# ESTUDIOS DEL SECTOR

La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, 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: Prestar por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativo los servicios profesionales en la gestión catastral como reconocedor predial de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, el cual se desarrolla en los siguientes términos:

## 1. OBJETO DEL CONTRATO:

Prestar por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativo los servicios profesionales en la gestión catastral como reconocedor predial de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios.

### 1.1. Actividades específicas

1. Estudiar, clasificar y ejecutar los trámites de oficina y terreno que le sean asignadas, conforme a las normas y procedimientos catastrales, elaborando la respectiva resolución.
2. Coordinar, asignar y realizar las inspecciones catastrales a los predios de las zonas urbanas y rurales conforme a los manuales y procedimientos vigentes, asignando las mismas al personal a cargo.
3. Cumplir con el rendimiento diario de tres (3) mutaciones de terreno rurales y dos (2) mutaciones de terreno urbanas, las demás mutaciones de oficina que requiera el trámite de la solicitud.
4. Recopilar y verificar en terreno los documentos necesarios para efectuar el trámite (documento de identidad, propietarios, títulos de dominio y folios de matrícula inmobiliaria).
5. Registrar la información predial en el medio determinado por Asomunicipios (ficha predial o aplicativo para dispositivo móvil).
6. Proyectar y revisar las resoluciones resultantes del trámite.
7. Proyectar dentro del término de ley, respuesta a los oficios que le sean asignados, garantizado el control de la documentación entregada.
8. Orientar a los usuarios en los temas inherentes a la información catastral requerida, de los trámites que le sean asignados.
9. Atender la asignación de tareas establecidas por el coordinador en la gestión catastral.

10. Las demás actividades relacionadas que sean requeridas por la subdirección o el director ejecutivo de acuerdo con el objeto contractual.

## 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 (…)". Así mismo, el artículo 285 de la misma carta magna expresa que "fuera de la división general del territorio, habrá las que determine la ley para el cumplimiento de las funciones y servicios a cargo del Estado", dentro de los cuales están los esquemas asociativos territoriales como las Asociaciones de Municipios que son aquellas divisiones administrativas que la ley ha determinado con capacidad de cumplir fines del Estado y de las entidades territoriales, a través de sinergias, alianzas competitivas, integración y planificación regional.

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, para lo cual se ha facultado a su director ejecutivo para la celebración de contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de su misionalidad.

El ejercicio de la función administrativa permite distinguir dentro de las dinámicas de la Entidad el cumplimiento de unas funciones básicas cuyo contenido se determina en cada caso por la materia de la cual debe ocuparse la institución administrativa de que se trate y por las formas de actuación que se deben adelantar para el logro de sus cometidos, no siendo ajenas a esta, la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios**,** quien en el desarrollo de sus actividades debe atender aspectos contables y financieros.

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".*

Esta misma estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito se 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.

Por su parte la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar 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.

Habida cuenta de las obligaciones citadas, se tiene que dentro de la gestión catastral los procesos de: formación, actualización, conservación y difusión catastral, implican mantener al día la información catastral producto de los cambios generados en los inmuebles en cuanto a sus condiciones físicas, jurídicas, económicas, fiscales y cartográficas, a través de bases catastrales actualizadas, atención de trámites y solicitudes de los usuarios, fortalecimiento y consolidación

de la plataforma tecnológica, venta de servicios catastrales, generación de estadísticas y socialización de resultados, entre otros. A su vez, la prestación de este servicio público requiere la preparación de documentos necesarios para la ejecución de los trámites catastrales como son: la validación y programación de visitas de reconocimiento predial cuando se estimen pertinentes, reportes periódicos de modificaciones y revisiones prediales así como inconvenientes presentados, y el apoyo en la entrega de respuestas a los usuarios y entes gubernamentales.

Con el fin de que Asomunicipios atienda dichos procesos presupuestales, contables y financieros y dado que no se cuenta con personal de planta suficiente para el cumplimiento de estas actividades, es necesario y conveniente la contratación de un profesional que asesore y apoye a la entidad en los procesos anteriormente referidos, el cual debe ser idóneo y con experiencia acreditada en relación con el objeto contractual.

