ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO INTERADMINISTRATIVO ENTRE EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR Y LA SOCIEDAD DE ECONOMÍA MIXTA TUTERRITORIO S.A.S

De conformidad con los principios generales de la contratación y de acuerdo con lo establecido por la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional 1082 de 2015, procede el municipio de Valledupar a elaborar los correspondientes estudios previos que soportan el presente proceso de contratación.

DEPENDENCIA SOLICITANTE:	Secretaría de Hacienda Municipal
FECHA DE ELABORACIÓN DEL ESTUDIO PREVIO:	Diciembre de 2025
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA ELESTUDIO PREVIO:	LILY ESTHER MENDOZA VARGAS – Secretaria de Hacienda Municipal
OBJETO:	**BRINDAR APOYO INTEGRAL A LA OFICINA DE GESTIÓN CATASTRAL DE VALLEDUPAR, PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**
PRESUPUESTO OFICIAL	**CUATROCIENTOS DOS MIL MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS CON CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILÉSIMAS DE PESO ($402.000.121.177,476)**
INFORMACIÓN ASOCIADA AL PROYECTO DE INVERSIÓN PÚBLICA	**Eje Transformador: 4.** Gestión Eficiente Para El Desarrollo. **Catalizador: 401.** Cultural, Fortalecimiento A La Gestión Y Dirección De La Administración Pública Territorial. **Habilitador: 4011.** Fortalecimiento de la Gestión de Calidad y Control. **Indicador de producto:** Sistema de Información catastral actualizado. **Meta del proyecto:** Un (1) Sistema de Información catastral actualizado.
VIABILIZACION DEL PROYECTO:	Registrado y viabilizado en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal, con el código BPIN 202500000019038.
FUENTE DE FINANCIACIÓN:	Inversión
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:	la Ley 1150 de 2007, establece en su artículo 2°, numeral 4°, literal c, modificado por los artículos 92 y 95 de la Ley 1474 de 2011, como modalidad de selección la **contratación directa**, encontrándose como justificación de dicha modalidad los **contratos interadministrativos.**

I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

Que el artículo 2 de la Constitución Política, establece que son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, indicando para el efecto, que es obligación de las autoridades de la República, proteger a todas las personas en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, garantizando el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Que la Constitución Política en su artículo 209 establece que: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones". Destacando que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

El municipio de Valledupar enfrenta una problemática estructural derivada de la desactualización catastral, una situación que ha sido señalada por la comunidad como una de las principales preocupaciones en temas de planeación y gestión territorial, representando el 10% de las inquietudes planteadas en las

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

consultas comunitarias, advertidos dentro del Plan de Desarrollo Territorial 2024-2027. Esta desactualización dificulta la toma de decisiones estratégicas relacionadas con el uso del suelo, la expansión urbana y la optimización de los recursos fiscales, limitando así el impacto de las políticas públicas y reduciendo la capacidad del municipio para responder a las necesidades reales de su población en crecimiento.

El municipio de Valledupar-Cesar presenta una desactualización catastral de 11 años como se evidencia en la información obtenida por parte del IGAC, y acorde con el INFORME PRELIMINAR DE LA VISITA GENERAL AL GESTOR CATASTRAL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR CESAR:

Vigencia Rural	Predios Área Rural	Área De Terreno Rural (ha)	Vigencia Urbana	Predios Área Urbana	Área De Terreno Urbana (ha)	Total, Predios	Área Total (ha)	Prefijo NUPRE
2014	8848	413,886.48	2014	114187	4,886.21	123035	418,772.69	AWK

Fuente: IGAC - https://igac.gov.co/es/catastro-multiproposito/consulta-por-municipio

Lo anterior en contravía del artículo 5 de la Ley 14 de 1983 y el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 que establece en cuanto a la formación y actualización de los catastros que debe realizarse en periodos máximos de 5 años.

Para afrontar esta situación el municipio se habilitó como Gestor Catastral. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), mediante la Resolución 486 de 2021, habilitó al municipio de Valledupar como gestor catastral, otorgándole la facultad de administrar de manera autónoma su información catastral. Esta habilitación fue un paso dirigido a que el municipio pueda gestionar de manera directa su catastro, con el propósito de mantener una base de datos precisa y actualizada que sirva de soporte a la planificación y desarrollo territorial.

