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 Y DOCUMENTOS PREVIOS	
LEY 80 DE 1993 ARTÍCULO 25 NUMERALES 7 Y 12, LEY 1150 DEL 2007 ARTICULO 2º PARÁGRAFO 1 Y DECRETO 1082 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1.	
FECHA	SEPTIEMBRE DE 2025
DEPENDENCIA SOLICITANTE	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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

De conformidad con el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, son fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución.

El artículo 51 de la misma, dispone que: "*Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".*

El artículo 365 establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber de éste asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.

En desarrollo de lo anterior, el artículo 1 del Decreto Ley 3571 del 2011, dispuso que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en adelante "EL MINISTERIO" y/o "MVCT", tiene como objetivo primordial: *"(…) lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda (…)".*

Así mismo, el artículo 2 del Decreto Ley 3571 de 2011, consagra entre las funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio las siguientes: "*1. Formular, dirigir y coordinar las políticas, planes, programas y regulaciones en materia de vivienda y financiación de vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del suelo en el marco de sus competencias, agua potable y saneamiento básico, así como los instrumentos normativos para su implementación. (…) 4. Determinar los mecanismos e instrumentos necesarios para orientar los procesos de desarrollo urbano y territorial en el orden nacional, regional y local, aplicando los principios rectores del ordenamiento territorial. (…) 18. Prestar asistencia técnica a las entidades territoriales, a las autoridades ambientales y a los prestadores de servicios públicos domiciliarios, en el marco de las competencias del sector".*

El numeral 13 del artículo 11 del mismo Decreto dispone que una de las funciones del Viceministerio de Vivienda es: *"Diseñar programas de asistencia técnica a*

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

entidades territoriales y demás entidades con competencias en temas relacionados con la aplicación de políticas de vivienda, ordenamiento y desarrollo urbano y territorial".

El numeral 8º del artículo 12 de la norma en comento, prevé que la Dirección del Sistema Habitacional tiene a su cargo, entre otras funciones, la de: "*Promover instrumentos normativos, procesos, procedimientos, instrumentos y estrategias para impulsar procesos de titulación de la propiedad en predios fiscales*".

Así mismo, la Ley 2044 de 2020 "*Por la cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones*" a través del artículo 3 permitió a los municipios y distritos efectuar la transformación de bienes baldíos urbanos en bienes fiscales, bienes fiscales titulables y bienes de uso público, y estableció el trámite para ello.

Posteriormente, se expidió el Decreto 523 de 2021 el cual modificó el Decreto 1077 de 2015 en lo referente al saneamiento predial, la cesión a título gratuito, la enajenación de bienes fiscales y la transferencia entre entidades.

El procedimiento que deben seguir las entidades públicas para efectuar la titulación y saneamiento está previsto en el artículo 1 de Decreto 521 de 2021, modificatorio de la Sección 2 del Capítulo 2 del Decreto 1077 de 2015, artículos 2.1.2.2.2.1 al 2.1.2.2.2.15.

De acuerdo con las prerrogativas de carácter general recogidas en los Decretos 1077 de 2015 y 521 de 2021, la entidad cedente debe realizar la identificación jurídica y técnica del inmueble, la cual está regulada en los artículos 2.1.2.2.2.1 y 2.1.2.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, así como la verificación del cumplimiento de requisitos del hogar establecidos en el artículo 2.1.2.2.2.5 del mismo Decreto.

Así las cosas, la ley permite la verificación del cumplimiento de ciertos requisitos mediante el diligenciamiento de una encuesta destinada a establecer la ocupación de la propiedad inmueble, cuya información se encuentre soportada con anexos documentales. Esta encuesta se denomina *caracterización*.

El artículo 2.1.2.2.2.6. del Decreto 1077 de 2015, ratificado por el artículo 1 del Decreto 523 de 2021, estableció la competencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para prestar apoyo jurídico y técnico para el saneamiento y titulación en los términos allí establecidos.

De acuerdo con las funciones asignadas en la Resolución número 0052 del 29 de enero de 2013, las actividades de apoyo son adelantadas por el Grupo de Titulación y Saneamiento Predial de la Dirección del Sistema Habitacional.

En ejercicio de las competencias asignadas al Grupo de Titulación y Saneamiento Predial se ha evidenciado que los hogares vulnerables y de menos recursos son los que más habitan asentamientos informales, enfrentando limitantes de acceso a vivienda adecuada y problemas referentes a la seguridad de la tenencia, lo que se

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

traduce en limitaciones al derecho a la vivienda digna.

La falta de seguridad en la tenencia no solo afecta la calidad de vida de estos hogares, sino que también restringe sus oportunidades de desarrollo, pues la propiedad de la tierra es un factor clave para generar ingresos, fomentar la inversión, acumular capital, acceder a crédito y fortalecer la estabilidad financiera.

Dentro de las causas de esta problemática se encuentra la deficiencia en la actualización permanente de la información catastral y predial que permita atender los procesos de formalización, titulación y saneamiento. A esto se suma el acceso restringido que tienen muchos distritos y municipios a dicha información.

De acuerdo con el Documento CONPES 3958 de 2019, “Estrategia para la Implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito”, la realidad catastral nacional para ese momento era la siguiente: de los 1.122 municipios del país, el 28% no contaba con información catastral y el 63.9% tenía información desactualizada.

