Propuesta técnico-económica para realizar una Prorroga y Adición al contrato interadministrativo N0798 - 2024CO1.PCCNTR.6263107 de 2024 por dos (2) meses, en el componente de la conservación catastral en la zona urbana y rural del municipio de Floridablanca- Santander.

2025

Analítica Catastral
Enero de 2025

Contenido

1. Contexto 2
   1.1. Objeto de la propuesta 3
   1.2. Área de intervención 4
   1.3. Alcance de la propuesta 4
2. Justificación 5
   2.1 Justificación Técnica 5
      Aumento del número de predios de la base catastral 6
      Cambios físicos jurídicos y económicos en los predios 6
      Cambios por implementación de la normatividad vigente 6
      Modificaciones en el estatuto tributario 7
      Información sobre resultados del proceso de actualización 7
      Dinámica Inmobiliaria natural del municipio 8
   2.2 Incremento en atencion 8
   2.3 Justificación Normativa 9
3. Metodología de intervención 17
4. Solución tecnológica NAZCA 19
   4.1 Módulos de la solución NAZCA 20
5. Entregables 23
6. Valor de la propuesta 25
7. Validez de la oferta 25
8. Declaraciones 25
9. Confidencialidad 26

1. Contexto

La Ley 1955 de 2019 en su artículo 79, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 “Colombia Potencia Mundial de la Vida” mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, determina que “La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural”.

De conformidad con lo previsto en los artículos 43 y 47 de la Ley 2294 de 2023, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, expidió la Resolución 1040 de 2023, “Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito”, la que entró en vigencia el 10 de agosto de 2023, salvo lo dispuesto en los Títulos IV y V, que regula lo relativo a los procesos de la gestión catastral multipropósito (formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral) y las especificaciones técnicas de producto de la base de datos catastral, los cuales, según el artículo 8.4, rigen a partir del 1º de enero de 2024.

De otro lado, mediante Resolución 1350 del 21 de noviembre de 2022, expedida por el IGAC, se habilitó al municipio de Floridablanca Santander, en su condición de gestor catastral, en virtud de lo cual tiene a su cargo el ejercicio de la gestión catastral en su jurisdicción y aquellas para las cuales sea contratado. De acuerdo con lo anterior y luego de culminar el periodo de entrega y empalme con el Área Metropolitana de Bucaramanga -AMB-, el municipio de Floridablanca inicio la prestación del servicio público catastral el día 15 de marzo de 2023, año durante el cual ejecuto cerca de 5.000 tramites catastrales (incluidos los 2.537 recibidos en rezago por parte del AMB) y genero más de 2.200 productos catastrales, dejando solo 41 tramites en proceso de ejecución.

En este documento Analítica Catastral SAS SEM presenta propuesta técnica, jurídica y económica para continuar prestando los servicios como operador catastral y así

adelantar las actividades operativas, técnicas y la disposición de la solución tecnológica que sirvan de insumo al proceso de conservación catastral con enfoque multipropósito del área urbana y rural del municipio de Floridablanca – Santander.

Es de anotar que la propuesta contiene las siguientes consideraciones y supuestos generales:

- Analítica Catastral SEM SAS asegurará la operación y entrega de los insumos requeridos para que el gestor pueda atender sus responsabilidades en el marco de la normatividad vigente, en las actividades relacionadas con la conservación catastral.

- En el marco de las normas vigentes y teniendo en cuenta la naturaleza de las partes, la selección del contratista para la prestación de la operación catastral se podrá realizar contratación directa, observando los principios de selección objetiva y transparencia, mediante un contrato interadministrativo.

- La operación se ejecutará de acuerdo con lo establecido en las normas y especificaciones técnicas definidas por la autoridad catastral, en particular aquellas relacionadas en la Resolución 1040 de 2023 y su modificatoria Resolución 746 de 2024 expedidas por el IGAC y las especificaciones técnicas desarrollas por el ente rector en materia catastral en función del despliegue de los procesos con enfoque multipropósito.

- Analítica Catastral SAS SEM dispondrá del personal idóneo y calificado en procesos de conservación con enfoque multipropósito, para adelantar las labores operativas necesarias para la gestión catastral del municipio de Floridablanca.

- La solución tecnológica NAZCA se presta bajo la modalidad de software servicio, y será allí donde se gestiona la información relacionada con los tramites recibidos a solicitud de parte o de manera oficiosa.

1.1. Objeto de la propuesta

Continuar apoyando al municipio de Floridablanca – Santander en la prestación del servicio público de gestión catastral por dos (2) meses mas, realizando las actividades técnicas y operativas de la conservación catastral urbana y rural, del municipio de Floridablanca – Santander durante dos meses adicionales -febrero y marzo de 2025-.

1.2. Área de intervención

El área de intervención corresponde a las 8.228,2 has. rurales, 26.395 km. de perímetro urbano y 4.367,05 km de la zona de Ruitoque con las que cuenta la unidad orgánica catastral del municipio de Floridablanca, ubicado en el Departamento de Santander (ver siguiente ilustración), de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente.

