

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES DE CAMPO EN LA GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL, APLICANDO LOS LINEAMIENTOS INSTITUCIONALES.

I. INTRODUCCIÓN

La Gerencia de Gestión Catastral del Distrito de Barranquilla, adscrita a la Secretaría de Hacienda, tiene como objetivo principal administrar de manera autónoma el catastro de la ciudad. Desde 2019, actúa como gestor catastral, lo que le otorga independencia en la toma de decisiones relacionadas con la gestión catastral.

El plan de Desarrollo 2024-2027: “Barranquilla a Otro Nivel” Dentro del programa **“Mejoramiento de la Planeación Territorial” (numeral 23.2)**, el proyecto **“Actualización del Catastro Más Fácil” (numeral 23.2.2.)** tiene como finalidad dinamizar el mercado inmobiliario del Distrito mediante procesos integrales de conservación, formación y actualización catastral. Para lograrlo, se implementarán herramientas digitales como un **geoportal de consulta**, que facilitará el acceso a información catastral actualizada y mejorará la transparencia en la gestión territorial.

De acuerdo con el **Decreto 148 de 2020**, la actualización catastral es un proceso esencial para renovar el inventario de bienes inmuebles en sus aspectos físico, jurídico y económico.

En este contexto, la Gerencia de Gestión Catastral debe llevar a cabo el levantamiento de información catastral y su integración con el modelo **LADM_COL**, cumpliendo con las especificaciones técnicas establecidas en las Resoluciones 388, 509, 471, 529 y 499 de 2020.

La actualización catastral responde a tres razones fundamentales:

1. **Cumplimiento normativo:** La **Ley 14 de 1983** establece la obligación de actualizar el inventario catastral al menos cada cinco años.
2. **Compromiso social y económico:** Se busca brindar información confiable y actualizada sobre los inmuebles del Distrito.
3. **Equidad tributaria:** Una base catastral actualizada permite una mejor determinación del impuesto predial, garantizando una política fiscal progresiva y equitativa.

El Catastro es la huella digital del territorio, ya que permite monitorear la dinámica y el comportamiento de los bienes inmuebles. Gracias a esta información, es posible diseñar políticas públicas más eficientes, incorporando los cambios detectados en las bases de datos.

En este contexto, es fundamental agilizar la actualización del inventario catastral para garantizar equidad en la valoración de los bienes. Si la actualización se realiza en momentos económicos distintos, algunos predios podrían valorarse en periodos de crecimiento y otros en tiempos de recesión, generando disparidades.

Así las cosas, se requiere la contratación de un profesional en arquitectura que contribuya al cumplimiento del Plan de Desarrollo Distrital, y en especial con la ejecución del proyecto "**Actualización del Catastro Más Fácil**", debido a la necesidad de un enfoque integral que abarque tanto la verificación y recolección de información predial como la elaboración de análisis y propuestas relacionadas con la dinámica inmobiliaria del Distrito. Este profesional aportará una visión técnica y normativa que, junto con su formación en diseño y reconocimiento de estructuras físicas, permite asegurar un adecuado cumplimiento de los procesos catastrales y de verificación predial exigidos por la Gerencia. Su intervención garantiza la calidad y exactitud de los datos recopilados, minimizando los riesgos de eventuales inconsistencias que puedan derivar en conflictos jurídicos o administrativos.

El profesional en arquitectura cuenta con la formación y experiencia necesaria para llevar a cabo el reconocimiento predial en campo de manera detallada y ajustada a los procedimientos establecidos por la Gerencia. La habilidad para comprender la configuración de un inmueble, sus características físicas y la relación de estas con la documentación legal, resulta clave al momento de recopilar información fidedigna y evitar duplicidades o errores que obstaculicen la dinámica catastral. Su aporte es indispensable en la elaboración de fichas prediales y la corrección oportuna de las observaciones realizadas por Control Calidad.

Asimismo, al abordar la investigación de ofertas y valores de mercado inmobiliario, es preciso contar con el criterio especializado de un arquitecto en la evaluación de las condiciones de edificación y urbanismo. Dichas competencias permiten identificar las características relevantes que influyen en el valor de un inmueble, como la calidad de los materiales, el estado de conservación y la localización, asegurando que los estudios y análisis para la Gerencia sean pertinentes y ajustados a la realidad del mercado.