Montería no escapa a esta realidad, por lo que en aras de materializar avances en este sentido, el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2028 "*Una Sola Montería*" en su lineamiento estratégico Circuito 1. Circuito para el Trabajo, se estableció la línea presupuestal “*Generación de la información geográfica del territorio nacional*” cuyo producto principal es el “*Servicio de actualización catastral con enfoque multipropósito”.*

En el marco de este plan de desarrollo, desde el año 2023, se viene implementando de manera progresiva y ordenada la implementación del catastro multipropósito en este territorio con el proceso de actualización de los sectores 01, 04 y 05 de la cabecera del municipio de Montería-Córdoba.

Para la vigencia 2024, se priorizó la actualización del sector 2 del área urbana que cuenta con una extensión de 529 HA y 15.186 predios, y que representa la zona comercial de Montería.

Para el año 2025, Montería viene desarrollando un proyecto estratégico de conservación y difusión catastral, focalizado en los 156.465 predios con los que cuenta el municipio de acuerdo con el último registro del año 2024. Esta iniciativa, liderada por el Municipio de Montería en su papel de gestor catastral, se posiciona como un componente clave para mantener actualizada la base catastral, generando un impacto directo en las estrategias de desarrollo urbano y en la toma de decisiones informadas.

Es así como en aras de continuar atendiendo estas necesidades de la población, y con base en el principio de colaboración contenido en el artículo 113 de la Constitución Política el cual dispone que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines, entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Municipio de Montería, se suscribió el contrato Interadministrativo No. 1260 de 2025 cuyo objeto es “*LA*

Carrera 1w No. 32³ – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

ENTREGA POR PARTE DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA AL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE LOS PRODUCTOS CATASTRALES Y CARACTERIZACIONES NECESARIOS PARA LA TITULACIÓN, SANEAMIENTO Y/O LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA UBICADA EN SU JURISDICCIÓN".

Que dicho convenio se celebró con el de continuar con el trabajo de identificación de predios adelantado por el Grupo de Titulación y Saneamiento Predial, por lo que se requiere aunar esfuerzos con la autoridad catastral competente para la obtención de productos catastrales y caracterizaciones que permitan contar con información precisa y actualizada del Municipio de Montería sobre los predios con la finalidad de:

1. Dar continuidad y finalización a los procesos de titulación de bienes fiscales ocupados, propiedad de entidades territoriales a quienes el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, presta asistencia técnica y jurídica de acuerdo con el artículo 2.1.2.2.2.6. del Decreto 1077 de 2015.

2. Permitir el inicio de procesos de saneamiento predial y cesión a título gratuito de bienes fiscales, en las entidades territoriales que manifiesten interés en suscribir Convenios Interadministrativo de Cooperación/mesas de trabajo, con la finalidad de contribuir al mejoramiento de la política integral de hábitat de conformidad con lo establecido en Ley 2294 de 2023, mediante la cual se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo.

Con este contrato se espera que el municipio suministre al Ministerio los siguientes productos:

CANTIDAD ESTIMADA	PRODUCTO
1000	CERTIFICADOS PLANOS PREDIALES CATASTRALES
1000	CARACTERIZACIONES PREDIALES

De esta manera, se espera aportar en la actualización permanente de la información catastral y predial, en los procesos de formalización, saneamiento y titulación, así como consolidar el proceso de la administración de los bienes inmuebles de propiedad de la entidad territorial y nacional, o al interior de su jurisdicción a través apoyo financiero en los procesos de saneamiento, formalización y titulación de predios al interior de su territorio.

Como obligación del Ministerio, se dispuso para la ejecución del contrato la suma de $210.752.000 destinados a financiar la caracterización de los planos prediales y catastrales y la caracterización predial con base en los siguientes valores unitarios pactados:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

6. PROPUESTA ECONÓMICA

Actividad General	Producto	Valor Unitario	Cantidad	Valor
Titulación de predios fiscales urbanos con VIS	Certificados Planos Catastrales	$68.817 MCTE	1.000	$68.817.000 MCTE
	Caracterización Predial	$141.935 MCTE	1.000	$141.935.000 MCTE
Total				**$210.752.000 MCTE**

Dentro de las obligaciones a cargo del municipio de Montería en el marco del referenciado contrato, está la de generar y obtener estos productos catastrales y caracterizaciones prediales, las cuales son necesarias como insumo para poder realizar la titulación, saneamiento y/o legalización de la propiedad inmueble.

MONTERÍA COMO GESTOR CATASTRAL HABILITADO

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

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

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%).

En su alcance y para desarrollar su objeto social, se estableció que la sociedad podrá: “*celebrar todos los actos, negocios jurídicos, convenios y contratos, realizar todo tipo de alianzas y acuerdos empresariales, asimismo ejecutar planes y programas de acuerdo con el artículo 107 de la Ley 489 de 1998 y crear y ser parte de otras sociedades o empresas que contribuyan al desarrollo sostenible, económico, social, ambiental y cultural, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes:* (…) *b. La operación de servicios públicos catastrales mediante el desarrollo de todas las actividades que se requieran para la formación, actualización, conservación y difusión de información catastral, y en general el desarrollo de procedimientos y actividades principales o colaterales que se deriven del enfoque*

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

catastral multipropósito, incluyendo el observatorio inmobiliario, tanto para el Municipio de Montería como para otras entidades de nivel municipal, departamental y nacional, incluyendo la relación con el registro público de la propiedad y todas aquellas actividades que se orienten a obtener los insumos fundamentales de información sobre el territorio, y la consecución, operación, desarrollo y comercialización a través de las herramientas, procesos, insumos, desarrollo e implementación de soluciones tecnológicas y actividades".

