



ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015)

SINCELEJO, NOVIEMBRE 2025

En virtud a lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, disposición última modificada por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, previo a la apertura de un proceso de selección, o a la firma del contrato en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones, según corresponda.

El Decreto Nacional No. 1082 de 2015, reglamentario de la Contratación Pública, consagra en su artículo 2.2.1.1.2.1.1, modificado por el artículo 1 del Decreto 399 de 2021 lo concerniente a los estudios previos. Al respecto, consagra para el caso de la contratación directa que son el soporte para elaborar el contrato y como mínimo deben contener los elementos señalados en dicha disposición, a saber: i) La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación; ii) El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto; iii) La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos; iv) El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos presupuestales en la estimación de aquellos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración; v) Los criterios para seleccionar la oferta más favorable; vi) El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo; vii) Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el proceso de contratación, y viii) La indicación de si el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial.

Además, de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto No. 1082 de 2015, se procede a realizar el análisis del sector que hará parte del expediente procesal del contrato. El análisis abarca la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. Para su desarrollo se tendrá en cuenta la guía metodológica expedida por Colombia Compra Eficiente, con atención rigurosa de la naturaleza del contrato que se pretende celebrar, que, al ser contratación directa, se estableció por parte de Colombia Compra Eficiente que en estos casos no es necesario que se haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda.

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

El artículo 365 de la Constitución Política dispone que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado, razón por la cual este tiene el deber de asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Así mismo, dispone que la prestación de los servicios públicos podrá ser realizada por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares; sin perjuicio del deber estatal de mantener la regulación, el control y la vigilancia de los servicios públicos.

Que la Ley N° 2294 de 2023 Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida", modificó el artículo 79° de la



Ley 1955 de 2019 a través del artículo 43°, el cual quedaría así: La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende 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 a la propiedad inmueble, el fortalecimiento del fisco local y el apoyo a los proceso de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural;

De conformidad con lo preceptuado en la mencionada Ley, se hace necesario reglamentar el marco de la gestión catastral con el fin de especificar las condiciones generales del servicio público de gestión catastral, definiendo los aspectos esenciales de la prestación del servicio, tales como: la actuación coordinada de las entidades administrativas para que el servicio sea prestado de manera eficiente, la manera como los gestores y operadores catastrales desarrollarán sus actividades en la prestación del servicio y las funciones que tendrán las entidades de regulación, inspección, vigilancia y control del servicio público.

El servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

El Municipio de Sincelejo requiere contratar los servicios de un administrador de empresas, para que brinde apoyo en la formación, actualización, conservación y difusión catastral; así mismo apoyar en la ejecución de las diversas actividades inherentes a los procesos internos de la Secretaría.

Las acciones de la administración requieren una cantidad importante de personal y además que reúnan conocimientos que garanticen la correcta y oportuna actuación del Municipio, concretamente en impulsar las actuaciones administrativas acordes a su perfil.

Se reitera que los empleados que existen dentro de la planta de personal del municipio de Sincelejo, son insuficientes para abordar todos los asuntos relacionados con los temas antes mencionados, por lo que se requiere contratar al profesional en mención.

2. ESTUDIO DEL SECTOR.

Atendiendo lo ordenado en el artículo 2.2.1.1.16.1. del Decreto 1082 de 2015 y en aplicación al manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se establece el siguiente análisis del sector desde los aspectos legales, organizacionales, comerciales, técnicos y análisis del riesgo, dejándose claro que: *"No será necesario que la Entidad Estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda"*.



2.1. PERSPECTIVA LEGAL.

La necesidad que presenta la entidad se satisface a través de la contratación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión. La escogencia del contratista se efectúa, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2, numeral 4, literal h) de la Ley 1150 de 2007 y lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, con arreglo a la modalidad de contratación directa, siendo este el aspecto legal que regula la necesidad.

2.2. PERSPECTIVA COMERCIAL Y FINANCIERA.

Esta entidad ha contratado en vigencias anteriores servicios similares mediante la modalidad de contratación directa denominada prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión atendiendo la naturaleza del objeto a contratar, la idoneidad y experiencia del contratista, con base en la causal señalada en el literal h) numeral 4º del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. En este sentido, la Entidad fue satisfecha con los servicios prestados por cuanto los contratistas cumplieron satisfactoriamente con las obligaciones adquiridas.