En el marco de esta habilitación, el municipio expidió el Decreto N° 000853 del 28 de octubre de 2021, delegando a la Secretaría de Hacienda Municipal la responsabilidad de expedir los actos administrativos necesarios para la gestión catastral. A partir del 29 de octubre de 2021, Valledupar asumió formalmente el servicio público catastral, estableciendo la estructura institucional necesaria para llevar a cabo sus funciones catastrales con independencia y eficiencia.

Debe recordarse que, al ser habilitado como Gestor Catastral, el Municipio propuso una serie de gestiones con miras al cumplimiento de su nuevo rol. El documento técnico de habilitación del municipio de Valledupar para operar como Gestor Catastral establecía una estructura organizativa dentro de la Secretaría de Hacienda, donde se advertía la creación de una Oficina de Catastro dependiente del despacho de dicha secretaría. Esta oficina preveía contar con un equipo administrativo compuesto por un Gerente/Director, un Coordinador Técnico-Conservación, un Coordinador Técnico SIG-Actualización, un Coordinador del Observatorio Inmobiliario, un ingeniero de sistemas y un abogado. Además, contratará personal adicional para roles específicos como reconocedores catastrales, digitalizadores, y asesores externos para atender los procesos de conservación y actualización catastral.

En términos regulatorios, Valledupar se comprometió a cumplir con las normas del Decreto 148 de 2020 y las resoluciones del IGAC que regulan la materia, asegurando que todos los procesos catastrales, desde la cartografía hasta el modelo de datos LADM_COL, se desarrollarían de manera rigurosa.

El enfoque multipropósito aplicado abarcaría actividades como el barrido predial masivo, la integración con el registro de propiedad, y la inclusión de datos sobre la informalidad en la propiedad. En el primer año, se preveía utilizar el Sistema Nacional de Información Catastral del IGAC, con soporte especializado, mesa de ayuda temática del SNC y herramientas como el Sistema de Captura CICA, mientras se diseñaba una plataforma tecnológica propia que operaría en la nube a partir del segundo año. Esta plataforma incluiría servicios web y en línea, aseguraría el manejo integrado del componente físico-espacial y la capacidad de interoperar con sistemas nacionales como el SINIC o cualquier otro sistema de información dispuesto por el IGAC.

El proceso de conservación catastral sería implementado desde el inicio, con un equipo interno coordinado que atendería tanto trámites nuevos como rezagados. Se desarrollaría un plan de acción para esto último. De igual forma, se aseguraría la depuración de inconsistencias gráficas, la gestión de información en la plataforma y la gestión de calidad y gestión documental. Para la actualización catastral con enfoque multipropósito, se programaría la intervención de 124,574 predios, comenzando con la zona urbana (115,574 predios) en 2022 y los predios rurales (9,000) en 2023. Las fases incluirán pre-alistamiento, socialización previa

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

a operación, Barrido predial masivo, generación de bases de datos, validación de resultados, reporte de información al SINIC e implementación de estrategias de mantenimiento permanente del catastro.

En términos de difusión catastral, el municipio garantizaría la calidad de la información basada en los estándares del modelo LADM-COL (Resolución No. 499 del 28 de mayo de 2020) y la Resolución 388 de 2020 y las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen. Asimismo, proporcionaría acceso a la información catastral y cartográfica actualizada a través de un micrositio de consulta y descarga en la página web del municipio. Además, se planeaba comercializar servicios catastrales a otros municipios de la región y privados. El Observatorio Inmobiliario "Valledupar Va" recopilará datos del mercado inmobiliario y apoyaría con informes periódicos del mercado inmobiliario municipal, determinando Zonas Homogéneas Geoeconómicas y Físicas y realizando investigaciones sobre economía urbana, entre otros aspectos. Finalmente, se proyectaba crear una Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) local, interconectada con la IDE regional y la ICDE, promoviendo un uso multipropósito de la data predial.

La Resolución 486 de 2021 expedida por el IGAC que habilitó al municipio de Valledupar como gestor catastral dispuso en su numeral 3, las obligaciones que asumió el municipio en su rol de Gestor Catastral, así:

Artículo 3. Obligaciones, Son obligaciones del gestor catastral habilitado las siguientes:

1. Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral.

2. Una vez se inicie la prestación del servicio público catastral deberá hacerlo de manera continua y eficiente, lo cual comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, y los procedimientos de enfoque catastral multipropósito que determine el Gobierno Nacional, en consecuencia, no podrá abandonar dicha prestación hasta tanto otro gestor catastral lo reemplace.