Teniendo en cuenta lo expuesto, se encuentra conveniente y necesario adelantar la contratación correspondiente que permita realizar 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.

Para estos efectos, se inscribió en el banco de programas y proyectos de la entidad el proyecto denominado: "FORTALECIMIENTO DE LOS PROCESOS DE TITULACIÓN, SANEAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENESINMUEBLES. MONTERÍA" bajo el código BPIN 202500000033512.

Esta contratación se encuentra inmersa en el Plan de Adquisiciones de bienes, obras y servicios de la vigencia 2025.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS REQUERIDAS Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. OBJETO A CONTRATAR: 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.

2.2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Se trata de un Contrato de prestación de servicios de operación catastral, no definido específicamente en la Ley 80 de 1993, pero autorizado en el Artículo 32 de la misma codificación y previsto en el artículo 2.2.2.5.12 del decreto 1983 de 2019.

2.3. CLASIFICACIÓN DEL BIEN EN EL CÓDIGO UNSPSC: De acuerdo al Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas el proceso de selección se clasifica de la siguiente manera:

CÓDIGO UNSPSC	GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80101600	**(F)** Servicios	**(80)** Servicios de Gestión, Servicios	**(10)** Servicios de	**(16)** Gerencia de proyectos

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

		Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	asesorías de gestión	
80111600	**(F)** Servicios	**(80)** Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	**(11)** Servicios de recursos humanos	**(16)** Servicios de personal temporal

2.4. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO: Para desarrollar las actividades operativas de los procesos de generación y obtención de productos catastrales y caracterizaciones prediales para el municipio de Montería, la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S., deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

2.4.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Ejecutar idónea y oportunamente el objeto del contrato.
2. Ejecutar y cumplir con todos y cada uno de los ofrecimientos efectuados por la Empresa en su propuesta.
3. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución contractual evitando dilaciones que afecten el debido desarrollo del contrato.
4. Cumplir con el objeto del presente contrato, con plena autonomía técnica y administrativa, y bajo su propia responsabilidad, lo cual conlleva que no existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno entre la Empresa y el Municipio.
5. Atender los requerimientos hechos por la supervisión del contrato.
6. Mantener informada a la supervisión del contrato de cualquier circunstancia que afecte la debida ejecución del contrato.
7. Llevar registros, archivos y controles que se requieran para información oportuna y confiable respecto de los asuntos a su cargo.
8. Aplicar tanto la ley de archivo como la ley de habeas data en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales
9. En aplicación a las políticas de cero papeles en la administración pública, deberá disponer de una dirección de correo electrónico para mantener un canal de comunicación con el Municipio, recibir y enviar información al supervisor del contrato.
10. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto contratado.
11. Presentar oportunamente la factura o cuenta de cobro en original y copia, para poder efectuar el respectivo pago, en cumplimiento de la normativa aplicable.

2.4.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

1.- Elaborar y entregar al Municipio de Montería los productos requeridos a través del supervisor que se detallan a continuación:

Certificados Planos Prediales Catastrales: documento gráfico georreferenciado en el que se consigna la información básica de un predio como propietario, número de matrícula inmobiliaria, número predial y la referente al área, linderos, colindantes y mutaciones de un predio. Los certificados planos prediales catastrales se usarán para procedimientos catastrales con efectos registrales y deberá ajustarse a las normas técnicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – (Resolución Conjunta No. 1101 SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, o la norma que la modifica o sustituya).

Caracterización Predial: Censo predial ejecutado mediante el diligenciamiento de una encuesta destinada a establecer la ocupación de propiedad inmueble y su relación jurídica con El Ministerio, la cual se enfoca en un sector o grupo de predios, claramente definidos por El Ministerio. Esta información se diligencia de acuerdo con las bases de gestión predial que administra el Gestor Catastral de Montería, en el formato "CARACTERIZACIÓN PREDIAL" GPV-F-87 del Ministerio.

Nota 1. Los productos que deban ser entregados para la vigencia 2025, se facturarán según lo solicitado y aprobado por el Municipio de Montería dentro de la respectiva vigencia, sin que exista un número mínimo de productos a solicitar.

Nota 2. La ubicación de los predios será proporcionada por el municipio de Montería durante la primera semana de ejecución del contrato mediante acta suscrita por el supervisor designado y el contratista.

2.- Dar cumplimiento a lo establecido en el marco del convenio interadministrativo No. 1260 de 2025, el cual hará parte integral del presente contrato.

