Secretaría de Planeación

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

ESTUDIO DEL SECTOR

CONTENIDO

OBJETO.
CLASIFICACIÓN UNSPSC.
SECTOR AL CUAL PERTENECE.

A. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1. Económico.
2. Técnico.
3. Regulatorio.
4. Otros contextos.

B. MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO – MAE

C. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO
1. ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?
2. ¿Cómo adquieren otras Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

C. ESTUDIO DE LA OFERTA
1. ¿A quién se va a comprar?

E. ESTUDIO DEL MERCADO

F. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SECTOR

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

ESTRUCTURA DEL ESTUDIO DEL SECTOR

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber que tienen las Entidades Estatales de realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. el Estudio del Sector permite identificar las oportunidades disponibles en el mercado para atender la necesidad de la Entidad Estatal.

En el marco del análisis del sector, la Entidad debe entender y conocer: a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios requeridos; y c) cómo puede desarrollarse el proceso de adquisición de los bienes o servicios para satisfacer su necesidad, y dentro de esta última opción, deberá entender la posibilidad de segmentar su proceso para promover una mayor participación de oferentes. Estos criterios son complementarios entre sí y dependerán de la necesidad a satisfacer respecto al bien o servicio que se pretenda adquirir.

En este contexto, la presente guía ayuda a la Entidad Estatal a cumplir el mandato legal establecido por el Decreto 1082 de 2015, al ofrecer herramientas que permiten identificar el contexto del sector o mercado al cual pertenecen los bienes, obras o servicios que pretende adquirir, así como entender el comportamiento de la contratación desde el punto de vista de la oferta.

La Alcaldía de Montería con lo establecido en la guía para la elaboración de estudios del sector de Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente **– Versión: V2 Fecha: 15/08/2025**, estructura el análisis del sector del siguiente proceso en las siguientes áreas.

A. Aspectos Generales del Mercado
B. Modelo de Abastecimiento Estratégico
C. Comportamiento del Gasto Histórico – Estudio De Demanda
D. Estudio de la Oferta
E. Estudio de Mercado
F. Conclusiones del Estudio de Sector

OBJETO

CONTRATAR CON LA EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S - EDIS, LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA GENERACIÓN Y OBTENCIÓN DE PRODUCTOS CATASTRALES Y CARACTERIZACIONES PREDIALES NECESARIAS PARA LA TITULACIÓN, SANEAMIENTO Y/O LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA EN LA JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA.

CLASIFICACIÓN UNSPSC

De Conformidad con el clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas, versión 14 del UNSPSC, consultado en la página web. www.colombiacompra.gov.co/clasificacion, el objeto a contratar se encuentra codificado así:

CÓDIGO UNSPSC	GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80101600	**(F)** Servicios	**(80)** Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	**(10)** Servicios de asesorías de gestión	**(16)** Gerencia de proyectos
80111600	**(F)** Servicios	**(80)** Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	**(11)** Servicios de recursos humanos	**(16)** Servicios de personal temporal

SECTOR AL CUAL PERTENECE

Existen varios sectores productivos en Colombia, que se pueden clasificar de diferentes maneras. A

continuación, se detallan los principales sectores económicos del país[1]:

- **Sector primario:** incluye actividades relacionadas con la agricultura, la ganadería, la pesca y la extracción de recursos.
- **Sector secundario:** comprende la industria manufacturera, la construcción y la energía.
- **Sector terciario**: se refiere a los servicios de comercio, educación y salud.
- **Sector cuaternario:** incorpora todas las actividades basadas en el conocimiento y la innovación, como la investigación y desarrollo (I+D) y las tecnologías de la información y comunicación (TIC).

Sector cuaternario de la economía en Colombia

El sector cuaternario de la economía en Colombia se centra en actividades basadas en el conocimiento y la innovación, y se caracteriza por ofrecer servicios que no se pueden automatizar. Este sector ha cobrado importancia en las últimas décadas, reflejando una transición hacia una economía más orientada al conocimiento.

Las actividades que forman parte del sector cuaternario incluyen:

- I+D
- TIC
- Consultoría en gestión empresarial, finanzas, recursos humanos y marketing
- Capacitación formal
- Investigación médica y tecnologías en salud
- Cultura, ocio y entretenimiento

El sector cuaternario de la economía en Colombia impulsa la innovación tecnológica e industrial, lo que permite a las empresas mejorar sus procesos productivos y aumentar su competitividad.

A. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

La prestación de servicios para la generación y obtención de productos catastrales se refiere al conjunto de operaciones técnicas y administrativas que conforman la gestión catastral, la cual es un servicio público a cargo de entidades públicas como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y entes territoriales habilitados. Estos servicios incluyen la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral (información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles) con un enfoque multipropósito, generando productos como el certificado catastral.

La gestión catastral tiene sin duda alguna una relación innegable con la economía y por ello su competencia institucional responde a la Secretaría de Hacienda, pues los impuestos sobre la tierra son un sistema íntimamente ligado a intereses económicos pues se grava por la necesidad de recaudar ingresos, el reconocimiento del derecho de propiedad y la posibilidad de incentivar actividades económicas. (Universidad de Medellín, 2017) Así, el Banco de la República ha reconocido el IPU como una de las principales rentas territoriales locales cuyo estudio se ha centrado en su incidencia financiera y en los determinantes de la base impositiva y de las tarifas del impuesto. De este modo, la existencia de un predio en el territorio de jurisdicción del municipio debe ser individualizada, es decir, definir su área, linderos, cabida, mojones, etc. y, además, debe contar con un folio de matrícula inmobiliaria que lo identifique como unidad catastral, tanto en el ámbito registral como en el catastro. (Valderrama & Andrés, 2012) Los estudios del Banco de la República desde hace más de una década han identificado que un gran número de municipios no explotan su potencial económico jurisdiccional con el recaudo del predial, debido al rezago en la actualización de los avalúos catastrales, al bajo nivel de las tarifas nominales y la existencia de una brecha entre las tarifas nominales y efectivas (Banco de la República, 2004), lo que hace necesario estudiar en este análisis del sector tres aspectos a saber: El contexto del impuesto predial, el contexto del catastro en Colombia y la incidencia sobre estos dos aspectos que tiene la

[1] UNIR - Universidad Internacional de La Rioja 2025. (s.f.). *Cuáles son los sectores económicos de Colombia.* https://colombia.unir.net/actualidad-unir/sectores-economicos/

autoridad administrativa municipal.

El avalúo es la base gravable del impuesto y es expedido por las autoridades catastrales competentes. La primera normativa que procuró revisar el tema fue la Ley 34 de 1920, con la cual se definió una tarifa máxima del 2 por mil, que luego se incrementó en dos puntos durante la década del cuarenta con la creación del Fondo de Fomento Municipal y la Policía Rural. Durante las 3 décadas siguientes únicamente se introdujeron cambios tarifarios. La Misión de Finanzas Intergubernamentales a partir de 1980, realizó un análisis profundo para identificar las razones por las cuales el impuesto predial no estaba generando el impacto económico esperado, encontrando como resultado de la investigación que dicha situación respondía al número significativo de exenciones, deficiencias en el cobro de la cartera y la desactualización del catastro, razón por la cual Colombia figuraba como uno de los países más bajos en su rendimiento tributario a nivel latinoamericano. Como solución a lo anterior nace la Ley 14 de 1983 (aún vigente), la cual introdujo modificaciones en el manejo de los impuestos regionales y locales, específicamente en el caso del IPU: reajusto avalúos, facultó a los Concejos Municipales para definir las tarifas y definió sobretasas. En el año 1986 se expidió la Ley 75 que realizó modificaciones a los criterios y periodos de actualización de los avalúos catastrales definidos en la Ley 14 de 1983. Las normas técnicas desde ese entones (y hasta ahora) fueron establecidas por el IGAC cuyo soporte principal por años fue la Resolución 2555 de 1998 y, las labores catastrales las realizaban la misma institución y los catastros de Antioquia, Cali, Medellín y Bogotá. (Banco de la República, 2003). En palabras de la Universidad de Medellín en su artículo INSTITUCIONES LOCALES Y EL IMPUESTO PREDIAL RURAL EN COLOMBIA, en su interpretación hecha hasta el año 2017, expresa que el contexto expuesto con anterioridad demuestra el rezago histórico para implementar un impuesto sobre la propiedad siendo su trayectoria bastante corta, sumado el hecho de que este impuesto comenzó a funcionar sin mayor información catastral que lo sustentara. (Universidad de Medellín, 2017).

Empatando con lo anterior, el estudio ídem realizado por la Universidad de Medellín, una vez asimilada la información de las variables académicas y fuentes oficiales del DNP, el IGAC, el DANE, la Registraduría Nacional del Estado Civil y el Consejo Superior de la Judicatura, afirma que para el 2015 los municipios actualizaban su catastro después de ocho años o más, lo cual lleva a que mantengan un catastro desactualizado al menos por una década y ello repercute en el bajo recaudo del predial en Colombia; presentándose incluso situaciones donde estas entidades territoriales tenían atrasos de más de 50 años o jamás se había realizado una formación catastral, sumado al hecho de que su único esfuerzo por mejorar un recaudo sobre el impuesto predial era incrementar el porcentaje de inflación, siendo esto insuficiente dada la brecha entre los avalúos y los precios del mercado inmobiliario. El Departamento Nacional de Planeación reportó para el 2015 por ejemplo, que el nivel de desactualización del total de los avalúos catastrales de los predios rurales del país era del 56%. De estos, correspondía el levantamiento al IGAC de 10.368.422 predios, de los cuales 3.547.859 son rurales y 2.039.767 están desactualizados. A esto se suma que existen municipios con una desactualización catastral de más de 40 años. Consecuentemente, a corte de 1 de enero de 2019, cerca del 94% del territorio nacional no contaba con información catastral certera o levantada. Es decir, de los 1.100 municipios, aproximadamente 954 de estos no contaban con una base catastral actualizada presentado rezagos de cerca de 12.2 años, en promedio. Por otra parte, alrededor de 60 municipios (28.32% de la superficie), carecían de esta formación. (Consejo Nacional de Política Económica y Social, 2019).

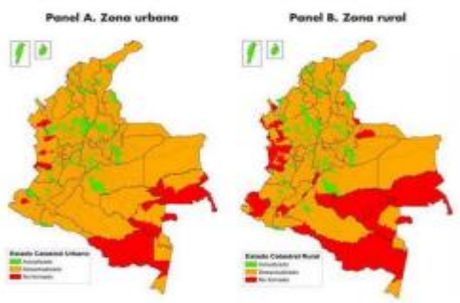


Figura 1. Estado del catastro de los municipios del país en 2019
Fuente: Consejo Nacional de Política Económica y Social, 2019

Como se ha dicho, un catastro desactualizado tiene implicaciones sobre los avalúos catastrales y consecuentemente en el recaudo del impuesto predial requiriéndose así información real que determine procesos de fortalecimiento de la capacidad administrativa local. (Universidad de Medellín, 2017) El primer esfuerzo evidenciado concreto tendiente a subsanar esta situación fue la Ley 1753 de 2015, seguida por el CONPES 3859 de 2019 que implementa una política catastral dirigida a la descentralización, pues, en palabras

del Consejo Nacional de Política Económica y Social las entidades territoriales tienen la capacidad de gestionar su propio territorio. Dicho foco quiso apartarse de la formación catastral tradicional que concebía esta prestación únicamente como instrumento de los fiscos locales, cuando debe ser multipropósito y entenderse también como insumo del ordenamiento territorial, garantía jurídica de la propiedad y medida de protección y gestión de las áreas ambientales estratégicas entre otras, es decir, además de lo explicado con suficiencia contribuye a la equidad tributaria con la actualización de la base de liquidación de los gravámenes; racionalización del mercado de propiedad raíz y; sirve como herramienta de planeación territorial, pues permite la optimización de recursos disponibles e identificación de posibilidad de inversión en sus diferentes zonas. Se muestra a continuación un gráfico resumen de la estrategia planteada por el Consejo Nacional de Política Económica y social:



Figura 2. Resumen de la estrategia planteada por el Consejo Nacional de Política Económica y social para el catastro multipropósito
Fuente: EAFIT, Embajada Española en Colombia & Otros, (2019)

Con corte a enero de 2020, el 2,3% del territorio nacional tenía información catastral actualizada (i.e. 5.955.672 predios y 49 municipios), el 28,32% se encontraba sin formar (i.e. 80 municipios) y el 69,38% contaba con información catastral desactualizada (IGAC, 2020). Un municipio con información catastral desactualizada carece de uno de los insumos fundamentales para el ordenamiento territorial, así como la definición de políticas públicas que apalancan el desarrollo social y económico de las comunidades que lo habitan.