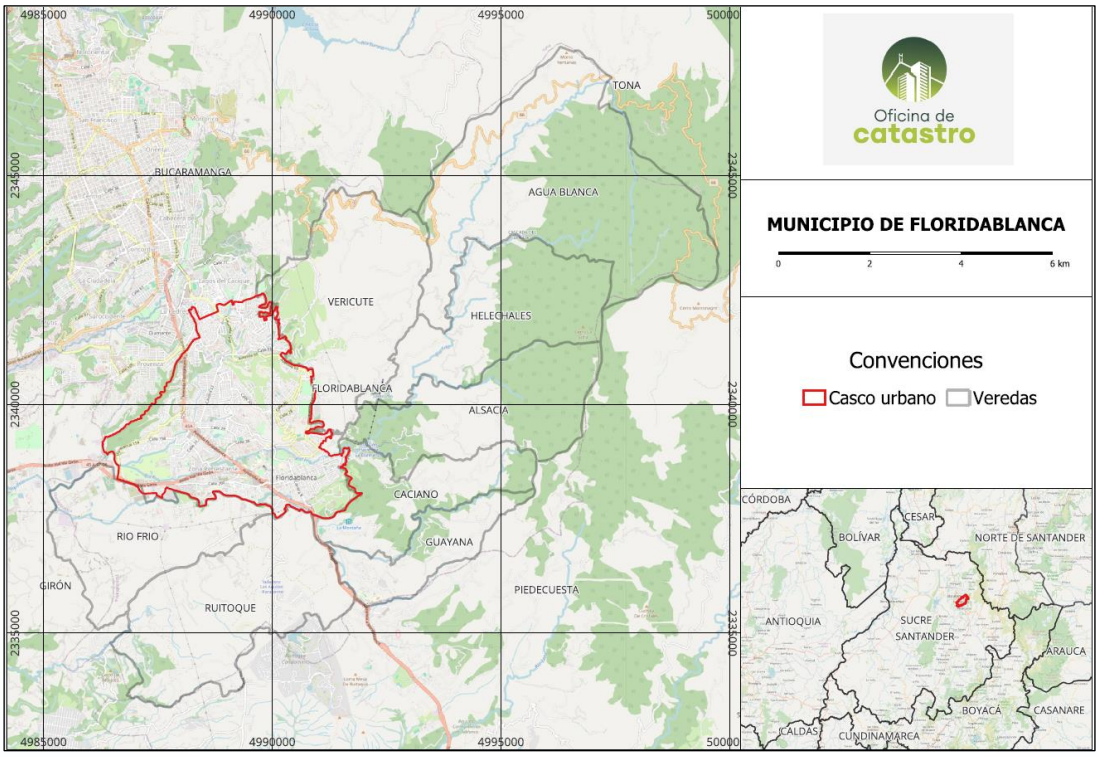


Ilustración 1. Unidad orgánica de Floridablanca - Santander

1.3. Alcance de la propuesta

Asumir las obligaciones relacionadas con la prestación del servicio público de gestión catastral del Municipio de Floridablanca - Santander, según lo establecido en el artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 148 de 2020, cumpliendo con los requisitos establecidos por el Gobierno Nacional, de tal forma que se propenda por mantener al día la información catastral del municipio y su consistencia con la realidad física, jurídica y económica de

los predios, asegurando que el servicio se preste de forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales en función de los supuestos y alcances definidos.

Para tales efectos, la propuesta metodológica que se sustenta a continuación busca que el proyecto asegure el cumplimiento de los objetivos en los tiempos y costos previstos con criterios de calidad que respondan a los requisitos normativos y el plan de acción acordado con el municipio de Floridablanca – Santander en materia de conservación catastral por dos (2) meses adicionales.

Conservación catastral: está relacionado con el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de loscambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral contemplala atención de las radicaciones presentadas por los ciudadanos, la puesta al día de los trámites pendientes y la adecuada atención al ciudadano.

2. Justificación

2.1 Justificación Técnica

Durante el 2024 el Gestor Catastral Municipio de Floridablanca, con el apoyo técnico y operativo de su operador Analítica Catastral SAS SEM realizo la actualización catastral del área urbana y rural y de manera paralela llevo a cabo la conservación, en el marco del contrato N0798-2024CO1.PCCNTR.6263107 de 2024 cuyo objeto es "*apoyar la gestión de los procesos de actualización y conservación catastral en sus componentes físico, jurídico y económico con enfoque multipropósito del municipio de Floridablanca, Santander"*.

Como resultado de la puesta en vigencia del proceso de actualización, se espera un aumento considerable en el número de trámites y atencion de usuarios en el proceso de conservación, con mayor énfasis en los primeros meses del año 2025 argumentado en las siguientes causas:

- Aumento del numero de predios de la base catastral
- Cambios físicos jurídicos y económicos en los predios
- Cambios por implementación de la normatividad vigente
- Modificaciones en el estatuto tributario

- Información sobre resultados del proceso de actualización
- Dinámica Inmobiliaria natural del municipio

Aumento del número de predios de la base catastral

Producto del proceso de actualización, el número de registros en la base catastral paso de 95.819 a 106.542 (incluyendo matrices y cancelados), es decir un incremento del 11,2% en el número de registros. Por su parte, el avalúo catastral paso de $10,42 billones a $20,78 billones, con un incremento del 99,3% y un total de 152 has de área construida nueva, se espera que el solo hecho del aumento del numero de predios de la base catastral aumente las radicaciones de tramites de conservación de manera proporcional

Cambios físicos jurídicos y económicos en los predios

De igual manera se actualizaron las variables físicas, jurídicas y económicas de los predios urbanos y rurales del municipio, de estos un total de 44031 predios tuvo cambios significativos, en cuanto, a destino, área de terreno y áreas construidas, los cuales se muestran a continuación:

Ítem	Predios
Cambios de destinación	5.557
Cambios de avalúo mayores al 100%	32.621
Cambios de áreas de terreno mayores al 100%	1.278
Cambios de áreas de construcción mayores al 100%	4.575
Total	**44.031**

Como consecuencia de lo anterior se estima que de los 44031 predios con cambios realizados en la actualización al menos el 5% de los propietarios de dichos predios, es decir, 2201 radiquen tramites de conservación.

Cambios por implementación de la normatividad vigente

La implementación de la Resolución 1040 del 2023, implico realizar cambios e inscripciones en la información catastral, en función de:

- Inscripción catastral de informalidad por posesiones y ocupaciones
- Depuración de mejoras con el objeto de definir la naturaleza jurídica de propietario

- Recodificar los predios en condición de propiedad horizontal, y condominio que no cumplieran con las reglas de codificación de la norma

La totalidad de cambios realizados se muestran en la siguiente tabla

Ítem	Predios
Informalidades	3.138
Depuración de mejoras	1.972
Recodificación	61.486
Total	66.596

Como consecuencia de lo anterior se estima que de los 66.596 predios con cambios realizados en la actualización al menos el 2% de los propietarios de dichos predios, es decir, 1.331radiquen tramites de conservación

Modificaciones en el estatuto tributario

Durante el proceso de actualización catastral del municipio de Floridablanca, se realizaron modificaciones al estatuto tributario Acuerdo 012 de 2021 que impactan directamente en solicitudes o aclaraciones por parte de la oficina de catastro y por ende en la recaudación y el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los contribuyentes.

Entre los principales cambios implementados se destacan, concesiones a ciertos tipos de predios como informales, predios residenciales sin cambios físicos importantes resultantes del proceso de actualización y edad del propietario, situación que impactara significativamente en el numero de solicitudes de productos y certificaciones emitidas por la oficina de catastro.