3.- Asesorar y apoyar al Municipio de Montería en la elaboración conjunta de un un cronograma de actividades de tal manera que permita el seguimiento y cumplimiento a los plazos para la entrega de productos pactados en el marco del contrato interadministrativo No. 1260 de 2025 suscrito con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
4.- Disponer de los insumos técnicos, logísticos, humanos, administrativos y operativos que se requieran en el marco de la ejecución del contrato.
5.- Realizar las visitas para el diligenciamiento de las caracterizaciones predio a predio, en los términos y condiciones pactados y de conformidad con el estudio previo.
6.- Realizar el trabajo de campo y las demás actividades que se requieran para la entrega final de los productos que solicite el Municipio de Montería en cumplimiento del contrato interadministrativo No. 1260 de 2025 suscrito con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
7.- Diligenciar y organizar la información de manera paralela en la base de datos Excel establecida para el proyecto.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

8.- En caso de que se identifiquen inconsistencias o errores en la información entregada, el **CONTRATISTA** se compromete a corregir dichas inconsistencias de manera oportuna y sin costo adicional, según lo requiera el municipio.
9.- Presentar los informes que le solicite el supervisor designado por **EL MUNICIPIO** y que se relacionen con el objeto del contrato interadministrativo.
10.- Poner en conocimiento de **EL MUNICIPIO** las situaciones sobrevinientes que se presenten en el desarrollo del contrato interadministrativo a celebrar.
11.- Cumplir con la legislación colombiana en materia de protección de datos personales (Ley 1581 de 2012 y demás normativas aplicables), garantizando la confidencialidad y seguridad de la información recolectada durante el proceso de caracterización. Ningún dato personal recopilado podrá ser utilizado para fines distintos a los establecidos en el presente contrato.
12.- Suscribir todas las actas y demás documentos que se requieran para la ejecución y liquidación del contrato interadministrativo.

2.4.2.1 INFORMES

El contratista deberá presentar los informes que le solicite el supervisor por parte de EL MUNICIPIO y en especial los siguientes:

1. Un informe, por cuenta factura presentada, en el que se señale como mínimo:
a) Avance en la elaboración de los productos solicitados por EL MUNICIPIO durante el periodo correspondiente;
b) Productos entregados en debida forma a EL MUNICIPIO durante el periodo correspondiente, que incluya la entidad respectiva y el valor de cada producto.
c) Relación de productos solicitados y no desarrollados por LA EMPRESA, con la justificación pertinente.
d) Copia de las actas de entrega de los productos durante el periodo correspondiente.
2. Un informe final, a la terminación del contrato a celebrar, el cual contenga como mínimo:
a) Relación total de los productos elaborados y entregados a EL MUNICIPIO;
b) Balance financiero final del contrato.

PARÁGRAFO: Como quiera que las actividades contratadas se derivan de las obligaciones adquiridas por el municipio de Montería con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio a través del contrato interadministrativo No. 1260 de 2025, la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S. – EDIS deberá brindar la asesoría y acompañamiento necesario a través de la entrega de los insumos e informes que permitan al municipio de Montería cumplir cabalmente con sus compromisos ante el Ministerio.

2.5. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD:

2.5.1 OBLIGACIONES GENERALES

1. Entregar a la Empresa la información necesaria para el desarrollo del objeto contrato. El Municipio es responsable de la veracidad de la información entregada a la Empresa.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

2. Pagar la remuneración por la ejecución del contrato interadministrativo en los términos pactados en este documento.
3. Ejercer el respectivo control, seguimiento y supervisión a la ejecución del contrato.
4. Recibir de parte de la Empresa los informes relacionados con la ejecución del contrato, realizar la revisión de ellos y presentar las observaciones que surjan del mismo.
5. Suscribir en conjunto con la Empresa el acta de inicio y de terminación, así como los documentos que se requieran en la ejecución contractual.

2.5.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1.- Solicitar al CONTRATISTA, a través del supervisor, los productos en los términos y condiciones pactados y de conformidad con la propuesta de servicios presentada.
2. Designar un supervisor que se encargue de ejercer la vigilancia y control del contrato.
3. Elaborar con el CONTRATISTA un cronograma de actividades un cronograma de actividades de tal manera que permita el seguimiento y cumplimiento a los plazos para la entrega de productos pactados en el marco del contrato interadministrativo No. 1260 de 2025 suscrito con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.
4. Abstenerse de transferir, distribuir, explotar comercialmente, o poner a disposición de terceros no autorizados, la información suministrada en virtud de este contrato.

2.6. LAS AUTORIZACIONES: El alcalde cuenta con facultades para contratar en virtud de lo establecido en la Constitución Política y la Ley 80 de 1993.

2.7. PERMISOS Y LICENCIAS: Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar no se requiere permisos ni licencias para la ejecución del objeto contractual.

2.8. LUGAR DE EJECUCIÓN: El presente contrató se ejecutará en el Municipio de Montería, Córdoba.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

3.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA: La modalidad de selección del contratista a utilizar en este caso, es la denominada Contratación Directa.

3.2. LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN ESTA MODALIDAD DE SELECCIÓN: Los fundamentos jurídicos que soportan esta modalidad de selección, lo constituyen las siguientes disposiciones jurídicas:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

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)

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"*.

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 tal como se evidencia en la siguiente imagen:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

edis
EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE

A QUIEN INTERESE

LA EMPRESA DE SERVICIOS SOSTENIBLES Y TECNOLÓGICOS S.A.S – ESSENT S.A.S. EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S - EDIS S.A.S

CERTIFICA QUE:

La sociedad EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S - EDIS S.A.S identificada con NIT 901.598.676-3, presenta al 31 de diciembre de 2024 la siguiente participación accionaria:

IDENTIFICACIÓN	NOMBRE DEL ACCIONISTA	No. DE ACCIONES	% PARTICIPACIÓN	VALOR
800.096.734-1	MUNICIPIO DE MONTERIA	306	51%	$306.000.000
901.593.947-1	ESSENT S.A.S	294	49%	$294.000.000
TOTAL, ACCIONES		**600**	**100%**	**$600.000.000**

1. El valor Nominal de la acción de la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S - EDIS S.A.S es de un millón de pesos M/CTE ($1.000.000).
2. Los datos del capital social suscrito, se mantienen igual a la fecha de expedición.