Los valores estipulados para dichas contrataciones, han guardado una paulatina semejanza, variando solo bajo criterios legales y comerciales como la aplicación de la indexación respectiva, al porcentaje de aumento del salario mínimo legal vigente por cada vigencia o en su defecto con el aumento del costo de vida fijado por el DANE. Además de lo anterior, el valor de la contratación también atiende al número y a la complejidad de las actividades contractuales perseguidas con el servicio a contratar, el mayor o menor beneficio que brinda a la entidad y la idoneidad y experiencia del contratista.

En ese sentido el tipo de remuneración que se ha venido utilizando en anteriores procesos contractuales y en el presente, obedece a un valor mensual fijo, acorde con las calidades de estudio, experiencia, habilidades y destrezas del contratista, así como al monto de las actividades a ejecutar.

2.3. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL Y TECNICA.

La Entidad Estatal requiere contratar los servicios de una persona natural cuya profesión sea administración de empresas, en ejercicio de su profesión y con tarjeta profesional vigente, o una persona jurídica cuyo objeto social le permita ejecutar el objeto del contrato, con experiencia profesional mínima de un (1) año prestando sus servicios en entidades públicas o privadas, Para que desarrolle actividades de formación, actualización, conservación y difusión catastral.

En esta oportunidad, la entidad opta por la contratación de una persona natural, cuya profesión sea administración de empresas, pues la misma, de acuerdo al análisis comparativo del gasto histórico de la entidad, representa un menor costo económico por concepto de reconocimiento y pagos de honorarios frente a que si se escogiera una persona jurídica.

Además de lo anterior, se tiene como antecedente que la clase de servicios requeridos por la entidad en esta oportunidad se han contratado con personas naturales, que gozan de idoneidad y experiencia, obteniendo los resultados deseados y alcanzado los objetivos definidos.

En ese sentido, se estima que el servicio que se pretende contratar se encuentra dentro de los parámetros generales de riesgo que su labor, siendo por tanto soportada la misma con la exigencia de acreditar experiencia en las áreas indicadas.



2.4 ANALISIS DEL RIESGO.

Se estima que el servicio que se pretende contratar, se encuentra dentro de los parámetros generales de riesgo que su labor entraña, siendo por tanto soportada la misma con la exigencia de acreditar experiencia en las áreas indicadas, además de fijar el pago de los servicios prestados previa presentación de informe de gestión, así como de expedición de certificado por parte del Supervisor del contrato, donde conste el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista.

3. OBJETO A CONTRATAR.

El contrato a suscribirse tendrá por objeto lo siguiente: **BRINDAR APOYO EN LA FORMACION, ACTUALIZACION, CONSERVACION Y DIFUSION CATASTRAL EN EL MARCO DE LAS ACTIVIDADES MISIONALES DE LA SECRETARIA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE SINCELEJO.**

3.1. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR.

La necesidad se puede satisfacer de la siguiente manera: con la contratación de una persona natural o jurídica que se desempeñe como administrador de empresas, con experiencia mínima de un (1) año, para que desarrolle actividades de formación, actualización, conservación y difusión catastral.

3.2. OBLIGACIONES A DESARROLLAR POR EL CONTRATISTA.

El contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones así:

1. Participar en el diseño, organización, coordinación y control de planes, proyectos, con miras a optimizar la utilización de los recursos disponibles.
2. Participar en la actualización de la base catastral para realizar procesos de mutación sobre los predios del municipio de Sincelejo.
3. Apoyar en la actualización de la estratificación municipal en el marco del catastro multipropósitos, conforme la información suministrada por secretaria de planeación.
4. Actualizar y ajustar la información geográfica de la carta catastral o en el editor geográfico de acuerdo con el sistema catastral vigente.
5. Brindar apoyo en el reconocimiento predial y la localización de los predios en la documentación cartográfica requerida acorde a la normatividad catastral vigente.
6. Difundir información relacionada con los procesos catastrales.
7. Realizar setenta (70) reconocimientos prediales, requeridos en la identificación de los componentes jurídicos, físicos y económicos de los predios en los procesos de formación, actualización y conservación catastral, teniendo en cuenta las metodologías, los procedimientos establecidos y la normatividad vigente.
8. Gestionar y diligenciar certificados prediales, requeridos por el supervisor.
9. Incorporar la información resultante de los procesos catastrales siguiendo los lineamientos técnicos, y formatos de caracterización predial establecidos, debidamente diligenciados y con anexos soportes de la gestión de cada reconocimiento.
10. Actualizar la base de datos catastral como resultado de los tramites de conservación, si la labor se desarrolla de manera convencional, o en el dispositivo móvil captura, si la misma se realiza con apoyo de dicha herramienta.
11. Informar al supervisor y/o responsable de conservación, los casos en que el área del terreno obtenida del reconocimiento predial o inspección ocular, difiere del área los títulos registrados, para que ellos determinen las acciones