Información sobre resultados del proceso de actualización

El proceso de actualización catastral realizado en Floridablanca generó un impacto significativo en la dinámica del municipio. Como resultado de este proceso, es natural que surjan múltiples consultas de propietarios, poseedores y ocupantes sobre los cambios efectuados, el nuevo avalúo catastral, y cómo estos afectan aspectos como el impuesto predial, la valorización y la información general de los predios.

Se estima que aproximadamente el 5% de los 105.406 predios actualizados generen solicitudes de información, lo que equivale a 5.270 consultas. Estas solicitudes incluirán, entre otros, los siguientes temas:

- Detalles sobre las modificaciones físicas, jurídicas y económicas realizadas durante el proceso de actualización.
- Revisión de los valores del avalúo catastral y su incidencia en la tributación.
- Información sobre los procedimientos realizados en la actualización, como la inscripción de predios formales y en condición de informalidad, la depuración de mejoras, y la recodificación de predios en propiedad horizontal o condominios.
- Dudas sobre el proceso de conservación catastral y los trámites a seguir para mantener actualizada la información del predio.

Dinámica Inmobiliaria natural del municipio

Respecto a la conservación catastral, durante el año 2024 se ejecutaron cerca de 1.700 tramites catastrales y se generaron más de 1.938 productos catastrales, dejando tan solo seis (6) tramites en estado suspendido por solicitud de información adicional para continuar con su ejecución.

De otro lado, en 20 días del mes de enero del 2025 el operador catastral ha atendido aproximadamente 190 personas en ventanilla, de las cuales recibió documentación de 120 tramites catastrales y se aclararon dudas a 66 propietarios, haciendo claridad que por correo se han recibido aproximadamente 50 solicitudes, para un total de 170 solicitudes. Además, frente al proceso de actualización se han aclarado dudas de aproximadamente 186 predios.

En conclusión, desde el inicio del año 2025 se ha atendido un total de 426 personas, cifra que se proyecta será incrementada desde el 27 de enero (primer día hábil luego de la finalización de términos suspendidos), y que se espera un incremento de hasta el 300% una vez se emita la facturación del Impuesto Predial Unificado -IPU-

2.2 Incremento en atencion

De lo anterior se estima que el promedio general de tramites del municipio calculado según los datos de radicaciones del año 2024 en 1.700, se aumente en un 300%

(aproximadamente) es decir a 5.572 tramites, calculando que de las causas o motivos para radicar anteriormente expuestas, un 5% de los propietarios, poseedores u ocupantes, radiquen algún tipo de solicitud de trámite, de igual manera se espera atender un aproximado de 7.000 personas con consultas sobre el aumento del impuesto predial y resultados de la actualización, lo anterior se muestra en la siguiente tabla

Ítem	Predios	%	Radicaciones	Atencion usuarios
Aumento del número de predios de la base catastral	9.677	3%	290	
Cambios físicos jurídicos y económicos en los predios	44.031	5%	2.201	
Cambios por implementación de la normatividad vigente	66.596	2%	1.331	
Incremento en el impuesto predial	35.000	5%	1.750	1.750
Información sobre resultados del proceso de actualización	105.406	5%		5.270
Total			**5.572**	**7.020**

2.3 Justificación Normativa

Por medio del Decreto 1983 del 31 de octubre de 2019, por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se adiciona un capítulo al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de información Estadística, Se definen los parámetros para la habilitación de Gestores catastrales y los requisitos de idoneidad para Operadores Catastrales, estableciendo las condiciones para la habilitación de entidades territoriales y esquemas asociativos de entidades territoriales como gestores catastrales y regula la dinámica de la prestación del servicio público de Gestión Catastral.

El artículo 43 de La Ley 2294 de 2023. “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 “Colombia potencia mundial de la vida”, modificó el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, en los siguientes términos:

“…ARTÍCULO 43.o. Modifíquese el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el cual quedará así:
ARTÍCULO 79.O. NATURALEZA Y ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN CATASTRAL. La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la

adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.
La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público.

Son operadores catastrales las personas jurídicas de derecho público o privado que, mediante contrato con uno o varios gestores catastrales, pueden apoyar labores operativas que sirven de insumo para los procesos de formación, actualización y conservación de la información catastral.
Con el fin garantizar la pertinencia de la regulación catastral, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) contará con una instancia técnica asesora para orientar la regulación bajo el cumplimiento de los principios de la gestión catastral.
La Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), ejercerá las funciones de inspección, vigilancia y control a la prestación del servicio público catastral..."

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, por medio de la Resolución No. 1350 del 21 de noviembre de 2022 habilitó como gestor catastral al municipio de Floridablanca – Santander, lo que implicó la asunción por parte del Municipio del servicio público de Gestión Catastral y la obligación legal de adelantar el proceso de conservación y actualización catastral en el municipio según el plan de trabajo y el cronograma que sirvieron de base para recibir la habilitación como gestor catastral.

Teniendo en cuenta la habilitación como gestor catastral y considerando que el municipio de Floridablanca – Santander se encuentra al noreste de Colombia y tiene una extensión aproximada de 97.000 km^2; se encuentra conurbado con la ciudad de Bucaramanga y pertenece a su área metropolitana y tiene una población aproximada de 339.490 habitantes, presenta una dinámica inmobiliaria y de mercado en los sectores urbano y rural que ha venido creciendo en los últimos años, lo que conlleva tener un

catastro actualizado y con estándares de calidad para una eficiente prestación del servicio público catastral a cargo del municipio de Floridablanca.

En el marco de la resolución 1040 de 2023 expedida por el IGAC, se establece en el Numeral 2, del Articulo 1.6, las responsabilidades y competencias en la gestión catastral multipropósito.

"*...2. Gestores catastrales. Las entidades que actúen como gestores catastrales son responsables de:*

a) Garantizar una prestación del servicio público catastral eficiente, eficaz, continua e ininterrumpida en su jurisdicción o donde sean contratados.

b) Asegurar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral.

c) Realizar el reporte de la información catastral en el Sistema Nacional de información Catastral (SINIC) o la herramienta que haga sus veces.

d) implementar el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL puesto en vigencia por el lGAC y la SNR.

e) Atender los requerimientos de información catastral de autoridades y entidades nacionales y territoriales que la requieran para el cumplimiento de sus funciones misionales.