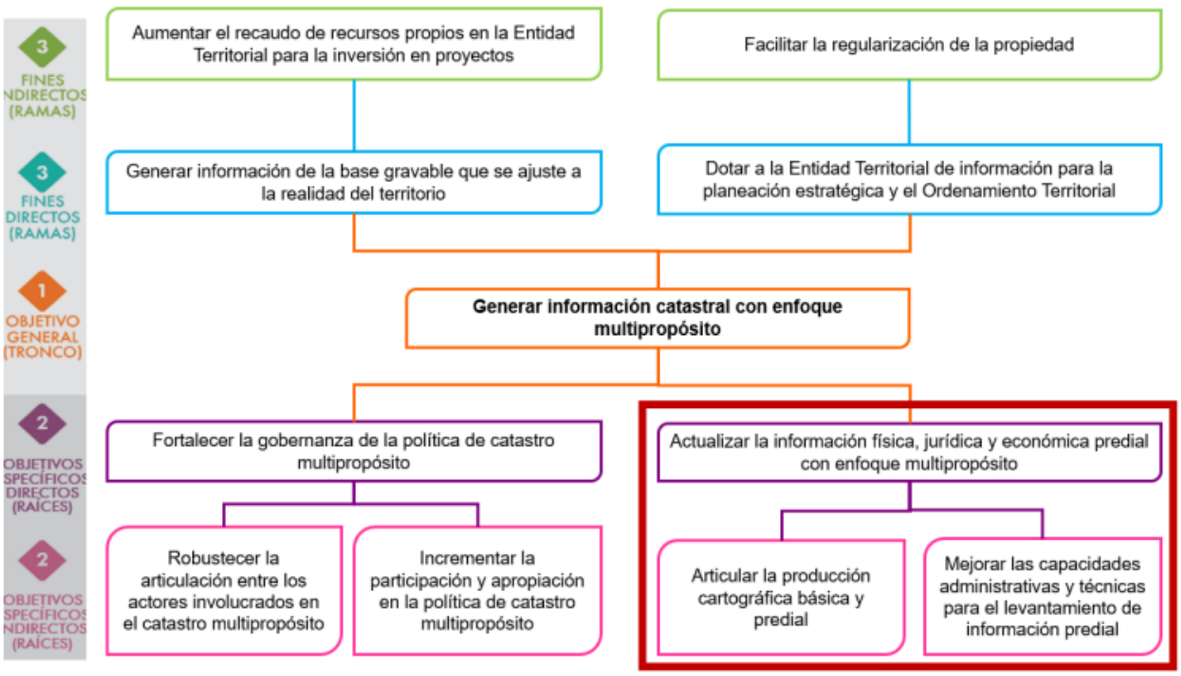
Entre otras problemáticas identificadas en la implementación de la política catastral del país, se encuentra la desconexión entre los arreglos institucionales actuales frente a la responsabilidad de realizar la actualización catastral, a cargo del IGAC se encuentran 863 municipios del país para la realización de un proceso de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito, la responsabilidad de disponer información sectorial, a cargo de diferentes entidades públicas y la responsabilidad de planear y ejecutar políticas de desarrollo territorial a cargo de los gobiernos subnacionales. También se destaca la problemática asociada al bajo uso de la información catastral como insumo para el diseño e implementación de políticas públicas sectoriales y territoriales, y como activo para generar valor económico. Por su parte, los predios en formalidad, a pesar de estar reflejados en la gestión catastral carecen en la mayoría de los casos, de condiciones de interrelación básica con componentes que hacen parte de la ruta de gestión predial como lo es el aspecto Registral, imponiendo cargas al propietario que dificultan la normal dinámica inmobiliaria. El conflicto armado y las condiciones sociales en algunas zonas del territorio colombiano ha determinado el surgimiento de relaciones de tenencia no formales las cuales históricamente no han sido consideradas dentro de la gestión catastral, lo que ha dificultado el avance en los procesos de formalización de tierras y ordenamiento social de la propiedad que redundan en el mejoramiento de la calidad de vida de dichas comunidades. Finalmente, la visión fragmentada del territorio es otro de los aspectos que ha dificultado el desarrollo integral de las regiones. La posibilidad de realizar la gestión catastral mediante método asociativos permite no solo minimizar costos a través de las economías de escala, sino contar con información catastral estandarizada por regiones, lo que propicia la inversión de dineros públicos con un enfoque global y solo local. Adoptar un catastro con enfoque multipropósito aportará a la Entidad Territorial mayor seguridad jurídica, contribuirá a la eficiencia del mercado inmobiliario, al desarrollo y ordenamiento social y territorial, y proveerá instrumentos para una mejor asignación de recursos públicos.

Ilustración 1. Árbol de problemas



Fuente: Elaboración Propia DANE, IGAC y DNP, 2020

Ilustración 2. Árbol de objetivos



Fuente: Elaboración Propia DANE, IGAC y DNP, 2020.

1. Económico

Productos incluidos dentro del sector

Dentro del sector de prestación de servicios para la generación y obtención de productos catastrales se encuentran productos como los planos catastrales, los reportes de actos de colindancia, los documentos que evidencian la relación de tenencia con el predio, y la identificación de la destinación económica de los

inmuebles. Estos productos se obtienen mediante procesos como la formación, actualización, conservación y difusión catastral, que comprenden los aspectos físicos, jurídicos y económicos de un predio.

Productos Catastrales:

- **Mapas Catastrales:** Son documentos gráficos georreferenciados que hacen constar la inscripción de un predio o mejora, y detallan sus características.
- **Actas de Colindancia:** Documentos que registran los límites de un predio y la relación con los predios vecinos, según informa el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- **Documentos de Identificación de Predios:** Estos pueden incluir fotografías, metadatos y otros documentos que sirven para identificar y describir un predio.
- **Documentos sobre la Relación de Tenencia:** Papeles que comprueban la relación de propiedad o posesión con el predio.
- **Destinación Económica de los Predios:** La clasificación de un inmueble (terreno, construcciones) según la actividad económica predominante que se desarrolla en él.

Procesos para la Generación de Productos Catastrales:

- **Formación Catastral:** Obtención inicial de la información de los predios (física, jurídica y económica).
- **Actualización Catastral:** Procesos que se realizan para incorporar cambios en la información de los predios.
- **Conservación Catastral:** Mantenimiento de la información catastral actualizada y confiable.
- **Difusión Catastral:** Puesta a disposición del público de la información catastral.

Estos productos y servicios son fundamentales para la gestión territorial, permitiendo la articulación con otros sistemas de información y asegurando la existencia de información precisa sobre los derechos, restricciones y responsabilidades relacionadas con el territorio, según lo señala el Departamento Nacional de Planeación, de acuerdo a sus documentos.

Agentes que componen el sector

Los agentes que componen el sector de prestación de servicios para la generación y obtención de productos catastrales son los Gestores Catastrales (entidades públicas habilitadas por el IGAC), el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) (autoridad máxima), la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) (por su función de inspección y vigilancia) y los usuarios del servicio catastral (personas naturales y jurídicas que utilizan la información).

1. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

- **Rol:** Es la máxima autoridad catastral del país.
- **Funciones:** Regula, ejecuta y supervisa la gestión catastral a nivel nacional. También habilita a los gestores catastrales para que presten el servicio.

2. Gestores Catastrales

- Son entidades públicas, como alcaldías, gobernaciones y esquemas asociativos territoriales, que han sido habilitadas por el IGAC para prestar el servicio público catastral.
- Generan y obtienen los productos catastrales para su territorio o jurisdicción, bajo la regulación y el control del IGAC y la SNR.

3. Usuarios del Servicio Público de Gestión Catastral

- Personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que utilizan la información derivada del catastro.

- Son quienes se benefician de los productos catastrales y participan en el proceso al requerir y utilizar la información catastral, como en la identificación de linderos, áreas y características de los inmuebles.

4. Superintendencia de Notariado y Registro (SNR)

- **Rol:** Ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control sobre el ejercicio de la gestión catastral.

- **Funciones:** Asegura que los gestores catastrales y el IGAC cumplan con la normatividad y realicen una gestión catastral adecuada.

Gremios y Asociaciones que participan en el sector.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC

Superintendencia de Notariado y Registro

Camacol

Lonja de propiedad raíz

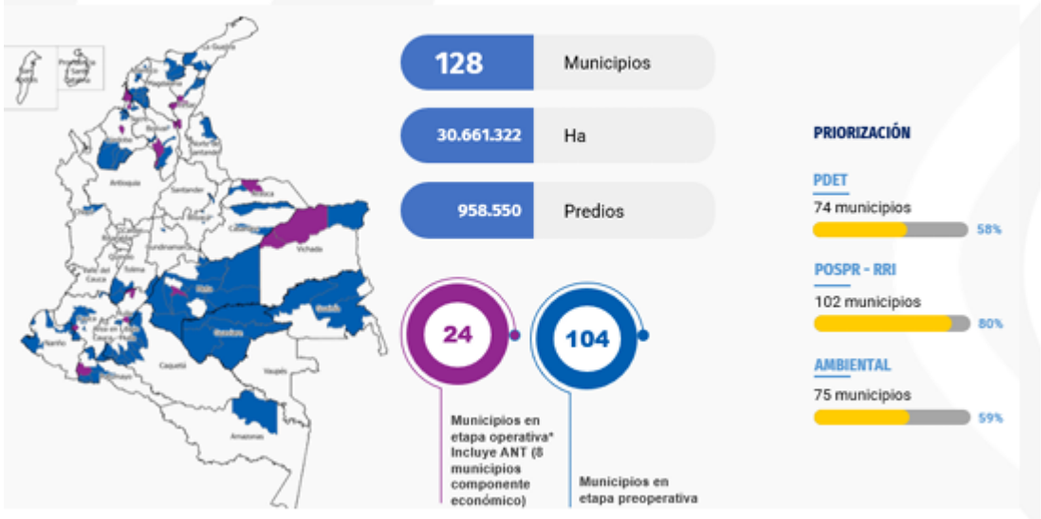
Asociación Colombiana de Ingenieros Catastrales y Geodestas ACICG

DNP: Departamento Nacional de Planeación

Cifras totales de ventas

Durante la vigencia 2023, se realizó la intervención catastral de 128 municipios del país correspondientes a 30.661.322 ha y 958.550 predios, de los cuales 24 entraron en etapa operativa y 104 en etapa pre-operativa. Dentro de los municipios intervenidos se encuentran los priorizados asociados a la Reforma Rural Integral, las regiones PDET y las necesidades de política pública en temas ambientales.