Se expide la presente certificación bajo la gravedad de juramento, a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre de dos mil veinticinco (2025).

YERALDIN VILLAMIL ORTIZ
Firmado digitalmente por YERALDIN VILLAMIL ORTIZ
Fecha: 2025.09.24 12:12:07 -05'00'

YERALDIN VILLAMIL ORTIZ
Representante Legal de ESSENT S.A.S.
En calidad de Representante Legal de la EDIS S.A.S.
C.C. 1.030.620.127

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

4.1. VALOR DEL CONTRATO: 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.

4.2 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO: 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 que se detalla a continuación:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

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

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.

Lo anterior en cumplimento de lo establecido en el Convenio Interadministrativo No. 1260 de 2025, el cual reza:

“Sobre el particular es pertinente aclarar que las cantidades relacionadas son estimadas de lo que se requiere de acuerdo con la información con la que cuenta actualmente el Grupo de Titulación y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. En todo caso durante la ejecución del contrato interadministrativo y luego de datos que surjan posteriormente, las cantidades podrán variar en número sin que exista un número mínimo, por lo que, la solicitud de los productos se hará Tipo Bolsa, esto es, la entrega de los productos de acuerdo con las solicitudes realizadas por EL MINISTERIO durante el plazo del contrato, sin exceder el valor total del mismo”.

4.3. **FORMA DE PAGO:** El valor del contrato será pagado de la siguiente manera:

Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, **EL MUNICIPIO** lo pagará de conformidad con el valor de la facturación presentada mensualmente, acompañada del informe de ejecución que detalle los productos recibidos a entera satisfacción por parte del supervisor durante ese periodo. El

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

informe deberá contener la información que se detalla en el numeral 2.4.2.1 de los estudios previos y el valor a pagar será el que resulte de multiplicar el número de productos efectivamente entregados y recibidos a entera satisfacción multiplicado por el valor unitario de los mismos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para el pago se deberá acreditar los aportes parafiscales y su afiliación obligatoria y pago actualizado al sistema de seguridad social, salud, pensiones y riesgos profesionales del contratista y del personal que emplee en la ejecución de la obra confirme al artículo 182 de la ley 100 de 1993, a la ley 789 de 2002, el decreto 510 de 2003 y demás a que haya lugar, acta de liquidación del contrato y demás documentación exigida por tesorería municipal. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El valor total de este contrato incluye todos los costos y gastos en que tenga que incurrir EL CONTRATISTA para el cumplimiento de su objeto, por lo cual no habrá lugar a reconocimiento adicional alguno, exceptuando la fuerza mayor y el caso fortuito. **PARÁGRAFO TERCERO:** En los contratos que se involucre personal para su ejecución deberá aportar la evidencia de pago de aportes, de acuerdo al tipo de vinculación del personal al SGSS, para el efecto deberán aportar la siguiente información: a) planilla asistida b) copia del documento de vinculación a la planilla como independiente. Para el efecto deberá acreditarse el IBC de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente.

NOTA: El Municipio no se responsabilizará por la demora presentada en el pago al CONTRATISTA, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirve de soporte para el trámite y previa recepción de los elementos a satisfacción por parte del contratista o no se ajusta a cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato. El termino para el pago solo empezara a contratarse desde la fecha en que se presenten en debida forma y adjuntándola totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA elegido y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

4.4. PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El plazo para la ejecución del presente contrato será hasta el **31 de diciembre de 2025**. El plazo de ejecución se contará a partir de la suscripción del ***Acta de Inicio*** del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Si bien los requisitos habilitantes en un proceso de selección pública, son aquellos que "*miden la aptitud de proponente para participar en un Proceso de Contratación como oferente y están referidos a su capacidad jurídica, financiera, organizacional y su experiencia*" (Colombia Compra Eficiente - Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación - MDVRHPC-05), la misma Agencia señala que "*La ley no exige establecer requisitos habilitantes en la*

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

modalidad de selección de contratación directa pues la Entidad Estatal escoge directamente a la persona natural o jurídica que debe ejecutar el objeto del Proceso de Contratación. Lo anterior sin perjuicio del deber de la Entidad Estatal de revisar la idoneidad del contratista y verificar su capacidad jurídica para obligarse y cumplir con el objeto del contrato".

Por tratarse de un contrato en que las partes intervinientes son entidades públicas, la modalidad de selección del contratista corresponde a la contratación directa, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con el numeral 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, normas que determinan que "la modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa".

El literal a) del numeral 1 del artículo 2 de la Ley 80 de 1993, señala las entidades estatales que pueden celebrar contratos interadministrativos, entre las que se encuentran los municipios y las personas jurídicas en las que el Estado tenga una participación superior al 50 %, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles, así: *"(...) 1. Se denominan entidades estatales: a) (..) los municipios, (..) las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al 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*".