En conclusión, la contratación de un arquitecto supone una inversión que redundará en una mayor eficacia y transparencia de los procesos catastrales, la mitigación de riesgos legales y la obtención de datos fiables para la toma de decisiones. Su aporte especializado garantiza que las actividades de reconocimiento, verificación y valoración inmobiliaria se lleven a cabo conforme a los estándares técnicos exigidos, en favor de los intereses institucionales y del ordenamiento territorial del Distrito.

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

ITEM	Clasificación UNSPSC	Clase
1	80111600	Servicios de personal temporal

II. ANÁLISIS DEL SECTOR

Indicadores de Mercado Nacional

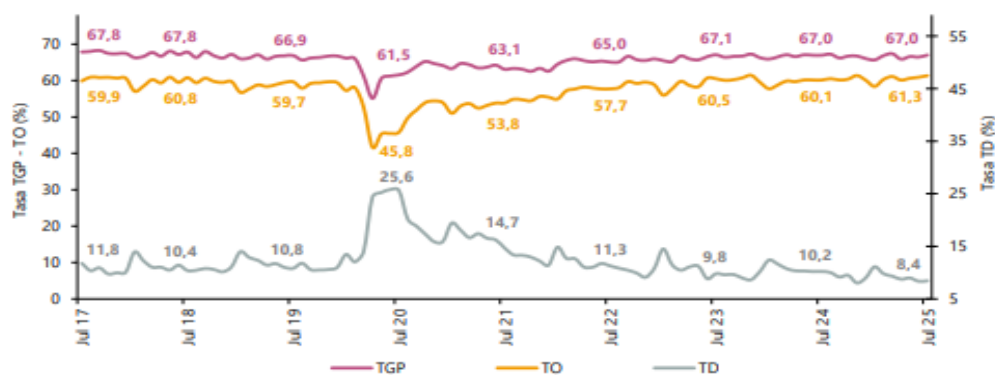
Para el mes de julio de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,8%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (9,9%). La tasa global de participación se ubicó en 64,6%, mientras que en julio de 2024 fue 64,2%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,9%, lo que representó un aumento de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (57,8%).



Fuente: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo> (agosto 29 de 2025)

En julio de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,4%, lo que representó una disminución de 1,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (10,2%). La tasa global de participación se ubicó en 67,0%, manteniéndose igual a la registrada en julio de 2024. Finalmente, la tasa de ocupación fue 61,3%, mientras que en el mismo mes del año anterior fue 60,1%.

Gráfico 3. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Julio (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.

Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.

Nota: cifras aproximadas a un decimal.

Fuente: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo> (agosto 29 de 2025)

Población ocupada según rama de actividad

En el mes de julio de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 23.969 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Alojamiento y servicios de comida (0,8 puntos porcentuales); Transporte y almacenamiento (0,7 puntos porcentuales) y Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (0,5 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Julio (2024 - 2025)

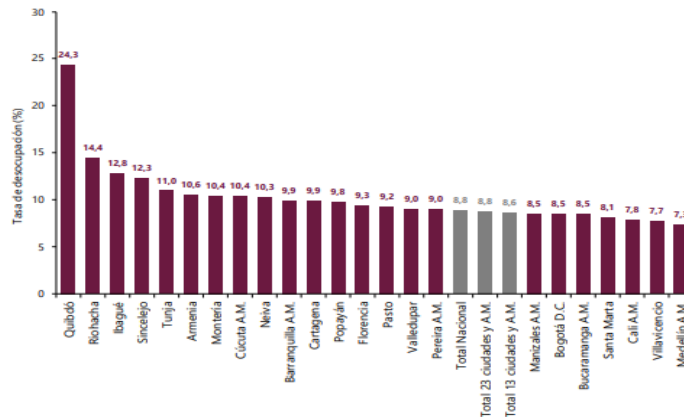
Rama de actividad	Total nacional				
	Julio 2024	Julio 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	23.203	23.969	100	766	
Alojamiento y servicios de comida	1.630	1.817	7,6	186	0,8
Transporte y almacenamiento	1.717	1.888	7,9	172	0,7
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.822	1.936	8,1	115	0,5
Comercio y reparación de vehículos	3.969	4.062	16,9	92	0,4
Construcción	1.592	1.667	7,0	76	0,3
Industrias manufactureras	2.561	2.634	11,0	73	0,3
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.379	3.442	14,4	63	0,3
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos ^A	491	543	2,3	52	0,2
Actividades financieras y de seguros	439	475	2,0	37	0,2
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.948	1.981	8,3	33	0,1
Actividades inmobiliarias	342	342	1,4	0	0,0
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.878	2.824	11,8	-53	-0,2
Información y comunicaciones	437	357	1,5	-80	-0,3