Ilustración 1. Programación de intervención catastral 2023



Fuente: Subdirección de Proyectos – Dirección de Gestión Catastral

El Instituto a través de sus 22 sedes y 7 ventanillas de catastro, lleva a cabo la labor catastral que incluye la recepción, estudio y ejecución de mutaciones y trámites catastrales, además de rectificaciones de cabida y linderos, especialización de ajuste y expedición de certificados para resguardos indígenas. La labor de conservación catastral inicia al día siguiente de la puesta en vigencia de la formación o actualización catastral y

busca el mantenimiento de la base predial de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal. Para la vigencia 2023, con fecha de corte 30 de diciembre de 2023, se atendieron 347.140 trámites de conservación, distribuidos de la siguiente manera:

Tabla 7. Consolidado de trámites de conservación catastral 2023

TERRITORIAL	CONSOLIDADO						
	OFICINA		TOTAL	TERRENO		TOTAL	TOTAL
	SALDOS	2023	OFICINA	SALDOS	2023	TERRENO	
ATLÁNTICO	901	8.408	9.309	473	1.571	2.044	11.353
BOLÍVAR	2.406	5.839	8.245	631	2.955	3.586	11.831
BOYACÁ	2.305	20.107	22.412	1.000	3.244	4.244	26.656
CALDAS	5.620	11.270	16.890	638	2.105	2.743	19.633
CAQUETÁ	3.846	3.320	7.166	404	871	1.275	8.441
CASANARE	2.408	7.327	9.735	840	1.064	1.904	11.639
CAUCA	3.116	5.271	8.387	583	1.426	2.009	10.396
CESAR	1.758	8.690	10.448	599	2.090	2.689	13.137
CÓRDOBA	5.074	8.820	13.894	1.444	2.574	4.018	17.912
CUNDINAMARCA	2.158	9.083	11.241	1.014	9.149	10.163	21.404
HUILA	133	15.118	15.251	1.075	2.448	3.523	18.774
LA GUAJIRA	1.684	4.267	5.951	809	3.045	3.854	9.805
MAGDALENA	71	6.103	6.174	273	386	659	6.833
META	6.089	11.601	17.690	993	6.139	7.132	24.822
NARIÑO	3.877	33.382	37.259	621	3.131	3.752	41.011
NORTE DE SANTANDER	541	6.990	7.531	510	1.866	2.376	9.907
QUINDÍO	58	7.527	7.585	783	3.657	4.440	12.025
RISARALDA	3.232	13.542	16.774	356	1.023	1.379	18.153
SANTANDER	615	10.916	11.531	1.371	1.137	2.508	14.039
SUCRE	26	7.339	7.365	337	1.494	1.831	9.196
TOLIMA	463	13.553	14.016	251	779	1.030	15.046
VALLE	2.283	9.517	11.800	422	2.905	3.327	15.127
Total general	**48.664**	**227.990**	**276.654**	**15.427**	**55.059**	**70.486**	**347.140**

Fuente: Dirección de Gestión Catastral

Perspectivas de crecimiento, inversión y ventas

Las perspectivas de crecimiento son altas, impulsadas por la implementación del Catastro Multipropósito en Colombia, que requiere inversión en infraestructura y tecnología, generando oportunidades de ventas para quienes ofrezcan servicios de actualización, formación y difusión de información catastral. El mercado está en expansión, con más de 30 gestores catastrales habilitados para ofrecer estos servicios a nivel nacional.

Perspectivas de Crecimiento

- **Avance del Catastro Multipropósito:** Colombia está en proceso de actualizar la información predial del país, lo que implica un gran aumento en la demanda de servicios catastrales para la formación, actualización y conservación de la información.

- **Fortalecimiento de la Seguridad Jurídica y Ordenamiento Territorial:** El Catastro Multipropósito, al integrarse con la información registral, fortalece la seguridad jurídica y favorece la actividad económica inmobiliaria, además de ser un soporte clave para la gestión ambiental y de riesgos.

- **Aumento de la Demanda de Servicios Especializados:** El enfoque multipropósito requiere de una gestión técnica y administrativa más completa, abriendo un nicho de mercado para empresas que puedan ofrecer soluciones tecnológicas y servicios de consultoría en temas catastrales.

Inversión

- **Inversión en Tecnología:** Las empresas interesadas deberán invertir en equipos de topografía, software especializado y herramientas de gestión de bases de datos espaciales para la recolección y procesamiento de datos.

- **Capacitación de Personal:** Se requerirá personal calificado en diversas disciplinas (geografía, ingeniería catastral, desarrollo de software) para ofrecer servicios de alta calidad.

- **Desarrollo de Plataformas de Información:** La inversión en el desarrollo de plataformas que permitan la difusión de productos catastrales y el acceso a información geoespacial será fundamental para el éxito.

Ventas

- **Clientes Potenciales:** Los principales compradores serán las entidades públicas que implementan el Catastro Multipropósito (como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, entidades territoriales y esquemas asociativos).

- **Oportunidades de Negocio:** Los servicios abarcan desde la cartografía temática y la elaboración de modelos 3D hasta la consolidación de información para la planificación y gestión ambiental.

- **Venta de Productos Catastrales:** Los productos y servicios incluyen la formación y actualización de la base de datos predial, la producción de mapas y la consultoría especializada para la toma de decisiones territoriales.

Variables económicas que pueden afectar el abastecimiento o los precios en el sector, como inflación, variación del SMMLV y la tasa de cambio.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)[2] - Información agosto 2025

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,00	**0,19**	4,33	**4,22**	6,12	**5,10**

Fuente: DANE, IPC

En agosto de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,19%, la variación año corrido fue 4,22% y la anual 5,10%.

En agosto de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 1,02 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 6,12%.

El comportamiento mensual del IPC total en agosto de 2025 (0,19%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Bebidas alcohólicas y tabaco (0,59%) y Restaurantes y hoteles (0,49%).

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de agosto de 2025, el IPC registró una variación de 0,19% en comparación con julio de 2025, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,19%): Bebidas alcohólicas y tabaco (0,59%), Restaurantes y hoteles (0,49%), Salud (0,46%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,45%) y por último, Bienes y servicios diversos (0,44%). Por debajo se ubicaron: Educación (0,13%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,06%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,05%), Prendas de vestir y calzado (-0,02%), Transporte (-0,03%), Información y comunicación (-0,15%) y por último, Recreación y cultura (-0,30%).

[2] Boletín técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) agosto 2025, Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) Bogotá D.C., Colombia www.dane.gov.co https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Agosto 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,22	0,00	0,59	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,31	0,03	0,49	0,06
Salud	1,71	0,17	0,00	0,46	0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,68	-0,13	0,45	0,08
Bienes y servicios diversos	5,36	0,00	0,00	0,44	0,02
TOTAL	100,00	0,00	0,00	0,19	0,19
Educación	4,41	-0,16	-0,01	0,13	0,01
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,30	0,09	0,06	0,02
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,02	0,00	0,05	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,06	0,00	-0,02	0,00
Transporte	12,93	0,13	0,02	-0,03	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,40	-0,01	-0,15	0,00
Recreación y cultura	3,79	-0,22	-0,01	-0,30	-0,01

Fuente: DANE. IPC

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,19%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, las cuales aportaron 0,16 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En agosto de 2025 en comparación con julio de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: frutas frescas (4,66%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,53%), arriendo imputado (0,26%), arriendo efectivo (0,26%), carne de res y derivados (0,60%), plátanos (3,47%), yuca para consumo en el hogar (11,26%), gas (1,00%), zanahoria (15,58%) y café y productos a base de café (2,89%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: electricidad (-1,61%), papas (-9,63%), tomate (-4,26%), paquetes turísticos completos (-2,11%) y arroz (-0,97%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Agosto 2025

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Frutas frescas	4,66	0,06
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,53	0,04
Arriendo imputado	0,26	0,03
Arriendo efectivo	0,26	0,02
Carne de res y derivados	0,60	0,01
Plátanos	3,47	0,01
Yuca para consumo en el hogar	11,26	0,01
Gas	1,00	0,01
Zanahoria	15,58	0,01
Café y productos a base de café	2,89	0,01

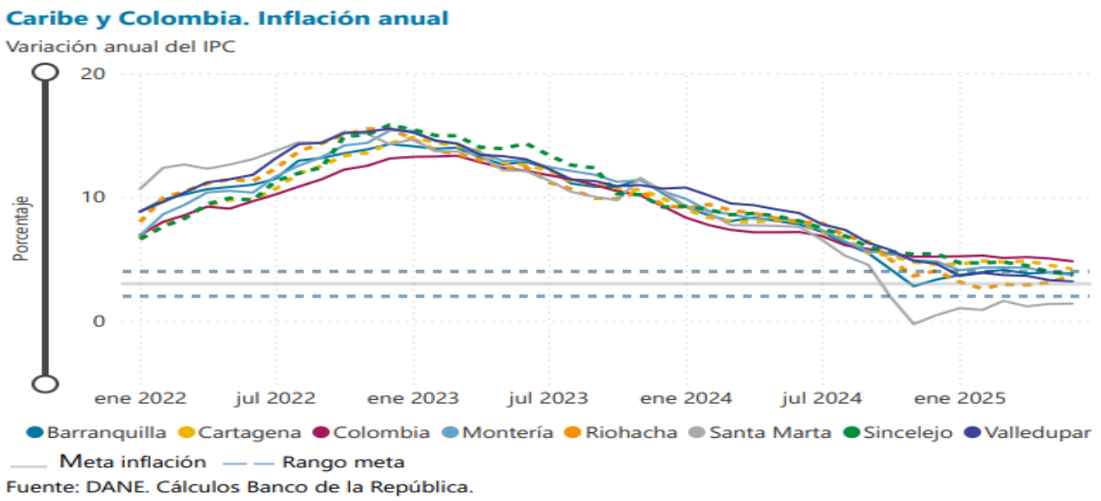
Fuente: DANE, IPC.

Boletín Económico Regional[3] | Caribe | II trimestre de 2025 – Inflación

La inflación anual en las principales ciudades de la región Caribe continuó su tendencia a la baja, y se mantienen por debajo del registro nacional. Si bien la tendencia descendente persiste, la velocidad de caída ha sido menor en lo que va del año frente a 2024. Las ciudades con las variaciones más bajas fueron: Santa Marta, Riohacha y Valledupar. En promedio, la inflación se ubicó dentro del rango meta establecido por el Banco de la República (entre 2 % y 4 %). Aunque, las variaciones de precios en Cartagena y Sincelejo se ubicaron por encima del rango. Las divisiones de gasto con la inflación más alta fueron transporte, educación, hoteles y restaurantes. En transporte, se destaca el incremento de la tarifa en el Sistema de Transporte Masivo de Cartagena. En educación, predominaron los costos crecientes en la educación superior impulsados por el gasto en personal, en especial, de las universidades públicas. Por último, el impacto estacional de la Semana Santa en abril, así como eventos deportivos, conciertos y festivales, impulsaron la demanda de hoteles y restaurantes, con mayor incidencia en Barranquilla y Valledupar. La electricidad fue el rubro con mayor

[3] Boletín Económico Regional | Caribe | II trimestre de 2025, Publicaciones e investigaciones, Banco De La República Colombia.

contribución sobre el descenso de la inflación. Esto obedeció a una disminución en el precio promedio en bolsa negociado para la energía eléctrica por parte de los comercializadores, seguido de una alta generación eléctrica de fuentes renovables, principalmente hidráulicas, lo que presionó a la baja de los costos, según informe de XM. Por su parte, el gasto de información y comunicación presentó variación negativa en la mayoría de las ciudades. En particular, las mayores reducciones se observaron en los precios de equipos de telefonía móvil y en los servicios de televisión por redes y cable. La inflación de alimentos se desaceleró por menores precios en productos básicos, aunque persisten presiones por las carnes. En efecto, alimentos como el arroz, la papa y el azúcar fueron los que más contribuyeron a la reducción de la variación de los precios. En cambio, las carnes de res, aves, cerdo y los productos de río y mar generaron las mayores presiones inflacionarias. Asimismo, prevalecen los altos costos de los productos procesados por motivo del impuesto saludable y el encarecimiento de los insumos internacionales.



Fuente: DANE. Cálculos Banco de la República.

Variación del SMMLV







Fuente: Ministerio de Trabajo / Gráfico: LR-GR-ST

Tasa de Cambio

La Tasa de Cambio Representativa del Mercado–TRM, corresponde al promedio ponderado de las operaciones de compra y venta de contado de dólares de los Estados Unidos de América a cambio de moneda legal colombiana, realizadas entre Intermediarios del Mercado Cambiario (IMC), así como de las operaciones que efectúan los IMC con las demás entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC), distintas de IMC y aquellas que hacen los IMC con el Banco de la República o el Ministerio de Hacienda y Crédito Público MHCP. La TRM es calculada diariamente y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con base en la información disponible y la reglamentación expedida por el Banco de la República, Variaciones de los precios del dólar tiene impacto en el precio de los insumos importados.[4]

Esta es la TRM vigente del viernes 26 de septiembre de 2025. Un (1) dólar estadounidense equivale a $3,898.87 (tres mil ochocientos noventa y ocho pesos con ochenta y siete centavos colombianos).

