ESTUDIOS PREVIOS DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

Propósito - Objetivo

Estudios del sector para la contratación de prestación de servicios para el fortalecimiento del sistema catastral y apoyo en el proceso de legalización y adquisición de predios en el municipio de Belmira.

1. Introducción

De acuerdo con la estructura general de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas adaptada para Colombia (CIIU Rev.4 A.C.), el sector productivo corresponde a la sección N “Actividades de servicios administrativos y de apoyo”, * 7810 - Actividades de agencias de empleo,* 7120 - Actividades de agencias de empleo temporal,* 7830 - Otras actividades de suministro de recurso humano * 8211- Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina. Para el contexto general del estudio del sector se tuvieron en cuenta los aspectos económicos, los aspectos técnicos, y los aspectos regulatorios.

Para el estudio de la demanda, el Municipio de Belmira, recopilo información de procesos de contratación ejecutados en años anteriores, permitiendo identificar información relacionada con la modalidad de selección del contratista, el objeto del contrato, la idoneidad del contratista para la ejecución de la prestación de servicios, valor de los contratos y forma de pago, presupuesto con cargo al cual han sido ejecutados los contratos, tiempos y lugares de ejecución acordados y las garantías exigidas.

Para el estudio de la oferta, el Municipio de Belmira tuvo en cuenta los profesionales que participan y tienen experiencia en la actividad de prestación de servicios para el fortalecimiento del sistema catastral y apoyo en el proceso de legalización y adquisición de predios, en el análisis, se observó el portafolio de servicios de las personas, las ofertas de precios, el comportamiento financiero, la dinámica de producción, distribución y entrega de los servicios requeridos. Es decir, la coordinación y la planeación de diferentes actividades para la prestación del servicio

2. Aspectos generales

Que por su parte, el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 "Colombia, potencia mundial de la vida", contempla el programa Ordenamiento del territorio alrededor del agua y justicia ambiental.

El Plan de Desarrollo Departamental "2020-2023", contempla en su línea 5 – Nuestra gobernanza, 5.5 – Fortalecimiento organizacional, 5.5.1 – Modernización y estructura organizacional sólida,

Plan de Desarrollo Municipal 2024 – 2027, contempla en su Línea estratégica 4. "BELMIRA AVANZA DESDE EL BUEN GOBIERNO", SECTOR 45. "GOBIERNO TERRITORIAL" Programa 4599 "FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN Y DIRECCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA TERRIOTORIAL", y desde este programa se contempla fortalecer continuamente el sistema catastral en el Municipio como instrumento fundamental que permita mantener actualizada la base de datos de los contribuyentes. Para desarrollar este programa es necesario que la oficina de Catastro Municipal cuente con funcionarios idóneos y responsables, encargados de mantener actualizada dicha base de datos.

Por lo anterior, se requiere contratar un tecnólogo, que tenga conocimientos y experiencia en sistema catastral y procesos de legalización y adquisición de predios.

2.1. Reseña histórica

El Municipio no ha contado con personal suficiente e idóneo para que realice actividades para el fortalecimiento del sistema catastral y apoyo en el proceso de legalización y adquisición de predios, por lo tanto, se ha contratado personal que se encargue del normal funcionamiento de la oficina de Catastro, atienda los usuarios dentro del horario establecido por la Entidad, actualice la información fiscal y jurídica de los predios, realice la operación del programa establecido para esto y mantenga actualizado el inventario de predios del Municipio.

Con lo cual permanentemente se ha fortalecido el sistema catastral en el Municipio como instrumento fundamental que permite mantener actualizada la base de datos de los contribuyentes, y así, garantizar un adecuado y oportuno recaudo del tributo y fortalecimiento de las finanzas municipales.