Las responsabilidades específicas de los gestores catastrales en los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral se presentan en el Titulo IV de la resolución..."

El artículo 12 del Decreto 393 de 2021, por el cual se adopta la estructura administrativa del municipio de Floridablanca, estableció las funciones del secretario de Planeación, entre las cuales se encuentra:

"*...19. Establecer la identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles públicos y privados, mediante las labores de formación, actualización y conservación catastral para mantener la información correspondiente actualizada.*"

Así mismo, por medio del decreto No. 0075 de 2023, el alcalde Municipal de Floridablanca delegó en la Secretaría de Planeación la competencia para expedir "Actos Administrativos relacionados o asociados a la ejecución de las actividades derivadas de la habilitación catastral otorgada al municipio...".

Para cumplir con su nueva función de Gestor Catastral, el municipio, una vez cumplidos los requisitos de idoneidad y experiencia exigidos en la resolución 1040 de 2023

expedida por el IGAC, selecciono al operador catastral ANALITICA CATASTRAL SAS SEM, con el cual celebro contrato interadministrativo 0798-2024CO1.PCCNTR.6263107 de 2024, con el propósito de APOYAR LA GESTIÓN DE LOS PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN Y CONSERVACIÓN CATASTRAL EN SUS COMPONENTES FÍSICO, JURÍDICO Y ECONÓMICO CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, SANTANDER, en la vigencia 2024 y así poder contar con una base catastral actualizada en la vigencia 2025.

La anterior contratación le apuntó a la meta de actualizar el 100% de los predios del municipio, con lo que se pretendió satisfacer la necesidad de actualizar en la vigencia 2024 la información catastral del área rural y urbana municipal y la consecuente generación de insumos técnicos y operativos que se requieren para que como gestor Catastral del servicio público catastral, el municipio pueda desplegar su accionar y trabajar en pro de la prestación continua y eficiente de este servicio para sus conciudadanos, con los beneficios sobre los niveles de información que son útiles para la toma de decisiones y demás asuntos a cargo que versen sobre la gestión territorial municipal.

Mediante la resolución 1944 del 21 de mayo de 2024 se dio la apertura al proceso de actualización catastral de los predios del área urbana y rural del municipio de Floridablanca en la vigencia 2024, contando en su momento con un total 95.820 predios,

Mediante la resolución 5611 del 26 de diciembre de 2024 se ordena la renovación e inscripción en el catastro de la actualización catastral de la zona rural y urbana del municipio de Floridablanca, con efectos fiscales a partir del 1 de enero de 2025, actualización en la cual se identificaron más de 10.000 predios nuevos, por lo que actualmente el Municipio de Floridablanca cuenta con su información catastral acorde a la realidad del territorio.

Considerando que los requerimientos del municipio se deben enmarcar en garantizar la eficiente y continua prestación del servicio público de gestión catastral y los compromisos asumidos en el plan de acción de habilitación, por lo cual es inminente y procedente seguir contando con los servicios de un ANALITICA CATASTRAL SAS SEM, operador idóneo y con la experiencia necesaria para seguir atendiendo los

requerimientos de la gestión catastral por conservación.

Lo anterior, mediante la suscripción de una adición en recursos y tiempo al Contrato interadministrativo 0798-2024CO1.PCCNTR.6263107 de 2024, con el fin de que este siga generando a través del desarrollo de las actividades técnicas y operativas los insumos que posibiliten el desarrollo del proceso de conservación catastral a cargo del municipio de Floridablanca durante la vigencia 2025, contribuyendo a una mayor eficiencia y eficacia en el ejercicio de las funciones públicas asignadas, en especial las previstas en el artículo 311 de la Constitución Política, de prestación de servicios públicos, construcción de obras, ordenación del desarrollo territorial, promoción de la participación comunitaria, mejoramiento social y cultural de los habitantes y demás funciones asignadas por la Carta Política y la ley.

De no efectuarse una adición en recursos y tiempo al contrato vigente, generarían debilidades en la confección y cierre de las actividades administrativas asociadas a la conclusión de los trámites que se radicaran con ocasión a la actualización catastral. Esta situación retardaría el proceso de los tramites que se adelanten, lo cual es inminente y necesario la continuidad de las actividades operativas para la generación de los insumos del proceso de conservación y solución tecnológica por parte del operador catastral, con el propósito de garantizar la prestación continua y eficiente de este servicio para los ciudadanos de Floridablanca.

El municipio de Floridablanca tiene la obligación legal de continuar la actualización permanente de los predios del municipio, lo cual está dispuesto en los siguientes artículos de la resolución 1040 de 2023, "*...ARTÍCULO 4.2.1. Características comunes de los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito. Las características comunes de los procesos de formación y actualización de la información catastral que tendrán que ser tenidas en cuenta por los gestores catastrales son las siguientes:*

Mantenimiento permanente: El proceso de formación debe realizarse como línea base de la información catastral y el proceso de actualización debe llevarse a cabo de manera constante, en consonancia con las dinámicas inmobiliarias y de mercado en cada territorio. De esta manera, junto con el proceso de conservación catastral, se garantiza que la información catastral se mantenga actualizada, asegurando su

oportunidad, calidad y veracidad a lo largo del tiempo…"

De esta manera, junto con el proceso de conservación catastral, se garantiza que la información catastral se mantenga actualizada, asegurando su oportunidad, calidad y veracidad a lo largo del tiempo.

Igualmente, el artículo 4.3.1. de la Resolución 1040 de 2023 establece sobre la conservación permanente lo siguiente, "*…4.3.1. Características del proceso de conservación catastral con enfoque multipropósito. La conservación catastral es un proceso esencial para mantener actualizada la base de datos catastral y, junto con los procesos de formación, actualización y difusión de la información catastral, contribuir al correcto funcionamiento de los sistemas de administración y gestión del territorio. A continuación, se presentan las características del proceso de conservación catastral que deben ser tenidas en cuenta por los gestores catastrales:*

Permanente: El proceso de conservación catastral debe ser constante y estar en línea con el proceso de actualización catastral cuando se realice, para que la información catastral se mantenga actualizada y refleje la realidad de los predios en todo momento, ya sea de oficio o a solicitud de parte. Esto requiere un monitoreo constante de los cambios en la realidad física, jurídica y económica de los predios…"

Con esta medida se continúa garantizando la actualización permanente por el proceso de actualización y conservación de los predios del municipio, en los términos de la Resolución 1040 de 2023.