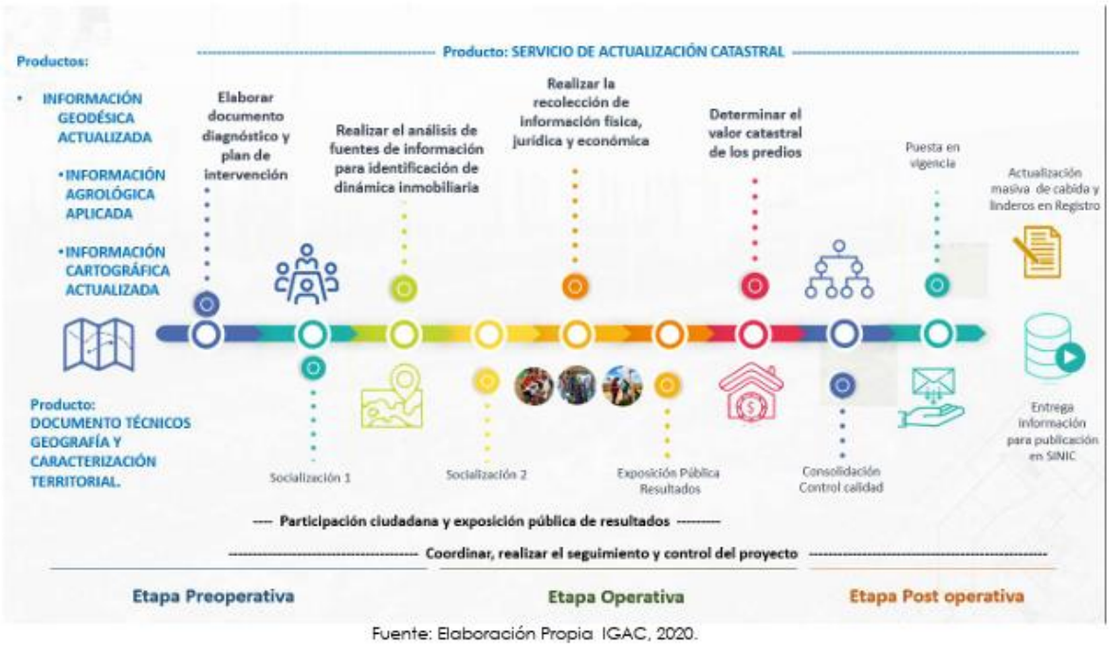
1 USD = ^ $3,898.87 COP

Variación: $17.61 (+0.45%) Ver detalles

https://dolar.wilkinsonpc.com.co

Cadena de producción y distribución.

Ilustración 4. Etapas para la formación o actualización catastral con enfoque multipropósito



Fuente: Elaboración Propia IGAC, 2020.

La gestión catastral comprende varias etapas, incluyendo:

1. **Formación catastral**: La creación inicial de la información catastral.
2. **Actualización catastral**: Los procesos para mantener la información actualizada.
3. **Conservación catastral**: El mantenimiento y resguardo de la información catastral a lo largo del tiempo.
4. **Difusión de la información**: La puesta a disposición de la información catastral a los usuarios.

[4] https://dolar.wilkinsonpc.com.co/

Materias primas necesarias para la producción y la variación de sus precios

Para la generación de productos catastrales (mapas, planos, certificados), las materias primas son principalmente información digital, datos técnicos (como coordenadas geográficas y GNSS) y equipos de medición, no "materias primas" en el sentido tradicional; la "variación de precios" se relaciona con los costos de los servicios de levantamiento, procesamiento de datos y la actualización de sistemas, más que con insumos físicos.

Materias primas/insumos clave:

- **Información Geoespacial:** Datos de satélite, imágenes aéreas, información topográfica y datos de sistemas de información geográfica (SIG) son la base para la cartografía y los productos catastrales.
- **Sistemas de Referencia y Geodesia:** El acceso y la precisión de sistemas de referencia como el Sistema de Coordenadas Magna Sirgas (CTM12) son fundamentales para la correcta ubicación de los predios.
- **Equipos de Medición y Sensores:** Se emplean equipos como GPS de alta precisión y drones para levantamientos topográficos y recolección de datos en campo.
- **Datos Registrales y Administrativos:** Información sobre los linderos de los predios, sus características físicas, jurídicas y económicas, así como los datos de los propietarios.
- **Software Especializado:** Programas de procesamiento de datos geoespaciales y SIG para analizar, generar y gestionar la información catastral.

Factores que influyen en la variación de precios:

- **Tecnología:** La inversión en equipos de última generación, software y sistemas de información puede hacer variar los costos de los servicios de catastro.
- **Complejidad del Territorio:** Un área con topografía compleja o con muchos predios requerirá más tiempo y esfuerzo para su levantamiento y procesamiento, lo que aumenta los costos.
- **Costo de la Mano de Obra Especializada:** Los servicios catastrales requieren técnicos y topógrafos calificados, y la disponibilidad de estos profesionales influye en el precio.
- **Actualización y Mantenimiento de Sistemas:** Los costos asociados a la actualización de bases de datos, software y sistemas de referencia se trasladan al precio de los productos y servicios catastrales.
- **Costos de Acceso a Datos:** La adquisición de imágenes satelitales, datos topográficos y otros insumos puede ser un factor de costo que se refleje en las tarifas finales.

Dinámica de importaciones, exportaciones y contrabando, en caso de que aplique.

La dinámica de importaciones y exportaciones para la prestación de servicios para la generación y obtención de productos catastrales se refiere a la compra y venta internacional de estos servicios. Como los productos catastrales, que incluyen bases de datos y productos digitales del catastro, son intangibles, se manejan como exportaciones o importaciones de servicios; la dinámica dependerá de si la prestación se realiza o se adquiere desde o hacia el exterior, respectivamente.

- **Exportación de servicios catastrales:** Se da cuando una empresa en Colombia presta servicios para la generación y obtención de productos catastrales a un cliente en el exterior. Un ejemplo sería una compañía colombiana que ofrece software de geolocalización y datos para la creación de un catastro en otro país.

- **Importación de servicios catastrales:** Ocurre cuando una empresa en Colombia adquiere de un proveedor extranjero los servicios necesarios para la generación y obtención de productos catastrales. Por ejemplo, si una entidad colombiana contrata a una firma internacional para la adquisición de imágenes satelitales de alta resolución para su sistema catastral

2. Técnico

Las condiciones técnicas y tecnológicas para la generación de productos catastrales incluyen la identificación y recolección de información geográfica a través de sensores remotos, análisis de datos masivos (Big Data) y registros administrativos, utilizando para ello herramientas de procesamiento y georreferenciación como los Sistemas de Información Geográfica (SIG). Estas condiciones, impulsadas por el Catastro Multipropósito y la Ley 1955 de 2019 en Colombia, buscan una gestión integral de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles para su adecuada formación, actualización, conservación y difusión.

Elementos clave de las condiciones técnicas y tecnológicas:

- **Recolección y procesamiento de información:**
    - **Sensores remotos:** Uso de imágenes de satélites y otras fuentes para la identificación física de los predios.
    - **Registros administrativos:** Integración de datos provenientes de otras entidades para obtener información jurídica y económica.
    - **Big Data y modelos estadísticos:** Aplicación de análisis avanzado para comprender fenómenos socio-espaciales y econométricos.
- **Herramientas tecnológicas:**
    - **Sistemas de Información Geográfica (SIG):** Software especializado para el procesamiento, análisis y visualización de datos geográficos.
    - **Georreferenciación:** Técnicas para vincular la información con su correcta ubicación espacial.
- **Normatividad y estándares:**
    - **Marco legal:** Leyes como la 1955 de 2019 que establecen el marco para el servicio público de gestión catastral, enfocado en el Catastro Multipropósito.
    - **Regulaciones técnicas:** Requisitos y estándares establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para la habilitación de gestores catastrales y la calidad de la información.
- **Productos catastrales:**
    - **Documentos georreferenciados:** Representaciones gráficas que muestran la inscripción de un predio, sus características y condiciones.
    - **Información multipropósito:** Datos que no solo sirven para la gestión catastral, sino también para fines de planificación territorial, gestión ambiental y de riesgos, entre otros.

3. Regulatorio

- Ley 14 de 1983 “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”.
- Ley 44 de 1990 “Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.”
- Resolución 1055 de 2012 por la cual se modifica parcialmente la Resolución número 70 del 4 de febrero de 2011.

- Resolución 1008 de 2012 por la cual se establece la metodología para desarrollar la actualización permanente de la formación catastral.
- Ley 1955 de 2019 "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 "Pacto por Colombia, pacto por la equidad".
- Resolución 643 de 2018 por la cual se adoptan las especificaciones técnicas de levantamiento planimétrico para las actividades de barrio predial masivo y las especificaciones técnicas del levantamiento topográfico planímetro para casos puntuales.
- Decreto 1893 de 2019" Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se adiciona un capítulo al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"
- Conpes 3958 de 2019, con el cual se define una "Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito".
- Decreto 148 de 2020 "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"
- Resolución 388 de 2020 por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito.
- Resolución 509 de 2020 por la cual se modifica el parágrafo del artículo 1, el artículo 8 y los anexos 1 y 3 de la Resolución 388 del 13 de abril de 2020 "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito".
- Resolución 471 de 2020 por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia.
- Resolución 529 de 2020 por medio de la cual se modifica la Resolución 471 de 2020 "Por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia".
- Resolución Conjunta 499 y 4218 de 2020 por la cual se adopta el modelo extendido de Catastro Registro del Modelo LADM-Col.
- Resolución 789 de 2020 por la cual se establecen los criterios básicos de atención al ciudadano, de calidad del servicio, de protección al usuario, de interoperabilidad tecnológica, de reporte de información en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), de gestión documental y regula el proceso de empalme.
- Resolución Conjunta 1101 y 1134 de 2020 por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

La Ley 1955 de 2019 "Por la cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022. Pacto por Colombia, pacto por la equidad", en su artículo 79 menciona que la gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito. A través de dicho artículo, contempló igualmente, que la gestión catastral será prestada por: i) Una autoridad catastral nacional que regulará la gestión catastral, y estará a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC; ii) Por gestores catastrales, encargados de adelantar la formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adoptados para el efecto; y iii) Por operadores catastrales, quienes desarrollarán labores operativas relativas a la gestión catastral.

El documento CONPES 3951 de 2018: Concepto favorable a la nación para contratar operaciones de crédito externo con la banca multilateral hasta por USD 150 millones, o su equivalente en otras monedas, destinados a financiar parcialmente el programa para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano, indica que a través de este programa el Gobierno Nacional busca realizar cambios estructurales necesarios para la consolidación del catastro multipropósito y además permitir el fortalecimiento institucional y tecnológico de las entidades del nivel nacional responsables de la ejecución de la política catastral multipropósito.

El documento CONPES 3958 de 2019: Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito, indica que una vez recogidos los aprendizajes de la fase piloto, la nueva fase de implementación busca corregir las limitaciones observadas, mediante la integración de un enfoque de competencia y apertura al mercado y de la promoción del uso de la información catastral, más allá de los fines

fiscales. La estrategia propone la actualización gradual y progresiva de la información catastral del país, y para este logro se aplicará gradualmente el enfoque multipropósito, levantando la información que contribuya a los procesos de ordenamiento social de la propiedad y también adelantando la formación catastral en las zonas rezagadas del país.

Decreto 148 DE 2020: "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística". Esta norma representa el marco regulatorio para la gestión catastral en el país desde la óptica del servicio público y el nuevo concepto de regulación a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Título	Descripción	Año
Decreto 846 de 2021	Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.	2021
Ley 2142 de 2021	Por medio del cual institutos y centros de investigación reconocidos por el ministerio de ciencia, tecnología e innovación, estarán autorizados a obtener registro calificado de programas académicos de maestría y doctorado y se dictan otras disposiciones.	2021
Resolución 1149 de 2021	Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito.	2021
Resolución No. 388 de 2020	Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito.	2020
Decreto 148 de 2020	Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.	2020
CONPES 3958 de 2019	Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito	2019
Ley 1955 de 2019	Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022 pacto por Colombia, pacto por la equidad.	2019
CONPES 3859 de 2016	Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano	2016
Resolución 620 de 2008	Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.	2008
Ley 14 de 1983	Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones.	1983

https://www.igac.gov.co/el-igac/areas-estrategicas/direccion-de-investigacion-prospectiva/observatorio-inmobiliario-catastral

4. Otros contextos.

Los factores sociopolíticos que influyen en la prestación de servicios catastrales incluyen el apoyo y la voluntad política para la implementación de catastro multipropósito, la participación ciudadana en la gestión territorial, la capacidad técnica de las entidades responsables, la equidad y progresividad de la política tributaria, el uso de herramientas tecnológicas y la articulación interinstitucional para la gestión ambiental y del riesgo.

