 GESTION JURIDICOADMINISTRATIVA CONTRATACION	MODELO GERENCIAL ANALISIS DE CONVENIENCIA O ESTUDIOS PREVIOS	MAJA02.02	
		VERSIÓN 1	
		FECHA APROBACION 12/01/10	

FECHA: Agosto 25 de 2025.

OBJETO O NECESIDAD A CONTRATAR: servicios profesionales y de apoyo para el diagnóstico del Catastro en el Municipio de Vijes Valle del Cauca.

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del contrato, de manera que el eventual contratista pueda valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone.

En virtud del principio de planeación y según la naturaleza del contrato se deben realizar estudios de factibilidad del proyecto pretendido en procura de obtener los resultados esperados.

Los estudios y documentos previos se pondrán a disposición de los interesados y deberán contener los siguientes elementos mínimos.

JUSTIFICACION O DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER: Que el catastro en Colombia, según el documento CONPES 3958 de 2019, enfrenta un alto grado de desactualización. Las nuevas políticas estatales, como la Ley 1955 de 2019 (modificada por la Ley 2294 de 2023), han redefinido la gestión catastral como un servicio público esencial con enfoque multipropósito. En este contexto, la conservación catastral, que implica la incorporación permanente de los cambios físicos, económicos o jurídicos de los inmuebles, es fundamental para mantener actualizada la base catastral del Municipio de Vijes Valle del Cauca.

Que como base central nos corresponde iniciar por el diagnóstico, que es un componente crítico del proceso de planificación territorial. El diagnóstico busca conocer el estado actual del territorio para formular adecuadamente su planeación. En el ámbito catastral, esto se traduce en la necesidad de contar con una base de datos actualizada, confiable y precisa que sirva de insumo para la liquidación de impuestos prediales y la planificación territorial.

Que la depuración de la información catastral, en particular es la relacionada con los cambios físicos de los inmuebles, siendo esta una estrategia técnica esencial para superar el rezago histórico en la actualización catastral y asegurar su función multipropósito.

Que el municipio de Vijes, Valle del Cauca debe hacer un diagnóstico técnico integral del estado de su catastro, que debe estar enfocado en el multipropósito, orientado en la recopilación, identificación y depuración inicial de las mutaciones de tercera clase (cambios físicos en los inmuebles) ocurridas entre 2020 y 2024, con el fin de mejorar la calidad y precisión de la información catastral para la gestión fiscal y la planificación territorial

Que dado lo anterior se debe contratar estas labores con una persona natural o jurídica que se encargue de realizar la labor que requiere el Municipio.

IDONEIDAD: Para la ejecución de esta labor deberá hacerse por profesionales con experiencia y cualificación en el campo de la administración pública, urbanismo y desarrollo territorial, y gestión catastral.

 GESTIÓN JURÍDICOADMINISTRATIVA CONTRATACIÓN	MODELO GERENCIAL		MAJA02.02	
	ANÁLISIS DE CONVENIENCIA O ESTUDIOS PREVIOS		VERSIÓN	1
			FECHA APROBACION	12/01/10

Es importante resaltar que la Administración Municipal dentro de su planta de cargos, no cuenta con el personal suficiente que pueda encargarse de estas labores, por ende se hace necesaria la contratación de personal externo temporal, que atienda de manera eficaz y eficiente la necesidad que presenta la Secretaría de Hacienda Municipal.

Que existen recursos provenientes del SGP, los cuales nos permite destinarlos para la ejecución de estas actividades, por ende se debe iniciar un proceso de contratación acorde a las normas de contratación vigentes, que nos permita llevar a feliz término lo propuesto.

Que la Administración hará uso de las herramientas que le ofrece la normatividad vigente en materia de contratación estatal (Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.9, Contratación de directa, Contrato de Prestación de Servicios de apoyo a la gestión, con el fin de poder llevar a feliz término lo propuesto en materia contractual


UBICACIÓN: Zona urbana de Vijés.

