DEPENDENCIA	SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

1.1 JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA NECESIDAD A CONTRATAR:

El **ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA**, que en adelante se denominará **EL AMB,** es una Entidad Administrativa formada por un conjunto de cuatro (04) municipios, de derecho público, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa, patrimonio propio, así como régimen administrativo y fiscal especial.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6º de la Ley 1625 de 2013, **EL AMB** tiene dentro de sus competencias: "*Programar y coordinar el desarrollo armónico, integrado y sustentable de los municipios que la conforman*". En este contexto, **EL AMB** ha contribuido en el desarrollo del territorio, mediante el liderazgo en los procesos de planificación, enmarcados en el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano; estableciendo políticas, planes y proyectos que requieren instrumentos que soporten dicho ejercicio, para la toma de decisiones en la definición de la política pública metropolitana, enfocada en el desarrollo sustentable del territorio.

EL AMB fue habilitada en 2019 como gestor catastral bajo la Resolución 1267 del 10 de octubre, y desde enero de 2020 ha asumido todas las actividades relacionadas con la prestación de este servicio público, ejerciendo, entre otras, las acciones de formación catastral, la actualización catastral y la conservación catastral para los municipios de Bucaramanga, Piedecuesta, Girón, y hasta el 14 de marzo de 2023 para el municipio de Floridablanca, ya que este fue habilitado como gestor catastral por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de acuerdo con la Resolución 1350 del 21 de noviembre de 2022.

La gestión catastral en Colombia desempeña un papel fundamental en el desarrollo socioeconómico del país, al proporcionar información precisa y actualizada sobre la propiedad de la tierra y los recursos territoriales. En este sentido, la delimitación y el ajuste de las zonas físicas y geoeconómicas emergen como tareas esenciales para optimizar la prestación del servicio público catastral, teniendo en cuenta aspectos estratégicos de las administraciones municipales, como lo son la fuente de ingresos (impuesto predial unificado) o la capacidad de espacializar fenómenos que afecten positiva o negativamente el bienestar de los ciudadanos, requiriéndose el diseño de políticas, programas y proyectos (enfoque multipropósito).

Para lograr el correcto desarrollo de las funciones y obligaciones del **AMB** en dicha materia, se ha requerido enfocar todos los esfuerzos en garantizar las herramientas físicas y tecnológicas, así como el talento humano necesarios para fortalecer el equipo encargado de la prestación del servicio público catastral. Esto ha implicado acciones concretas en la gestión, la cual consta de la formación, actualización y conservación catastral, así como la implementación de procedimientos con enfoque multipropósito, adoptados como estándar mínimo en los municipios que integran **EL AMB**, conforme a los lineamientos técnicos y operativos establecidos por el ordenamiento jurídico vigente.

Dichas acciones encuentran sustento en la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024, contemplándose en el literal c) del numeral 4 del artículo 1.6 la siguiente obligación a cargo de las entidades territoriales: *"Financiar, cofinanciar y contratar con los gestores catastrales la prestación del servicio público catastral en su ámbito de competencia territorial".*

El proceso de conservación catastral con enfoque multipropósito se define como el conjunto de actividades que tienen como finalidad mantener actualizada la base de datos catastral, incluyendo documentos catastrales e información relacionada con los bienes inmuebles, en atención a que continuamente son sometidos a cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos; reflejando oportunamente las mutaciones derivadas de los actos administrativos, solicitudes ciudadanas o desarrollos territoriales.

Además, el proceso de conservación catastral con enfoque multipropósito no solo contribuye al correcto funcionamiento de los sistemas de administración y gestión del territorio, sino que, además, de conformidad con lo reglado en el numeral 1 del artículo 4.3.1 de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024:

> *"(…) 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".

Por lo tanto, el gestor catastral debe realizar constantemente la actualización de la base de datos catastral, dando como resultado el aumento de la calidad y fiabilidad de la información catastral, contribuyendo así a una mayor seguridad jurídica, a la eficiencia del mercado inmobiliario y al ordenamiento territorial, social y productivo.

El proceso de conservación catastral se desarrolla a través de la inscripción en la base de datos catastral de las mutaciones de primera, segunda, tercera, cuarta y/o quinta clase, las cuales resultan a partir de trámites catastrales, adelantados de oficio o a petición de parte, por un equipo interdisciplinario conformado por personal administrativo, técnico, SIG y jurídico.

Los trámites en cuestión, los cuales en algunos casos requieren actividades de campo, finalizan con la expedición de un acto administrativo, el cual ordena la inscripción de una(s) mutación (es) en la base de datos catastral.

El proceso de conservación catastral con enfoque multipropósito es de gran importancia no solo por las razones expuestas anteriormente, sino porque constituye el insumo base a partir del cual la entidad estatal y/o el gestor catastral puede planear y ejecutar el proceso de actualización catastral.