Factores sociopolíticos y su impacto

- **Voluntad política:** La implementación de un catastro multipropósito requiere un fuerte apoyo político y la voluntad de las entidades públicas, tanto nacionales como territoriales, para asegurar la prestación del servicio catastral de manera efectiva.

- **Participación ciudadana:** La participación activa de los ciudadanos y las comunidades es fundamental para la comprensión de los fenómenos socio-espaciales y para el éxito de los procesos catastrales, que buscan ordenar el territorio.

- **Fortalecimiento institucional:** La capacidad técnica de las entidades encargadas de la gestión catastral, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y las entidades territoriales, es clave para la generación de productos catastrales de alta calidad.

- **Marco legal y fiscal:** Los sistemas de catastro multipropósito están vinculados al fortalecimiento de las finanzas públicas territoriales a través del impuesto predial, pero también deben asegurar un marco de equidad y progresividad en la tributación.

- **Avances tecnológicos:** La adopción de herramientas tecnológicas para la recolección, procesamiento y análisis de información geográfica es un factor clave que mejora la precisión y eficiencia en la generación de productos catastrales.

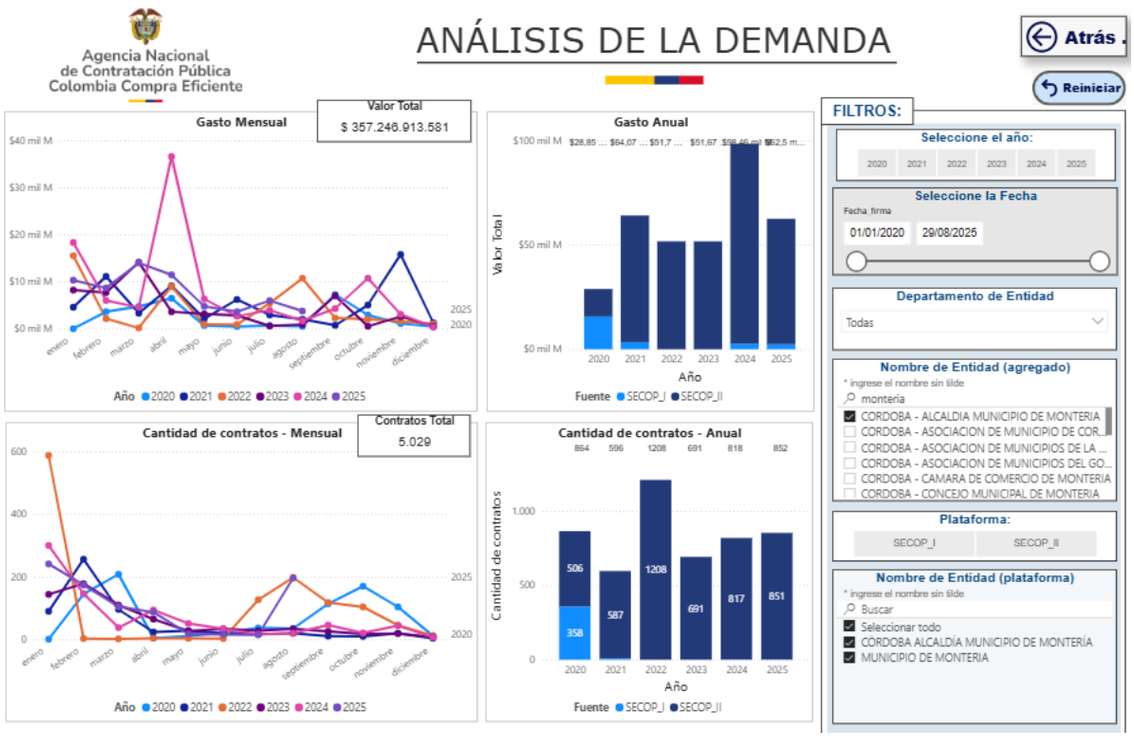
- **Conexión con otras políticas públicas:** El catastro multipropósito se articula con políticas de gestión ambiental, gestión del riesgo de desastres y cambio climático, lo que permite ordenar el territorio de manera integral y sostenible.

B. MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO – MAE

La Alcaldía de Montería implementa el Análisis de Datos de Compra Pública, **El Modelo de Abastecimiento Estratégico V.3**, desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, busca mejorar las buenas prácticas en la planeación y gestión de los procesos contractuales para que los participantes del Sistema de Compra Pública lo adopten y se destaquen por sus niveles de transparencia, eficiencia y generación de mayor valor por dinero.

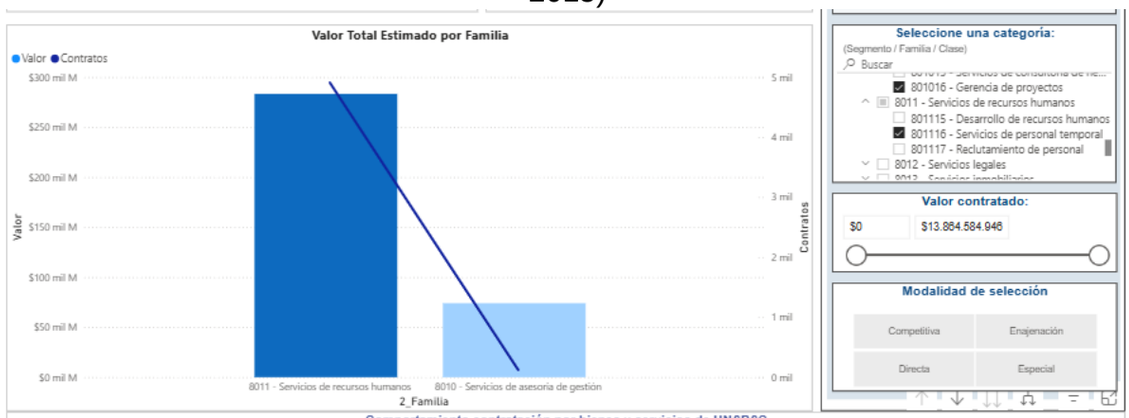
Herramienta de Visualización para el Análisis de la Demanda

La Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente pone a disposición de las entidades estatales, la herramienta de visualización para el **Análisis de demanda**, la cual permite de manera integral visualizar el comportamiento de compras histórico de la entidad. Esta herramienta consolida la información que reposa en el SECOP (I, II y TVEC), presenta de manera organizada y estructurada datos históricos relacionados con las compras de la entidad. Es una herramienta dinámica que permite realizar filtros y búsquedas para hacer más robustos los análisis correspondientes.



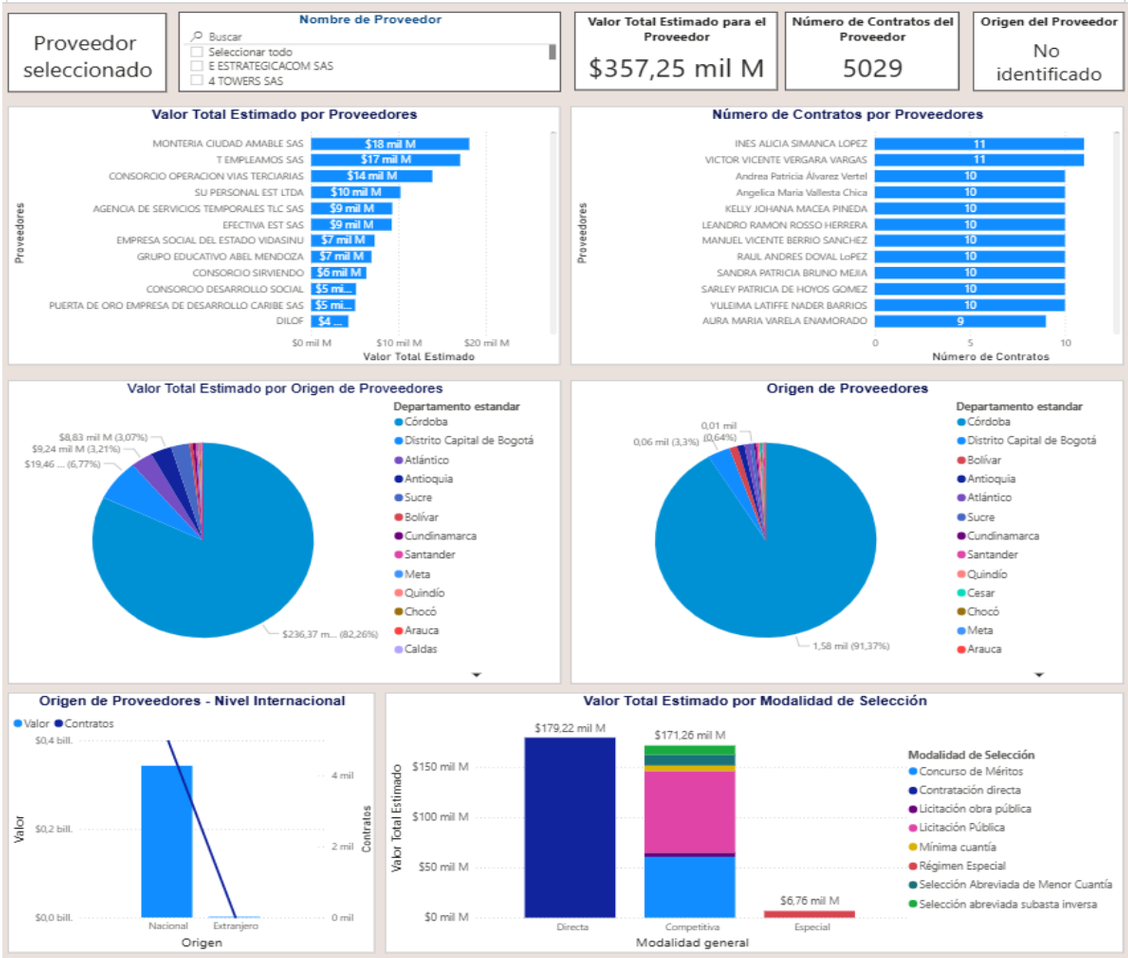
ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2023		2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ır	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8011 - Servicios de recursos humanos	81.100	11,10%	785	$64.136.869.173	17,95%	838	$53.593.750.515	15,00%	4908	$283.302.196.715	79,30%
8010 - Servicios de asesoría de gestión	41.409	3,36%	33	$34.319.543.558	9,61%	14	$8.905.416.902	2,49%	121	$73.944.716.866	20,70%
Total	22.509	14,46%	818	$98.456.412.731	27,56%	852	$62.499.167.417	17,49%	5029	$357.246.913.581	100,00%



