ESTUDIOS DEL SECTOR

En cumplimiento del Decreto 1082 de 2015 en el *"**Artículo 2.2.1.1.1.6.1. 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."* y siguiendo la metodología definida por la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en el documento G-EES-01 denominado "Guía para la Elaboración de Estudios del Sector", sustenta los estudios de planificación con el fin adelantar la contratación para: Contrato interadministrativo entre la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios y el municipio de Hacarí para la prestación del servicio público de gestión catastral con la finalidad de establecer un enlace técnico y administrativo en el municipio, de realizar las actividades del proceso de conservación catastral en su área urbana y área rural, el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. Objeto Del Contrato:

Contrato interadministrativo entre la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios y el municipio de Hacarí para la prestación del servicio público de gestión catastral con la finalidad de establecer un enlace técnico y administrativo en el municipio, de realizar las actividades del proceso de conservación catastral en su área urbana y área rural.

2. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD:

La Constitución Política de Colombia en su artículo 2 establece como fines del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación (…)". En su artículo 113 señala que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines y en el artículo 209 establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. Por su parte, el artículo 311 prevé que corresponde a los municipios prestar los servicios públicos que determine la ley,

construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes, y el artículo 365 de la misma norma establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber de éste asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.

En virtud del principio de coordinación y colaboración, conforme al artículo 6 de la Ley 489 de 1998, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones, con el propósito de lograr los fines y cometidos estatales. Teniendo en cuenta que existe una autonomía de las entidades territoriales de gestionar sus propios intereses, a través de órganos propios en la administración y el gobierno en los asuntos que son de relevancia regional o local, para lograr este desarrollo armónico entre entidades u organismos, en virtud del principio de coordinación, las acciones que se susciten dentro de estos deberán resultar complementarias y deberán conducir al logro de los fines de la acción estatal, preservando por el interés nacional y el principio unitario.

En Colombia a partir de la ley 1753 de 2015 que adoptó el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 se empezó a modernizar el concepto tradicional de catastro para dar paso al catastro con enfoque multipropósito con fines adicionales a los fiscales, definiéndolo como un sistema que *"dispone información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y la planeación social y económica".* Sin embargo, es solo hasta la expedición del CONPES 3958 de 2019 y del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 (ley 1955 de 2019) donde se plantea una estrategia que permita contar con un catastro *"integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información",* estableciendo igualmente que ***"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".*** Así mismo, estableció que *"la gestión catastral será prestada por: i) Una autoridad catastral nacional que regulará la gestión catastral, y estará a cargo del Instituto Geográfico Agustín 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 iii) Por operadores catastrales, quienes desarrollarán labores operativas relativas a la gestión catastral."*

El Decreto 148 de 2020, por el cual se reglamenta parcialmente el sector Administrativo de Información Estadística en su artículo 2.2.2.1.3. establece que los objetivos del servicio público de gestión catastral es *"garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional."* Por su parte en el artículo 2.2.2.2.2. al referirse a los procesos de gestión catastral, en el literal c) expresa que el *"Proceso de conservación catastral es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial."*

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.

Esta misma estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito define un modelo institucional participativo y descentralizado que permita mayor cobertura, eficacia, actualización de la información y mejor calidad de los procesos administrativos del catastro, permitiendo la habilitación de gestores catastrales encargados de adelantar la formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adoptados para el efecto. En consecuencia, el gobierno nacional expidió el decreto 1983 de 2019 por medio la cual se reglamentó la habilitación de entidades territoriales y esquemas asociativos de entidades territoriales como gestores catastrales.

La Ley 1955 de 2019, por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, define la gestión catastral como un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados. Así mismo, el Decreto 148 de 2020, por el cual se reglamenta parcialmente el sector Administrativo de Información Estadística señala que la gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización,

conservación y difusión catastral de la información catastral. Este mismo decreto establece que el proceso de *conservación* catastral consiste en el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble.

