ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONTRATO		
Entidad contratante	Municipio de Hacarí, Norte de Santander	
Tipo de contrato	Contrato Interadministrativo	
Precio	$13.560.000	
Certificado Disponibilidad Presupuestal	CDP No. 0554 de 21 agosto de 2025	
Rubros	2.3.2.02.02.009.04.01– Sistema de información catastral actualizado	
Término de ejecución	Ciento siete (107) días	
Lugar de ejecución	Municipio de Hacarí, Norte de Santander	
Supervisor	Nombre:	**YEISA ALEJANDRA TORRES RODRIGUEZ**
	C.C. No.	1090393747
	Dependencia:	Secretaría de planeación infraestructura
Plazo de liquidación	De conformidad al artículo 60 de la Ley 80 de 1993, a su vez modificado por los artículos 32 de la Ley 1150, y 217 del Decreto 019 de 2012, *"La liquidación … no será obligatoria en los CONVENIOS o contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.";* sin embargo, las partes deberán liquidar de mutuo acuerdo dentro de los cuatro (04) meses, contados a partir de la finalización del plazo de ejecución señalado en el mismo, de no realizarse dentro del término previsto se aplicará lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007.	
Interventor	No aplica	

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El presente documento se elabora para dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 en su Artículo 2.2.1.1.1.6.1. "Deber de Análisis de las Entidades Estatales", el cual cita que "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" y "dejar constancia de dicho análisis en los Documentos del Proceso".

La metodología para el desarrollo del presente Estudio del Sector se rige según lo definido por la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en el documento G-EES-02 denominado "Guía para la Elaboración de Estudios del Sector", la cual recomienda abarcar los aspectos relacionados con las variables macroeconómicas, tales como la participación del sector en el PIB o la participación del mismo en la generación de empleo y, en general, de la evolución del sector dentro de la coyuntura económica nacional en la medida en que la complejidad el proceso lo requiera.

Este estudio abarca principalmente los aspectos generales del sector, los cuales comprenden los aspectos económicos, técnicos y regulatorios, así como el estudio de la demanda y el estudio de la oferta. Los aspectos económicos contextualizan el sector a nivel macroeconómico, indicando su participación en la economía del país, las principales variables que lo afectan, agentes que lo conforman, costos generales, agremiaciones importantes, etc. Por otra parte, los aspectos técnicos hacen referencia a las condiciones técnicas reales de las posibles oferentes en el proceso, características y calidad del servicio, condiciones del equipo humano requerido, valor agregado del servicio, etc. En los aspectos regulatorios se analizan las principales normas que regulan a los prestadores del servicio, al propio servicio en sí, y todo lo que influya de manera directa en la prestación del mismo, no sólo desde la perspectiva legal sino también desde la perspectiva económica y tributaria.

En adición a lo anterior, el estudio de la Oferta investiga las características de los posibles oferentes para suministrar el servicio requerido, su tamaño, posibles características financieras, etc., mientras que el estudio de la Demanda analiza, en lo posible, los procesos similares anteriores con el fin de establecer predicciones sobre los requerimientos en referencia al objeto del estudio.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.1.1.6.1. "Deber de análisis de las Entidades Estatales", el cual cita que "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" y "dejar constancia de dicho análisis en los Documentos del Proceso", y siguiendo además 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", la Alcaldía Municipal de Hacarí desarrolla el presente estudio del Sector con el fin de adelantar el proceso de selección acorde con el objeto del presente documento.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

La Constitución Política de Colombia en su artículo 2 establece como fines del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación (…)". En su artículo 113 señala que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines y en el artículo 209 establece que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. Por su parte, el artículo 311 prevé que corresponde a los municipios prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes, y el artículo 365 de la misma norma establece que los servicios públicos son inherentes

a la finalidad social del Estado y que es deber de éste asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.

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

Desde el punto de vista conceptual, entendemos que el convenio interadministrativo es el negocio jurídico en el cual están presentes dos entidades públicas en desarrollo de relaciones interadministrativas cuyo objeto es coordinar, cooperar, colaborar o distribuir competencias en la realización de funciones administrativas de interés común a los sujetos negóciales en donde cada uno de ellos va a realizar separadamente sus funciones, pero en cuanto sean concordantes para lograr un fin común; se trata de mantener una separación de competencias, pero para ejercerlas de tal manera que se logre evitar una duplicidad de funciones y esfuerzos e ineficiencias para alcanzar un fin común de forma más eficaz.