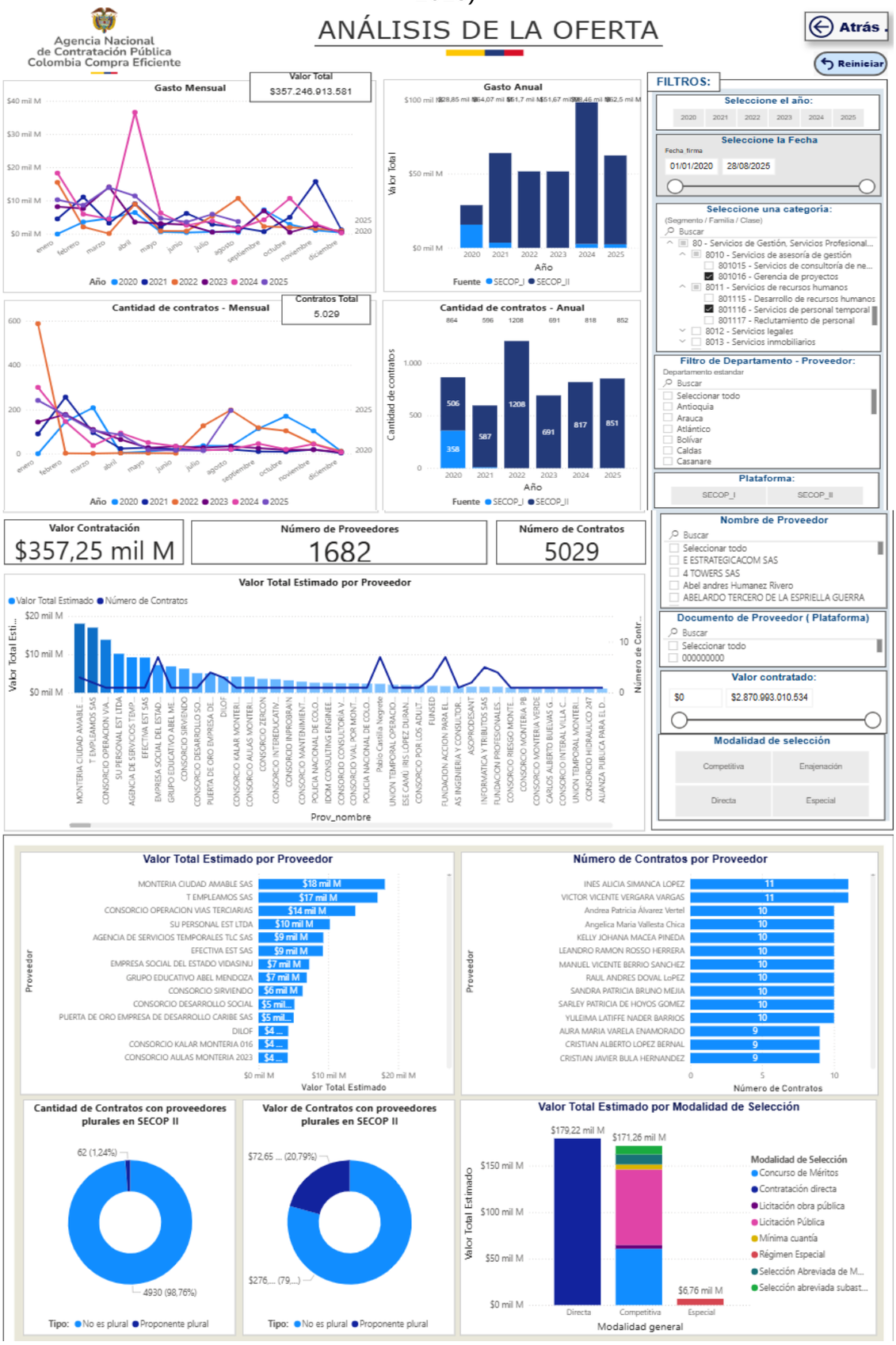
Herramienta de Visualización para el Análisis de la Oferta

La Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente pone a disposición de las entidades estatales, la herramienta de visualización para el **Análisis de oferta**, la cual permite de manera integral visualizar el comportamiento de compras histórico de la entidad. Esta herramienta consolida la información que reposa en el SECOP (I, II y TVEC), presenta de manera organizada y estructurada datos históricos relacionados con las compras de la entidad. Es una herramienta dinámica que permite realizar filtros y búsquedas para hacer más robustos los análisis correspondientes.

Secretaría de Planeación

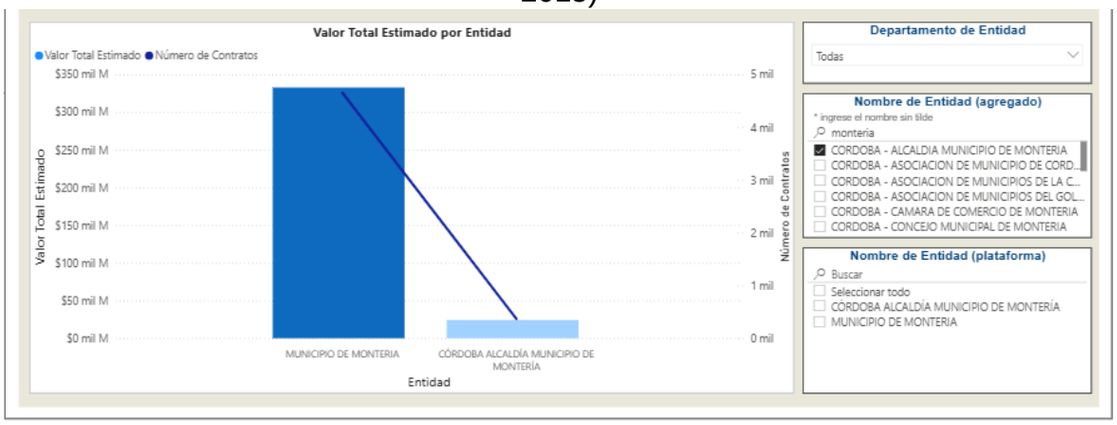
ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)



ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2023		2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ır	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8010 - Servicios de asesoría de gestión	41.409	3,36%	33	$34.319.543.558	9,61%	14	$8.905.416.902	2,49%	121	$73.944.716.866	20,70%
⊞ 8011 - Servicios de recursos humanos	81.100	11,10%	785	$64.136.869.173	17,95%	838	$53.593.750.515	15,00%	4908	$283.302.196.715	79,30%
Total	**22.509**	**14,46%**	**818**	**$98.456.412.731**	**27,56%**	**852**	**$62.499.167.417**	**17,49%**	**5029**	**$357.246.913.581**	**100,00%**

C. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

1. **¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?**

De conformidad a lo establecido en el manual para el Análisis del sector, se realiza el correspondiente análisis del comportamiento de los procesos de contrataciones anteriores en la Alcaldía Municipal de Montería.

MUNICIPIO DE MONTERIA

Precio estimado total:	4.783.685.418 COP
Número del proceso	CD-SPM-766-2024
Título:	ASISTENCIA TÉCNICA, TECNOLÓGICA, OPERATIVA Y LOGÍSTICA PARA ADELANTAR EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA EN EL SECTOR 02.
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	ASISTENCIA TÉCNICA, TECNOLÓGICA, OPERATIVA Y LOGÍSTICA PARA ADELANTAR EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA EN EL SECTOR 02.
Tipo de proceso	Contratación directa (con ofertas)

Datos del contrato

Tipo de contrato	Otro
Justificación de la modalidad de contratación	Contratos o convenios Interadministrativos (con valor)
Duración del contrato:	115 (Días)
Fecha de terminación del contrato:	30 días de tiempo transcurrido *(31/12/2024 11:00:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Dirección de ejecución del contrato	calle 27 No. 3 -16 Montería Córdoba COLOMBIA
Código UNSPSC	83121600 - Centros de información
Lista adicional de códigos UNSPSC	
Lotes?	○ Sí ◉ No
Valor total estimado de adquisiciones:	5.315.206.020 COP

Adquisiciones planeadas

Código UNSPSC	Descripción	Tipo	Fuente de los recursos	Valor total estimado	Unidad de contratación
83121600	0982-ASISTENCIA TÉCNICA, TECNOLÓGICA, OPERATIVA Y LOGÍSTICA PARA ADELANTAR EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA EN EL SECTOR 02	Contratación directa	Recursos propios	5.315.206.020,00 COP	UC - SECRETARIA DE PLANEACION

Identificación

Dar publicidad al proceso	Sí

Documentos Tipo

Documentos Tipo	No	Documentos tipo adoptados por la ANCP-CCE en virtud de la Ley 2022 del 2026

Decreto 248 de 2021

¿Debe cumplir con invertir mínimo el 30% de los recursos del presupuesto destinados a comprar alimentos, cumpliendo con lo establecido en la Ley 2046 de 2020, reglamentada por el Decreto 248 de 2021?	No	El decreto 248 de 2021, obliga a las entidades que manejen recursos públicos, a adquirir alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios y/o de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, mínimo el (30%) del presupuesto destinados a la compra de alimentos

Sentencia T-302 de 2017

Proceso asociado a las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-302 de 2017	No	Sentencia que declara el estado de Cosas Inconstitucionales en relación con los derechos de los niños del pueblo Wayúu.

Cronograma

Zona horaria:	(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito
Plazo de validez de las ofertas:	90 (Días)
Publicación Estudios y Documentos Previos	2/09/2024 7:00:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Fecha prevista para registro de ofertas	2/09/2024 8:00:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Firma del Contrato	2/09/2024 9:00:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Fecha de creación	2/09/2024 7:02:50 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Configuración financiera

Definir Plan de Pagos?	No			
¿Solicitud de garantías?	Sí			
Garantías por lotes, grupos o etapas?	No			
Seriedad de la oferta	No			
Cumplimiento	Sí			
☑ Cumplimiento del contrato				
◉ % del valor del contrato	10,00	Fecha de vigencia (desde)	2/09/2024 8:00:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	
○ Valor de la garantía		Fecha de vigencia (hasta)	30/06/2025 11:59:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	
☑ Pago de salarios				
◉ % del valor del contrato	5,00	Fecha de vigencia (desde)	2/09/2024 8:00:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	
○ Valor de la garantía		Fecha de vigencia (hasta)	31/12/2027 11:59:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	
☑ Calidad del servicio				
◉ % del valor del contrato	10,00	Fecha de vigencia (desde)	2/09/2024 8:00:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	
○ Valor de la garantía		Fecha de vigencia (hasta)	30/06/2025 11:59:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*	
Responsabilidad civil extra contractual	No			

Adjudicatario	Valor Adjudicado	Documentos	
DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA CIVIL Y SERVICIOS TECNICOS ESPECIALIZADOS DE GESTION PARA LAS REGIONES-SOCIEDAD DE ECONOMIA MIXTA S.A.S.	4.783.685.418 COP	Descargar Descargar Descargar	Ver contrato

Visita al lugar de ejecución

¿Permitir visitas al lugar de ejecución?	No

Información presupuestal

Proyecto del Plan Marco para la Implementación del Acuerdo de Paz o asociado al Acuerdo de Paz	○ Sí ◉ No		
Destinación del gasto	Inversión		
Fuente de los recursos:			Valor
Presupuesto General de la Nación - PGN	○ Sí ◉ No *		
Sistema General de Participaciones - SGP	○ Sí ◉ No *		
Sistema General de Regalías - SGR	○ Sí ◉ No *		
Recursos Propios (Alcaldías y Gobernaciones)	◉ Sí ○ No *		4.783.685.418
Recursos de Crédito	○ Sí ◉ No *		
Otros Recursos (Especie, Privados, Cooperación, Propios Entidades Autónomas)	○ Sí ◉ No *		
		Valor total	4.783.685.418

Alcaldía de
MONTERÍA

Secretaría de Planeación

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

Validación Código BPIN

Código BPIN	Año de vigencia	Estado	
2024230010009	2024	Validado	Consultar +

Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP si es el caso)

Código CDP	Código BPIN	Tipo	Estado del CDP	Valor Total	Saldo	Valor a utilizar	Estado de la consulta	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados								

Entidad Estatal registrada en el SIIF ○ Sí ● No

CDP/Vigencias Futuras (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP o una AVF Extraordinaria si es el caso)

Código	Tipo	Estado	Saldo	Valor a utilizar	Código unidad/subunidad ejecutora	Estado
24001957	CDP	No se ha iniciado		4.783.685.418 COP	00-00-00-00	-

Saldo de CDP

Saldo de vigencias futuras

Saldo total a comprometer 0 COP

Alcaldía de
MONTERÍA

Secretaría de Planeación

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

MUNICIPIO DE MONTERIA

Precio estimado total: 13.775.302.503 COP

Número del proceso CD-SPM-683-2023

Título: DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN LOS SECTORES 1, 4 Y 5 DEL ÁREA URBANA, ASÍ COMO LA CONSERVACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MONTERÍA

Fase: Presentación de oferta

Estado: Proceso adjudicado y celebrado

Descripción: DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN LOS SECTORES 1, 4 Y 5 DEL ÁREA URBANA, ASÍ COMO LA CONSERVACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MONTERÍA

Tipo de proceso Contratación directa (con ofertas)

Datos del contrato

Tipo de contrato Otro

Justificación de la modalidad de contratación Contratos o convenios Interadministrativos (con valor)

Duración del contrato: 50 (Días)

Fecha de terminación del contrato: 31/12/2023 11:59:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Dirección de ejecución del contrato calle 27 No. 3 -16 Montería Córdoba COLOMBIA

Código UNSPSC 80101500 - Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa

Lista adicional de códigos UNSPSC 80101600 - Gerencia de proyectos

Lotes? ○ Sí ● No

Valor total estimado de adquisiciones: 13.775.302.503 COP

Adquisiciones planeadas

Código UNSPSC	Descripción	Tipo	Fuente de los recursos	Valor total estimado	Unidad de contratación
80101500 80101600	1964-DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN LOS SECTORES 1, 4 Y 5 DEL ÁREA URBANA, ASÍ COMO LA CONSERVACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MONTERÍA	Contratación directa	Recursos propios	13.775.302.503,00 COP	UC - SECRETARIA DE PLANEACION

Identificación

Dar publicidad al proceso Sí

Documentos Tipo

Documentos Tipo No — Documentos tipo adoptados por la ANCP-CCE en virtud de la Ley 2022 del 2026

Decreto 248 de 2021

¿Debe cumplir con invertir mínimo el 30% de los recursos del presupuesto destinados a comprar alimentos, cumpliendo con lo establecido en la Ley 2046 de 2020, reglamentada por el Decreto 248 de 2021? No — El decreto 248 de 2021, obliga a las entidades que manejen recursos públicos, a adquirir alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios y/o de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, mínimo el (30%) del presupuesto destinados a la compra de alimentos

Sentencia T-302 de 2017

Proceso asociado a las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-302 de 2017 No — Sentencia que declara el estado de Cosas Inconstitucionales en relación con los derechos de los niños del pueblo Wayúu.