2.2. Agentes que componen el sector

Los agentes que componen el sector 45 "Gobierno Territorial" programa 4599. "Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública"

Tabla 1: Agentes que componen el sector

Entidad	Objetivo	Funciones
Catastro Departamental	Es la dependencia que se encarga de liderar los procesos catastrales en 124 municipios del departamento, siguiendo las directrices de la Nación. Manteniendo actualizado el inventario o censo de los bienes inmuebles con su información física, jurídica, fiscal y económica.	Dirigir y realizar la producción, actualización, custodia, preservación y documentación estandarizadas de los procesos de formación, actualización de la formación, conservación del catastro y avalúos, para administrar el Sistema de Información de Tierras con base en el predio o Sistema de Información Catastral (SIC). Desarrollar y administrar el Sistema de Información Catastral, con sus atributos físicos, económicos, jurídicos y fiscales, para la promoción del desarrollo y el ordenamiento territorial, con fines tributarios y de apoyo tanto a los órganos judiciales y de control, como al Observatorio del Suelo y del Mercado Inmobiliario Nacional (OSMI). Proyectar las normas que deba expedir el Instituto como máxima autoridad catastral en el país, que deberán acatar los catastros descentralizados cuando ejerzan las funciones de gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastrales, así como velar por su aplicación. Coordinar a nivel nacional, con las entidades pertinentes y con los catastros descentralizados, la interrelación del catastro y del registro. Expedir certificaciones en materia catastral solicitadas en la sede central y/o por intermedio de las Direcciones Territoriales. Proyectar y expedir directamente o por intermedio de las Direcciones Territoriales, los actos administrativos y las decisiones que resuelvan los recursos y acciones instaurados por razón de las actuaciones catastrales. Elaborar y comunicar los peritazgos y dictámenes que soliciten las entidades estatales. Prestar asesoría técnica y ejercer el control técnico o la intervención requerida a los catastros descentralizados en la aplicación de las normas vigentes para la gestión catastral en formación, actualización y conservación catastral, en su calidad de máxima autoridad catastral en el país, para mantener adecuados niveles de calidad en la prestación del servicio descentralizado de catastro. Elaborar y comunicar los avalúos de los inmuebles de los particulares con fines privados o en los que tenga

		interés el Estado y se requieran en actuación administrativa. Mantener actualizada la información de los valores de terrenos, construcciones, elementos permanentes y maquinaria, y realizar la investigación requerida a nivel nacional para conformar la base nacional de avalúos. Prestar colaboración, como auxiliares de la justicia, en materia de avalúos de la propiedad raíz. Actuar como última instancia para resolver las observaciones, revisiones, recursos o impugnaciones contra avalúos de inmuebles solicitados por entidades del Estado o en los que tenga interés el Estado o se requieran en actuación administrativa. Asesorar y revisar los estudios físicos y económicos, para lo obtención de avalúos dentro de los procesos de formación, actualización y conservación catastral para su aprobación.
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC	Producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia; elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble; realizar el inventario de las características de los suelos; adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial; capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica y coordinar la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales	La autoridad de regulación catastral, geográfica, cartográfica, geodésica y agrológica. •Produce y suministra información oficial en estas materias. •El prestador del servicio público de catastro por excepción. •Eje del Sistema de Administración del Territorio •Proveedor de servicios al ciudadano con calidad y oportunidad. •Gestor del Conocimiento en estas materias.

2.3. Desempeño por ramas de actividades económicas

Evolución salario mínimo mensual

El Salario Mínimo Mensual Legal Vigente creció de 13.558 en 1985 a 1.423.500 en 2025, reflejando ajustes constantes frente a la inflación y el contexto económico.

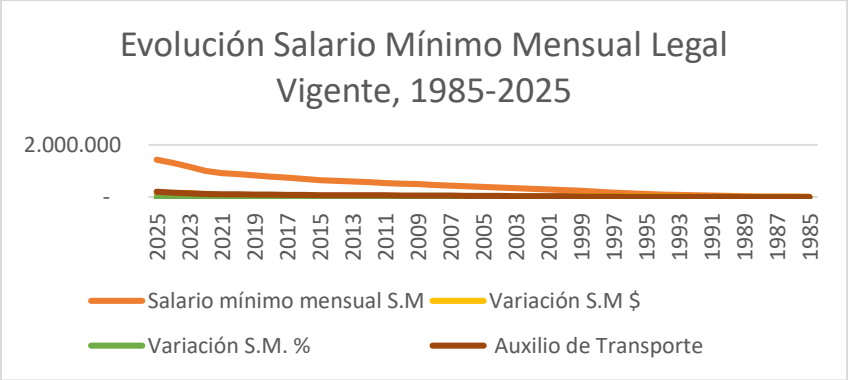
1985-1999: Altas variaciones anuales, entre 20% y 26%, debido a la inflación y ajustes estructurales.

2000-2010: Incrementos moderados, entre 3,64% y 10%, mostrando mayor estabilidad económica.