El nuevo enfoque multipropósito del catastro, tendrá como fundamento esencial el contribuir a la seguridad jurídica del derecho de la propiedad inmobiliaria tanto para predios rurales como urbanos y, debido a que se capturaran todas las formas de tenencia como propiedad de derecho real, posesiones y ocupaciones, se tendrán las bases para la regulación de la tenencia de la tierra que es uno de los principales conflictos que han aquejado el territorio nacional, dado que se tendrán las bases informáticas dispuestas para adelantar procesos de titulación de baldíos y formalización de la propiedad privada. Desde el punto de vista de gestión de información, el nuevo catastro del país será administrado sobre un nuevo modelo que facilita el almacenamiento, procesamiento y divulgación de la información, poniendo a disposición de la administración municipal, entidades, empresas y sobre todo, a la ciudadanía, información de fácil acceso y con variados canales de consulta para mejorar la calidad de vida de la población.

El Decreto 1983 de 2019 establece que las entidades territoriales que no estén habilitadas, podrán contratar a un gestor catastral para la prestación del servicio público en su territorio. 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. La conservación catastral y el mantenimiento del censo o inventario catastral facilita igualmente la planeación del territorio en los municipios, la gestión del riesgo, entre otros aspectos, al disponer de información predial que responda a la realidad inmobiliaria, en sus aspectos físicos y jurídicos.

Acorde con ello, el Plan Nacional de Desarrollo, teniendo en cuenta que el país solo cuenta con el 20% de información catastral actualizada, dio paso a la posibilidad de que los Esquemas Asociativos Territoriales- EAT fueran gestores catastrales. En esa medida, según lo enuncia el documento CONPES 3958 "ESTRATEGIA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO" se impulsarán las modificaciones normativas necesarias para definir la gestión catastral que podrá ser prestado por Esquemas Asociativos Territoriales- EAT de acuerdo con la habilitación que realice el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios es un esquema asociativo territorial constituido desde 1993 en virtud de los preceptos constitucionales y legales, con personería jurídica y patrimonio propio e independiente de los entes que las conforman, que se rige por sus propios estatutos y goza para el desarrollo de su objetivo, de los mismos derechos, privilegios, excepciones y prerrogativas otorgadas por la ley a los municipios. Su objeto es el de promover la mancomunidad entre los municipios miembros como un instrumento de

gobernanza multinivel en la gestión e implementación de políticas públicas para el desarrollo local y regional, a través de la ejecución de planes, proyectos y programas en relación con el objeto de la entidad.

El municipio en su condición de municipio asociado a la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, manifestó en la etapa de cumplimiento de requisitos de habilitación de ASOMUNICIPIOS, el interés para que esta asociación actuara como su gestor catastral, entidad que atendiendo la normatividad referida y sus competencias estatutarias, adelantó el proceso correspondiente y mediante resolución 1204 de 2021 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC fue habilitada como gestor catastral de los municipios de Ábrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa de Belén, San Calixto, Sardinata, Teorama y Río de Oro. Dicho acto administrativo estableció las siguientes obligaciones generales de Asomunicipios como gestor catastral. 1. Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral. 2. Una vez se inicie la prestación del servicio público catastral deberá hacerlo de manera continua y eficiente, lo cual comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, y los procedimientos de enfoque catastral multipropósito que determine el Gobierno Nacional, en consecuencia, no podrá abandonar dicha prestación hasta tanto otro gestor catastral lo reemplace. 3. Dar estricto cumplimiento a la normativa que regula el servicio público catastral, so pena de ser acreedor a las sanciones previstas en el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019, o norma que la sustituya, modifique o complemente. 4. Reportar en el Sistema Nacional de Información Catastral o la herramienta que haga sus veces, el resultado de la gestión catastral de acuerdo con la regulación que expida Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC. 5. Atender los requerimientos de tipo administrativo y/o órdenes judiciales relacionadas con los predios bajo su jurisdicción catastral. 6. Establecer mecanismos internos de atención prioritaria y de articulación interinstitucional para cumplir con las solicitudes u órdenes administrativas y judiciales, cuando se trate de predios objeto de despojo o abandono forzado que se hallen bajo su jurisdicción catastral, de acuerdo con la ruta jurídica definida en la Ley 1448 de 2011 y sus normas concordantes o complementarias; lo anterior en desarrollo de lo establecido en el artículo 2.2.2.2.25 del Decreto Nacional 148 de 2020. 7. Todas las demás previstas en el Decreto 1983 de 2019 y las dispuestas en el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 10, o las normas que lo sustituya, modifique o complemente.