Asimismo, el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, que modifica el inciso 1 del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, señala que la modalidad de selección de contratación directa solo procede en los contratos interadministrativos "*siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos".*

En relación con la naturaleza de los contratos interadministrativos, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, Sección Tercera, consejero ponente (E): MAURICIO FAJARDO GOMEZ, Radicación número: 66001-23-31-000-1998-00261-01(17860) precisó:

> "*En atención a lo anterior y en relación específicamente con lo que interesa para el caso concreto, se puede señalar que los convenios o contratos interadministrativos tienen como características principales las siguientes: (i) constituyen verdaderos contratos en los términos del Código de Comercio cuando su objetivo lo constituyen obligaciones patrimoniales; (ii) tienen como fuente la autonomía contractual; (iii) son contratos nominados puesto que están mencionados en la ley (39); (iv) son contratos atípicos desde la perspectiva legal dado que se advierte la ausencia de unas normas que de manera detallada los disciplinen, los expliquen y los desarrollen, como sí las tienen los contratos típicos, por ejemplo compra venta, arrendamiento, mandato, etc. (v) la normatividad a la cual se encuentran sujetos en principio es la del Estatuto General de Contratación, en atención a que las partes que los celebran son*

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

entidades estatales y, por consiguiente, también se obligan a las disposiciones que resulten pertinentes del Código Civil y del Código de Comercio; (vi) dan lugar a la creación de obligaciones jurídicamente exigibles; (vii) persiguen una finalidad común a través de la realización de intereses compartidos entre las entidades vinculadas; (viii) la acción mediante la cual se deben ventilar las diferencias que sobre el particular surjan es la de controversias contractuales".

A su turno, la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente a través de respuesta a consulta # 4201913000004536, expuso que:

"La tipología de contrato interadministrativo fue creada en la Ley 80 de 1993 y aunque esta Ley no la definió ni la desarrolló, el Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional", califica a los contratos o contratos interadministrativos como aquella contratación entre entidades estatales. De acuerdo con lo anterior, el contrato o el convenio interadministrativo es aquel acuerdo en el que concurre la voluntad de dos o más personas jurídicas de derecho público con la finalidad de cumplir, en el marco de sus objetivos misionales y sus competencias, con los fines del Estado. Es decir que, los contratos o convenios interadministrativos nominados en la Ley 80 de 1993, están precedidos de un criterio orgánico, pues es necesario que los extremos de la relación contractual sean entidades estatales. Si bien los contratos y convenios interadministrativos están previstos en la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015, no quiere decir que solo puedan celebrarse entre entidades estatales que apliquen el régimen de contratación allí previsto, pues bien puede una entidad estatal de Ley 80 de 1993 celebrar esta clase de convenios con una entidad estatal de régimen especial y no por ello dejará de ser un contrato o convenio interadministrativo, caso en el cual su ejecución estará sometida a la Ley 80 de 1993 a menos que la entidad ejecutora (entidad con régimen especial) desarrolle su actividad en competencia con el sector privado . Además, es necesario tener en cuenta que para que un contrato o convenio interadministrativo exista, debe cumplir con los siguientes elementos: acuerdo sobre el objeto y la contraprestación, y que se eleve a escrito.

Por otra parte, si bien la Ley 80 de 1993 hace referencia de manera expresa al contrato interadministrativo y no al convenio, no por esto puede concluirse que se trate de figuras diferentes, pues, en armonía con lo anteriormente expuesto, las entidades del Estado, en el marco de la Ley 80 de 1993, pueden acordar entre sí obligaciones, siempre que su objeto de creación les permita cumplirlas, con el objetivo común de materializar los fines del Estado. Por este motivo, cuando la Ley 80 de 1993 se refiere a contratos interadministrativos de la misma forma lo hace frente a los convenios, entre otras razones, porque este cuerpo normativo como lo anotamos precedentemente, faculta a las entidades a celebrar los demás acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

(…)

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

Tal y como se indicó en precedencia, el elemento que define lo interadministrativo en una relación jurídica negocial es el acuerdo de dos o más entidades estatales, y no la denominación subjetiva que las partes le quieran otorgar. Frente a esto, la sala plena de la Corte Constitucional, en sentencia C-671 de 2015, del 28 de octubre de 2015, expediente RE-213, con ponencia del magistrado Alberto Rojas Ríos, en control automático de constitucionalidad del Decreto legislativo 1773 de 2015 "Por el cual se autoriza la celebración de convenios administrativos para la ejecución de recursos públicos por parte de algunas entidades territoriales", señaló que lo que hace interadministrativo a un contrato o convenio es la calidad de los sujetos de la relación contractual, los cuales deben formar parte de la administración pública.

(…)

(iii) Modalidad de selección: la definición de un contrato o convenio interadministrativo no está precedida de la modalidad de selección utilizada para celebrar el respectivo acuerdo de voluntades entre entidades de derecho público. Ahora bien, la Ley 1150 de 2007 establece que los contratos interadministrativos pueden celebrarse directamente, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos, a menos que, según las excepciones previstas en dicha Ley, deba adelantarse un proceso competitivo. Nótese que, en este caso, lo que cambia es la modalidad de selección y no la naturaleza de contrato interadministrativo. Si se considera que los convenios no tienen la misma naturaleza jurídica que los contratos, las entidades estatales que requieran celebrar convenios interadministrativos deberían adelantar un proceso competitivo, lo que no es razonable en la medida en que, dependiendo de sus necesidades y competencias, estas acuerdan el objeto y obligaciones a cargo de manera que puedan cumplir conjuntamente con sus objetivos misionales. No obstante, el Decreto 1082 de 2015, previó que los convenios o contratos interadministrativos así denominados en su artículo 2.2.1.2.1.4.4 se contratan directamente, por lo que no hay lugar a dudas de representa lo mismo en la medida en que concurran entidades estatales en el acuerdo de voluntades".