Fuente: DANE, GEIH.

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-jul2025.pdf> (agosto 29 de 2025)

Para el trimestre móvil mayo - julio 2025, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (24,3%), Riohacha (14,4%) e Ibagué (12,8%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Cali A.M. (7,8%), Villavicencio (7,7%) y Medellín A.M. (7,3%).

Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades
Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Mayo - julio 2025



Fuente: DANE, GEIH.
A.M.: área metropolitana

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-jul2025.pdf> (agosto 29 de 2025)

Encuesta Mensual de Servicios

En junio de 2025, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con junio de 2024. En junio de 2025, cuatro de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con junio de 2024.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Junio 2025^P / junio 2024



Fuente: DANE, EMS.
P Cifra provisional

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-jun2025.pdf> (agosto 14 de 2025)

En lo corrido de 2025, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2024

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Enero - junio 2025^P / enero - junio 2024

Sección	División	Descripción	Variación (%) Año corrido		
			Ingresos	Personal Ocupado total ^P	Salarios ^W
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	16,7	2,9	7,9
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,7	-1,7	9,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,7	-1,2	9,5
J	División 58	Actividades de edición	-0,8	-4,9	7,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	0,3	-3,3	9,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,8	-4,3	4,7
J	División 61	Telecomunicaciones	4,0	-7,6	7,3
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	10,4	-1,7	8,1
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	7,6	0,9	7,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,6	-7,3	8,9
M	Clase 7310	Publicidad	3,7	-3,5	11,3
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	11,0	-2,6	9,5
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	0,4	-3,8	8,5
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	5,5	3,4	8,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,3	-1,6	6,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,0	-2,1	4,6
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	5,5	-0,4	6,4
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	8,9	-0,7	10,3

Fuente: DANE, EMS.

Fuente: <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-jun2025.pdf> (agosto 14 de 2025)

III. TÉCNICO

El objeto del contrato es: **LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES DE CAMPO EN LA GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL, APLICANDO LOS LINEAMIENTOS INSTITUCIONALES.** Por la necesidad del servicio, se requiere la realización del proceso contractual de la prestación de los servicios profesionales de un (1) arquitecto, con el perfil idóneo y experiencia, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las metas y necesidades de los proyectos establecidos por la Gerencia de Gestión Catastral, en especial la correcta ejecución del proyecto "**Actualización del Catastro Más Fácil**", alineado con el Plan de Desarrollo **2024-2027**.

A continuación, se detalla el perfil, la experiencia, las obligaciones específicas y el valor del contrato:

PERFIL Y EXPERIENCIA	OBLIGACIONES ESPECÍFICAS	VALOR DEL CONTRATO
ARQUITECTO con experiencia laboral mínima de treinta (30) meses en entidades públicas o privadas.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realizar las actividades de reconocimiento predial en campo asignadas, conforme a la metodología y procedimientos establecidos por la Gerencia, y dando cumplimiento a los rendimientos definidos para el logro de los objetivos institucionales. Esta actividad incluye ejecutar visitas técnicas a los predios, la toma de fotografías y su respectivo cargue al aplicativo, la elaboración de las fichas prediales en forma análoga o digital según corresponda, realizar las correcciones requeridas, así como realizar la consecución de la información jurídica y económica, según sea el caso. 2. Verificar en campo las características físicas y jurídicas de los predios asignados, realizando los respectivos informes que evidencien el estado del predio, y que sirvan de insumo para los trámites catastrales. 3. Realizar el levantamiento de ofertas y valores de mercado inmobiliario en campo conforme a las necesidades de la Gerencia. 4. Preparar los insumos necesarios para optimizar la labor de reconocimiento en campo. 5. Levantar y registrar la información predial y de ofertas en los dispositivos y medios establecidos por la Gerencia, conforme a los lineamientos y rendimientos establecidos. 6. Efectuar las correcciones reportadas por los profesionales de Control Calidad en un tiempo máximo de dos días después de recibir el respectivo reporte. 7. Realizar la entrega de la información en las fechas y horarios asignados por la supervisión. 8. Asistir a las reuniones en las fechas y horas establecidas para alineación de conceptos técnicos, concertación, socialización, supervisión y demás que se convoquen. 	\$ 16.670.000

	<p>9. Garantizar la calidad, oportunidad y confiabilidad de los productos entregados e implementar las actividades de mejora que le sean requeridas por la supervisión.</p> <p>10. Entregar informes detallados incluyendo evidencias documentales y gráficas que respalden la veracidad de la información recolectada.</p> <p>11. Cumplir con los objetivos, metas y rendimientos mínimos en la gestión de trámites catastrales, establecidos por la Gerencia de Gestión Catastral, los cuales están orientados al desarrollo eficiente de las actividades, proyectos y compromisos institucionales. Su desempeño será evaluado periódicamente con base en los indicadores definidos.</p> <p>12. Las demás actividades que sean asignadas por el supervisor acorde con el objeto contractual.</p> <p>Entregar un informe detallado, al finalizar el contrato, que contenga:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Relación de actividades ejecutadas, especificando su alcance, cumplimiento de los objetivos contractuales y los resultados obtenidos.b) Listado de obligaciones pendientes de gestión, indicando su estado de avance, justificación de los pendientes y recomendaciones para su continuidad.c) Entrega de documentación soporte, incluyendo informes, registros, actas, estudios, planos, bases de datos y demás documentos generados en el marco del contrato.d) Transferencia de información y conocimientos, garantizando que la ENTIDAD CONTRATANTE reciba los insumos necesarios para la continuidad de las actividades sin afectar la operatividad o ejecución futura del objeto contractual.	
--	---	--