Ahora bien, de conformidad con el literal b) artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 148 de 2020, el procedo de actualización catastral corresponde a:

> *"Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmueble".*

La Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024, en el numeral 1 del artículo 4.2.3 revistió con carácter obligatorio el proceso de actualización catastral, disponiendo que debe realizarse de manera periódica y sistemática, *"(…) atendiendo a la dinámica inmobiliaria y de mercado en los territorios objetivo, así como a los criterios, directrices y/o lineamientos establecidos por el IGAC".*

En concordancia con lo anterior, el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, asigna a las autoridades catastrales la siguiente obligación:

> *"(…) de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. (…)".*

El proceso de actualización catastral, de conformidad con la norma citada previamente, debe ser cofinanciado por las entidades territoriales y demás entidades que se beneficien del mismo, de acuerdo con sus competencias.

Por otra parte, en el Municipio de Bucaramanga, en los años 2018 y 2019, se llevó a cabo la actualización catastral en la totalidad del territorio, posibilitando contar con la información catastral que reflejara la realidad de los componentes físicos, jurídicos y económicos de los predios del territorio. Así mismo, durante las vigencias 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024, el Municipio de Bucaramanga llevó a cabo el proceso de conservación catastral.

No obstante, la inscripción en la base de datos catastral de la información obtenida a partir del proceso de actualización catastral llevado a cabo entre los años 2018 y 2019, experimentó retrasos debido a decisiones judiciales. Esta problemática provocó un recaudo por concepto de impuesto predial unificado por debajo de lo proyectado por el Municipio de Bucaramanga, situación que se extendió hasta los años 2022 y 2024, cuando finalmente fueron incorporadas dichas modificaciones en la base de datos catastral, permitiendo al Municipio de Bucaramanga aumentar considerablemente sus ingresos por este concepto.

Pese a lo expuesto anteriormente, la gran cantidad de solicitudes radicadas por parte de los usuarios ante **EL AMB** ha generado una contingencia en la prestación del servicio público catastral, dando como resultado a corte de 20 de febrero de

2025 un aproximado de 5.683 trámites catastrales y solicitudes pendientes por atender, lo cual ha generado retrasos en la tarea de mantener actualizada la base de datos catastral, ocasionando un desfase entre la cantidad de predios existentes físicamente y la cantidad de predios inscritos en la base de datos catastral del Municipio de Bucaramanga.

Por consiguiente, el Municipio de Bucaramanga inició un proceso de contratación cuyo objeto es ***"PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA - SANTANDER"***; con el fin de contar con una base de datos catastral cuya información refleje la realidad física, jurídica y económica de los predios del territorio, la cual será insumo base para la actualización catastral que se pretende llevar a cabo en el Municipio de Bucaramanga en el año 2026, con el fin de no exceder el límite establecido en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011.

En consecuencia, **EL AMB** presentó una propuesta técnica en la que establece el alcance de la prestación del servicio público catastral para el Municipio de Bucaramanga, de la siguiente manera:

1. Documento de lineamiento técnico: EL AMB deberá elaborar un lineamiento técnico que establezca la metodología de aplicación de las directrices técnicas para el desarrollo del proceso de actualización catastral en el Municipio de Bucaramanga en la vigencia 2026, el cual debe incluir las metodologías y procedimientos incorporados en la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024.

Este lineamiento técnico debe contener: i) la estrategia metodológica, ii) la planificación del proceso de actualización, iii) la determinación de riesgos, iv) el procedimiento para la depuración de la base de datos, v) el marco legal y vi) una simulación de avalúos catastrales para identificar el posible comportamiento del incremento del IPU.

Para evidenciar el cumplimiento de dicha obligación, **EL AMB** deberá entregar al Municipio de Bucaramanga el documento denominado *"Lineamiento Técnico para la Actualización Catastral con Enfoque Multipropósito del Municipio de Bucaramanga (vigencia 2026)".*

2. Desarrollar las estrategias de divulgación: EL AMB deberá desarrollar estrategias de divulgación catastral orientadas a informar, comunicar y facilitar el acceso de la ciudadanía a la información relacionada con el catastro, promoviendo la transparencia, el uso adecuado de los datos y una participación ciudadana activa. Estas estrategias buscan fortalecer el conocimiento sobre el catastro, su relación con el impuesto predial y su importancia en la seguridad jurídica, así como en la gestión ordenada del territorio.

Para llevar a cabo una divulgación catastral efectiva, es fundamental contar con herramientas tecnológicas robustas y sistemas de gestión de datos eficientes, los cuales faciliten la captura, el procesamiento, el almacenamiento y la actualización constante de la información sobre los predios, asegurando la precisión y confiabilidad de los datos que posteriormente serán objeto de divulgación. Además, se requieren herramientas logísticas adecuadas, las cuales contribuyen a la creación y difusión de información de manera ágil e interactiva a un amplio público, a través de plataformas digitales, mapas interactivos y otros medios electrónicos.

En el caso del Municipio de Bucaramanga, las acciones de divulgación contemplan:

i) El fortalecimiento del Observatorio Inmobiliario: El Observatorio Inmobiliario del **AMB** es una herramienta de planificación territorial y gestión urbana que busca integrar conocimiento y contribuir en la toma de decisiones de los gobiernos locales y el sector privado, a través de información que permita el análisis y seguimiento del comportamiento de la dinámica inmobiliaria y las variaciones en el precio del suelo en el territorio metropolitano. Fue creado en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 2.2.2.6.1 del Decreto 148 de 2020, y forma parte de la Subdirección de Planeación e Infraestructura del **AMB**.