2011-2025: Ajustes más controlados, excepto en 2023 (16%), impulsados por dinámicas recientes como la recuperación post-pandemia.

En general, el salario mínimo ha mantenido un crecimiento sostenido, adaptándose a los cambios económicos para preservar el poder adquisitivo.

Gráfica 1: Evolución Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, 1984-2024

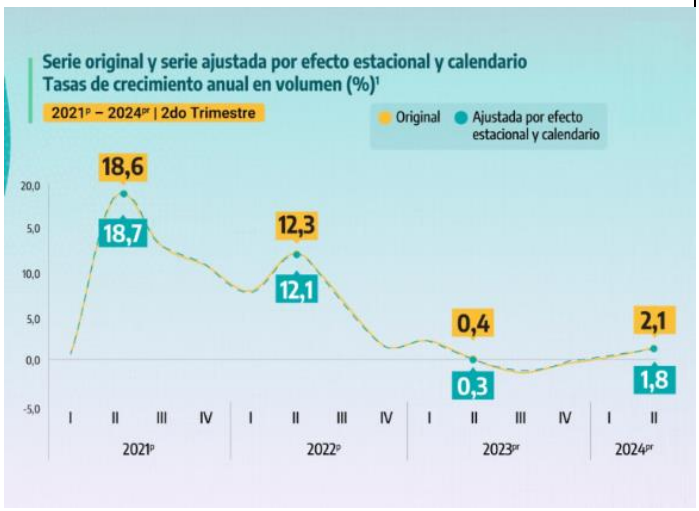


Fuente: Elaboración BPPIM Belmira a partir Banco de la República y Ministerio de trabajo, enero 2025

1. DINÁMICA DE LA ECONOMÍA COLOMBIANA

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística de Colombia (DANE) entregó el último boletín que mide el Producto Interno Bruto (PIB) del país. Según las cifras, hasta junio de este año, el PIB creció 2,1% frente al mismo periodo de 2023.

Gráfica 2: Tasa de crecimiento trimestral (%) PIB

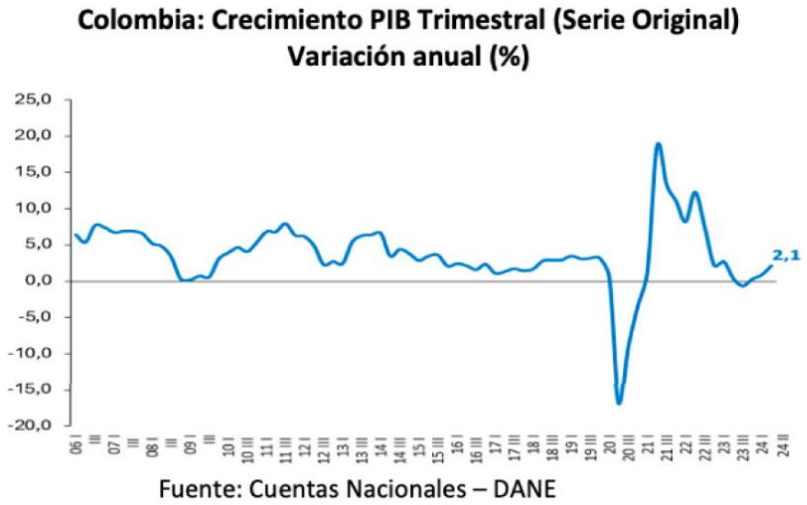


Fuente: Elaboración BPPIM Belmira a partir de datos DANE PIB a precios constantes, tercer trimestre 2023.

El informe del DANE revela que el PIB de Colombia creció un 2% en el tercer trimestre de 2024, comparado con una contracción del -0,6% en el mismo periodo de 2023. Las actividades con mayor aporte fueron las actividades primarias (10,7%) y las actividades artísticas (14,1%), destacándose productos agrícolas como banano, arroz y café, así como un aumento en juegos de azar en línea.

En lo corrido del año, el PIB creció 1,6%, con mayor desempeño en actividades artísticas (9,8%) y primarias (8,9%). En comparación con el trimestre anterior, el PIB ajustado creció un 0,2%.