En la misma misiva, Colombia compra eficiente responde al interrogante: `" Bajo qué modalidades se puede realizar un contrato interadministrativo?" y "¿Bajo qué modalidades se puede realizar un contrato Interadministrativo con una universidad pública?" se cita de la siguiente manera:

"De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, las entidades estatales deben escoger a sus contratistas de acuerdo con las modalidades de selección allí previstas, es decir, licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa y mínima cuantía, previendo, en todo caso, que la primera modalidad es la regla general, es decir, la licitación pública. Por su parte, el artículo 2, numeral 4, literal c, ibídem, señala que, de manera excepcional, las entidades estatales pueden contratar directamente, entre otras causales los "Contratos interadministrativos, siempre

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos".

(…)

Al respecto, el Consejo de Estado, en sentencia del 29 de agosto de 2007, radicado 85001-23-31-000-1997-00355-01(15.305), con ponencia del consejero Mauricio Fajardo Gómez, indicó frente a la modalidad de selección de contratación directa que: Constituye una forma de escogencia del contratista, excepcional a la regla general de la licitación, mediante un procedimiento administrativo distinto al previsto para la referida regla general, de ordinario y en contraste con aquella, más ágil y expedito, atendiendo las circunstancias de cada caso particular según lo indicado por la ley, pero sin que ello signifique, en modo alguno, que la aplicación de este procedimiento faculte a la Administración para apartarse de los principios que orientan su actividad, en general y el régimen de contratación estatal, en particular (…) (…) No obstante, si bien la administración tiene la posibilidad de celebrar este tipo de contratos, sin acudir a licitación o concurso público, tal libertad no es absoluta, toda vez que en la selección del contratista se "deberá garantizar el cumplimiento de los principios de economía, transparencia y en especial el deber de selección objetiva, establecidos en la Ley 80 de 1993". En efecto, en la contratación, ya sea de manera directa o a través de licitación o concurso públicos, la administración está obligada a respetar principios que rigen la contratación estatal y, especialmente, ciertos criterios de selección objetiva a la hora de escoger el contratista al que se le adjudicará el contrato. Respecto a la contratación directa, en interpretación de la norma precitada, la Sala observa que con anterioridad a la suscripción del contrato, es deber de la administración hacer un análisis previo a la suscripción del contrato, análisis en el cual se deberán examinar factores tales como experiencia, equipos, capacidad económica, precios, entre otros, con el fin de determinar si la propuesta presentada resulta ser la más ventajosa para la entidad que contrata (…)"

En conclusión, las entidades estatales pueden celebrar contratos o convenios interadministrativos de manera directa, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora y los sujetos de la relación contractual deben formar parte de la administración pública".

Ahora bien, la Ley 489 de 1998 define a las sociedades de economía mixta en su artículo 97 al indicar lo siguiente: "*Las sociedades de economía mixta son organismos autorizados por la ley, constituidos bajo la forma de sociedades comerciales con aportes estatales y de capital privado, que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial conforme a las reglas de Derecho Privado, salvo las excepciones que consagra la ley*".

Adicionalmente, el Municipio justifica la contratación de la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S.- EDIS teniendo en cuenta lo

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

señalado en el capítulo 7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023 y en el artículo 2.2.2.5.11 del decreto 1983 de 2019, el cual a la letra dispone lo siguiente:

"*ARTÍCULO 2.2.2.5.11. Requisitos de idoneidad de los Operadores Catastrales*. *La idoneidad de los operadores catastrales deberá ser verificada por los gestores catastrales dentro del proceso de selección que adelanten para contratar sus servicios, teniendo en cuenta los siguientes requisitos:*

1. Jurídicas: estar constituido como una persona jurídica de derecho público o privado y acreditar que dentro de su objeto social se contemple cualquiera de las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

2. Técnicas: contar con profesionales y/o técnicos que contribuyan al desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

3. Financieras: contar con la capacidad financiera necesaria para desarrollar las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito. Esta capacidad financiera deberá ser establecida y verificada por los gestores catastrales dentro del proceso de selección que adelanten para contratar operadores catastrales, teniendo en cuenta el alcance y magnitud de las actividades y/o servicios contratados.

ARTÍCULO 3.7.2. Requisitos mínimos. (Resolución No. 1040 de 2023) Sin perjuicio de las condiciones y requisitos que cada gestor catastral pueda exigir para la contratación de operadores, estos deberán cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Estar constituido como una persona jurídica, ya sea de derecho público o privado, y demostrar que dentro de su objeto social y actividades se incluyan labores relevantes para llevar a cabo los procesos de formación, actualización y conservación catastral.
2. Las labores mencionadas en el punto anterior deben estar estrechamente relacionadas con el objeto, alcance y obligaciones específicas del contrato que se suscriba con el operador.
3. Contar con perfiles de personal que posean conocimientos técnicos y/o profesiones afines al desarrollo de las actividades propias de la gestión catastral. El operador deberá garantizar que estos perfiles se cumplan en su totalidad durante la contratación del personal y durante la ejecución del contrato.
4. Tener la capacidad financiera necesaria para llevar a cabo las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Los gestores catastrales deberán verificar esta capacidad financiera durante el proceso de selección de operadores catastrales, teniendo en cuenta la magnitud y alcance de las actividades y/o servicios contratados.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