   Para fortalecer el observatorio inmobiliario, se plantea el diseño y desarrollo de un sistema de indicadores robusto y detallado, que permita un seguimiento preciso y un análisis profundo de las dinámicas del mercado inmobiliario, considerando: a) la oferta y demanda de viviendas, la evolución de los precios, las características de los desarrollos inmobiliarios y la accesibilidad de la vivienda para los diferentes segmentos de la población, con énfasis en las viviendas de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP), y b) el valor comercial de una propiedad inmobiliaria y los factores que inciden directamente en este; para, posteriormente, c) integrar y articular la información catastral con otras fuentes de información.

El conjunto de indicadores diseñados permitirá generar informes periódicos, mapas temáticos, análisis comparativos y proyecciones que faciliten la comprensión del mercado inmobiliario y su interacción con el desarrollo urbano y territorial. Esto, a su vez, fortalecerá la capacidad de las autoridades municipales y metropolitanas para formular políticas públicas basadas en evidencia, promover el desarrollo sostenible y garantizar el acceso a la vivienda adecuada para todos los ciudadanos.

ii) Implementación de estrategias de comunicación enfocadas en el proceso de gestión catastral, con el objetivo de informar, educar y fomentar la participación activa de la ciudadanía de Bucaramanga en el proceso de prestación del servicio público catastral.

Esta estrategia de comunicación se enfocará en informar a la ciudadanía sobre el avance alcanzado y los beneficios para la comunidad de i) la incorporación de 3.000 predios nuevos al catastro municipal, ii) la actualización jurídica y física de 1.200 hectáreas, y iii) las mejoras implementadas por **EL AMB** en los canales de atención al usuario, socializando además la puesta en marcha de un chatbot, una herramienta de atención virtual disponible 24/7, que permitirá a los ciudadanos resolver dudas frecuentes, obtener información sobre trámites y realizar consultas de manera ágil y desde cualquier lugar.

La estrategia comunicacional se centrará en cómo utilizar el chatbot y los beneficios que aporta en términos de tiempo y accesibilidad. Así mismo, se implementará la utilización de medios tecnológicos que agilicen los procesos que impacten positivamente la atención al usuario.

Esta estrategia de comunicaciones se desarrollará a través de publicaciones y contenidos en redes sociales, así como eventos y jornadas de sensibilización en barrios, centros comunitarios y otros puntos de encuentro.

Lo anterior, con el fin de fortalecer la conciencia sobre el papel del catastro multipropósito en la transparencia y la lucha contra la corrupción, y promover una mayor participación de la ciudadanía en los procesos catastrales y en la vigilancia de la gestión pública.

De manera transversal a este proceso metodológico, **EL AMB** llevará a cabo actividades enfocadas en:

i) Gestión de la formación y las comunicaciones: Fortalecer habilidades técnicas y blancas de los equipos de trabajo.
ii) Gestión logística: Fortalecer la prestación del servicio público con el funcionamiento de una unidad móvil y de módulos de atención concertados con el municipio, que permitirá a los habitantes realizar sus procesos catastrales en tiempo real.
iii) Gestión comunitaria: Ejecutarán acciones encaminadas a la promoción de la participación, comunicación e interacción entidad – entidad, entidad – comunidad, entidad – usuario efectivo.
iv) Gestión del conocimiento: Se consolidará y formalizará un comité de gestión del conocimiento, tendiente a idear, investigar, experimentar e innovar en las actividades diarias del proceso de gestión catastral.
v) Gestión tecnológica: Procurar el buen uso y optimización de las herramientas tecnológicas que dispone el AMB, para obtener, organizar, sistematizar, guardar, compartir y actualizar los datos de la gestión catastral que se manejan en el proceso de gestión catastral con enfoque multipropósito.

Para evidenciar el cumplimiento de dicha obligación, **EL AMB** deberá entregar al Municipio de Bucaramanga el informe de las actividades realizadas, que contendrá las poblaciones beneficiadas con la implementación de las estrategias de comunicación.

3. Realizar la recolección de información física y jurídica: Para el desarrollo del alcance propuesto, se emplearán herramientas de edición geográfica para la gestión y representación espacial de la información predial, un sistema BPM (Business Process Management) para la administración y seguimiento del flujo de correspondencia inherente a los trámites, y una herramienta especializada para la administración de la base de datos catastral, que permita el registro detallado y seguro de los trámites y mutaciones catastrales (primera, segunda, tercera, cuarta y quinta clase, entre otras). Estas

soluciones tecnológicas garantizarán la seguridad e integridad de la información, a la vez que facilitarán la consulta ágil y precisa de los datos catastrales.

Para cumplir este alcance, **EL AMB** deberá:

3.1. Registrar 3.000 predios nuevos: Se entenderán como predios nuevos aquellos que, no estando previamente registrados en la base de datos catastral de Bucaramanga, son incorporados a la misma como resultado de trámites de mutación de segunda y quinta clase.

3.2. Actualización jurídica y física de 1.200 hectáreas: Se adelantarán cerca de 4.000 trámites y/o mutaciones catastrales, ya que impactará directamente la base de datos catastral, permitiendo una actualización integral de los aspectos tanto físicos como jurídicos de los predios involucrados en los mismos.