Gráfica 3: Tasa de crecimiento PIB trimestral (%)



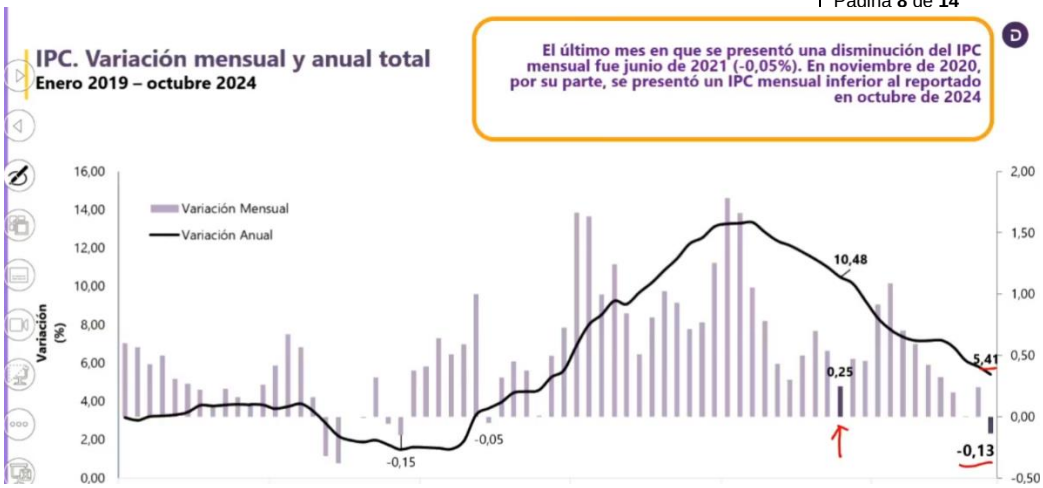
Fuente: Elaboración BPPIM Belmira a partir de datos DANE IPC, noviembre 2024.

En el segundo trimestre de 2024, el PIB creció 2,1%, impulsado por la recuperación de la demanda interna (1,6%), especialmente en consumo e inversión, tras cinco trimestres de contracción. Los sectores con mayor crecimiento fueron actividades artísticas (11,1%), agropecuario (10,2%) y administración pública (4,8%). Sin embargo, la minería (-3,3%) y las industrias manufactureras (-1,6%) mostraron caídas.

La demanda externa aportó al crecimiento con un aumento de exportaciones (4,8%) e importaciones (2,2%). La inversión, tras una fuerte caída en 2023, repuntó 1,7%.

A nivel global, el FMI proyecta un crecimiento del 3,2% para 2024, con América Latina alcanzando un 1,9%, liderada por Brasil (2,1%) y México (2,2%).

Gráfica 4: Variación mensual (%) del IPC 2021-2024



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE

Desde enero de 2019, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) en Colombia ha mostrado un comportamiento dinámico, influenciado por factores internos y externos que afectaron la economía del país. A continuación, se presenta un análisis de las tendencias más relevantes:

2019-2021: Estabilidad relativa con fluctuaciones moderadas

En 2019, el IPC fue medido bajo el esquema actual, lo que permitió observar un crecimiento estable de los precios, con variaciones mensuales moderadas. Los alimentos y servicios básicos presentaron incrementos controlados, con pocas presiones inflacionarias significativas.

Durante 2020, la pandemia de COVID-19 marcó un cambio en las dinámicas económicas. Inicialmente, hubo una reducción en la inflación debido a la contracción de la demanda, pero los precios comenzaron a repuntar hacia finales del año debido a disrupciones en las cadenas de suministro.

En 2021, la inflación comenzó a acelerarse por los efectos rezagados de la pandemia y el aumento en los precios de insumos y materias primas a nivel global.

2022: Presiones inflacionarias globales e internas

En 2022, la inflación tomó un rumbo ascendente, impulsada por los altos precios de los alimentos y la energía, así como por la depreciación del peso colombiano. Este año cerró con una inflación superior al promedio histórico, ubicándose en el 13,3%, el nivel más alto de los últimos años.

2023: Inflexión y desaceleración de la inflación

En marzo de 2023, comenzó un proceso de desaceleración inflacionaria. La tasa anual descendió gradualmente desde un pico del 13,3% hasta alcanzar el 8,35% en enero de 2024. Este resultado estuvo favorecido por la reducción en los precios de los alimentos, así como por la disminución de las presiones externas.

A pesar de esta mejora, el IPC anual se mantuvo por encima del 7% durante varios meses, mostrando cierta resistencia en la disminución de los precios, principalmente en sectores indexados como arriendos y transporte urbano.