- a seguir respecto a la inscripción catastral, conforme lo disponga la normatividad y procedimientos vigentes al respecto.
- Cumplir de buena fe el objeto del contrato.
 - Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
 - El contratista se obliga a efectuar el pago de todos los impuestos que genera la suscripción del presente contrato.
 - Demostrar estar a paz y salvo con el sistema de seguridad social.
 - Realizar y actualizar su información personal y profesional requerida por el sistema de información y empleo público SIGEP.
 - Participar de los demás eventos que manejen dentro de la secretaria de Hacienda Municipal.
 - Y todas aquellas funciones que se derive del objeto contractual.

3.3. SUPERVISION O VIGILANCIA.

El supervisor del contrato será el director de gestión catastral multipropósitos del Municipio de Sincelejo.

3.4. TIPO DE CONTRATACION.

El contrato a realizarse será de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión el proceso de selección que se adelantará es el de CONTRATACIÓN DIRECTA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015.

3.5. PLAZO DE EJECUCION DEL CONTRATO.

El término de ejecución será de **UN (1) MES QUINCE (15) DIAS**, contados a partir de la firma del perfeccionamiento y legalización del contrato, sin exceder la vigencia fiscal 2025.

3.6. LUGAR DE EJECUCIÓN.

El Municipio de Sincelejo.

3.7. CLASIFICACION DE NIVEL:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	CODIGO UNSPSC 80111600
80000000: Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80110000: Servicios de recursos humanos gestión	80111600: Servicios de personal temporal	

3.8. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE.

El Municipio se obliga a:

- Reconocer al CONTRATISTA la remuneración y demás conceptos económicos establecidos en la Ley y/o pactados en el presente Contrato, y velar por la efectividad de tal remuneración y conceptos, según la ley, y los estudios de oportunidad y conveniencias y demás documentos que hacen parte del Contrato.
- Mantener los valores intrínsecos de la remuneración, la igualdad o equivalencia entre los derechos y las obligaciones surgidos, durante todo el término de su vigencia, y restablecerlos cuando surjan alteraciones o desajustes, en los términos de la ley.



3. Supervisar la ejecuci3n del presente Contrato, a trav3s de un supervisor que se designe de acuerdo con las normas legales sobre la materia.
4. Adoptar procedimientos que garanticen la pronta soluci3n de las diferencias y controversias que se presenten entre las partes, con motivo de la celebraci3n, ejecuci3n, terminaci3n y liquidaci3n del presente Contrato, en los t3rminos de la ley.
5. Suministrar oportunamente toda la informaci3n y documentaci3n necesaria al contratista para que este cumpla con sus obligaciones de manera oportuna y eficaz.

4. MODALIDAD DE SELECCI3N DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACI3N, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS.

Atendiendo la naturaleza del objeto del contrato, la modalidad de Selecci3n del Contratista se realizar3 de conformidad al art. 2, numeral 4, literal h) de la Ley 1150 de 2007, correspondiente a la MODALIDAD DE CONTRATACI3N DIRECTA, reglamentada en el art3culo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, normatividad que es del siguiente tenor: "Contratos de prestaci3n de servicios profesionales y de apoyo a la gesti3n, o para la ejecuci3n de trabajos art3sticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contrataci3n directa la prestaci3n de servicios profesionales y de apoyo a la gesti3n con la persona natural o jur3dica que est3 en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el 3rea de que se trate. En este caso, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita."

Los servicios profesionales y de apoyo a la gesti3n corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultor3a que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, as3 como los relacionados con actividades operativas, log3sticas, o asistenciales.

La entidad estatal, para la contrataci3n de trabajos art3sticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situaci3n en los estudios y documentos previos

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACI3N DEL MISMO.

Para todos los efectos legales y fiscales, el servicio que se pretende contratar, asciende a la suma de **SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$6.000.000)**, los cuales ser3n cancelados de la siguiente manera: **UNA (1)** mensualidad vencida por la suma de **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000)**, y un 3ltimo pago de **DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000)** en raz3n a **QUINCE (15)** d3as vencidos; previa presentaci3n de informe de gesti3n, as3 como de expedici3n de certificado por parte del Supervisor del contrato, donde conste el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista y con cargo al Presupuesto de Ingresos y Gastos del Municipio de Sincelejo, vigencia fiscal 2025, amparado en el CDP No. 12949 de 24 de octubre de 2025.