3. Dar estricto cumplimiento a la normativa que regula el servicio público catastral, so pena de ser acreedor a las sanciones previstas en el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019, o norma que la sustituya, modifique o complemente,

4. Reportar en el Sistema Nacional de Información Catastral o la herramienta que haga sus veces, el resultado de la gestión catastral de acuerdo con la regulación que expida Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC.

5. Atender los requerimientos de tipo administrativo y/o órdenes judiciales relacionadas con los predios bajo su jurisdicción catastral.

6. Establecer mecanismos internos de atención prioritaria y de articulación interinstitucional para cumplir con las solicitudes u órdenes administrativas y judiciales, cuando se trate de predios objeto de despojo o abandono forzado que se hallen bajo su jurisdicción catastral, de acuerdo con la ruta jurídica definida en la Ley 1448 de 2011 y sus normas concordantes o complementarias; lo anterior en desarrollo de lo establecido en el artículo 2.2.2.2.25 del Decreto Nacional 148 de 2020.

7. Todas las demás previstas en el Decreto 1983 de 2019 y las dispuestas en el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015*%, o las normas que lo sustituya, modifique o complemente.

Sin embargo, pese a los avances normativos, a la estructura creada y a los compromisos asumidos en el marco de la habilitación catastral, la administración municipal aún no ha logrado consolidar una gestión catastral efectiva.

Al respecto debe advertirse que el pasado 27, 28 y 29 de junio de 2023 se llevó visita por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro al Gestor Catastral Municipio de Valledupar-Cesar, en la cual se evidenció diez hallazgos con presunta incidencia administrativa y una de ellas adicionalmente con presunta incidencia disciplinaria:

- **Infraestructura del archivo de gestión documental:** El equipo auditor encontró que el Gestor Catastral presuntamente carece de una infraestructura adecuada que garantice la correcta organización y conservación de los documentos. No se cumplen requisitos esenciales como la clasificación, orden, foliación y rotulación, ni se ha implementado un sistema de inventario conforme a la normativa vigente. Este incumplimiento, regulado por el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, y la Resolución 789 de 2020, representa una presunta incidencia administrativa.
- **Recursos Tecnológicos – Sistema de Gestión Catastral:** Durante la

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

auditoría se evidenció que el Gestor Catastral no disponía de herramientas tecnológicas necesarias para la administración segura y eficiente de la base catastral. Además, no cuenta con mecanismos de seguimiento y manejo de radiaciones ni con un sistema para gestionar PQRSD. Este incumplimiento del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, implica una presunta incidencia administrativa.

- **Recursos Tecnológicos – Canales de atención virtual:** El informe destaca la presunta falta de un canal virtual que facilite el acceso, consulta e interacción con la información catastral para los ciudadanos, lo que compromete la calidad y transparencia del servicio. Esto infringe el artículo 2.2.2.2.13 del Decreto 1170 de 2015 y el Protocolo de Atención y Servicio al Ciudadano del IGAC, que obliga a garantizar la disponibilidad de estos canales. Por lo tanto, se considera un hallazgo con presunta incidencia administrativa.
- **Recursos Organizacionales – Recurso Humano:** Se detectó la ausencia de personal adecuado y suficiente en el Gestor Catastral, a pesar de contar con un manual de funciones y un organigrama establecido. Además, los contratos existentes no aseguran la continuidad y eficiencia en la prestación del servicio. Esto incumple el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 y representa una presunta incidencia administrativa que afecta directamente la capacidad operativa del servicio catastral.
- **Recursos Organizacionales – Manuales, Procesos y Procedimientos:** La auditoría señaló la falta de documentación de procesos y procedimientos que permitan una gestión catastral integral y eficiente. Tampoco se ha evidenciado la emisión de un acto administrativo que regule estas actividades. Esta deficiencia, que incumple las disposiciones de la Resolución 1149 de 2021 y la Resolución 1099 de 2017, se considera un hallazgo con presunta incidencia administrativa, impactando la eficiencia en la prestación del servicio.
- **Cumplimiento del cronograma de habilitación:** En Valledupar, el Gestor Catastral no ha logrado cumplir con ninguna de las metas establecidas en su cronograma de habilitación, lo que afecta el correcto ejercicio de sus funciones. Este incumplimiento del literal g) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, conlleva una observación con presunta incidencia administrativa.
- **Prestación del servicio público de la gestión catastral:** Se identificaron retrasos en los procesos de conservación y actualización catastral, afectando la prestación del servicio. En Valledupar, la última actualización data de 2014, lo que impacta tanto las áreas rurales como urbanas. Este retraso, que infringe la Ley 14 de 1983 y la Ley 1955 de 2019, junto con deficiencias en la difusión y acceso a la información, constituye una observación con presunta incidencia administrativa y disciplinaria.
- **Reporte de información en el marco de la Instrucción administrativa No. 13 del 17 de julio de 2020 expedida por la SNR.:** La auditoría evidenció que no se ha demostrado si el municipio de Valledupar contrató o no operadores catastrales, incumpliendo así con las exigencias de la normativa. Este hecho vulnera el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 y la Instrucción Administrativa No. 13 de 2020, lo que se considera una presunta incidencia administrativa.
- **Implementación del modelo LADM_COL:** El informe indica que el Gestor Catastral no ha implementado adecuadamente el modelo LADM_COL, esencial para la gestión multipropósito de la información catastral. Esto compromete la interoperabilidad y eficiencia del sistema, incumpliendo la resolución SNR 4218 IGAC 499 de 2020 en la que se adoptó ese modelo. La falta de implementación se clasifica como una presunta incidencia administrativa.
- **Implementación del observatorio inmobiliario:** La auditoría revela