Los convenios o contratos interadministrativos se constituyen como una de las causales de contratación directa, consagrado en el estatuto contractual, permitiendo que las diferentes entidades estatales ejecuten el cumplimiento de sus fines, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, las entidades estatales deben escoger a sus contratistas de conformidad con las modalidades de selección allí previstas, es decir, licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa y mínima cuantía, previendo, en todo caso, que la primera modalidad es la regla general, es decir, la licitación pública. Por su parte, el artículo 2, numeral 4, literal c, ibidem, señala que, de manera excepcional, las entidades estatales pueden contratar directamente, entre otras causales los "Contratos interadministrativos", siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos.

El artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, que modifica el inciso primero del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, establece: "C.) Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos".

El artículo 95 de la Ley 1474 de 2011, modifica el inciso 2° del literal c) del numeral 4 del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, establece: "En aquellos eventos en que el régimen aplicable a la contratación de la entidad ejecutora no sea el de la Ley 80 de 1993, la ejecución de dichos contratos estará en todo caso sometida a esta ley, salvo que la entidad ejecutora desarrolle su

actividad en competencia con el sector privado o cuando la ejecución del contrato interadministrativo tenga relación directa con el desarrollo de su actividad"

El artículo 2.2.1.2.1.4.4. Del Decreto 1082 de 2015, establece "Convenios o contratos interadministrativos. La modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y, en consecuencia, le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto..."Los contratos interadministrativos, por expresa disposición del artículo 2. Numeral 4. Literal C. de la Ley 1150 de 2007, deben celebrarse bajo la modalidad de selección de la Contratación Directa.

Los convenios administrativos responden a una arquitectura jurídica que busca fomentar la colaboración armónica entre las diferentes entidades en el seno de la administración pública, en este caso particular, el Municipio tiene la necesidad de cumplir en El Plan de Desarrollo 2024-2027, en la línea estratégica: Desarrollo Económico "Emprendimiento Y Productividad" Y Fortalecimiento Institucional en articulación con el sector Gobierno Territorial.

La firma de un **contrato interadministrativo** entre el municipio de Hacarí y La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios se convierte en una herramienta estratégica fundamental para el fortalecimiento institucional, dada su amplia experiencia en procesos de fortalecimiento institucional y asociatividad, con una trayectoria de más de 30 años desarrollando proyectos y alianzas en el territorio.

El municipio posee una problemática a la desactualización de la base catastral conforme a la dinámica inmobiliaria que incorpora cambios físicos de bienes inmuebles no registrados, lo cual refleja una desactualización de treinta y dos (32) años en el área urbana. Lo que conlleva a que muchos inmuebles urbanos no figuren en la base catastral, por tal motivo no se reconoce un tributo de acuerdo al actual contexto urbanístico, afectando las finanzas publicas para la inversión social y de desarrollo en le municipio por el bajo recaudo predial, esto entre otros efectos jurídicos que se presentan con predios públicos y privados no registrados.

Asomunicipios por medio del presente contrato interadministrativo y como gestor catastral del municipio de Hacarí realizará el proceso de conservación en su área urbana, actividad que consiste en identificar los cambios que experimentan la propiedad raíz en sus aspectos físicos, jurídicos, económicos y fiscales.

Esta actividad catastral comprende la visita a los predios de los sectores conocidos Villa de los Pérez y 20 de Julio, para determinar las variaciones de uso, construcción y valorización, información que permite actualizar la base catastral del municipio. El primer paso de la conservación es un reconocimiento predial, que consta de la identificación de los predios con construcciones nuevas o con ampliaciones, al igual que urbanizaciones o barrios que no hacen parte del inventario catastral, permitiendo aumentar la base gravable del Municipio y que los propietarios de los predios tengan una información mucho más confiable.

Asimismo, la conservación catastral a realizar en el municipio estará orientada a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que ha experimentado la propiedad inmueble de los sectores priorizados en sus aspectos físico, jurídico y económico; para caso particular de la presente oferta, se realizarán los trámites prediales necesarios relacionados con Mutación de Primera, Mutación de Segunda, Mutación de Tercera, Mutación de Cuarta, Mutación de Quinta, Rectificaciones, Revisión de Avalúo, Complementaciones, entre otros. Lo anterior, teniendo en cuenta las solicitudes de los usuarios y/o el interesado, junto con la interoperabilidad con las demás entidades productoras de información catastral oficial.