Según el IGAC, el modelo LADM_COL es un "*…Perfil adoptado para Colombia del Modelo para el Ámbito de la Administración del Territorio (Land Administration Domain Model) ISO 19152 de 2012. Es un esquema conceptual que refuerza la adopción de estándares y componentes estructurales para los sistemas catastrales, evaluados de acuerdo con las Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE), posibilitando la disponibilidad, accesibilidad, integración y uso de los datos catastrales…*"

El artículo 4.4.1. de la resolución 1040 de 2023, establece modelos de interoperabilidad de la información catastral bajo estándares del modelo LADM_COL vigente, "*…Interoperabilidad. La información catastral generada por los gestores debe estar en*

capacidad de nutrir e integrarse con el SINIC y con otros sistemas de información para la administración del territorio, mediante la adopción de los estándares de interoperabilidad establecidos por el MINTIC, el modelo Extendido Catastro - Registro LADM_COL vigente, y las estrategias de difusión catastral propuestas en el modelo de operación de cada gestor…"

Así mismo, el artículo 5.1.3. de la citada resolución dispone, "*…ARTICULO 5.1.3. Obligación de cumplir las especificaciones técnicas de la base de datos catastral. Las especificaciones técnicas son de obligatorio cumplimiento para todos los gestores y operadores catastrales en los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Esto, con el fin de obtener un catastro estandarizado a nivel nacional, tanto en sus características básicas como en su nivel de calidad…*"

Atendiendo a sus necesidades territoriales, los gestores catastrales podrán establecer especificaciones técnicas adicionales a las dispuestas en esta resolución, siempre y cuando no le sean contrarias y garanticen la integración e interoperabilidad de la información de conformidad con el Modelo vigente.

Para poder aprovechar de la mejor forma las soluciones tecnológicas a través de las cuales se realizarán las actividades necesarias para prestar el servicio de catastro por conservación del municipio de Floridablanca, el operador catastral ANALITICA CATASTRAL SAS SEM, cuenta con la solución tecnológica basada en el modelo LADM_COL, que ha permitido a la entidad en su rol de gestor catastral cumplir con la normatividad y aplicar el modelo vigente en su procesos de conservación catastral, teniendo una interoperabilidad confiable y permanente y de alta velocidad con el uso la herramienta tecnológica con la que cuenta ANALITICA CATASTRAL SAS SEM, que ha permitido el uso de todos los portales transaccionales, de información y de atención a los clientes del municipio.

El municipio no cuenta con una solución tecnológica propia que le permita atender sus competencias en materia de gestión catastral multipropósito en el modelo LADM_COL, herramientas tecnológicas desarrolladas y con un costo muy alto que no puede sufragar la entidad, por lo cual, se hace necesario seguir contando con la infraestructura tecnológica por parte del operador actual que permite prestar el servicio y gestionar los tramites radicados en sus componentes geográficos y administrativos.

Esta herramienta es necesaria e indispensable para poder realizar la operación en cuanto a las actividades de conservación catastral, y está conformada por un servidor y una nube para el almacenamiento de la información en el modelo LADM_COL, sin la cual no sería posible la prestación del servicio con los mejores estándares tecnológicos, que lo convierten a su vez en un servicio más eficiente.

Los resultados obtenidos en ejecución del contrato 0798-2024CO1.PCCNTR.626310 de 2024, y la solución tecnológica en el modelo LADM_COL se reflejan en la justificación técnica de la presente solicitud para la ampliación en el plazo y adición de recursos, y en los informes de actividades entregados por el contratista a la supervisión designada en la ejecución de este en la vigencia 2024.

Como consecuencia, de los informes consolidados y entregados por el contratista ANALITICA CATASTRAL SAS SEM se puede establecer, que con la ejecución del Contrato N0798-2024CO1.PCCNTR.6263107 de 2024 se ha garantizado el cumplimiento por parte del municipio en la atención de los tramites y el mantenimiento de la base catastral, y que con la actualización catastral llevada a cabo en la vigencia 2024 con efectos fiscales en la vigencia 2025, es necesario e inminente la ampliación en el plazo y una adición de recursos en el contrato, lo que permitirá el cumplimiento de la atención de los tramites radicados al 31 diciembre de 2024 y atender el aumento de tramites que se radicaran en la vigencia 2025 por efecto de la actualización de los 105.496 predios del municipio, además seguir contando con la solución tecnológica en el modelo LADM_COL, para garantizar la prestación eficiente y continua del servicio público de conservación catastral, cumpliendo con la normatividad vigente.

Lo señalado anteriormente exige la continuación de la generación de insumos mediante las acciones operativas para la conservación catastral y de la solución tecnológica con la que actualmente cuenta el municipio en su rol de gestor catastral. Por lo expuesto se estaría ampliando el rango de cumplimiento de los fines planteados en el contrato N0798-2024CO1.PCCNTR.6263107 de 2024, sin incurrir en la vulneración del principio de planeación, puesto que la ampliación en el plazo del contrato y la adición de recursos tiene como propósito la continuidad del servicio público catastral a cargo del municipio de Floridablanca en su condición de gestor catastral habilitado.

3. Metodología de intervención

El proceso de conservación catastral se realizará en el marco de la normatividad vigente y contempla, como se anotó, las actividades relacionadas con la atención de la vía administrativa propia de los trámites catastrales y solicitudes realizadas por los diferentes grupos de valor y la mejora de la calidad de información.

Dentro de los tramites de conservación catastral que se ejecutaran se encuentran los cambios de propietario o poseedor de los inmuebles, rectificación de información catastral, cambios por la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declaradas u omitidas durante el proceso de actualización, incorporación de obras físicas en los predios sometidos o no sometidos al régimen de propiedad horizontal, englobe o desenglobe, revisión de avalúo, auto estimación de avalúo, radicaciones de certificación de cabidas y linderos, además de los procedimientos catastrales con enfoque multipropósito.

La atención de cada uno de estos trámites se realiza de acuerdo con la normatividad vigente, abordando en términos generales las siguientes actividades:

1. Elaborar un plan de acción con el detalle técnico del desarrollo de las actividades contractuales y considerando el incremento en las solicitudes, alcances y recursos para su cumplimiento, protocolo de intercambio de información, equipos de trabajo y los elementos necesarios para garantizar el adecuado desarrollo del objeto contractual en materia de conservación catastral.