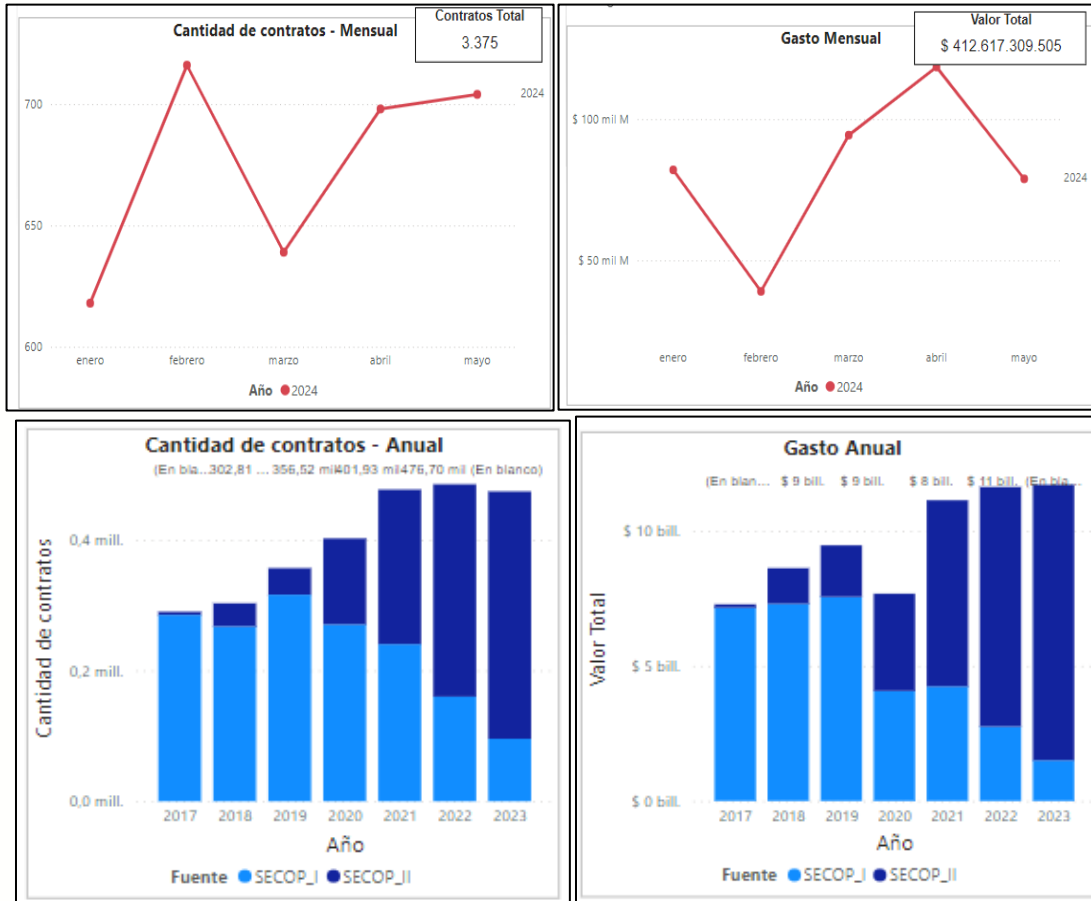
OBLIGACIONES GENERALES

1. Cumplir con las cotizaciones al Sistema de Seguridad Social Integral durante la ejecución del contrato.
2. Mantener actualizados todos sus documentos en el Distrito, especialmente el RUT. En caso de algún cambio en su situación tributaria deberá presentar un nuevo RUT al área de cuentas de la Secretaria General del Distrito y/o a la Oficina de Contabilidad de la Secretaria Distrital de Hacienda.
3. Indicar al momento de presentar la propuesta si es o no responsable del IVA.
4. Mantener actualizada la hoja de Vida y la Declaración de bienes y rentas en el Sigep.

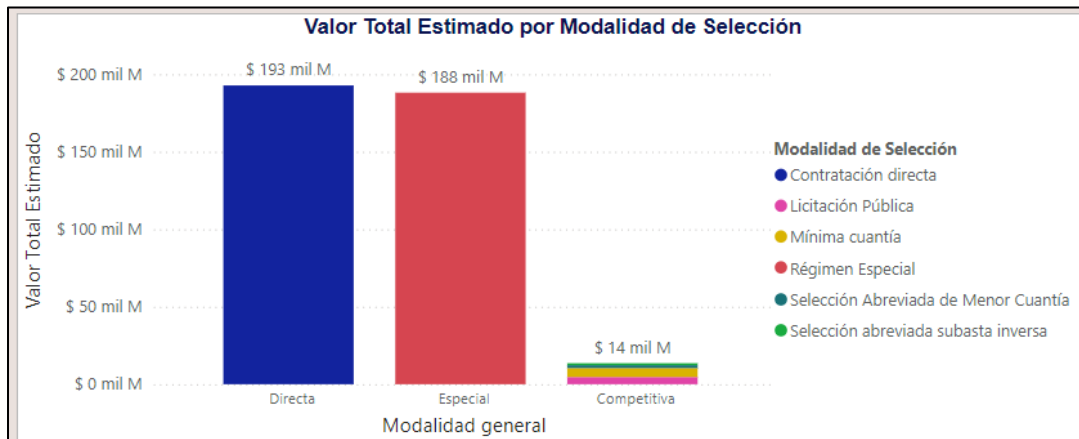
5. Realizarse el Examen Médico Ocupacional de conformidad con el Decreto 1072 de 2015 y mantenerlo vigente durante la ejecución del contrato.
6. Afiliarse al Sistema de Riesgos Laborales.
7. Asistir a las reuniones presenciales o virtuales que sean programadas.
8. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del contrato y las demás específicas que seguidamente se relacionen en el presente documento.
9. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato.
10. Presentar al supervisor del contrato un informe mensual sobre las actividades realizadas durante la ejecución del contrato.
11. Prestar los servicios en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta y requeridas por el Distrito.
12. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato
13. El contratista deberá cancelar las estampillas distritales que se generen con la suscripción del contrato, en el término Máximo de 10 días contados a partir de su suscripción, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario Distrital o a los que haya lugar.
14. Cumplir de buena fe con el objeto del contrato.
15. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
16. Contar con las herramientas necesarias para la prestación de su servicio.
17. Cargar en el SECOP II la documentación contractual que le sea requerida por parte de la Entidad