Para soporte del an3lisis t3cnico y econ3mico del contrato, por ser un contrato que se caracteriza por ser *intuito persona*, es decir, que se suscribe por las calidades del contratista, el valor no se encuentra sujeto a las reglas del mercado sino al valor incalculable de la intelectualidad y del resultado satisfactorio de la labor del profesional. As3 las cosas, para fijar los honorarios del futuro contratista se tuvieron en cuenta la idoneidad y experiencia requerida.

6. LA JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Por tratarse de un contrato Intuito persona, y por ser una de las causales de selección por contratación directa según el literal h), numeral 4, del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, y atendiendo a lo previsto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, no es necesario establecer criterios de selección y tampoco es necesaria la comparación de varias ofertas.

7. ANALISIS DE RIESGO DEL OBJETO A CONTRATAR Y LA FORMA DE MITIGARLO.

a. RIESGO PREVISIBLE:

Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia y que ella pueda generar influencia directa en la ejecución del contrato.

b. RIESGO IMPREVISIBLE:

Son aquellos hechos o circunstancias que a la fecha de celebración del contrato y aun en su ejecución no es posible prever.

7.1. TIPIFICACIÓN, ASIGNACIÓN Y ESTIMACIÓN DE RIESGOS. MATRIZ DE RIESGOS.

En el presente proceso la entidad estatal considera que el nivel de riesgo es mínimo, pues se trata de un contrato de prestación de servicios profesionales, donde básicamente no podría presentarse ningún riesgo, no obstante podría presentarse el incumplimiento por parte del contratista, de alguna de las obligaciones contractuales, razón por la cual le corresponde al contratista, asumir la responsabilidad frente a las obligaciones incumplidas en la ejecución del objeto contratado, y en eventual caso el Municipio no realizará desembolso alguno en lo pertinente.

Etapas	Clases de Riesgos/Descripción	Probabilidad	Impacto	Responsable
1. Planeación	Que el estudio previo y del sector sean elaborados por personal no idóneo.	Baja	Alto	Entidad Estatal
2. Selección	Ninguno	-	-	-
3. Contratación	Ninguno	-	-	-
4. Ejecución	Que el contratista no cumpla de manera adecuada con el objeto del contrato.	Baja	Alto	Contratista

7.2 FORMA DE MITIGARLO.

Atendiendo a la circunstancia expuesta antes, la forma de mitigar la falta u omisión de las obligaciones contraídas por el contratista, por parte de la entidad, como se ha venido realizando en oportunidades anteriores, es hacer un seguimiento continuo de las tareas contractuales asignadas, a través de los informes de gestión que debe presentar el contratista por periodos mensuales, ante el supervisor del contrato, previo al trámite administrativo para el pago de su gestión.

8. ANALISIS EFECTUADO SOBRE LA PERTINENCIA DE EXIGIR GARANTÍAS DESTINADAS



A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL, DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Por la naturaleza del contrato y la forma de pago del mismo, la entidad no considera necesaria la exigencia de póliza única de garantía, de acuerdo a lo consagrado en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, que señala textualmente: **"No obligatoriedad de garantías.** En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3 que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1. al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos."

En virtud de lo anterior, esta entidad considera oportuno no exigir garantía de cumplimiento para la presente contratación, atendiendo a que el nivel de riesgo se considera bajo, además que de configurarse el incumplimiento de algunas o todas las obligaciones contractuales a cargo del contratista, la entidad puede abstenerse de cancelar el valor mensual pactado, previa aplicación del debido proceso.

Finalmente se considera que la exigencia de garantía de cumplimiento para este tipo de contrato, implicaría el aumento en el valor estimado para llevar a cabo esta contratación, considerándose innecesario la exigencia de la misma.

9. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD.

El contratista se obliga a mantener al Municipio indemne de cualquier reclamación proveniente de terceros cuyas causales sean actuaciones del contratista enmarcadas dentro de la ejecución del presente contrato.

10. SUJECION A ACUERDOS DE LIBRE COMERCIO:

La presente contratación no está sujeta o cobijada por un acuerdo comercial, por lo tanto, no han de observarse las obligaciones contenidas en el Artículo 2.2.1.2.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

Cordialmente,

CRISTIAN JAVIER BLANQUICETH TAMARA
Director de Gestión Catastral Multipropósitos
Municipio de Sincelejo