2. Brindar atención a los usuarios en forma continua y eficiente garantizando los recursos tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral.

3. Ejecutar el proceso de conservación catastral de conformidad con la normatividad vigente, atendiendo de oficio o a solicitud de parte, los trámites y mutaciones catastrales.

4. Dar respuesta a las solicitudes, derechos de petición, recursos, tutelas, PQRS y demás peticiones presentadas por los usuarios, entidades, entes de control o vigilancia de manera oportuna y en los términos de ley.

5. Entregar actos administrativos generados en el marco del proceso de conservación a solicitud de parte atendiendo las mutaciones y tramites catastrales, para revisión y firma del gestor catastral -dentro de la solución tecnológica Nazca-, cumpliendo la normatividad vigente.

6. Entregar archivo de novedades con los cambios presentados en el componente físico, jurídico y/o económico de la información catastral, en el marco del proceso de conservación a solicitud de parte, cumpliendo el protocolo de entrega acordado con la Secretaría de planeación y Secretaria de Hacienda en el plan de trabajo, con el fin de surtir los cambios en la liquidación del impuesto predial unificado -IPU-.

7. Realizar y entregar reportes de información catastral requerida por las diferentes entidades (tales como IGAC, SNR, ANT, URT, empresas de servicios públicos, entre otras) u oficinas de la administración municipal, conforme con los formatos requeridos.

8. Entregar Informe de avance mensual con las estadísticas de trámites en curso, reporte del estado de trámites catastrales adelantados en el marco del proceso de conservación, generación de productos catastrales, respuesta a las solicitudes, derechos de petición, recursos, tutelas, PQRS y demás peticiones presentadas por los usuarios y/o entidades.

9. Garantizar el correcto cierre del proceso de conservación catastral con el mínimo número de trámites pendientes y asegurando su articulación con el proceso de actualización catastral.

10. Realizar el informe final de la gestión catastral en materia de conservación con el detalle de los tramites resueltos, productos generados y PQRS resueltas en el desarrollo del contrato. Adicionalmente, los trámites pendientes por resolver al cierre del contrato con su debida clasificación y soporte de las actividades adelantadas a la fecha de finalización.

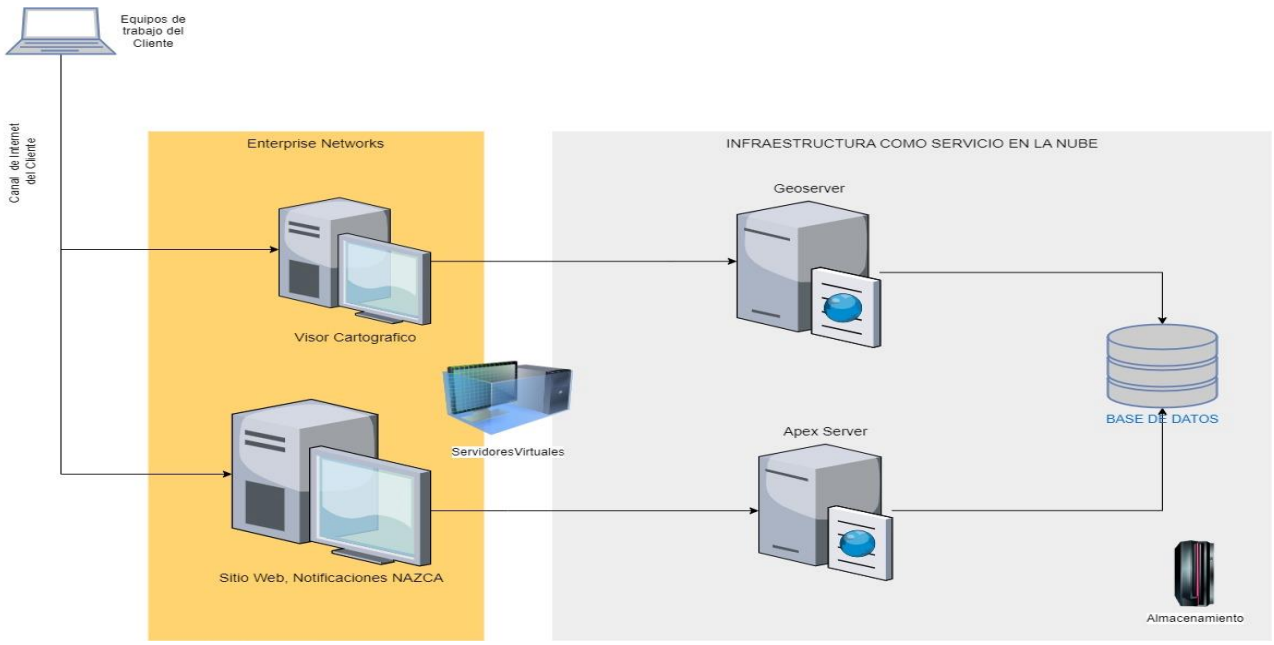
4. Solución tecnológica NAZCA

Analítica Catastral realiza las actividades del proceso de conservación en la Solución Tecnológica denominada Innovación y Administración de Zonas Catastrales -NAZCA-, el uso de la Solución de Software y la Plataforma Tecnológica se realiza bajo la modalidad de Software y Plataforma como servicios de NAZCA, con soporte especializado de primer y segundo nivel, para que el equipo del operador y gestor catastral puedan prestar el servicio público catastral, cumpliendo la normatividad catastral vigente y los parámetros técnicos establecidos por el IGAC, en su rol de autoridad catastral.

La Solución Tecnológica NAZCA consiste en un esquema de plataformas operativas, fruto de laboratorios digitales, dispositivos móviles y computación en la nube, mediante la cual se ofrece un portafolio de servicios enfocado a la autogestión por parte de los usuarios e integración de la información para el cliente final; lo cual le permite al gestor y operador catastral responder de manera efectiva a los ciudadanos, minimizar errores en la interpretación de la información, reducir los tiempos de respuesta a trámites y entrega al usuario final, cumpliendo los siguientes objetivos

- Mejorar el tiempo de respuesta a los trámites catastrales solicitados por los usuarios.
- Ofrecer un canal virtual para la radicación de tramites catastrales.
- Estandarizar los procesos, a partir de flujos de trabajo que responden a la normatividad vigente y optimizan la gestión de la operación catastral.
- Formar a todos los usuarios del cliente sobre la Solución Tecnológica NAZCA.
- Consolidar los reportes y salidas de información en los formatos y protocolos acordados
- Realizar seguimiento a los trámites, tiempos, estados y tipología mediante los tableros de control habilitados.
- Cumplir con el estándar LADM_COL 4.0 y modelo de levantamiento catastral 1.2 y 2.0 (recientemente publicado).
- Contar con múltiples formatos de salida de información geográfica (shapefile, geodatabases y xtf).