La dinámica inmobiliaria del municipio evidencia incremento del número de predios, áreas construidas y valores; así mismo, el aumento poblacional debido a factores como el crecimiento de urbanizaciones, conjuntos residenciales, condominios privados, viviendas de interés social que devienen de los programas de gobierno nacional, pero principalmente a los asentamientos subnormales e invasiones que alterna el catastro del municipio, y que ante las variaciones física, jurídicas, económicas y fiscales deberán ser incorporadas en las bases de datos del municipio. Esta situación obedece a la poca información física de los predios que conforman la infraestructura actual, la baja respuesta institucional de la renovación continua del inventario catastral, el déficit de identificación de predios con construcciones nuevas o mejoras que figuren en la base gravable y las pocas visitas a los predios que han sufrido variaciones de uso, construcción o valorización.

En consecuencia, con lo anteriormente referido y con el fin de garantizar la conservación del Catastro municipal, y en razón a que se justifica la contratación directa, se observa la conveniencia y la necesidad de realizar un contrato interadministrativo con Asomunicipios en su condición de Gestor Catastral, con la finalidad de realizar las actividades de conservación del catastro del municipio.

3. ANÁLISIS DEL MERCADO:

3.1. Aspectos generales:

Según el DANE, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia en el último trimestre del año 2023 en el sector de Comercio al por mayor y al por menor, tuvo movimientos considerables respecto al año inmediatamente anterior, lo que deduce que esta actividad impacta de manera positiva el PIB, generando empleo y desarrollo a la región.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2023^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023^{pr}-II / 2022^{pr}-II	2023^{pr}-/ 2022^{pr}	2023^{pr}-II / 2023^{pr}-I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-0,3	0,4
Explotación de minas y canteras	3,8	4,1	1,1
Industrias manufactureras	-4,0	-1,6	-2,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,3	1,3	1,2
Construcción	-3,7	-3,6	0,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-3,2	-1,3	-2,9
Información y comunicaciones	1,1	1,8	0,5
Actividades financieras y de seguros	3,7	12,7	-3,0
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-0,2	0,8	-0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,5	3,2	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	12,2	15,5	-2,2
Valor agregado bruto	**0,3**	**1,6**	**-1,0**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,8	2,4	-0,3
Producto Interno Bruto	**0,3**	**1,7**	**-1,0**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA:

4.1. Códigos UNSPSC:

Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto del presente proceso de contratación se tuvo en cuenta el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), expedida por Colombia Compra Eficiente.

Clasificador UNSPSC – Cuarto Nivel	Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto de este proceso se tuvo en cuenta la guía para la codificación de bienes y servicios expedida por Colombia Compra Eficiente			
	Código UNSPSC	**Segmento**	**Familia**	**Clase**
	80101505	Desarrollo de políticas u objetivos empresariales	Servicios de asesoría de gestión	Servicios de Consultoría y administración corporativa

¿QUIÉN VENDE?

El estudio del mercado para determinar el valor a contratar del presente proceso, detalla que:

No existe precio fijo en el mercado, por lo cual el mismo dependerá de distintos factores para fijar su valor. De acuerdo con lo anterior, para el desarrollo del contrato que se suscriba como consecuencia del estudio, se requiere contratar con un Gestor Catastral habilitado por el IGAC para tal fin, el cual será el único criterio que ampara la selección del contratista.