Por último, es fundamental tener en cuenta la importancia de la difusión de la información ya que corresponde a las actividades que permiten tener disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, Asomunicipios garantizará la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.

Por lo anteriormente expuesto, el municipio tiene la necesidad de realizar un contrato interadministrativo entre el municipio y ASOMUNICIPIOS para la ejecución del proyecto que tiene por objeto: **"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO SUSCRITO ENTRE LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO, PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR – ASOMUNICIPIOS Y EL MUNICIPIO DE HACARÍ – NORTE DE SANTANDER PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL CON LA FINALIDAD DE REALIZAR LAS ACTIVIDADES DEL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL EN EL ÁREA URBANA Y ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE HACARÍ".**

3. OBJETO A CONTRATAR

"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO SUSCRITO ENTRE LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO, PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR – ASOMUNICIPIOS Y EL MUNICIPIO DE HACARÍ – NORTE DE SANTANDER PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL CON LA FINALIDAD DE REALIZAR LAS ACTIVIDADES DEL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL EN EL ÁREA URBANA Y ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE HACARÍ"

3.1 Compromisos del Convocado

1. Presentar informes técnicos financieros trimestrales de la ejecución de las acciones contratadas Anexando matrices de evaluación técnica y financieras con soportes físicos y magnéticos que evidencien los procesos realizados. **2**.Presentar un informe ejecutivo que reúna la ejecución de los planes operativos de forma trimestral. **3**.Poner a disposición del Municipio la información necesaria para el control, supervisión y vigilancia por parte del mismo o de las de las entidades autorizadas por la Ley. **4**.Enviar las solicitudes de cobro al Municipio dentro de los términos estipulados en este contrato. **5**.Cumplir con las metas y actividades anuales, logrando el cumplimento del objeto del contrato.**6.** Contar con un profesional responsable por línea de acción del anexo técnico para el logro y articulación de las acciones según competencias colectivas e institucionales. **7.**La ASOCIACIÓN se compromete que el personal que desarrolla las actividades deberá tener el perfil especifico de acuerdo a las acciones planificadas en el PAS. **8.** Las demás que se deriven de este contrato.

3.2 Compromisos del Municipio

Sin perjuicio de las demás obligaciones surgidas del CONTRATO y aquellas derivadas de la normatividad vigente y aplicables al mismo, **EL MUNICIPIO** se obliga con respecto al **CONVOCADO** a: **1.)** Girar el valor de este convenio de conformidad con lo establecido en el clausula forma de pago. **2.)** Aportar a la LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO, PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR – ASOMUNICIPIOS la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE ($13.560.000). **3).** Ejercer la asesoría necesaria para la ejecución del convenio. **4).** Perfeccionado el covenio iniciará las gestiones administrativas tendientes a trasladar a LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO, PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR – ASOMUNICIPIOS el valor de los recursos del convenio. **5).** Dar respuesta oportuna a las solicitudes planteadas por a la LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO, PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR – ASOMUNICIPIOS en lo relacionado con el presente convenio. **6)**. Designar un funcionario responsable del seguimiento y evaluación del presente convenio. **7).** Verificar a través del supervisor del convenio, la ejecución presupuestal del mismo, de tal manera que no se generen servicios o se suministren bienes por fuera del valor del convenio

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONVOCADO

La figura contractual por utilizarse se denomina convenio interadministrativo, se regirá por las disposiciones contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal C, modificado por el artículo 92 de la ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.4.4. Del decreto 1082 de 2015.

5. PRECIO ESTIMADO Y ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

El valor del presente contrato interadministrativo asciende a la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE ($13.560.000) Discriminado de la siguiente manera:

PRESUPUESTO					
Ítem	**Descripción actividad**	**Unidad**	**Cantidad**	**Valor unitario**	**Valor total**
1.	**Preoperativa**				
1.1	Alistamiento y evaluación de los insumos	Global	1	$ 1.507.872	$ 1.507.872
1.2	Análisis de la base cartográfica y geodésica	Global	1	$ 1.506.516	$ 1.506.516
1.3	Identificación de la cantidad de predios inscritos y estado actual	Global	1	$ 1.506.516	$ 1.506.516
	Subtotal 1.				**$ 4.520.904**
2.	**Operativa**				