Cronograma

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito

Plazo de validez de las ofertas: 90 (Días)

Publicación Estudios y Documentos Previos 8/11/2023 9:00:00 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Fecha prevista para registro de ofertas 8/11/2023 9:30:00 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Firma del Contrato 8/11/2023 10:00:00 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Fecha de creación 8/11/2023 8:28:14 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Configuración financiera

Definir Plan de Pagos? No

¿Solicitud de garantías? No

Adjudicatario	Valor Adjudicado	Documentos	
EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE SAS	13.775.302.503 COP	Descargar	Ver contrato

Visita al lugar de ejecución

¿Permitir visitas al lugar de ejecución? No

Información presupuestal

Proyecto del Plan Marco para la Implementación del Acuerdo de Paz o asociado al Acuerdo de Paz ○ Sí ● No

Destinación del gasto Inversión

Fuente de los recursos:

	Valor
Presupuesto General de la Nación - PGN	0
Sistema General de Participaciones - SGP	0
Sistema General de Regalías - SGR	0
Recursos Propios (Alcaldías y Gobernaciones)	13.775.302.503
Recursos de Crédito	0
Otros Recursos (Especie, Privados, Cooperación, Propios Entidades Autónomas)	0
Valor total	13.775.302.503

Validación Código BPIN

Código BPIN	Año de vigencia	Estado	
2023230010150	2023	Validado	Consultar +

Entidad Estatal registrada en el SIIF ○ Sí ● No

CDP/Vigencias Futuras (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP o una AVF Extraordinaria si es el caso)

Código	Tipo	Estado	Saldo	Valor a utilizar	Código unidad/subunidad ejecutora
23001802	CDP	No validado		2.337.120.704 COP	00-00-00-00
23001803	CDP	No validado		11.438.184.799 COP	00-00-00-00

2. ¿Cómo adquieren otras Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

Al revisar los archivos históricos del SECOP en https://www.contratos.gov.co/consultas/resultadoListadoProcesos.jsp#, se observan contrataciones con similitud o igualdad en el objeto del presente estudio del sector.

ALCALDÍA MUNICIPIO DE CÓRDOBA - QUINDIO

Precio estimado total:	2.068.125.000 COP
Número del proceso	CI004-2025
Título:	PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO DE GESTION CATASTRAL EN CUANTO A LA EJECUCIÓN DE LOS PROCESOS DE ACTUALIZACION CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, CONSERVACIÓN POR (3) AÑOS
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO DE GESTION CATASTRAL EN CUANTO A LA EJECUCIÓN DE LOS PROCESOS DE ACTUALIZACION CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DE LA ZONA URBANA Y RURAL, CONSERVACIÓN POR (3) AÑOS Y DIFUSIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE CÓRDOBA
Tipo de proceso	Contratación directa (con ofertas)

Datos del contrato

Tipo de contrato	Otro
Justificación de la modalidad de contratación	Contratos o convenios Interadministrativos (con valor)
Duración del contrato:	3 (Año(s))
Fecha de terminación del contrato:	12/09/2028 11:59:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Dirección de ejecución del contrato	Carrera 10 Calle 14 esquina Palacio Municipal Córdoba Quindío COLOMBIA
Código UNSPSC	80111601 - Asistencia de oficina o administrativa temporal
Lista adicional de códigos UNSPSC	
Lotes?	○ Sí ◉ No
Valor total estimado de adquisiciones:	1.200.000.000 COP

Adquisiciones planeadas

Código UNSPSC	Descripción	Tipo	Fuente de los recursos	Valor total estimado	Unidad de contratación
80111601	ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO	Contratación directa	Recursos propios	1.200.000.000,00 COP	-

Identificación

Dar publicidad al proceso	Sí

Documentos Tipo

Documentos Tipo	No	Documentos tipo adoptados por la ANCP-CCE en virtud de la Ley 2022 del 2026

Decreto 248 de 2021

¿Debe cumplir con invertir mínimo el 30% de los recursos del presupuesto destinados a comprar alimentos, cumpliendo con lo establecido en la Ley 2046 de 2020, reglamentada por el Decreto 248 de 2021?	No	El decreto 248 de 2021, obliga a las entidades que manejen recursos públicos, a adquirir alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios y/o de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, mínimo el (30%) del presupuesto destinados a la compra de alimentos

Sentencia T-302 de 2017

Proceso asociado a las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-302 de 2017	No	Sentencia que declara el estado de Cosas Inconstitucionales en relación con los derechos de los niños del pueblo Wayúu.

Cronograma

Zona horaria:	(UTC-05.00) Bogotá, Lima, Quito
Plazo de validez de las ofertas:	60 (Días)
Publicación Estudios y Documentos Previos	12 días de tiempo transcurrido *(13/09/2025 11:15:00 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Fecha prevista para registro de ofertas	10 días de tiempo transcurrido *(15/09/2025 5:30:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Fecha de creación	12 días de tiempo transcurrido *(13/09/2025 11:03:40 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Configuración financiera

Definir Plan de Pagos?	No
¿Solicitud de garantías?	No

Adjudicatario	Valor Adjudicado	Documentos	
AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE	2.068.125.000 COP	Descargar Descargar Descargar Descargar Descargar Descargar Descargar Descargar	Ver contrato

Visita al lugar de ejecución

¿Permitir visitas al lugar de ejecución?	No

Información presupuestal

Proyecto del Plan Marco para la Implementación del Acuerdo de Paz o asociado al Acuerdo de Paz	○ Sí ◉ No
Destinación del gasto	Funcionamiento

Fuente de los recursos:		Valor
Presupuesto General de la Nación - PGN	○ Sí ◉ No *	
Sistema General de Participaciones - SGP	○ Sí ◉ No *	
Sistema General de Regalías - SGR	○ Sí ◉ No *	
Recursos Propios (Alcaldías y Gobernaciones)	◉ Sí ○ No *	2.068.125.000
Recursos de Crédito	○ Sí ◉ No *	
Otros Recursos (Especie, Privados, Cooperación, Propios Entidades Autónomas)	○ Sí ◉ No *	
	Valor total	2.068.125.000

Secretaría de Planeación

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP si es el caso)

Código CDP	Tipo	Estado del CDP	Valor Total	Saldo	Valor a utilizar	Estado de la consulta	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados							

Entidad Estatal registrada en el SIIF ○ Sí ◉ No

CDP/Vigencias Futuras (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP o una AVF Extraordinaria si es el caso)

Código	Tipo	Estado	Saldo	Valor a utilizar	Código unidad/subunidad ejecutora	Estado
0968	CDP	No se ha iniciado		1.200.000.000 COP	00-00-00	-

Alcaldía de
MONTERÍA

Secretaría de Planeación

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

ALCALDIA MUNICIPAL LA VIRGINIA RISARALDA

Precio estimado total: 1.981.000.000 COP
Número del proceso CONTRATO-INTER-001
Título: PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL PARA REALIZAR LA ACTUALIZACIÓN, CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA RISARALDA
Fase: Presentación de oferta
Estado: Proceso adjudicado y celebrado
Descripción: PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL PARA REALIZAR LA ACTUALIZACIÓN, CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA RISARALDA
Tipo de proceso Contratación directa

Datos del contrato

Tipo de contrato Otro
Justificación de la modalidad de contratación Contratos o convenios Interadministrativos (valor cero)
Duración del contrato: 83 (Días)
Fecha de terminación del contrato: 30 días de tiempo transcurrido *(31/12/2024 8:00:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Dirección de ejecución del contrato CARRERA 8 NUMERO 5 35 CENTRO La Virginia Risaralda COLOMBIA
Código UNSPSC 80101505 - Desarrollo de políticas u objetivos empresariales
Lista adicional de códigos UNSPSC
Lotes? ○ Sí ◉ No
Valor total estimado de adquisiciones: 1.981.000.000 COP

Adquisiciones planeadas

Código UNSPSC	Descripción	Tipo	Fuente de los recursos	Valor total estimado	Unidad de contratación
80101505	PRESTAR SERVICIO COMO GESTOR CATASTRAL PARA EL PROCESO DE CONSERVACIÓN Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANA - RURAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITOS PARA EL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA, MEDIANTE LA EJECUCION DE ACTIVIDADES TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS	Contratación directa	Recursos de crédito	1.981.000.000,00 COP	CONTRATACION

Identificación

Dar publicidad al proceso Sí

Documentos Tipo

Documentos Tipo No — Documentos tipo adoptados por la ANCP-CCE en virtud de la Ley 2022 del 2026

Decreto 248 de 2021

¿Debe cumplir con invertir mínimo el 30% de los recursos del presupuesto destinados a comprar alimentos, cumpliendo con lo establecido en la Ley 2046 de 2020, reglamentada por el Decreto 248 de 2021? No — El decreto 248 de 2021, obliga a las entidades que manejen recursos públicos, a adquirir alimentos comprados a pequeños productores agropecuarios y/o de la Agricultura Campesina, Familiar o Comunitaria locales y sus organizaciones, mínimo el (30%) del presupuesto destinados a la compra de alimentos

Sentencia T-302 de 2017

Proceso asociado a las órdenes impartidas por la Corte Constitucional en la Sentencia T-302 de 2017 No — Sentencia que declara el estado de Cosas Inconstitucionales en relación con los derechos de los niños del pueblo Wayúu.

Cronograma

Zona horaria: (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito
Firma del Contrato 7/10/2024 6:00:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Fecha de inicio de ejecución del contrato 8/10/2024 8:00:00 AM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Plazo de ejecución del contrato 30 días de tiempo transcurrido *(31/12/2024 8:00:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
Fecha de publicación del proceso 7/10/2024 6:26:40 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Configuración financiera

Definir Plan de Pagos? No
¿Solicitud de garantías? Sí
Garantías por lotes, grupos o etapas? No
Cumplimiento Sí

☑ Cumplimiento del contrato
- ◉ % del valor del contrato — 20,00 — Fecha de vigencia (desde): 8/10/2024 12:00:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
- ○ Valor de la garantía — Fecha de vigencia (hasta): 30 días de tiempo transcurrido *(31/12/2024 6:00:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

☑ Pago de salarios
- ◉ % del valor del contrato — 10,00 — Fecha de vigencia (desde): 8/10/2024 12:00:00 PM *((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*
- ○ Valor de la garantía — Fecha de vigencia (hasta): 30 días de tiempo transcurrido *(31/12/2024 6:00:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)*

Responsabilidad civil extra contractual No

Información de la selección

Entidad adjudicataria	Valor del contrato	Documento(s)	Evaluación
AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE	1.981.000.000,00 COP	Descargar	Ver contrato

Visita al lugar de ejecución

¿Permitir visitas al lugar de ejecución? No

Información presupuestal

Proyecto del Plan Marco para la Implementación del Acuerdo de Paz o asociado al Acuerdo de Paz ○ Sí ◉ No
Destinación del gasto Inversión
Fuente de los recursos:

		Valor
Presupuesto General de la Nación - PGN	○ Sí ◉ No *	
Sistema General de Participaciones - SGP	○ Sí ◉ No *	
Sistema General de Regalías - SGR	○ Sí ◉ No *	
Recursos Propios (Alcaldías y Gobernaciones)	○ Sí ◉ No *	
Recursos de Crédito	◉ Sí ○ No *	1.981.000.000
Otros Recursos (Especie, Privados, Cooperación, Propios Entidades Autónomas)	○ Sí ◉ No *	
	Valor total	1.981.000.000

Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP si es el caso)

Código CDP	Tipo	Estado del CDP	Valor Total	Saldo	Valor a utilizar	Estado de la consulta	Estado
No existen resultados que cumplan con los criterios de búsqueda especificados							

Entidad Estatal registrada en el SIIF ○ Sí ◉ No

CDP/Vigencias Futuras (Recuerde que es necesario agregar al menos un CDP o una AVF Extraordinaria si es el caso)

Código	Tipo	Estado	Saldo	Valor a utilizar	Código unidad/subunidad ejecutora	Estado
524	CDP	No se ha iniciado		1.981.000.000 COP	00-00-00	-

Saldo de CDP
Saldo de vigencias futuras
Saldo total a comprometer 0 COP
Última consulta a SIIF
Fecha de consulta SIIF -

C. ESTUDIO DE LA OFERTA

1. A quién se va a comprar.

La guía para para la elaboración de estudio de sector, concierta qué; la Alcaldía Municipal de Montería debe identificar los proveedores en el mercado del bien, obra o servicio, así como sus principales características como tamaño empresarial, ubicación, esquemas de producción y comportamiento financiero. Esta identificación permite determinar posibles Riesgos de colusión y también establecer el poder de negociación de los proveedores, el cual está relacionado con el número de competidores presentes en el mercado y las participaciones de cada uno en el mercado.