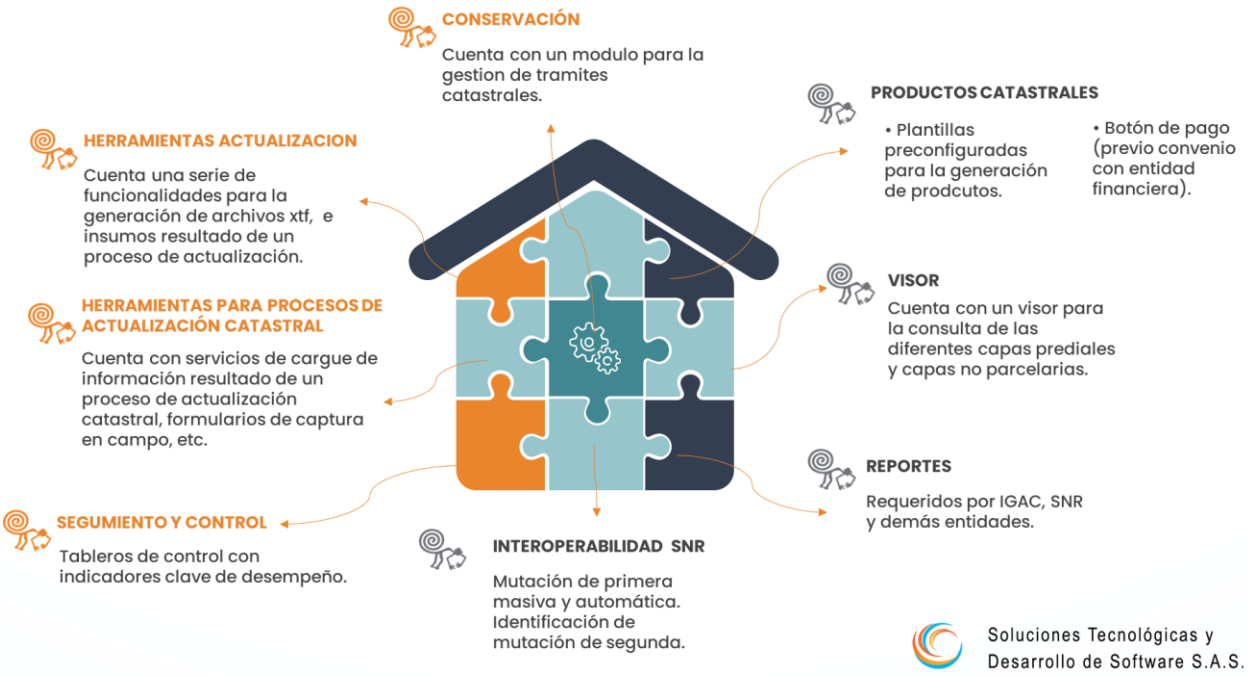
La propuesta incluye servicios de infraestructura como servicio, que garantice la disponibilidad de la plataforma 7X24, en la que se incluyen los elementos que se muestran en la siguiente imagen:



4.1 Módulos de la solución NAZCA

Módulos	Descripción
Conservación Catastral Permite la gestión de todos los trámites catastrales que soliciten los interesados, en el marco de la normatividad catastral vigente.	Cuenta con las siguientes opciones: Parametrización. Workflow. Visita a campo. Registro componente físico, jurídico y económico. Descargue y cargue de información geográfica (Shape, file, XTF). Visor geográfico. Tableros de control. Reportes. Archivos planos de novedades para Secretaria de Hacienda. Publicación automática de avisos de notificación en el sitio web del cliente. Portal Ciudadano web para crear y hacer seguimiento a solicitudes

	Requiere QGIS para edición cartográfica. Mutación de primera automática radicación automática de mutaciones de segunda, a partir de reporte de novedades Registrales.
Productos Catastrales Permite la generación de los productos básicos catastrales	Cuenta con las siguientes opciones: Parametrización. Radicación solicitudes Generación de productos



La Solución Tecnológica NAZCA se centra en la automatización de los procesos de conservación catastral, permitiendo disminuir los tiempos de respuesta a los tramites solicitados por los usuarios; para ayudar a los gestores y operadores catastrales a seguir siendo líderes en las tendencias de satisfacción de sus usuarios.

En materia tecnológica, Analítica Catastral SAS SEM cuenta con profesionales y técnicos capacitados y con amplia experiencia en el uso de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones para apoyar la ejecución de las diferentes actividades tendientes a la

gestión catastral e identificación de los territorios, utilizando herramientas automatizadas que permiten la estandarización de las tareas y procedimientos.

NAZCA se integra con facilidad asegurando la interrelación catastro registro y adopta el estándar LADM_COL, lo que permite obtener los beneficios de la productividad mejorada a través de todo el ciclo de los procesos catastrales, es una solución moderna que está en sintonía con los avances de las herramientas del mundo digital, informática integral de software y servicios en la nube.

El alcance de la propuesta con relación a la disposición de la solución tecnológica incluye:

- Disponer del funcionamiento y operatividad de la Solución Tecnológica NAZCA para la gestión catastral.
- Disponer de la infraestructura tecnológica de hardware y software para el almacenamiento y procesamiento de la información catastral.
- Proveer los servicios de soporte de primer y segundo nivel para atender las incidencias reportadas.
- Proveer las herramientas de software para reportar las incidencias.
- Proveer los servicios de administración y monitoreo de la infraestructura tecnológica.
- Brindar información catastral completa, actualizada, confiable, abierta, digital e interoperable.
- Permitir la integración entre la información catastral con la información registral.
- Cumplir con el estándar LADM_COL.
- Automatizar los procesos de gestión catastral con enfoque multipropósito, por conservación.
- Contemplar los nuevos lineamientos técnicos establecidos en la Resolución 1040 de 2023 y su modificatoria Resolución 746 de 2023.
- Permitir la generación de archivos XTF (archivos de intercambio de INTERLIS) exigidos por el IGAC, utilizados en la interoperabilidad de la información catastral.
- Contar con un visor geográfico implementado sobre una plataforma que no requiere licenciamiento.
- Permitir la edición cartográfica desconectada edición y sincronización sin conexión con bases de datos.
- Contar con tableros de control para la toma de decisiones y mejora continua de la gestión.
- Asegurar la alineación con la misión del gestor catastral.