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

que no se ha implementado el observatorio inmobiliario necesario para gestionar la información del mercado inmobiliario, conforme a lo establecido por la normativa. Este incumplimiento del literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, representa una presunta incidencia administrativa.

Como se observa, los procesos de actualización y conservación catastral siguen pendientes y no se han llevado de manera plena, lo cual ha limitado el potencial del municipio para gestionar adecuadamente los bienes inmuebles y recaudar de manera eficiente el impuesto predial. Esta situación no solo restringe la disponibilidad de recursos para proyectos de infraestructura y servicios públicos, sino que también afecta la equidad en la distribución de la carga tributaria entre los contribuyentes.

Al respecto debe ponerse de presente que, durante el año 2024, se realizó el documento MIGRACIÓN DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y ALFANUMÉRICA AL SOFTWARE DE GESTIÓN CATASTRAL PREDIUM TECH - DIAGNÓSTICO CATASTRAL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR. El análisis fue realizado sobre la base de datos catastral del municipio de Valledupar. Abarcó tres aspectos principales: las inconsistencias gráficas, alfanuméricas y jurídicas, con el objetivo de identificar y comprender las deficiencias que puedan existir en la información catastral.

El resumen de las inconsistencias encontrada de la base de datos catastral "En donde según el análisis realizado, se han detectados un total de 890,310 inconsistencias en la base de datos catastral del municipio de Valledupar. De estas, la mayoría, un 90,4%, están relacionadas con las inconsistencias gráficas, lo que equivale a 890,988 errores. Por otro lado, las inconsistencias en los datos alfanuméricos representan el 7,4% del total, con 66,241 errores. Por último, las inconsistencias jurídicas constituyen el 2,1% restante, con un total de 19,081 errores."

Al final las conclusiones del estudio fueron las siguientes:

"El análisis realizado de las inconsistencias en la base de datos catastral del municipio de Valledupar revela la presencia de múltiples deficiencias que requieren atención inmediata. Tanto las inconsistencias gráficas, alfanuméricas y jurídicas identificadas durante este proceso indican la necesidad de mejorar la calidad y precisión de la información catastral.
Las discrepancias en la representación geoespacial de los elementos catastrales sugieren la existencia de errores en la delimitación de los límites de las propiedades, lo que podría afectar la gestión del territorio y la planificación urbana. Por otro lado, los errores en los datos registrados, como los relacionados con propietarios, documentos y características de los predios, dificultan el uso efectivo de la base catastral para fines de administración y toma de decisiones.
Además, las inconsistencias jurídicas identificadas plantean preocupaciones sobre la validez legal de ciertos predios, lo que podría generar conflictos en la propiedad y complicar los procesos de compraventa y gestión de tierras.
En resumen, es fundamental abordar estas inconsistencias de manera integral y urgente para garantizar la integridad y la fiabilidad de la base de datos catastral de Valledupar. Esto requerirá la implementación de medidas correctivas, como la actualización de la información, la mejora de los procesos de validación y la colaboración con las entidades pertinentes para garantizar la precisión de los datos catastrales. Solo mediante estos esfuerzos se podrá lograr una gestión efectiva del territorio y promover el desarrollo sostenible del municipio."