El artículo 2º del Decreto 2113 de 1992 modificado por el Decreto 1174 de 1999 señala que: "*El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, creado por el Decreto ley No. 0290 de 1957, es un Establecimiento Público dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, adscrito al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE", en adelante el "IGAC".*

Así mismo el artículo 6º del mencionado Decreto establece que son funciones del IGAC las siguientes: "*(…) 4. Mantener actualizado un sistema de información sobre el material aerofotográfico, cartográfico y de imágenes existente en el país y servir como centro de información en esta materia para racionalizar su producción y uso por parte de las entidades públicas y privadas."; (…) "7. Ejercer las funciones de autoridad máxima catastral en el país; reglamentar, formar, actualizar y conservar el catastro en el territorio nacional, elaborando el inventario de la propiedad inmueble con sus atributos físicos, económicos, jurídicos y fiscales y expedir las normas que deberán seguir las autoridades locales cuando les correspondan las funciones de formación, actualización y conservación catastrales".*

El artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, que regula la "Naturaleza y Organización de la Gestión Catastral" establece que la gestión catastral es un servicio público, entendiendo el mismo como: "*un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.*

La norma mencionada anteriormente permite la descentralización catastral a cargo de entidades públicas, nacionales, territoriales y Esquemas Asociativos de Entidades Territoriales - EAT-, que deberán solicitar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) su habilitación como gestores catastrales y podrán prestar el servicio público de catastro en todo el territorio nacional.

Por lo que el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1983 del 31 de octubre de 2019, el cual, entre otros aspectos, estableció los requisitos que el IGAC debe verificar para la habilitación y definió el procedimiento que deberá agotarse para tal fin.

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos y llevado a cabo el procedimiento establecido, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi expidió la Resolución No. 853 del 27 de junio de 2023 "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Montería. – Córdoba, y se dicta otras disposiciones", Con la que se habilitó como gestor Catastral al Municipio de Montería – Córdoba, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1170 de 2015, para que preste el servicio público catastral en esa jurisdicción.

El artículo 2.2.2.1.4. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, y en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, son responsables de la prestación del servicio público de gestión catastral el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– y los gestores catastrales, quienes prestarán este servicio de manera directa o a través de la contratación de operadores catastrales.

Bajo la observancia de lo anterior, se tiene que el municipio de Montería como gestor catastral, presta este servicio a través de la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S. – EDIS. Entidad inscrita en la Cámara de Comercio de Montería, el 20 de mayo de 2022, bajo el número 56609 del libro IX, identificada con el N.I.T. 901.598.676-3.

La EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S. - EDIS, de acuerdo a sus estatutos y

composición accionaria, es una empresa de economía mixta del orden municipal, constituida bajo la forma de Sociedad por Acciones Simplificadas, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y presupuestal, vinculada a la Secretaría General de la Alcaldía de Montería, con una participación accionaria del MUNICIPIO DE MONTERÍA del cincuenta y uno por ciento (51%).

Teniendo en cuenta que la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE -EDIS- S.A.S. con N.I.T. 901.598.676-3 de acuerdo a sus estatutos y composición accionaria, es una empresa de economía mixta del orden municipal, constituida bajo la forma de Sociedad por Acciones Simplificadas, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y presupuestal, vinculada a la Secretaría General de la Alcaldía de Montería, con una participación accionaria del MUNICIPIO DE MONTERÍA del cincuenta y uno por ciento (51%) se enmarca dentro de las denominadas Entidades del Estado definidas en el literal a del numeral 1 del artículo 2 de la Ley 80 de 1993.

D. ESTUDIO DEL MERCADO

El estudio de mercado permite comprender la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales pueden consultarse a través de mecanismos como: i) sondeos de mercado; ii) consulta de bases de datos especializadas; y iii) análisis de precios históricos. También involucra el análisis de las variables consideradas para calcular el presupuesto oficial o precio del contrato.

Para la elaboración del estudio de precios de mercado de algunos bienes y servicios, del presente estudio se realizó por **sondeos de mercado por medio de solicitud de cotizaciones.** También se tomó como referencia la Resolución 00114 de 2025, por medio la cual se adopta la tabla de honorarios para las personas naturales que celebren contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y la lista de precios de referencia vigencia 2025.

Se requirió a los potenciales proveedores de los bienes y servicios para que remitieran la información necesaria para determinar, entre otros aspectos el valor del servicio o del bien correspondiente. Para estos efectos, se sugirió incluir en la comunicación toda aquella información pertinente del contrato a ejecutar que permita estructurar una cotización integral y ajustada a las necesidades de la entidad, así como toda aquella información relevante que incida en el precio del bien o servicio.

El valor total del contrato a celebrar es por la suma de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($189.676.000)** incluido todos los costos directos e indirectos que se generen por la celebración y ejecución del contrato.

ACTIVIDAD GENERAL	PRODUCTOS	VALOR UNITARIO	CANTIDAD	VALOR APROXIMADO
TITULACIÓN DE PREDIOS FISCALES URBANOS OCUPADOS CON VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Certificados Planos Prediales Catastrales	**$ 61.935 MCTE**	**1000**	**$61.935.000 MCTE**
	Caracterización Predial	**$ 127.741MCTE**	**1000**	**$127.741.000 MCTE**
				$ 189.676.000 MCTE

F. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SECTOR

Precios del mercado

Para establecer el valor del contrato, el municipio de Montería tuvo en consideración la propuesta técnica económica de la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE SAS.

Es pertinente señalar que los valores ofertados por la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE SAS se encuentran por debajo de las sumas aportadas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través del convenio interadministrativo No. 1260 de 2025 por lo cual esta oferta resulta viable para el Municipio de Montería.

Las cantidades de los productos cotizados inicialmente se originan de la necesidad actual de los procesos de saneamiento, titulación y formalización. Cabe aclarar que en la ejecución del contrato que se pretende celebrar podrán variar aspectos técnicos y jurídicos de los bienes inmuebles a sanear o titular o formalizar, así como las condiciones normativas y regulatorias y el impacto en su aplicación, razón por la cual la estimación realizada puede variar por los factores mencionados sin que exista un número mínimo de productos a solicitar, no obstante, el valor de los productos siempre deberá corresponder a lo cotizado por la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE SAS, documento que forman parte del presente estudio previo.

Todo esto teniendo en cuenta que se cumpliera con las condiciones técnicas mínimas exigidas por la entidad. La definición de los factores de verificación y costos del proyecto, se relacionan con la magnitud de la adquisición, dando cumplimiento a los preceptos, de transparencia, economía, celeridad, responsabilidad, buena fe, contemplados en la ley 80 de 1993. Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector emitida por Colombia Compra Eficiente **Versión: V2 Fecha: 15/08/2025**, se procedió a realizar un análisis del valor estimado del contrato y justificación de este.

Definición del presupuesto oficial

El valor total del contrato a celebrar es por la suma de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($189.676.000)** incluido todos los costos directos e indirectos que se generen por la celebración y ejecución del contrato.

Identificación de las modalidades de selección utilizadas por las Entidades para la adquisición de un bien o servicio

La modalidad de selección del contratista a utilizar en este caso, es la denominada Contratación Directa. Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad de selección, lo constituyen las siguientes disposiciones jurídicas:

De conformidad con el artículo 2, numeral 4 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la ley 1474 de 2011 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del decreto 1082 de 2015, la modalidad de contratación directa opera para aquellos contratos y convenios celebrados entre entidades estatales, siempre que las obligaciones del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora;

En este orden se tiene que el literal a) del numeral 1 del artículo 2º de la ley 80 de 1993 define que son entidades del Estado: La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, el distrito capital y los distritos especiales, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios, los territorios indígenas y los municipios; los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles. (Subrayas fuera del texto original)

El artículo 2.2.1.2.1.4.4 del decreto 1082 de 2015, respecto de los Convenios o contratos interadministrativos lo siguiente: “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”.

Identificación y justificación para la determinación de requisitos habilitantes y criterios diferenciales

Requisitos Habilitantes

No aplica por ser Contratación Directa.

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

Criterios Diferenciales

No aplica por ser Contratación Directa.

Consideraciones para asignación de puntaje para la promoción de la industria nacional.

En la etapa de planeación, se debe identificar el objeto contractual y determinar si el mismo corresponde a un bien y/o servicio, o varios de estos; también identificar los bienes y/o servicios a puntuar en el proceso de contratación; además las condiciones de incorporación de bienes y/o servicios nacionales o extranjeros; y finalmente la forma en la cual verificarán la nacionalidad de los bienes y/o servicios. Lo anterior, toda vez que una buena identificación del objeto contractual permite una buena definición de los puntajes a incluir para la promoción a la industria nacional. La Entidad Estatal en el análisis del sector debe identificar los bienes nacionales relevantes del proceso de contratación, pues el uso de estos por parte del proponente es uno de los criterios que permiten establecer si el bien o servicio puede calificarse como nacional. Así mismo, debe analizar la vinculación del porcentaje mínimo de personal colombiano, según el artículo 2.2.1.2.4.2.9 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 680 de 2021, que desarrolla lo establecido en la Ley 816 de 2003, para definir los bienes colombianos relevantes. **No aplica porque la modalidad de selección del contratista previsto para adelantar este proceso es la Contratación Directa**.

Consideraciones en la compra de alimentos para el abastecimiento y para suministro de productos de origen agropecuario

Las entidades públicas del nivel nacional, departamental, distrital, municipal, sociedades de economía mixta, y entidades privadas que manejen recursos públicos y operen en el territorio nacional, que demanden de forma directa o a través de interpuesta persona, alimentos para el abastecimiento y para suministro de productos de origen agropecuario, deberán cumplir con las disposiciones que establece la Ley 2046 de 2020, sobre porcentaje mínimo de compra y puntajes adicionales a requerir en este tipo de procesos. Igualmente, según les aplique, deberán establecer lo referente a puntajes adicionales (obligatorios y facultativos), así como requisitos adicionales, que establece el Decreto 248 de 2021 que reglamentó dicha Ley. **No es aplicable para el presente proceso, no hay compra de alimentos de producción agrícola.**

Consideraciones para la determinación de criterios ambientales y sociales

Las compras públicas sostenibles y socialmente responsables implican un proceso mediante el cual las entidades estatales satisfacen sus necesidades de bienes, obras y servicios, al tiempo que contribuyen a la protección del medio ambiente, la reducción del consumo de recursos no renovables, la inclusión y la justicia social. Esto incluye la consideración activa de criterios que promuevan la equidad de género, la inclusión de poblaciones vulnerables, y el fomento de la economía popular y solidaria, asegurando que los beneficios de la contratación pública se distribuyan de manera más equitativa. El presente proyecto promueve la reducción del consumo de recursos no renovables, la inclusión y la justicia social.

Determinación de criterios por población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional (Ley 2069 de 2020)

No aplica porque la modalidad de selección del contratista previsto para adelantar este proceso es la Contratación Directa.



JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN
Municipio de Montería

Elaboro y proyectó Análisis del sector: Angel David Pérez Barrios – Economista, Esp. Gerencia Financiera. – Contratista SGM