2.1	Reconocimiento predial	Global	1	$ 1.129.548	$ 1.129.548
2.2.	Componente jurídico	Global	1	$ 1.129.548	$ 1.129.548
2.3	Componente económico	Global	1	$ 1.129.548	$ 1.129.548
2.4	Generación de base de datos	Global	1	$ 1.129.548	$ 1.129.548
	Subtotal 2.				**$ 4.518.192**
3.	**Postoperativa**				
3.1	Memoria técnica - proceso de conservación	Global	1	$ 2.260.452	$ 2.260.452
3.2	Incorporación a la base alfanumérica R1_R2	Global	1	$ 2.260.452	$ 2.260.452
	Subtotal 3.				**$ 4.520.904**
	Costo Total				**$ 13.560.000**

5.1. Forma de desembolso

El valor del presente convenio es el resultado de la suma de las actividades descritas, valor que asciende a: TRECE MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE ($13.560.000). Que aportará El municipio de Hacarí.

Del cual se realizará un pago del cuarenta por ciento (40%) del valor total del contrato por la entrega y aprobación: Cronograma de actividades y plazos de entrega y socialización de los documentos, otro cuarenta por ciento (40%) por la entrega y aprobación: Entrega de versión preliminar de los documentos a entregar; y el otro veinte por ciento (20%) por la entrega y aprobación: Documentos entregables versión final y Documentos socializados con los secretarios de despacho.

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

6.1. Capacidad jurídica – Habilitante

- Fotocopia de la cédula de ciudadanía. (Si es persona jurídica - fotocopia del Representante Legal de la empresa).
- Fotocopia de la libreta militar. (Hombres)
- Registro Único Tributario - RUT.
- Actos administrativos de nombramientos y posesión del representante legal
- Demás que se soliciten en el convenio.

7. ANÁLISIS, ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS

El equilibrio económico se puede ver afectado por los siguientes riesgos: (artículo 4 Ley 1150 de 2007, reglamentado por el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015).

Descripción del Riesgo: De conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, durante la etapa de publicación de los estudios previos y las condiciones mínimas requeridas por el municipio, y hasta el plazo establecido para presentar ofertas, los interesados podrán pronunciarse sobre la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles, realizada por la Dependencia encargada del proceso.

Definiciones: Para los efectos del presente proceso de selección, se entenderán las siguientes categorías de riesgo:

Riesgo Previsible: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

Riesgo Imprevisible: Son aquellos hechos o circunstancias donde no es factible su previsión, es decir el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

Tipificación del Riesgo: Es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsibles constitutivos de riesgo que, en criterio de la Secretaría de Planeación Municipal, pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución

Asignación del Riesgo: Es el señalamiento que hace la Dependencia encargada del proceso, de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo.

RIESGO	TIPIFICACIÓN	ESTIMACION Y ASIGNACION	MITIGACIÓN
JURÍDICO	Riesgo por cambio del régimen de contratación que afecte y las condiciones pactadas en él y su ejecución	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en **100%** por **EL MUNICIPIO**.	Verificación por parte del supervisor del cumplimiento de las condiciones en que fue pactado
TRIBUTARIO	Toda modificación de carácter tributario, derivada de la actuación del Estado en su soberanía, en las condiciones en que sea fijado por la respectiva norma.	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en **100%** por el Convocado.	Verificación por parte del supervisor del cumplimiento de las condiciones de ley exigidas en las normas Tributarias
TÉCNICO	Incumplimiento parcial o total	Este riesgo y sus consecuencias serán	El convocado deberá constituir a favor del

		asumidos en **100%** por el Convocado.	Municipio las garantías que la ley establece para este tipo de CONTRATO, en caso de que así se exija en el; y en su defecto se deberá pactar una cláusula penal en un porcentaje no inferior al 10% del precio total
SEGURIDAD SOCIAL Y RIESGOS LABORALES	Incumplimiento o pago tardío de la planilla de Seguridad Social y ARL.	Este riesgo y sus consecuencias serán asumidos en **100%** por el Convocado.	Para la elaboración y firma de las actas parciales, el convocado debe acreditar ante el supervisor el pago de seguridad social y de riesgos laborales, para cada mes dentro de las fechas límites establecidas para este o en caso contrario acreditar la liquidación y pago de los intereses de mora correspondientes.

8. GARANTÍAS

Al tratarse de un contrato Interadministrativo no se exigirán pólizas, a fin de respaldar el cumplimiento de las obligaciones que surjan de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del presente.

9. FUNCIONARIO RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS PREVIOS

Original firmado

_____

Firma responsable:
Nombre: YEISA ALEJANDRA TORRES RODRIGUEZ
Cargo: Secretaria de Planeación e Infraestructura
Fecha: 09 de septiembre de 2025