4. Ortofotografía del Municipio de Bucaramanga.

5. Estudio agrológico de áreas homogéneas de tierras (AHT) para la zona rural del Municipio de Bucaramanga: Este estudio comprenderá la delimitación y caracterización de Áreas Homogéneas de Tierra (AHT) a una escala de 1:25.000.

Para evidenciar el cumplimiento de dicha obligación, **EL AMB** deberá entregar al Municipio de Bucaramanga: Base de Datos Geográfica en formato .mdb (Microsoft Access Database) y Leyenda de AHT en formato pdf.

Una vez evaluada la idoneidad de la propuesta técnica presentada, el día seis (06) de junio de 2025, fue suscrito entre **EL AMB** y el Municipio de Bucaramanga el Contrato Interadministrativo nro. 93, cuyo objeto es ***"PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA – SANTANDER"***, en el cual se fijaron obligaciones a cargo del **AMB**, en calidad de entidad contratista.

En concordancia con lo descrito previamente, desde **EL AMB** se formuló el proyecto de inversión denominado: ***"SERVICIO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO"*****,** con **BPIN 20241400100005**.

De acuerdo con las obligaciones adquiridas por **EL AMB**, resulta necesario conformar un equipo interdisciplinario, enfocado en la prestación de servicios tanto profesionales como de apoyo a la gestión, debido a que el talento humano de planta de la entidad es insuficiente para cubrir la necesidad de personal, con ocasión del contrato interadministrativo celebrado y teniendo en cuenta la especificidad de los perfiles requeridos para cumplir con la propuesta técnica presentada.

Ahora bien, el presente proceso de contratación se relaciona con la necesidad de contar con una persona natural y mayor de edad con capacidad de ejercicio, con título profesional en cualquier área del conocimiento y con estudios en educación informal en reconocimiento predial o conservación y/o actualización catastral o temas catastrales o sistemas de información geográfica o manejo de herramientas de dibujo asistido por computador (AUTOCAD – ARCGIS – QGIS – ARCHICAD), o la alternativa correspondiente en educación, y mínimo seis (06) meses de experiencia profesional, incluyendo mínimo tres (03) meses de experiencia profesional relacionada en reconocimiento predial o conservación y/o actualización catastral, o la alternativa correspondiente en experiencia.

1.2 JUSTIFICACIÓN PARTICULAR DE LA NECESIDAD A CONTRATAR:

El profesional en cuestión, entre otras actividades, apoyará en la atención de usuarios; revisará los trámites radicados por los usuarios de catastro que le sean asignados; proyectará los aspectos técnicos en la respuesta a peticiones, quejas, reclamos y solicitudes; realizará visitas técnicas a los predios que le sean asignados; realizará la radicación y transacción en la plataforma de trámites catastrales de los casos que no afecten el avalúo de los predios; en el ámbito de la prestación del servicio público de gestión catastral al Municipio de Bucaramanga.

Cabe resaltar que dichas actividades se enmarcan en lo establecido por la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024, la Resolución Conjunta IGAC 1101 – SNR 11344 de 2020 y demás disposiciones que las modifiquen o sustituyan.

1.3 PERFIL REQUERIDO PARA EL PRESENTE PROCESO CONTRACTUAL:

EL CONTRATISTA deberá cumplir con los siguientes criterios:

CAPACIDAD: Persona natural y mayor de edad con capacidad de ejercicio.

EDUCACIÓN: Título profesional en cualquier área del conocimiento con estudios en educación informal en reconocimiento predial o conservación y/o actualización catastral o temas catastrales o sistemas de información geográfica o manejo de herramientas de dibujo asistido por computador (AUTOCAD – ARCGIS – QGIS – ARCHICAD).

Alternativa 1: Mínimo ocho (08) semestres aprobados de carrera profesional o título de técnico o tecnólogo en cualquier área del conocimiento con estudios en educación informal en manejo de herramientas de dibujo asistido por computador (AUTOCAD – ARCGIS – QGIS – ARCHICAD).

Alternativa 2: Título profesional en Ingeniería Civil o Ingeniería Ambiental o Arquitectura o Geología o Urbanismo.

Alternativa 3: Título de bachiller con estudios en educación informal en reconocimiento predial o conservación y/o actualización catastral (dictado por el IGAC o el SENA) o manejo de herramientas de dibujo asistido por computador (AUTOCAD – ARCGIS – QGIS – ARCHICAD).

Alternativa 4: Título profesional en Ingeniería Catastral y Geodesia o Geografía o Ingeniería Topográfica.

Alternativa 5: Título profesional en Ingeniería Civil o Ingeniería Ambiental o Arquitectura o Geología o Urbanismo con estudios en educación informal en manejo de herramientas de dibujo asistido por computador (AUTOCAD – ARCGIS – QGIS – ARCHICAD).

EXPERIENCIA: EXPERIENCIA GENERAL. Mínimo seis (06) meses de experiencia profesional. **EXPERIENCIA ESPECÍFICA.** Mínimo tres (03) meses de experiencia profesional relacionada en reconocimiento predial o conservación y/o actualización catastral.