VI. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Durante el 2024 se han celebrado a nivel nacional, un total de 3375 contratos relacionados con el código de naciones unidas relacionado con este objeto:



La modalidad más utilizada para este tipo de contratos es **CONTRATACIÓN DIRECTA**, seguida por la de **REGIMEN ESPECIAL**:

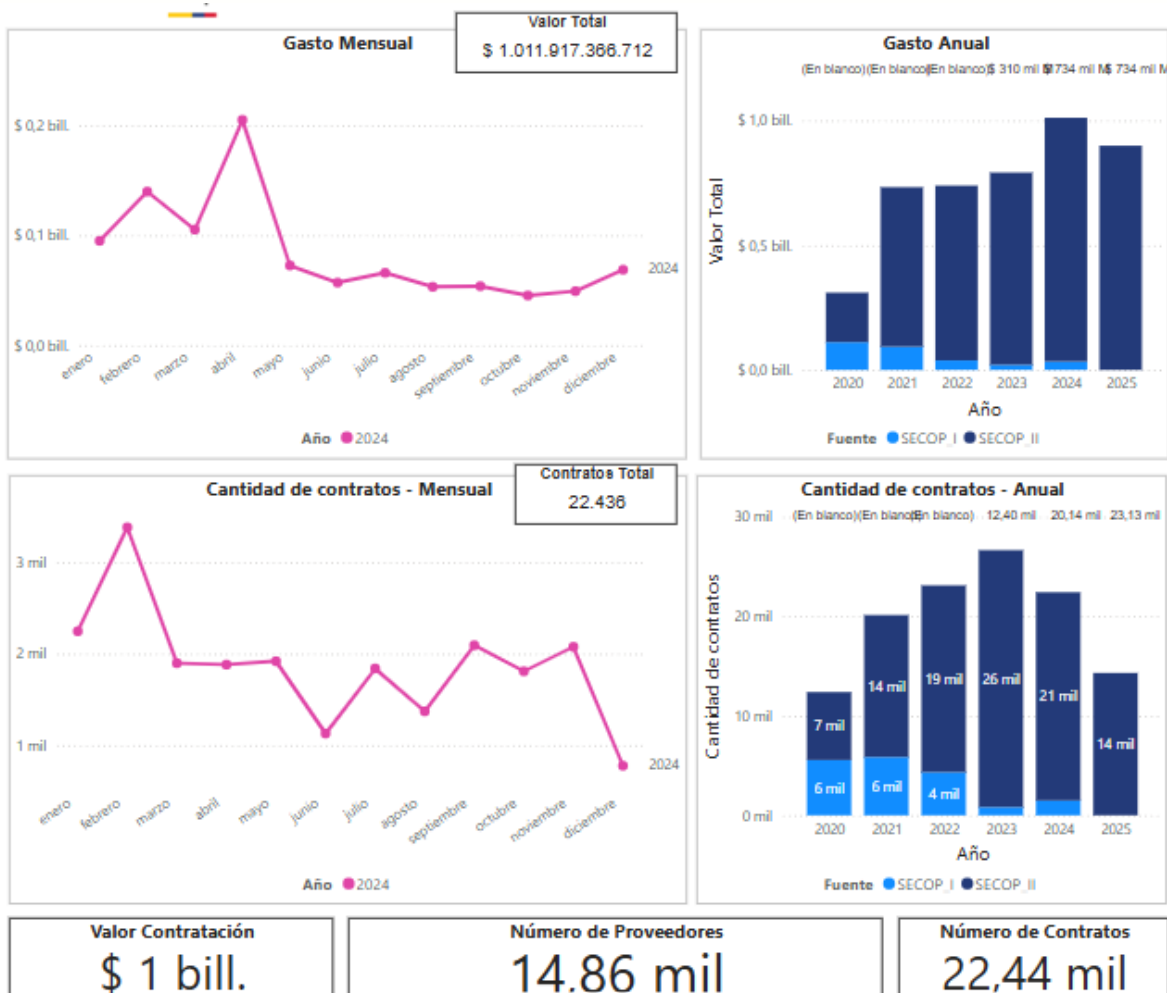


IV. ANÁLISIS DE LA OFERTA

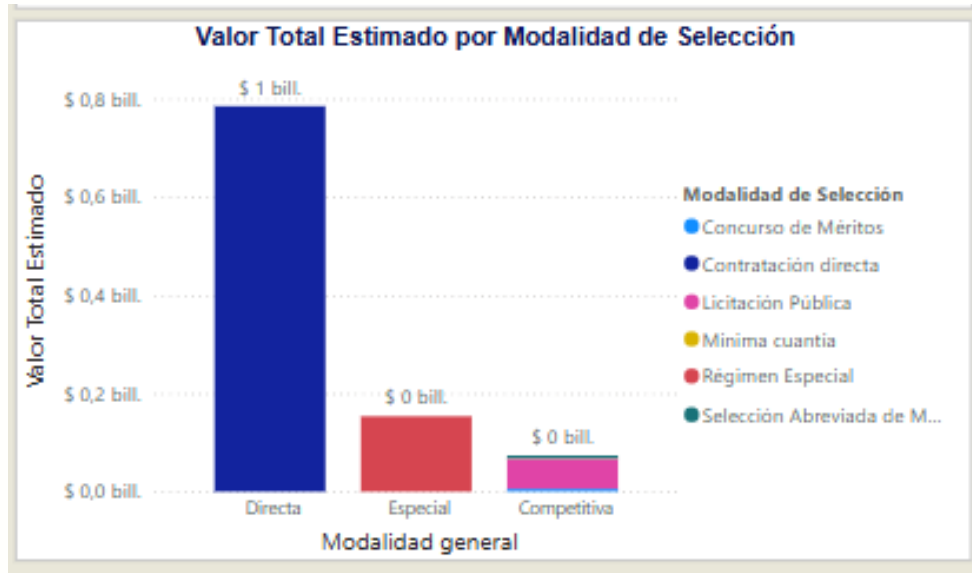


ANÁLISIS DE OFERTA

En las vigencias entre enero y diciembre de 2024 se suscribieron en la región alrededor de 22.000 contratos y se estima que el valor de estos fue de 1 billón de pesos aproximadamente:



Así mismo la modalidad predominante de la contratación es la DIRECTA, tal y como se aprecia en la gráfica a continuación:

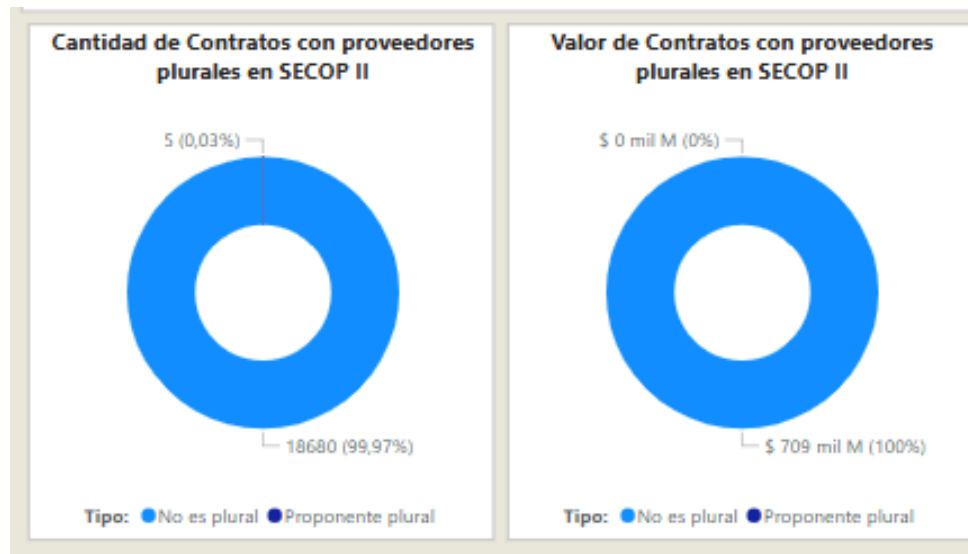


Comportamiento Contratación por bienes de UNSPSC

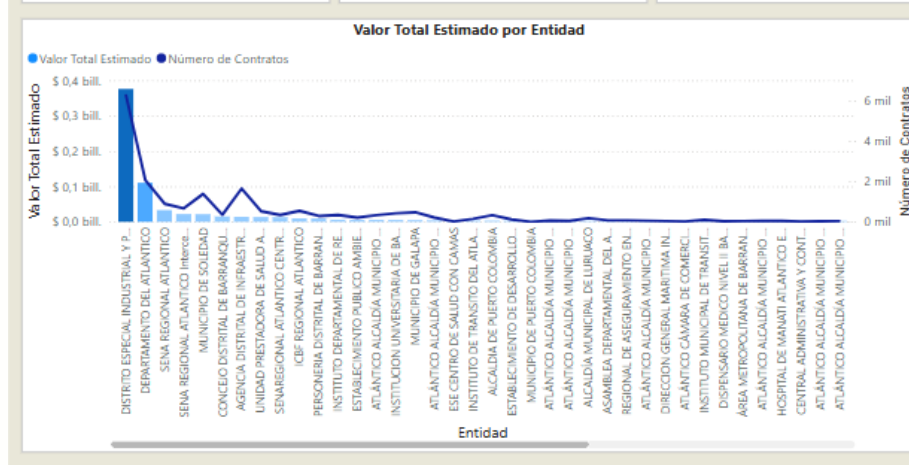
En cuanto al Código de Clasificación UNSPSC descrito en el presente análisis, se observa que la clasificación de bienes **8011** mantiene la siguiente cobertura registrada en la plataforma:

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024			Total		
	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8011 - Servicios de recursos humanos	22436	\$ 1.011.917.366.712	100,00%	22436	\$ 1.011.917.366.712	100,00%
Total	22436	\$ 1.011.917.366.712	100,00%	22436	\$ 1.011.917.366.712	100,00%



El distrito se posiciona como la entidad que lidera la contratación en la región, de acuerdo con la gráfica que a continuación se presenta:



HISTÓRICOS CONTRATACIÓN

Año	No. Proceso	Tipo de Proceso	Entidad	Objeto	Mensualidad
2024	CD-47-2024-4330	Directa	Alcaldía Distrital de Barranquilla	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ASESORAR EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE LOS PROCESOS DE LA GERENCIA DE GESTION CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA	\$ 5.000.000
2023	CD-47-2023-2565	Directa	Alcaldía Distrital de Barranquilla	LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ASESORAR EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS DE LOS PROCESOS DE LA GERENCIA DE GESTION CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.	\$ 5.000.000
2022	CD-47-2022-0411	Directa	Alcaldía Distrital de Barranquilla	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN LA GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL, COMO APOYO PROFESIONAL EN LA COORDINACIÓN DE ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS EN EL MARCO LAS POLITICAS, PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS RELACIONADOS CON LOS PROCESOS DE LA GERENCIA DE GESTION CATASTRAL.	\$ 5.000.000

V. ANÁLISIS ECONÓMICO

El valor estimado de la totalidad de los contratos asciende a la suma de: **DIECISÉIS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS M/L (\$16.670.000)**, incluidos todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación de los respectivos contratos.

Conforme a lo señalado en el Artículo 2 numeral 4 Literal h de la Ley 1150 del 2007 y Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.2.1.4.9. 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.

El presente, se enmarca en un contrato de prestación de servicios profesionales, lo cual justifica su contratación directa.

Este plazo de ejecución del futuro contrato será hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2025, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993.

Para constancia se firma en Barranquilla en septiembre de 2025.



MARÍA JOSÉ ABUCHAIBE C

Asesor Externo

Secretaría General del Distrito 