Este diagnóstico evidencia la necesidad de un proyecto de fortalecimiento en la gestión catastral que permita al municipio de Valledupar ejercer plenamente sus competencias como gestor catastral, facilitando la actualización, conservación y difusión de su base de datos catastral en función del desarrollo territorial y de una gestión pública orientada a la eficiencia.

En este orden de ideas, es preciso indicar que, los Gestores Catastrales habilitados por el IGAC para la prestación integral del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito tienen a su cargo una serie de obligaciones y deberes tendientes a garantizar que la prestación del referido servicio se realice de manera eficiente, eficaz, continua e ininterrumpida, las cuales, se resumen en la ejecución de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles. Lo anterior, asegurando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral, y el cumplimiento de la normativa vigente aplicable.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

En consecuencia, cuando estas obligaciones no son atendidas de manera plena, los Gestores Catastrales pueden ser destinatarios de la imposición de diversas medidas sancionatorias tendientes, en primera medida a conminarlos al cumplimiento de sus obligaciones e inclusive, a revocarles la habilitación que les ha sido otorgada para fungir como Gestores Catastrales.

Lo anterior, sin perjuicio de las demás consecuencias que el régimen jurídico de prestación del servicio público catastral con enfoque multipropósito contempla cuando un Gestor Catastral es objeto de sanciones derivadas del incumplimiento de sus obligaciones como prestador del mencionado servicio.

De este modo, debe indicarse que, el servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito cuenta con un régimen jurídico integral, el cual contempla un régimen sancionatorio aplicable a los Gestores Catastrales y que tiene tipificadas las conductas que son reprochables a estos, y por las cuales, podrán ser sujetos de sanciones.

En efecto, el artículo 81 de la Ley 1955 de 2019 establece de manera clara y expresa que los Gestores Catastrales serán sujetos de sanciones cuando incurran en alguna de las siguientes infracciones:

"1. No suministrar información oportunamente, o no suministrar información requerida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), relacionada con el Sistema Nacional de Información Catastral.
2. Incumplir los procedimientos, protocolos o requisitos previstos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para el suministro y consolidación de la Información catastral.
3. Efectuar modificaciones en el Sistema Nacional de Información Catastral sin el cumplimiento de los requisitos documentales de orden técnico o jurídico, fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
4. Efectuar modificaciones catastrales por fuera de los términos establecidos en los estándares, metodologías y procedimientos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
5. Exigir requisitos adicionales a los señalados para la ejecución de trámites o servicios catastrales.
6. No adelantar las labores de formación, conservación y actualización catastral, pese a haber sido habilitado para el efecto, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).
7. Aplicar incorrectamente o no aplicar las metodologías, los estándares, metodologías y procedimientos técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en el desarrollo de las actividades propias del catastro.
8. Atrasar injustificadamente la validación de documentos en el Sistema Nacional de Información Catastral.
9. Realizar modificaciones catastrales sin los respectivos soportes.
10. Presentar desactualización injustificada de la gestión catastral.
11. Incumplir los estándares en la entrega adecuada y oportuna de Información a los ciudadanos y en la atención de los trámites relacionados con la gestión catastral.
12. No cargar la información, o cargarla de manera incompleta, inoportuna y/o no veraz, al Sistema Nacional de Información Catastral.
13. Incumplir las disposiciones contenidas en la presente ley, la normativa proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en ejercicio de su función regulatoria, las instrucciones y órdenes impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás leyes, decretos y reglamentos que regulen la gestión catastral."

Por su parte, el artículo 82 ibidem establece cuales son las sanciones a las que se podría hacer merecedor un Gestor Catastral que incurra en alguna de las infracciones previstas en el citado artículo 81, previendo la posibilidad de imposición de multas, la suspensión temporal de las actividades del servicio de catastro multipropósito e inclusive, la revocatoria de la habilitación del Gestor Catastral.