Alternativa 1: EXPERIENCIA ESPECÍFICA. Mínimo seis (06) meses de experiencia laboral relacionada en reconocimiento predial o actividades como auxiliar catastral para oficina y terreno.

Alternativa 2: EXPERIENCIA ESPECÍFICA. Mínimo ocho (08) meses de experiencia profesional relacionada en reconocimiento predial o conservación y/o actualización catastral.

Alternativa 3: EXPERIENCIA ESPECÍFICA. Mínimo dieciocho (18) meses de experiencia laboral relacionada en reconocimiento predial o actividades de apoyo al reconocimiento predial.

Alternativa 4: N/A.

Alternativa 5: EXPERIENCIA GENERAL. Mínimo dieciocho (18) meses de experiencia laboral y/o profesional en entidades públicas y/o privadas.

1. OBJETO POR CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS CON SUS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

2.1 OBJETO CONTRACTUAL:

"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO RECONOCEDOR ADELANTANDO TRÁMITES CATASTRALES DE OFICINA Y TERRENO".

2.3 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1. Apoyar en la atención de usuarios, asesorándolos sobre el tipo de trámite catastral y los requisitos para su correcta radicación y seguimiento, a través de los diferentes canales de comunicación que disponga **EL AMB**, y en

cumplimiento de las normas y los procedimientos vigentes, incluyendo la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024, la Resolución Conjunta IGAC 1101 – SNR 11344 de 2020 y demás disposiciones que las modifiquen o sustituyan.

2. Revisar los trámites catastrales radicados que le sean asignados, con el fin de verificar la completitud e idoneidad de la solicitud para el trámite requerido, lo que incluye la revisión detallada de los títulos, las escrituras, los planos y demás documentos que se aporten, conforme a las normas y los procedimientos vigentes. Al terminar esta revisión se debe señalar si el trámite está completo, y en caso de que no esté completo, se debe indicar claramente cuáles son los documentos o la información pendientes.
3. Proyectar los aspectos técnicos en la respuesta a peticiones, quejas, reclamos y solicitudes que sean presentados por usuarios, entes de control, autoridades judiciales, autoridades administrativas y/o demás interesados, conforme a las normas y los procedimientos vigentes.
4. Realizar visitas técnicas a los predios que le sean asignados, elaborando el acta de visita correspondiente, así como el informe técnico de la misma, y recopilando los documentos que apliquen durante dichas visitas, tales como escrituras, documentos privados, cédulas de ciudadanía, entre otros, conforme a las normas y los procedimientos vigentes.
5. Realizar la radicación y transacción en la plataforma de trámites catastrales de los casos que no afecten el avalúo de los predios o correspondan a rectificaciones de nomenclatura, entre otros, siguiendo los procedimientos establecidos por **EL AMB**.
6. Cumplir con las demás actividades relacionadas con el objeto del contrato y establecidas con el supervisor del mismo.

RENDIMIENTOS: El cumplimiento de las obligaciones del **CONTRATISTA** se evaluará conforme a la ejecución de las siguientes actividades, cuyas metas se establecen de forma mensual. Estas actividades contribuirán a la meta mensual del cien por ciento (100%), calculada de forma ponderada si se realizan varias actividades o mediante el cumplimiento total de una sola actividad. Las actividades y sus rendimientos son:

1. **Atención de usuarios y/o asesoría:** Mínimo cincuenta (50) atenciones de usuarios y/o asesorías mensuales sobre tipos de trámites catastrales y requisitos, a través de los canales de comunicación del **AMB**. El cumplimiento se verificará con los registros de atención y los informes de actividades.
2. **Revisión de trámites catastrales radicados:** Mínimo cien (100) revisiones mensuales de trámites catastrales radicados, verificando la completitud e idoneidad de la solicitud. El cumplimiento se verificará con la aprobación del supervisor del contrato o del líder del proceso frente a la revisión realizada.
3. **Proyección de los aspectos técnicos en la respuesta a PQRS:** Mínimo cincuenta (50) proyecciones mensuales de los aspectos técnicos en la respuesta a peticiones, quejas, reclamos. El cumplimiento se verificará con la aprobación del flujo en BPM de la actividad de proyección, revisión y aprobación.
4. **Realización de visitas técnicas a los predios:** Mínimo cuarenta (40) visitas técnicas mensuales a predios. El cumplimiento se verificará con la presentación de las actas de visita y de los informes técnicos aprobados por el supervisor del contrato.
5. **Radicación y transacción de trámites catastrales:** Mínimo treinta (30) casos mensuales que no afecten el avalúo de los predios o correspondan a rectificaciones de nomenclatura, entre otros. El cumplimiento se verificará con la validación de la transacción y radicación exitosa en la plataforma.

En caso de que el periodo de pago sea inferior a un (01) mes, el rendimiento exigido para dicho periodo será prorrateado proporcionalmente a los días efectivamente ejecutados.

Las actividades devueltas para corrección o ajuste no serán contabilizadas para el cumplimiento del rendimiento mensual, hasta tanto no hayan sido subsanadas y aprobadas por el supervisor del contrato o por quien realice la revisión.