- Utilizar recursos y tecnologías modernas, incluyendo infraestructura tecnológica en la nuble.

A continuación, se relaciona la lista de servicios a ofertar:

Servicios	Descripción
Plataforma como servicio: (Conservación)	Uso ilimitado de acceso y servicio de la solución NAZCA para el municipio durante la vigencia del contrato. Infraestructura en la Nube (Base de Datos Oracle, Almacenamiento, APEX, GeoServer, Visor, plantillas PDF). Servicios de administración y monitoreo de la infraestructura tecnológica.
	Servicios de mesa de servicios de primer y segundo nivel, incluye software de mesa de servicio
Capacitación y Personalizaciones	Capacitación en sitio y acompañamiento permanente durante la operación sobre la aplicación orientado a la gestión de tramites catastrales. Personalización de plantillas reportes, parametrizaciones requeridas por el gestor catastral.

5. Entregables

A continuación, se listan los entregables resultantes del desarrollo de las actividades y el despliegue metodológico antes descrito ,

1. Plan de acción en el cual se presente propuesta de contención para atender las solicitudes allegadas producto de la actualización catastral, con la descripción de cada una de las actividades de conservación, recursos para su cumplimiento, protocolo de intercambio de información, equipos de trabajo y los elementos necesarios para garantizar el adecuado desarrollo del objeto contractual en materia de conservación catastral y apoyo a la gestión catastral integral.

2. Informe de avance mensual con las estadísticas de tramites en curso, reporte del estado de tramites catastrales adelantados en el marco del proceso de conservación, generación de productos catastrales, respuesta a las solicitudes, derechos de petición, recursos, tutelas, PQRS y demás peticiones presentadas por los usuarios y/o entidades.

3. Actos administrativos generados en el marco del proceso de conservación a solicitud de parte, para revisión y firma del gestor catastral -dentro de la solución tecnológica Nazca-, cumpliendo la normatividad vigente.

4. Archivo de novedades con los cambios presentados en el componente físico, jurídico y/o económico de la información catastral, en el marco del proceso de conservación a solicitud de parte, cumpliendo el protocolo de entrega acordado con la Secretaria de Planeación y Secretaría de Hacienda en el plan de trabajo, con el fin de surtir los cambios en la liquidación del impuesto predial unificado -IPU-.

5. Reportes de información catastral requerida por las diferentes entidades (tales como IGAC, SNR, ANT, URT, empresas de servicios públicos, entre otras) u oficinas de la administración municipal, conforme con los formatos requeridos.

6. Expedientes administrativos relacionados con las actuaciones adelantadas de oficio o a solicitud de parte junto con sus correspondientes actos administrativos generados en el marco del proceso de conservación -dentro de la solución tecnológica Nazca-, cumpliendo la normatividad vigente.

7. Informe final de la gestión catastral en materia de conservación con el detalle de los tramites resueltos, productos generados y PQRS resueltas en el desarrollo del contrato. Adicionalmente, los trámites pendientes por resolver al cierre del contrato con su debida clasificación y soporte de las actividades adelantadas a la fecha de finalización.

6. Valor de la propuesta

El valor de la propuesta por los dos (2) meses de prestación del servicio es de MIL OCHENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE **($1.087.462.500)**, discriminados como se muestra en la siguiente tabla:

Proceso	Componente	Actividad	Presupuesto por actividad	Presupuesto por proceso
Conservación catastral 2025	Recurso humano	Recurso humano	$ 403.000.000	$ 603.000.000
	TI	Solución tecnológica	$ 200.000.000	
Logístico y administrativo	Logístico y administrativo	Papelería y elementos de oficina	$ 15.000.000	$ 102.000.000
		Sede (Arriendo, vigilancia, servicios públicos, aseo)	$ 52.000.000	
		Transporte para trabajo de campo	$ 20.000.000	
		Imprevistos	$ 15.000.000	
Subtotal			**$ 705.000.000**	**$ 705.000.000**
Utilidad		**0,18**	**$ 126.900.000**	**$ 126.900.000**
IVA 19%		0,19	$ 133.950.000	$ 255.562.500
Retención IVA 15% (sobre IVA)		0,15	$ 20.092.500	
Retefuente 4%		0,04	$ 28.200.000	
Estampillas 9%		0,09	$ 63.450.000	
Ordenanza 012 PRO-IUS 0,2%		0,002	$ 1.410.000	
Ordenanza 012 PRO-HOSPITALES 0,2%		0,002	$ 1.410.000	
Industria y Comercio 0,6%		0,006	$ 4.230.000	
4 por mil		0,004	$ 2.820.000	
Total impuestos			$ 255.562.500	
Total			**$ 1.087.462.500**	**$ 1.087.462.500**

Tabla. Costos de la gestión catastral en el municipio de Floridablanca – Santander

7. Validez de la oferta

La validez de la oferta es de 60 días contados a partir del envío de esta vía correo electrónico o su recepción física por parte del municipio (lo que ocurra primero).

8. Declaraciones

- No estar incursa en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución y en las leyes de Colombia, en especial las previstas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, en la Ley 1474 de 2011 y artículo 183 de la Ley 1801 de 2016.
- No estar incursos en alguna causal de disolución o liquidación, ni estar inmerso en el proceso de liquidación forzosa.

9. Confidencialidad

La información presentada en esta propuesta técnica goza del principio de confidencialidad. En este sentido, se solicita mantener la información en estricta reserva y no revelar ningún dato de la información a ninguna otra parte, relacionada o no, sin el consentimiento previo escrito del generador e instruir al personal que estará encargado de recibir y evaluar la propuesta, sobre el manejo confidencial de la misma y de su obligación de recibir, tratar y usar la información únicamente con el propósito de evaluación y retroalimentación al generador.

CARLOS GERMAN SALGADO C.
Representante Legal Analítica Catastral
contacto@analiticacatastral.com
(57) 3175171889