En este orden de ideas el Municipio de Montería procede a agotar la verificación de la siguiente manera:

REQUISITOS JURÍDICOS:

La EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S.- EDIS, es una Sociedad de Economía Mixta, en la cual el municipio de Montería tiene una participación del 51%, y cuyo objeto social comprende: "*(…) ii) La prestación de servicios de consultoría, diseño, estructuración, evaluación, desarrollo, construcción y gerencia de programas, planes y proyectos (…) b. La operación de servicios públicos catastrales mediante el desarrollo de todas las actividades que se requieran para la formación, actualización, conservación y difusión de información catastral, y en general el desarrollo de procedimientos y actividades principales o colaterales que se deriven del enfoque catastral multipropósito, incluyendo el observatorio inmobiliario, tanto para el Municipio de Montería como para otras entidades de nivel municipal, departamental y nacional, incluyendo la relación con el registro público de la propiedad y todas aquellas actividades que se orienten a obtener los insumos fundamentales de información sobre el territorio, y la consecución, operación, desarrollo y comercialización a través de las herramientas, procesos, insumos, desarrollo e implementación de soluciones tecnológicas y actividades (…) l. Desarrollar y ejecutar servicios de interventoría, consultoría, asesoría, construcción, mantenimiento, entre otras, en materias afines o conexas con el objeto social (…) s. Participar como oferente en licitaciones, concursos o invitaciones, públicas o privadas cuyo objeto sea contratar bienes o servicios relacionados con su objeto social (…)".* La citada sociedad de economía mixta se constituyó en virtud del Acuerdo No. 052 del 10 de diciembre de 2021, mediante el cual el Concejo Municipal de Montería otorgó facultades al alcalde de Montería para constituir una sociedad de economía mixta por acciones simplificadas para fortalecer el desarrollo económico y social de Montería.

REQUISITOS TÉCNICOS:

Actualmente la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S.- EDIS desarrolla las labores de conservación catastral del municipio para lo cual dispone en la actualidad de una sede física en el municipio con personal capacitado

Sin perjuicio de lo expuesto, con la propuesta presentada al municipio de Montería, el futuro contratista deberá proveer el personal, así como los recursos técnicos y operativos que sean necesarios para la debida ejecución y cumplimiento a cabalidad de contrato.

EXPERIENCIA:

La EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S.- EDIS ha ejecutado de manera satisfactoria para el municipio de Montería los siguientes contratos relacionados con la naturaleza del contrato que se pretende celebrar:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

TIPO DE CONTRATO	NÚMERO	OBJETO	VALOR	PLAZO
CONTRATO INTERADMINISTRATIVO	CD-SPM-683-2023	DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DE LOS 58.961 PREDIOS EN LOS SECTORES 1, 4 Y 5 DEL ÁREA URBANA, ASÍ COMO LA CONSERVACIÓN DE LOS 148.952 PREDIOS PARA EL MUNICIPIO DE MONTERÍA	$13.775.302.503	DEL 08/1172023 A 31/12/2023
CONTRATO INTERADMINISTRATIVO	CD-SPM-516-2024	DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS DE LOS PROCESOS DE CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN DE LOS 153.083 PREDIOS PARA EL MUNICIPIO DE MONTERÍA.	$6.624.734.220	DEL 26/03/2024 A 31/12/2024

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

Los riesgos previstos para la ejecución del contrato que se deriva del presente estudio previo se encuentran contemplados en la matriz de riesgos adjunta al presente documento.

7. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL CONTRATO:

Si bien el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, señalan que las garantías no serán obligatorias en la contratación directa, la entidad estima conveniente solicitar al contratista, una garantía con los siguientes amparos y vigencias:

a) El cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, en cuantía igual al 10% del valor total del mismo, por el termino de ejecución del contrato y seis (6) meses más, posteriores a la fecha del acta de finalización del contrato.

b) Calidad del servicio: Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad de los servicios prestados, en cuantía del diez por ciento (10%) del valor del mismo y por el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más, posteriores a la fecha del acta de finalización del contrato.

c) Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales: Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado, en cuantía del cinco por ciento (5%) del valor total del contrato y por el plazo del contrato y tres (3) años más.

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015 y del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Proceso de Contratación M-MACPC-14, emitido por Colombia Compra Eficiente, los acuerdos comerciales vigentes con las leyes con las cuales se incorporaron en la normativa colombiana se verificó que el presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por los mismos, por encontrarse dentro de las causales de exclusión de aplicabilidad o excepciones, en razón que el proceso de contratación directa se encuentra relacionado dentro de las causales de excusión de los acuerdos comerciales.

9. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La supervisión de la ejecución del objeto contractual será ejercida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Montería, o por quien el ordenador del gasto designe.

Para constancia se firma en el Municipio de Montería, a los veintiséis (26) días del mes de septiembre de 2025.

Firmado digitalmente por 1b0cca49-25ae-4cba-93c0-2539caf438ea

JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN
Municipio de Montería

Revisó técnicamente: Luis Carlos Raciny – Coordinador de Catastro Alcaldía de Montería

Revisó Jurídicamente: Santiago Berdella Berdella– Abogado Catastral Alcaldia de Montería.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co