Idoneidad: N/A

Experiencia: N/A

Sin embargo, es menester recordar que el único gestor catastral autorizado actualmente en el Departamento para la realización de estas actividades, corresponde a la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios, cuyo objetivo es lograr brindar el apoyo a nivel regional en la prestación del servicio público catastral con enfoque multipropósito, enfocada a la

prestación eficiente y una correcta conservación catastral que garantice los derechos ciudadanos de acceso a la información.

En ese sentido, se torna totalmente viable la contratación directa a través de Contrato Interadministrativo con la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios, toda vez que es una persona idónea y acreditada para el desarrollo y ejecución del objeto contractual.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

a. Adquisiciones previas en la entidad:

Para realizar el análisis de la demanda se consultó las adquisiciones previas que ha realizado la entidad en vigencias anteriores, y se encontró que no hay registro de contrataciones anteriores con objetos similares, por tanto, se tendrán en cuenta procesos contractuales adelantados por otras entidades con objetos iguales o semejantes.

b. Adquisiciones previas en entidades similares:

Igualmente, se realizó búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP, de procesos iguales o similares que se han adelantado en algunos municipios y/o entidades a nivel nacional, como se detalla a continuación:

☆	COLOMBIA	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI *	LP-03-2022-SC	Adelantar las labores operativas que servirán de insumo para la actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana y rural de los municipios a ser intervenidos	Presentación de observaciones	14 días de tiempo transcurrido *(2/06/2022 6:45:48 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	19 días para terminar *(6/07/2022 10:00:00 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
☆	COLOMBIA	SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA	4131.010.32.1.1000-2022	IMPLEMENTACION DE CATASTRO CON ENFOQUE MUTIPROPOSITO	Presentación de observaciones	20 días de tiempo transcurrido *(26/05/2022 4:03:47 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	6 días de tiempo transcurrido *(9/06/2022 3:00:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

COLOMBIA	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA	Convocatoria Abierta No. 026-2022	Actualización catastral con enfoque multipropósito	Presentación de oferta	19/04/2022 11:12:01 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-
COLOMBIA	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA	Convocatoria Abierta No. 027-2022	Actualización catastral con enfoque multipropósito	Presentación de oferta	19/04/2022 10:38:35 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-
COLOMBIA	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI *	LP-02-2022-SC (Presentación de oferta)	Adelantar las labores operativas que servirán de insumo para la actualización catastral con enfoque multipropósito, en la zona urbana y rural en los municipios PDET de Balboa (Cauca) y Orito (Putumayo	Presentación de oferta	6/04/2022 10:16:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	26/04/2022 10:00:00 AM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)

6. CONCLUSIONES

El servicio requerido no tiene precios indicativos y tampoco cuenta con tarifas, lista o catálogos de precios estandarizados en el mercado, ni en el sector público o privado, razón por la cual para estimar el valor del contrato se ha tenido en cuenta lo que dichos servicios o servicios similares han costado en el pasado para la Entidad o entras Entidades Públicas. Igualmente se ha tenido en cuenta el plazo del contrato, la idoneidad y la experiencia exigida, descuentos y retenciones, obligaciones adicionales y el hecho de ser un contrato con plena autonomía técnica, puesto que estas variables tienen incidencia en la determinación del precio o valor del contrato.

Por último, ha de tenerse en cuenta igualmente la capacidad presupuestal de la entidad para atender este tipo de contratación y asegurar la prestación de un servicio que resuelva de manera efectiva este tipo de necesidades administrativas y operativas.

De acuerdo a lo anterior, se concluye que el valor estimado del contrato es de Veinticinco Millones de pesos (25.000.000,00)**,** y tendrá un plazo de doscientos veintinueve (229) días, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio.

Original Firmado
YEISA ALEJANDRA TORRES RODRIGUEZ
Secretaria de Planeación e Infraestructura