Ciertamente, la referida norma establece las siguientes sanciones:

"1. Multa entre veinticinco (25) y doscientos cuarenta y un mil seiscientos cuarenta y cinco (241.645) Unidades de Valor Tributario (UVT). Si la infracción se cometió durante varios años, el monto máximo de la multa se podrá aumentar hasta en ciento veinte mil ochocientos veintitrés (120.823) Unidades de Valor Tributario (UVT), por cada año adicional que dure la infracción.
2. Suspensión temporal de la habilitación en todas o algunas de las actividades que comprenden el servicio de gestión catastral.
3. Revocatoria de la habilitación como gestor catastral."

Por supuesto, la citada norma también dispone que la imposición de sanciones a los Gestores Catastrales estará precedida del agotamiento del procedimiento administrativo sancionatorio ordinario de que trata la Ley 1437 de 2011 en sus artículos 47 y subsiguientes.

Ahora bien, en cuanto a la autoridad que ha sido dotada de las competencias para la imposición de sanciones a los Gestores Catastrales por la comisión de las infracciones contenidas en el artículo 81 de la

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

Ley 1955 de 2019, el citado artículo 82 ibidem establece que dicha labor corresponde a la Superintendencia de Notariado y Registro.

Así las cosas, Los Gestores Catastrales que son sujetos de sanciones por parte de la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-SNR, como consecuencia de haber incurrido en alguna de las conductas tipificadas en el artículo 81 de la Ley 1955 de 2019 son destinatarios de algunas consecuencias adicionales que se derivan de ello, entre las cuales se encuentra: (i) La imposibilidad de ser contratado por otras Entidades Territoriales para la prestación del servicio de gestión catastral con enfoque multipropósito; y (ii) La imposibilidad de solicitar nuevamente la habilitación para fungir como Gestor Catastral.

Ciertamente, sea lo primero indicar que, de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo tercero (3°) del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el servicio público catastral puede ser prestado por parte de los gestores catastrales a otras Entidades Territoriales que lo requieran, mediante la figura de los Convenios o Contratos Interadministrativos.

Lo anterior, es convalidado por el IGAC mediante la Resolución No. 1040 del año 2023 Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito, en cuyo artículo 3.4.1. se establece que:

"Las entidades territoriales que no estén habilitadas podrán contratar con un gestor catastral para la prestación integral del servicio público de gestión catastral en su territorio (...)"

Sin embargo, la posibilidad que tienen los Gestores Catastrales habilitados para prestar el servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito a otras Entidades Territoriales se encuentra supeditada a la verificación previa de algunas condiciones, las cuales se encuentran establecidas en el artículo 3.4.2. de la citada Resolución No. 1040 de 2023, siendo una de estas, precisamente que el Gestor Catastral no sea sujeto de sanción alguna en firme impuesta por parte de la SNR, veamos:

"Además de lo indicado por la normatividad respectiva en materia de contratación, la entidad interesada en contratar deberá verificar lo siguiente:

1. Que el gestor a contratar haya puesto en vigencia al menos un proceso de formación y/o actualización catastral producto de su gestión en la totalidad del territorio bajo su jurisdicción. Si se contrata a un gestor catastral que tenga bajo su responsabilidad varios municipios, los procesos de formación y/o actualización realizados, producto de su gestión, deben cubrir al menos el 70% de área de territorio a su cargo.

2. Que el gestor catastral a contratar no tenga ninguna sanción en firme, impuesta por la SNR.

3. Que el gestor catastral a contratar no cuente con un rezago de atención a trámites de conservación catastral superior al 60% de solicitudes con plazos vencidos." (Subrayado por fuera del texto original).
De este modo, y sin que ello se contemple dentro de las sanciones que establece el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019, una de las consecuencias derivadas de que un Gestor Catastral sea sujeto a alguna de dichas sanciones, es la imposibilidad de que sea contratado por otras Entidades Territoriales para la prestación del servicio de gestión catastral con enfoque multipropósito, con lo cual se le limita considerablemente su marco de acción como Gestor Catastral.

Es importante anotar que, el artículo 3.4.2. de la Resolución No. 1040 de 2023 no establece de manera expresa que la sanción que haya sido impuesta al Gestor Catastral consista en la revocatoria de su habilitación, dando a entender que basta con que se le haya impuesto cualquiera de las sanciones contempladas en el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019 para que le sea vedada su posibilidad de ser contratado por otras Entidades Territoriales.