Si se presenta devolución de la actividad para que sea ajustada por quien proyectó el documento o realizó la actividad, y posteriormente dicha actividad es revisada nuevamente tras el ajuste, este trámite solo se contabilizará una vez para el cálculo del rendimiento del profesional.

En caso de que **EL CONTRATISTA** no alcance la meta completa en una única actividad, el rendimiento se calculará mediante la suma ponderada de los porcentajes de avance en cada una de las actividades ejecutadas, para esto se dividirá el número

de unidades realizadas de cada actividad entre la meta correspondiente y se multiplicará por cien (100). La suma de los porcentajes obtenidos deberá alcanzar como mínimo el cien por ciento (100%) del objetivo mensual.

2.4 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Presentar cuenta de cobro e informe de actividades y demás documentos requeridos para el pago, a más tardar en 10 días calendario después del vencimiento del plazo parcial o total del contrato.
2. En cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y del artículo 6 de la ley 1562 de 2012, el (la) CONTRATISTA deberá acreditar que se encuentra al día en el pago mensual de los aportes al sistema de seguridad social integral (salud, pensión y riesgos laborales) y para la realización de cada pago derivado del mismo; estos pagos se acreditan únicamente por el sistema PILA o de Planilla Asistida o el que determine el Ministerio de Trabajo. Cuando corresponda, el (la) contratista también debe acreditar el pago oportuno de los aportes al AMB, ICBF y cajas de Compensación Familiar (cuando corresponda)
3. El contratista debe cumplir con las normas del Sistema General de Riesgos Laborales, en especial, las siguientes:
   a. Procurar el cuidado integral de su salud.
   b. El contratista informará al AMB, la ARL a la cual se encuentra afiliado e informará por escrito la fecha a partir de la cual quedó afiliado al sistema de riesgos laborales. (Art. 4 Decreto 723 de 2013).
   c. El pago de los aportes al sistema de riesgos laborales se realizará de acuerdo a la clase de actividad establecida en el objeto y obligaciones del contratista en los términos establecidos en el Decreto 1607 de 2002. (Ley 1562 de 2012 y Decreto 1530 de 1996).
   d. Los Elementos de Protección Personal que requiera el contratista para la ejecución del objeto del mismo correrán por su cuenta y antes de iniciar la ejecución el Supervisor le informará por escrito la clase y cantidad de elementos que se requieren y verificará sus condiciones de acuerdo con el tipo de riesgo a que esté expuesto. (Decreto 723 de 2013, art. 16 numeral 2).
   e. Exámenes médicos preocupacionales. El contratista deberá hacer entrega del examen médico preocupacional de acuerdo con el profesiograma y el objeto a desarrollar y dentro de los plazos establecidos legalmente. (Decreto 723 de 2013 art. 18).
   f. El contratista se compromete a cumplir a cabalidad con las normas, reglamentos y la política de seguridad y salud en el trabajo establecida por la entidad al igual que suministrar información clara, veraz y completa sobre su estado de salud e informar oportunamente al AMB acerca de los peligros y riesgos latentes en la ejecución contractual. (Decreto 1443 de 2014 arts. 5 y 10).
   g. Informar al coordinador del proyecto, así como al PROFESIONAL EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO la ocurrencia de incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades laborales.
   h. Participar en las actividades de Prevención y Promoción organizadas por los contratantes, los Comités Paritarios de Seguridad y Salud en el Trabajo o Vigías Ocupacionales o la Administradora de Riesgos Laborales.
   i. Informar oportunamente al coordinador del proyecto toda novedad derivada del contrato.
   j. Asistir y realizar las actividades de capacitación presenciales o virtuales programadas por el grupo de Seguridad y Salud en el Trabajo.
4. Vigilar y salvaguardar los bienes que hagan parte del patrimonio del AMB o de otras entidades o de particulares puestos al servicio de la entidad, y que le hayan sido entregados para el desarrollo del objeto del contrato, por lo que son sujetos de control y vigilancia. En consecuencia, deberán dar cuenta sobre la entrega de los bienes al supervisor y/o interventor del contrato respectivo y a los órganos de control fiscal y disciplinario, de ser procedente.
5. El contratista deberá ejecutar su contrato conforme al Sistema Integrado de Gestión de Calidad el cual se encuentra debidamente publicado en la página WEB de la entidad.
6. En cumplimiento con lo establecido en el Sistema Integrado de Gestión de Calidad, el contratista debe contribuir a la eficacia, el cumplimiento de las políticas, los objetivos y requisitos del mismo, los aspectos e impactos que generan sus actividades contractuales; así mismo debe participar en actividades de implementación y fomento e un servicio de calidad y de buenas prácticas ambientales.
7. El contratista se obliga con la AMB a manejar y utilizar cualquier información escrita, gráfica, oral o por cualquier otro medio apto para su transmisión, que le sea entregada o a la que tenga acceso, de manera confidencial, garantizando por todos los medios a su alcance, que los empleados a su servicio y demás personas autorizadas, respetarán la obligación de guardar secreto y la confidencialidad sobre cualquier información recibida u obtenida. Igualmente, las partes se obligan a que la información que se suministre entre ellas durante el desarrollo del contrato será manejada como confidencial y sólo podrá ser utilizada para su debida ejecución.