2024: Continuación de la desinflación y comportamiento sectorial

En enero de 2024, el IPC mensual fue de 0,92%, el más bajo registrado desde 2019. Esto se debió al menor incremento en alimentos (0,48%) y a una moderación en los precios de otros bienes, aunque los combustibles y servicios como arriendos continuaron ejerciendo presión al alza.

En julio de 2024, la inflación anual se situó en 6,95%, rompiendo la barrera del 7%. Este descenso fue posible gracias a la estabilización de los precios de bienes regulados y a menores incrementos en alimentos.

Para noviembre de 2024, la inflación anual fue del 5,2%, confirmando una tendencia a la baja y alcanzando niveles cercanos a las metas proyectadas por los analistas. Las divisiones de Educación y Restaurantes y hoteles registraron las mayores variaciones anuales, mientras que Información y comunicación mostró deflación (-1,01%).

2.4. Aspectos técnicos

- Actualizar constantemente la información física y jurídica de los predios, descargando oportunamente en la BCGS (Business Cadastral Geographic System) los boletines que se reciben por parte de la Oficina de Instrumentos Públicos de Sopetrán.
- Atender las reclamaciones de área, loteos y englobes que se realicen por parte de los usuarios.
- Atender trámites de rectificación de área y linderos, cumpliendo con los procesos de radicación, aprobación de documentos, visita e informe y modificación de los aspectos físicos y jurídicos de los predios.

- Incorporar en la base de datos catastral las licencias de construcción, loteos y englobes que sean aprobados por la oficina de planeación, una vez realizadas las visitas por parte del prediador.
- Realizar visitas físicas a los predios sobre los cuales se encuentren reclamaciones, con el fin de garantizar que la información que se reporta a catastro es verídica.
- Brindar atención clara y oportuna a cada uno de los usuarios buscando en lo posible resolver sus dudas e inquietudes respecto a la información de sus predios.
- Brindar un apoyo constante en los procesos de legalización y adquisición de predios para la ejecución de los proyectos que se adelanten por parte del municipio o que estén contemplados dentro del plan de gobierno, tales como consecución de la documentación y demás actividades que se requieran por parte del abogado encargado de realizar cada uno de los procesos.

2.4.1. Metodología de trabajo

- Brindar una atención personalizada a los usuarios.
- Actualizar y ejecutar actividades de levantamientos plan métricos y Aero fotogramétricos de predios del Municipio
- Realizar la lectura, estudio y clasificación de escrituras y demás documentos entregados a esta dependencia por la oficina de Registro de II. PP.
- Custodiar, organizar y llevar un archivo de los documentos que entran a la oficina con relación a reclamos en general, consultas, etc. para una posterior revisión y estudio de los mismos.
- Programar y realizar visitas a los predios que registren movimiento en su estado físico o a petición del propietario.
- Conservación y actualización del archivo físico de la oficina (fichas prediales) mediante cada trámite que ingrese.
- Manejar el programa Oficina Virtual de Catastro “OVC”, en red con las dependencias de Catastro Departamental.
- Radicación de documentos y escrituras en el programa OVC.
- Todos los pasos que implica la descarga de cada trámite en el programa Oficina Virtual de Catastro “OVC”.
- Pasar las resoluciones aprobadas y firmadas por Catastro Departamental-Oficina-Oficina Virtual de Catastro “OVC” al funcionario de predial para que sea cargado en la base de datos de ARIES y así generar la correspondiente facturación.

- Contacto directo con la Oficina de Registro de II. PP y notaría para cualquier consulta o asesoría sobre trámites radicados en la oficina Estudio de Certificados de Libertad.
- Resolver toda clase de reclamación que tenga que ver con el tema catastral, presentado en la oficina por parte de los usuarios.
- Clasificación y respuesta a correspondencia e información de oficina.

2.5. Aspectos regulatorios

Se presenta a continuación las leyes y normas principales que aplican al objeto del proceso de contratación y que influyen y regulan las actividades de prestación de servicios y el procedimiento mediante el cual se adelantará la presente contratación:

- Constitución Política de Colombia: Artículos 2, 8, 79, 80 y 339, entre otros.
- Ley 80 de 1993, por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- Ley 1150 de 2007, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
- Decreto 1082 de 2015, por el cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional
- Resolución CONJUNTA SNR 1732 IGAC 221 DE 2018 Resolución 0070 de 2011
- Normativa aplicable al contrato y demás normas civiles comerciales pertinentes

3. Estudio de la demanda

3.1. ¿Cómo ha adquirido el municipio de Belmira en el pasado este bien, obra o servicio?

