sin embargo, en procura de tener un presupuesto más detallado y claro que nos permitiera verificar que la diferencia entre los valores que maneja el IGAC en sus procesos de contratación llevadas a cabo en el presente año y los cotizados por otros gestores, cumplen con lo necesario para el cumplimiento de las metas, esta administración a través de su secretaria de planeación y hacienda elaboraron un presupuesto detallado por cada uno de los procesos a contratar para lo cual se tuvo en cuenta como fuente de información:

Recurso Humano:

Para establecer el valor del recurso humano en el componente de conservación catastral y actualización se tomó como referente la escala salarial establecida por la Gobernación de Casanare mediante la resolución 072 del 04 de abril de 2022.

Recurso tecnológico:

Como soporte tecnológico para realizar los procesos de Actualización, Conservación y Difusión Catastral, se consideran las dos opciones de trabajar sobre una plataforma tecnológica de ArcGIS distribuida en Colombia por ESRI Colombia, que aporte una solución integral mediante un conjunto de herramientas, configuradas de tal forma que aseguran los flujos de trabajo, que, en campo y oficina son necesarios técnica y legalmente, para mantener actualizado el inventario de los bienes inmuebles por parte de los Gestores Catastrales. La solución permite incorporar, consolidar, controlar y asegurar la trazabilidad de los cambios que se registren, producto de la captura de información generada a partir de las dinámicas que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico y económico. El Sistema ArcGIS para Catastro Multipropósito, aprovecha toda la tecnología disponible almacenando y estructurando la información en geodatabase, exponiendo servicios geográficos a través de estándares abiertos, ofreciendo una Plataforma instalada y configurada en su propia infraestructura tecnológica o disponiéndola en la nube, integrando toda la plataforma y servicios a través de dispositivos móviles para captura y despliegue de información, así como también involucrando a la comunidad como parte de los procesos de la entidad, todo esto para ofrecer una plataforma geográfica acorde a las expectativas y objetivos de un Catastro Multipropósito en Colombia, ya sea para una organización a nivel Nacional, Regional, Departamental o local.

Una segunda opción, es trabajar con una plataforma tecnológica con base QGIS, la cual es un Sistema de Información Geográfica (SIG) de Código Abierto licenciado bajo GNU - General Public License. QGIS es un proyecto oficial de Open Source Geospatial Foundation (OSGeo). Corre sobre Linux, Unix, Mac OSX, Windows y Android y soporta numerosos formatos y funcionalidades de datos vector, datos ráster y bases de datos, bajo el cual trabaja y ha fortalecido el aplicativo xiltrion Catastro con sus módulos de conservación y actualización que también cumplen con la metodología y estructura de datos LADM COL vigente.

Ambas plataformas tecnológicas se vienen utilizando con resultados exitosos por parte de gestores catastrales de diferentes municipios en el País.

Con base en lo anterior, en el el estudio de mercado realizado se solicitó la cotización a la empresa ESRI Colombia, teniendo en cuenta los requerimientos catastrales del municipio, la cual se adjunta y en la que se puede revisar el detalle técnico y económico de la propuesta presentada, que incluye el uso del software Esri a término por un año y la prestación de servicios profesionales para el "Despliegue de la Solución ArcGIS para Catastro para los procesos de Conservación, Actualización y Difusión de la información, $502.275.221.00.

Igualmente, se solicitó cotización a la Empresa DATAFIS SAS que maneja el software XILTRION para catastro bajo la plataforma QGIS, con un valor anual para Conservación Catastral de $370.000.000 y para Actualización Catastral de $220.000.000 que se anexa igualmente.

Los valores asociados a compra y/o alquiler de computadores, mantenimientos y licencias de estos se tomaron de lo publicado por Colombia Compra Eficiente en el acuerdo marco de precios.

Revisado el alcance y teniendo en cuenta que la plataforma ARGIS y sus diferentes herramientas vienen siendo utilizadas con éxito por Gestores Catastrales como Barranquilla y la Unidad Catastral de Bogotá, el municipio evalúa de manera inicial inclinarse porque el gestor catastral utilice la plataforma ARGIS, que nos permita tener la tranquilidad que los procesos se registraran en una plataforma tecnológica que entregue y automatice los procesos y actividades catastrales y las administrativas que se generan durante la prestación del servicio, lo anterior bajo el principio de autonomía administrativa con que cuenta esta administración, sin embargo en la medida que se cuente con una solución tecnológica que otorgue valores agregados a los que ofrece la plataforma ARGIS el gestor podrá cambiar de plataforma.

En el componente de Difusión se dividió el valor total establecido en la cotización para este componente entre el total de predios del municipio tanto del área urbana y rural para de esta manera hacerlo comparable.

Teniendo en cuenta que dentro del componente de difusión se encuentra como actividad relevante el observatorio de gestión catastral, se ha procedido a determinar el precio de éste, tomando como referencia los precios de mercado sustentadas en cotizaciones de dichos bienes y servicios, incluyendo la más económica que se recibió al momento de la formulación del estudio.

De otra parte, es preciso indicar que, al determinar el valor por predio de las Actualizaciones, en el ejercicio de la estructura de costos del IGAC, se evidencia que se debe tener en cuenta las características territoriales del municipio, su ubicación, composición geográfica y demográfica.

En conclusión con base a la información recaudada en este estudio en el cual se tuvieron en cuenta dos (2) cotizaciones específicas atendiendo las condiciones catastrales del municipio de Yopal – Casanare y evaluado los precios que por procesos catastrales maneja el IGAC para el año 2022, esta administración optó por realizar el presupuesto detallado de los diferentes componentes que requiere un Gestor Catastral para la prestación del servicio público de gestión catastral en cumplimiento de las condiciones técnicas que establece la normatividad expedida por la entidad rectora de catastro en

Colombia, utilizando diferentes fuentes de información como ya fue explicado anteriormente, lo que nos permitió tener una base para determinar que el presupuesto requerido para contratar la prestación del servicio público de gestión catastral según los requerimientos, necesidades y metas establecidos en el documento técnico del proyecto es la suma de SIETE MIL CIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA CENTAVOS ($7.153.243.448.70). y su Apoyo a la supervisión por la suma de TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS ($390.000. 000.oo) para un total de SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS CON SETENTA CENTAVOS ($7.543.243.448.70)

ELABORÓ: GELMAN MAURICIO AGUIRRE HERNANDEZ
PROFESIONAL CONTRATADO

REVISÓ: ALFONSO CARDENAS SILVA
PROFESIONAL CONTRATADO