Presupuesto y actividades:

ACTIVIDAD/ CONCEPTO	PLAZO /mes	V/UNT	TOTAL
1) Recopilar información predial (registros 1 y 2) y de licencias de construcción del periodo 2020 a 2024 para el municipio de Vijés. 2) Identificar las mutaciones catastrales de tercera clase (nuevas construcciones, ampliaciones, modificaciones o demoliciones) con base en el análisis de las licencias obtenidas. 3) Realizar una depuración inicial de la información catastral mediante la verificación de los datos de las licencias con la base de datos catastral existente. 4) Elaborar un documento técnico de diagnóstico que sintetice las principales necesidades, problemáticas y potencialidades del catastro municipal en relación con los cambios físicos de los inmuebles. 5) Proponer recomendaciones iniciales para futuras fases de actualización y conservación catastral, contribuyendo a la visión de un catastro más preciso y confiable. 6) Inventario y recopilación de información de las oficinas de Notariado y Registro y la oficina de Planeación Municipal, incluyendo escrituras públicas, folios de matrícula inmobiliaria y licencias de construcción emitidas entre 2020 y 2024. 7) Recopilación de información catastral disponible del municipio de Vijés. 8) Inventario de estudios, proyectos y cartografía secundaria pertinente para el proceso. 9) Identificación de áreas o inmuebles declarados patrimonio cultural material y sus planes de manejo. 10) Recopilación de información de prestadores de servicios públicos domiciliarios sobre capacidades de infraestructura, expansión y catastro de redes. 11) Solicitud a la autoridad ambiental competente de las determinantes ambientales y estudios técnicos disponibles para la planeación territorial. 12) Clasificación y organización de toda la información recopilada para su análisis posterior. 13) Análisis de Capacidades y Procesos: Evaluación de las capacidades técnicas, institucionales y financieras actuales del municipio para la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y los procesos participativos requeridos. 14) Análisis exhaustivo de las licencias de construcción recopiladas para identificar y documentar nuevas construcciones, ampliaciones, modificaciones o demoliciones. Este proceso se centrará en el aspecto físico del catastro. 15) Comparación de la información de las licencias con los datos existentes en la base de datos catastral para identificar inconsistencias y cambios no registrados. 16) Identificación de Mutaciones	03	\$ 6.000.000.0	\$18.000.000

Carrera 5 N° 5-37, Telefax: 2520280, Email: alcaldia@vijes-valle.gov.co, código Postal: 760550

Documento propiedad de la Administración Municipal de Vijés. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización

 GESTION JURIDICOADMINISTRATIVA CONTRATACION	MODELO GERENCIAL ANALISIS DE CONVENIENCIA O ESTUDIOS PREVIOS		MAJA02.02	
			VERSIÓN	1
			FECHA APROBACION	12/01/10

<p>Catastrales de Tercera Clase: Análisis exhaustivo de las licencias de construcción recopiladas para identificar y documentar nuevas construcciones, ampliaciones, modificaciones o demoliciones. Este proceso se centrará en el aspecto físico del catastro. 17) Comparación de la información de las licencias con los datos existentes en la base de datos catastral para identificar inconsistencias y cambios no registrados. 18) Elaboración de un estudio técnico de los documentos registrales y catastrales relacionados con los predios objeto de la solicitud. 19) Verificación inicial de la información registrada del predio en la base geográfica y alfanumérica contra los soportes allegados, con el fin de identificar las mutaciones a realizar. 20) Generación de un archivo formato KMZ para la visualización y análisis espacial de la información depurada, facilitando la toma de decisiones. 21) Elaboración y Presentación del Informe de Diagnóstico: Síntesis del Diagnóstico Territorial: Elaboración de una síntesis que contenga las principales necesidades, problemáticas y potencialidades del municipio resultantes de la valoración integral de la situación actual del catastro. 22) Preparación del Documento Técnico: Redacción de un documento técnico detallado que incluya: a) Memoria justificativa del diagnóstico, explicando las condiciones evaluadas y la pertinencia del estudio. B) Resultados de la recopilación de información y el balance de la misma. C) Listado y descripción de las mutaciones de tercera clase identificadas para el periodo 2020-2024. D) Análisis de las inconsistencias y desactualización detectadas. E) Análisis de las dimensiones ambiental, económico, funcional, socio-cultural e institucional relevantes para el estado catastral. F) Propuestas de soluciones y estrategias para futuras fases de actualización catastral. 23) Entrega del documento técnico final al municipio de Vives. 24) Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y estar al día con los pagos de aportes a la seguridad social integral conforme a la Ley 100 de 1993</p>				
TOTAL				\$18.000.000.0

COSTO ESTIMADO DEL CONTRATO: El valor del presente contrato se determinó teniendo en cuenta el tiempo de ejecución, las diferentes obligaciones, responsabilidades a cargo del contratista y los precios del mercado como precios base de cotización oficial.