## 3. ANÁLISIS DEL MERCADO:

### 3.1. Aspectos generales:

Según el DANE, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia en el último trimestre del año 2024 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]**
**Tercer trimestre 2024pr**

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Anual | Año corrido | Trimestral |
| | 2024pr-III / 2023pr-III | 2024pr / 2023pr | 2024pr-III / 2024pr-II |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | 10,7 | 8,9 | 2,5 |
| Explotación de minas y canteras | -7,1 | -4,1 | -2,1 |
| Industrias manufactureras | -1,3 | -2,8 | 0,2 |
| Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2] | 1,0 | 2,7 | -0,2 |
| Construcción | 4,1 | 2,4 | -0,2 |
| Comercio al por mayor y al por menor[3] | 1,0 | 0,2 | 0,3 |
| Información y comunicaciones | 0,8 | -0,9 | 1,2 |
| Actividades financieras y de seguros | 4,4 | 0,9 | 1,5 |
| Actividades inmobiliarias | 2,0 | 1,9 | 0,5 |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas[4] | 0,5 | 0,2 | 0,1 |
| Administración pública, defensa, educación y salud[5] | 2,1 | 4,2 | -0,7 |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6] | 14,1 | 9,8 | 3,6 |
| **Valor agregado bruto** | **2,1** | **1,7** | **0,2** |
| Impuestos menos subvenciones sobre los productos | 1,3 | 0,7 | 0,2 |
| **Producto Interno Bruto** | **2,0** | **1,6** | **0,2** |

**Fuente:** DANE, PIB_T

## 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.

| Código UNSPSC | Segmento | Familia | Clase |
|---|---|---|---|
| 80111620 | Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos | Servicios de recursos humanos | Servicios de personal temporal |

## ¿QUIÉN VENDE?

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

La actividad de prestación de servicios puede ser ofertado por persona natural o jurídica. Así pues, para realizar el análisis de la demanda, según la necesidad de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, se tendrán en cuenta contratos celebrados con anterioridad por la entidad, por municipios y/ entidades del Departamento, conforme a los cuales se establece el valor estimado para la presente contratación.

## 5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

### 5.1. 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, encontrando los siguientes:

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CPS ASM No 002-2021 | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | Celebrado | ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE OCAÑA, SUR DEL CESAR Y BOLÍVAR | Prestar los servicios de apoyo a la gestión como recepcionista y asistencia a la gestión documental de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – ASOMUNICIPIOS | **Norte De Santander** : Ocaña | $6.750.000,00 | **Fecha de Celebración del Primer Contrato** 01-02-2021 |
| CPSP ASM No 027-2020 | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | Celebrado | ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE OCAÑA, SUR DEL CESAR Y BOLÍVAR | PRESTAR POR SUS PROPIOS MEDIOS, CON PLENA AUTONOMÍA TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA LOS SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN COMO RECEPCIONISTA Y ASISTENCIA A LA GESTIÓN DOCUMENTAL DE LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR – ASOMUNICIPIOS | **Norte De Santander** : Ocaña | $5.700.000,00 | **Fecha de Celebración del Primer Contrato** 27-08-2020 |
| CPS ASM No 12-2020 | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | Celebrado | ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE OCAÑA, SUR DEL CESAR Y BOLÍVAR | Prestar el servicio de apoyo a la gestión como Recepcionista de la Asociación de Municipios | **Norte De Santander** : Ocaña | $6.000.000,00 | **Fecha de Celebración del Primer Contrato** 03-03-2020 |

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 del Departamento, como se detalla a continuación:

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 251 | CONTRATO 017 DE 2021 | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | Celebrado | NORTE DE SANTANDER - CONCEJO MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO | prestar los servicios profesionales en el área presupuestal, para el acompañamiento en el cierre financiero y presupuestal vigencia 2021 de la corporación del concejo municipal de villa del rosario, norte de santander | **Norte De Santander** : Villa del Rosario | $4.000.000,00 | |

## 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 a otras Entidades Públicas. Igualmente se ha tenido en cuenta el plazo del contrato, las actividades que se requieren ejecutar, 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, como se ha referido que por ser servicios que no tienen tarifas oficiales o estándares de precios, 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 profesional que resuelva de manera efectiva este tipo de necesidades administrativas y operativas de Asomunicipios.

El valor estimado corresponde al valor determinado el estudio del sector que corresponde a la suma de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS ($19.000.000,00) M/CTE, incluidos impuestos, tasas y deducciones a que haya lugar, de acuerdo al análisis del sector, con una duración de CINCO (5) meses. Asomunicipios pagará al Contratista el valor del presente contrato de la siguiente manera: Dicho valor será cancelado mediante CINCO (5) pagos mensuales por valor de TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($3.800.000,00) C/uno.

ASOMUNICIPIOS
Asociación de Municipios del Catatumbo
Provincia de Ocaña y Sur del Cesar

*Original firmado*
HUGO ARMANDO ARÉVALO FRANCO
Director Ejecutivo

***Aprobó:*** *Dalgie E. Torrado Rizo (Subdirector Financiero y Administrativo)*
***Revisó****: Beatriz Pacheco Arévalo (Asesora Jurídica Externa)*