8. Las demás necesarias para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

PARÁGRAFO PRIMERO: Con la suscripción de este contrato, el AMB queda autorizado expresamente por el (la) Contratista para verificar sus antecedentes judiciales y la información que considere necesaria en los Sistemas de Información correspondientes, con el uso y las condiciones señaladas en las normas vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los derechos patrimoniales de autor de todos los documentos y desarrollos que produzca o realice el (la) CONTRATISTA en virtud de la ejecución del presente contrato, serán de propiedad del AMB; Si hay lugar a publicaciones se dará el respectivo reconocimiento de los derechos morales de autor.

2. VALOR Y PLAZO ESTIMADO DEL CONTRATO

Se estipula en la suma total de: **DOCE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($12.600.000) M/CTE**

3.1 FORMA DE PAGO	El ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA pagará al CONTRATISTA el valor del contrato, mediante mensualidades vencidas, cada una por valor de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($3.500.000) M/CTE**. Para los periodos que no correspondan a mensualidades completas, se cancelará la suma proporcional al valor mensual pactado por los días de servicio efectivamente prestados. Los pagos se realizarán mes vencido previa presentación de informe de actividades con el avance de las mismas, allegando los pagos de seguridad social realizados de manera oportuna, junto con el recibido a entera satisfacción por parte del Supervisor designado para el presente contrato.
3.2 PLAZO	El término para la ejecución del contrato será de **TRES (03) MESES Y DIECIOCHO (18) DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos legales establecidos en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, sin exceder el día diecinueve (19) de diciembre de 2025. **PARÁGRAFO**: Cuando en razón de la fecha de inicio, el plazo contractual sea ajustado, el valor total del contrato también se entenderá ajustado de manera proporcional.
3.3 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL	Dentro del presupuesto de rentas y gastos del Área Metropolitana de Bucaramanga, existe un certificado de disponibilidad presupuestal expedido por el Profesional Universitario de la Subdirección Administrativa y Financiera que se anexa al presente, el cual ampara el valor imputable a la vigencia fiscal 2025. El presente objeto contractual se encuentra respaldado con cargo al siguiente rubro presupuestal del Presupuesto General de la entidad AMB: **CÓDIGO CDP:** 2025-00999 **FECHA DE EXPEDICIÓN:** 13/08/2025 **RUBRO PRESUPUESTAL** 2.3.5.02.008.1.04.04.06.0406016 **DETALLE** Servicios prestados a las empresas y servicios de producción – Actualización catastral con enfoque multipropósito.
3.4 PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES DE BIENES Y SERVICIOS	El presente objeto contractual se encuentra debidamente registrado en el Plan Anual de Adquisiciones de bienes y servicios del Área Metropolitana de Bucaramanga (PAA - AMB) correspondiente a la vigencia fiscal del año 2025, bajo el código UNSPCS. **CÓDIGO**: 80111600 **DESCRIPCIÓN**: Servicios de personal temporal

3.5 PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN	El contrato requiere para su perfeccionamiento la firma de las partes. La Entidad se sujeta a lo establecido en artículo 2.2.1.1.2.3.1 del Decreto 1082 de 2015, y en el artículo 41 de la ley 80 de 1.993 en lo relacionado con la publicación del contrato lo dispuesto por el Decreto 019 de 2012, la Ley 1712 de 2014 y el Decreto Reglamentario 103 de 2015.

4 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

El contrato de Prestación de Servicios hace parte de las tipologías contractuales que fueron expresamente definidas por el legislador. Así, el artículo 32 numeral 3 de la Ley 80 de 1993 consagra:

Contrato de Prestación de Servicios:
Son contratos de prestación de servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. Estos contratos sólo podrán
celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados.

En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable.

La tipología contractual denominada prestación de servicios constituye el género, del cual se desprenden a su vez distintas especies, dependiendo de la especialidad del objeto y de las condiciones del contratista. Una de estas especies la constituye justamente el denominado **CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS SEA PROFESIONAL O DE APOYO A LA GESTION**, que tal y como su nombre lo indica corresponde a aquel a través del cual se desarrollan actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad, en el que el contratista desarrolla actividades de acuerdo a su idoneidad y/o experiencia.

En el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, sobre el particular dispuso:

"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.

La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos". Por tratarse de un contrato de naturaleza intelectual o de actividades manuales o de simple ejecución, las entidades públicas se encuentran facultadas para contratar con personas profesionales y de apoyo a la gestión, cuando dentro de la planta de personal de la entidad no se cuente con el personal idóneo, o poseyéndole, es insuficiente, en ambos casos, para cumplir con la labor encomendada.

En este evento, permite a la entidad contratar directamente la prestación del servicio, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo **2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.**

En ese orden de ideas, la entidad queda facultada para realizar el respectivo contrato de prestación de servicios de profesionales y/o de Apoyo a la Gestión, con aquella persona natural o jurídica, que se encuentre en capacidad de hacerlo, siempre y cuando, haya demostrado **LA IDONEIDAD O EXPERIENCIA REQUERIDAY RELACIONADA CON EL ÁREA DE QUE SE TRATE**, sin que sea necesario la obtención de varias ofertas, con las constancias del caso del ordenador del gasto.