VALOR A CONTRATAR y SOPORTE PRESUPUESTAL: Para todos los efectos legales y fiscales el valor del contrato será la suma de **DIECIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 18.000.000.0)**, incluido iva, financiados con recursos del SGP.

RESPALDO PRESUPUESTAL Y ECONOMICO: CDP N°. 982 del 29 de Agosto de 2025. Correspondiente al valor de \$ 18.000.000.0

FORMA DE PAGO: La Entidad pagará el contrato celebrado de la siguiente manera: a) tres (3) cuotas a razón de \$ 6.000.000.0, previo informe presentado por el supervisor del contrato y el contratista, factura electrónica o cuenta de cobro según sea el caso, seguridad social vigente, certificación bancaria, todos ellos cargados en la plataforma electrónica para la contratación estatal Secop II.

FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACION.-* el mencionado servicio se ejecutará teniendo en cuenta la ley 80 de 1993, art 2, numeral 4 ley 1150 de 2007, Art 82 Decreto 2474, Decreto 4266 de 2010, art 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015

 GESTIÓN JURIDICOADMINISTRATIVA CONTRATACION	MODELO GERENCIAL		MAJA02.02	
	ANALISIS DE CONVENIENCIA O ESTUDIOS PREVIOS		VERSIÓN	1
			FECHA APROBACION	12/01/10

(Contratación de directa, Contrato de Prestación de Servicios de apoyo a la gestión) y demás normas de contratación estatal concordantes.

El objeto que se pretende contratar corresponde a aquellos que se rigen por el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

ANALISIS DE RIESGO: Garantías, no exigirá garantías teniendo en cuenta la baja complejidad del contrato, en donde el cumplimiento y los resultados serán medidos mediante informes presentados por el contratista y el supervisor del contrato, los cuales determinarán y aprobarán el pago mensual, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlos o no debe estar en los estudios y documentos previos.

De igual forma se delegará un funcionario para que realice las funciones de supervisor dentro del seguimiento y control, buscando garantizar el cumplimiento y la buena marcha del objeto contractual. Otro control es la cancelación después de la presentación de informe, lo que nos permitirá garantizar el cumplimiento y calidad del objeto contractual

TIPO DE CONTRATACION


Aplica para este proceso contractual la modalidad de contratación Directa a través de Prestación de Servicios Profesionales y de apoyo a la gestión, artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

APLICACIÓN DE LOS ACUERDOS COMERCIALES PARA ENTIDADES ESTATALES DEL NIVEL MUNICIPAL: El numeral 5° del ítem 1.2.3 del Manual Explicativo de los capítulos de contratación pública, de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación y expresa: "Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la Ley 1150 de 2007, no son aplicables las obligaciones de los acuerdos internacionales y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos."

En consecuencia, a la presente modalidad de contratación no se aplicarán las normas especiales que rigen la materia de Acuerdos Internacionales y Tratados de Libre Comercio en los cuales se encuentre vinculado el Estado Colombiano.

RIESGOS

 GESTION JURIDICOADMINISTRATIVA CONTRATACION	MODELO GERENCIAL		MAJA02.02	
	ANALISIS DE CONVENIENCIA O ESTUDIOS PREVIOS		VERSIÓN	1
			FECHA APROBACION	12/01/10


- **Riesgos Económicos:** son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.
- **Riesgos Sociales o Políticos:** son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.
- **Riesgos Operacionales:** son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes.
- Riesgo derivado de la estimación inadecuada de los costos.
 - Riesgo derivado del mayor costo por mayor cantidad de personal del inicialmente previsto.
 - Riesgo derivado del mayor costo por mayor remuneración al personal de la inicialmente prevista.
- **Riesgos Financieros:** es (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciamientos entre otros.
- **Riesgos Regulatorios:** derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato.
- **Riesgos de la Naturaleza:** son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo los temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros.
- **Riesgos Ambientales:** son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras.
- **Riesgos Tecnológicos:** son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica.
- Riesgos derivados de posibles deficiencias en los equipos del interventor que afecten el desarrollo del contrato.
 - Riesgos derivados del advenimiento de nuevas tecnologías o estándares a ser tenidos en cuenta por el interventor.
 - Pérdida parcial o total de la información en medio magnético por mal funcionamiento de los equipos.
- Para efectos de este proceso de selección se tipifican los siguientes riesgos:

TIPIFICACION, ESTIMACION y ASIGNACION DE RIESGOS

RIESGO	%	ASUMIDO POR
Incumplimiento del contrato	100%	CONTRATISTA
Fallas en la entrega del producto	100%	CONTRATISTA
Por fenómenos climáticos previsibles por las entidades ambientales siempre y cuando existan formas de mitigación al alcance del contratista.	100%	CONTRATISTA
Accidentes en transporte o manipulación de elementos.	100%	CONTRATISTA
Incidencia en la ejecución del contrato por sabotaje y vandalismo por falta de medidas de seguridad insuficiencia en las mismas por parte del contratista en el desarrollo del servicio.	100%	CONTRATISTA
Subcontratación y dilución de responsabilidades: formas en que se pueden diluir responsabilidades por subcontratos o requerimientos financieros.	100%	CONTRATISTA
Que el contratista incumpla con el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones a sus trabajadores que intervienen en la ejecución del contrato.	100%	CONTRATISTA
Que en la ejecución del contrato se presenten accidentes personales que produzcan gastos médicos, incapacidades, rehabilitaciones o muerte.	100%	CONTRATISTA
Motines, huelgas, sabotajes o paros por acciones del contratista o del orden nacional.	100%	CONTRATISTA

Carrera 5 N° 5-37. Telefax: 2520280. Email: alcaldia@vives-valle.gov.co. Código Postal: 760550

Documento propiedad de la Administración Municipal de Vives. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización

 GESTIÓN JURÍDICOADMINISTRATIVA CONTRATACIÓN	MODELO GERENCIAL		MAJA02.02	
	ANÁLISIS DE CONVENIENCIA O ESTUDIOS PREVIOS		VERSIÓN	1
			FECHA APROBACION	12/01/10

Incendio, inundaciones, contaminación por error humano imputable al contratista.	100%	CONTRATISTA
Inseguridad, vandalismo, hurto, apropiación indebida de información, penetración ilegal.	100%	CONTRATISTA
Los efectos económicos derivados de cualquier reclamación en razón a la ejecución del servicio	100%	CONTRATISTA
Efectos económicos derivados del incumplimiento de las obligaciones contenidas en las licencias ambientales y/o planes de manejo ambiental, así como la demora en la obtención de los permisos con autoridades ambientales nacionales o locales para la ejecución del servicio. (NO APLICA)	100%	CONTRATISTA
Los efectos económicos derivados de un análisis insuficiente de los precios unitarios realizados por el contratista, en cuanto equipo, transporte, materiales y mano de obra.	100%	CONTRATISTA
Riesgo financiero, por contar con información suficiente. En atención a su experticia en la consecución y estructuración de los recursos necesarios, se presume que cuenta con un manejo y posibilidad de administración efectiva de los riesgos financieros	100%	CONTRATISTA
Riesgo político y social	100%	CONTRATANTE

Para efectos de mitigar los riesgos, el Municipio de Vijes a través de su Supervisor realizará un monitoreo constante a los Riesgos del Proceso de Contratación pues las circunstancias cambian rápidamente y los Riesgos no son estáticos.

La matriz y el plan de tratamiento deben ser revisadas constantemente y revisar si es necesario hacer ajustes al plan de tratamiento de acuerdo con las circunstancias. Este monitoreo debe:

- (a) Garantizar que los controles son eficaces y eficientes en el diseño y en la operación.
- (b) Obtener información adicional para mejorar la valoración del Riesgo.
- (c) Analizar y aprender lecciones a partir de los eventos, los cambios, las tendencias, los éxitos y los fracasos.
- (d) Detectar cambios en el contexto externo e interno que puedan exigir revisión de los tratamientos del Riesgo y establecer un orden de prioridades de acciones para el tratamiento del Riesgo.
- (e) Identificar nuevos Riesgos que pueden surgir.

El Interventor o Supervisor designado, efectuará visitas periódicas con el fin de monitorear los Riesgos y revisar la efectividad y el desempeño de las herramientas implementadas para su gestión. Para lo cual, debe:

Asignar responsables; (ii) fijar fechas de inicio y terminación de las actividades requeridas; (iii) señalar la forma de seguimiento (encuestas, muestreos aleatorios de calidad, u otros); (iv) definir la periodicidad de revisión; y (v) documentar las actividades de monitoreo.

CLASIFICADOR DEL BIEN O SERVICIO, CODIGO UNSPSC = 80111600, Servicio de Personal temporal, según numeral 2 art 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

OSCAR FERNANDO MUÑOZ PERLAZA.
 Alcalde Municipal.

Proyecto: Carlos Velasco
 Elabora: Carlos Velasco