Para el estudio de la demanda el Municipio de Belmira contextualiza los últimos contratos con objeto similar con el mismo objetivo.

Tabla 2: Detalle de procesos de contratación municipio de Belmira, Antioquia

	Tipo de proceso	Estado del proceso	Objeto a contratar	Tipo de contrato
PS-008-2022	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	finalizado	Prestación de servicios para el fortalecimiento del sistema catastral y apoyo en el proceso de legalización y adquisición de predios	Prestación de servicios

PS-066-2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	finalizado	Prestación de servicios para el fortalecimiento del sistema catastral y apoyo en el proceso de legalización y adquisición de predios	Prestación de servicios
PS-002-2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	finalizado	Prestación de servicios para el fortalecimiento del sistema catastral y apoyo en el proceso de legalización y adquisición de predios.	Prestación de servicios
PS-011-2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	finalizado	Prestación de servicios para el fortalecimiento del sistema catastral y apoyo en el proceso de legalización y adquisición de predios.	Prestación de servicios
PS-003-2024	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	finalizado	Prestación de servicios para el fortalecimiento del sistema catastral y apoyo en el proceso de legalización y adquisición de predios.	Prestación de servicios

Fuente: Contratación Belmira

3.2. ¿Cómo adquieren las entidades territoriales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

El municipio de Belmira, realizó la consulta en el sistema electrónico de contratación pública (SECOP), obteniendo como resultado los siguientes procesos de contratación similares al objeto del presente proceso.

Tabla 3: Detalle de procesos de contratación otras entidades estatales o entes territoriales

Proceso	Tipo de proceso	Estado del proceso	Objeto a contratar	Detalle y cantidad del objeto a contratar	Tipo de contrato
CPSP_2019014, Zipacón Cundinamarca	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES EN CONSERVACIÓN CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE ZIPACÓN CUNDINAMARCA.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES EN CONSERVACIÓN CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE ZIPACÓN CUNDINAMARCA	Prestación de Servicios
CD-098-2020 y	Contratació	Liquidado	Prestación de	Prestación de	Prestació

Entrerríos, Antioquia	n Directa (Ley 1150 de 2007)		servicios de apoyo a la gestión en catastro municipal y la secretaría de planeación como técnico prediador para el reconocimiento predial y la operación del catastro en la plataforma OVC, con el fin de realizar una conservación catastral en el área urbana del municipio de Entrerríos en el año 2020	servicios de apoyo a la gestión en Catastro Municipal y la Secretaría de Planeación como técnico prediador para el reconocimiento predial y la operación del catastro en la plataforma OVC, con el fin de realizar una conservación catastral en el área urbana del municipio de Entrerríos en el año 2020.	n de Servicios
019-016-2019-CD ALCALDÍA MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO PARA REALIZAR LA CONSERVACION DINAMICA CATASTRAL Y/O ACTUALIZACION CATASTRAL, EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL, COMO DIGITALIZADO	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO PARA REALIZAR LA CONSERVACION DINAMICA CATASTRAL Y/O ACTUALIZACION CATASTRAL, EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL, COMO DIGITALIZADOR.	Prestación de Servicios

Fuente: SECOP I

4. Estudio de la oferta.

Para el estudio de la oferta, el municipio de Belmira identifico a los (profesionales, auxiliares, técnicos, asesores, asistentes) que participan en las actividades de prestación de servicios para el fortalecimiento del sistema catastral y apoyo en el proceso de legalización y adquisición de predios, con experiencia o que han intervenido en anteriores procesos de contratación, encontrando Empresas como:

- Topocarto S.A.S. teléfono 320706310, calle 4ª # 52.21 Medellín, Antioquia
- DM3 Ingeniería S.A.S. teléfono 3205318941, calle 47 # 42-60 Medellín.

5. Bibliografía

https://www.contratos.gov.co/consultas/inicioConsulta.do

ORIGINAL FIRMADO
FRANCISCO WBALDO JARAMILLO PRECIADO
Secretario de Hacienda y Desarrolló Económico.