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.

De acuerdo con el objeto y la necesidad expuesta, se encuentra procedente realizar la contratación bajo la modalidad de contratación directa señalada, toda vez que se trata de actividades intelectuales diferentes a los de consultoría que se derivan del funcionamiento de la Entidad Estatal, así como actividades operativas, logísticas o asistenciales.

Las entidades públicas se encuentran facultadas para contratar con personas profesionales y de apoyo a la gestión, cuando dentro de la planta de personal de la entidad no se cuente con el personal idóneo, o poseyéndole, es insuficiente, en ambos casos, para cumplir con la labor encomendada.

En ese orden de ideas, la entidad queda facultada para realizar el respectivo contrato de prestación de servicios de profesionales y/o de apoyo a la gestión, con aquella persona natural o jurídica, que se encuentre en capacidad de hacerlo, siempre y cuando, haya demostrado la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate.

5 ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De conformidad con lo ordenado en el artículo 222 del Decreto 0019 de 2012, que derogó la Ley 598 de 2000, no se hace necesario verificar los precios de la contratación a realizar, con el SICE, CUBS y PURF.

En la etapa de planeación, se surtió el deber de análisis del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación, consagrado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. Decreto 1082 de 2015.

Respecto al Estudio y Análisis Económico del Sector, no se requiere como soporte un documento independiente en el que se funde, tal como lo explica la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente en la "*Guía para la Elaboración de Estudios de Sector* (Versión G-EES-02)":

"En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

La Entidad Estatal debe consignar en los Documentos del Proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de los mismos, los aspectos de que trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015. En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto". (Subrayado fuera de texto).

El promedio de precios del mercado para la ejecución del objeto a contratar tiene un costo aproximado al valor mensual del contrato, teniendo en cuenta lo que históricamente ha venido pagando el **ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA** por servicios similares, lo cual, incluye los gastos de desplazamiento, prestación del servicio, uso de herramientas, ya que el contratista deberá prestar el servicio a todo costo, debiendo asumir a su costa gastos como los de la seguridad social, legalización del contrato, desplazamientos, Etc.

Así mismo el monto de los honorarios fijados en este caso, corresponde al perfil descrito en los numerales que preceden, en el desempeño de las actividades relacionadas con el objeto a contratar, por lo anterior, se ha calculado el valor de los honorarios en la suma antes descrita.

La inversión relacionada corresponde al presupuesto asignado por el **ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA** para el efecto, existiendo una disponibilidad que cubrirá integralmente su costo para la vigencia fiscal de 2025

6 JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES PARA LA SELECCIÓN Y SOPORTE DE TIPIFICACION, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

Teniendo en cuenta que la modalidad de selección es Contratación Directa de conformidad con lo señalado en el Artículo **2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015,** los criterios para efectuar la contratación de la persona son su idoneidad, formación académica y experiencia en el objeto a contratar. Conforme a lo anteriormente expuesto y siguiendo los parámetros establecidos por Colombia Compra Eficiente, en cuanto al estudio del sector, para los procesos de contratación directa; se considera pertinente contratar a una persona natural ya que, con anteriores contrataciones realizadas de este tipo, se ha logrado satisfacer las necesidades de la entidad, así mismo se determinó que el futuro contratista no requiere formación académica, ni experiencia.

Para consulta de matriz de riesgo remítase al estudio del sector el cual hace parte integral del presente estudio previo.

7 EXIGENCIA DE MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de la presente contratación, el CONTRATISTA constituirá a favor del AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA garantía otorgada por un banco o una compañía de seguros lealmente establecida en Colombia, que cubra los siguientes amparos: Cumplimiento: Por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, con una vigencia igual al plazo del contrato y cuatro (04) meses más.

8 INDICACIÓN SI AL PROCESO DE SELECCIÓN LE SON APLICABLES ACUERDOS INTERNACIONAL O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO VIGENTES PARA COLOMBIA APLICABLES AL PRESENTE PROCESO:

De conformidad con el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1, y la Sección 4 del Decreto 1082 de 2015, el AMB realizó el análisis con el fin de determinar si o no, los tratados internacionales cubiertos para el presente proceso de contratación y se tiene que una vez se realizó el respectivo análisis, se pudo constatar que al presente contrato, no le son aplicables ninguno de los tratados de libre comercio suscritos por el Estado Colombiano.

FABIÁN MAURICIO BUITRAGO LEÓN
Subdirector de Planeación e Infraestructura

El presente documento ha sido suscrito electrónicamente a través de las plataformas BPM.Gov y SECOP II, de conformidad con la normatividad vigente en materia de contratación pública y firma electrónica en Colombia, teniendo plena validez y efectos jurídicos, en los términos de la Resolución 000224 del 15 de agosto de 2025 expedida por el AMB, la Ley 527 de 1999, el Decreto 1600 de 2024, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015 y demás disposiciones aplicables.

Proyectó:	**Diana Fonseca** – CPS.	
Revisó:	**Juan Felipe Quintero -** Profesional Especializado SG - AMB	