Por otra parte, el artículo 3.2.3. de la Resolución No. 1040 de 2023 emitida por el IGAC establece las causales de rechazo para las solicitudes de quienes pretenden ser habilitados como Gestores Catastrales, contemplándose como una de estas que el solicitante haya sido previamente sancionado por parte de la SNR, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019, siempre y cuando, dicha sanción consista en haberse revocado al solicitante su habilitación como Gestor Catastral, veamos:

"Las solicitudes de habilitación como gestor catastral serán rechazadas de plano por las siguientes causales:

1. No cumplir con los indicadores establecidos en el artículo 3.1.13 de la presente resolución.

2. Cuando el solicitante haya sido previamente sancionado por la SNR en los términos del artículo 82 de la Ley 1955 de 2019, siempre y cuando dicha sanción esté en firme y haya definido la deshabilitación.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

3. Cuando la entidad territorial solicitante se encuentre en acuerdo de reestructuración de pasivos en los términos de la Ley 550 de 1999.

4. Cuando las solicitudes no subsanen de fondo los aspectos requeridos sobre las condiciones jurídicas, técnicas, operativas, tecnológicas, económicas y financieras que deben acreditarse en los seis componentes de la solicitud." (Subrayado por fuera del texto original).

Así pues, otras de las consecuencias que se deriva de que un Gestor Catastral sea sujeto a las sanciones previstas en el artículo 82 de la Ley 1955 de 2019, y específicamente aquella consistente en la pérdida de su habilitación, es la imposibilidad de volver a obtener la habilitación de Gestor Catastral, por cuanto, siempre que presente la solicitud tendiente a ello, esta será rechazada de plazo por parte del IGAC.

En síntesis, y con el estado de cosas actual, el municipio de Valledupar se encuentra expuesto a múltiples consecuencias negativas derivadas del presunto incumplimiento de sus obligaciones como gestor catastral, entre las cuales se incluye la pérdida de la habilitación otorgada por el IGAC y eventual imposibilidad de volverse habilitar como Gestor Catastral.

En aras de afrontar las situaciones previamente descritas y atender las necesidades propias del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito, el Honorable Concejo Municipal de Valledupar autorizó mediante el Acuerdo Municipal No. 004 del 14 de abril de 2025 al alcalde municipal para constituir una Sociedad de Economía Mixta cuyo propósito será fungir como un instrumento de sinergia entre el sector público y privado para apoyar integralmente al municipio de Valledupar en la modernización, adecuación y prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito.

En este orden de ideas, es necesario suscribir un Contrato Interadministrativo entre la SEM y el municipio de Valledupar para establecer las condiciones en las que esta brindará apoyo al municipio en el marco de la prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito, para lo cual se requiere la autorización de vigencias futuras excepcionales.

Lo anterior, tomando en consideración que el sostenimiento financiero de la SEM tiene como base la suscripción del ya referido Contrato Interadministrativo, de conformidad con el estudio demostrativo de que trata el artículo 69 de la Ley 489 de 1998 elaborado para establecer la necesidad y viabilidad de creación de la SEM.

Ahora bien, dado que la SEM TUTERRITORIO S.A.S. ya ha sido creada luego de haber llevado a cabo el proceso de licitación pública No. LP-SGR-005-2025, y su creación fue formalizada mediante la Escritura Pública No. 2610 del 03 de octubre de 2025, y que, mediante Acuerdo Municipal, se confirió autorización al alcalde Municipal para suscribir el presente Contrato Interadministrativo mediante el cual se formalizan las condiciones que regirán el apoyo integral que brindará la SEM al municipio en la prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito.

II. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES

Objeto

BRINDAR APOYO INTEGRAL A LA OFICINA DE GESTIÓN CATASTRAL DE VALLEDUPAR, PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

Alcance del objeto contractual

El futuro contratista brindará apoyo integral, esto es, técnico, jurídico, financiero, operativo a la Oficina de Catastro Municipal de Valledupar para la prestación del servicio de catastro multipropósito que el municipio tiene a su cargo en calidad de Gestor Catastral, lo cual comprende los siguientes componentes: (I) Actualización catastral; (II) Conservación catastral; (III) Difusión catastral; (IV) Plataforma tecnológica de gestión catastral, visor geográfico y observatorio inmobiliario.

PARÁGRAFO. De igual manera, la Sociedad de Economía Mixta podrá suministrar al municipio de Valledupar bienes, insumos y servicios atinentes a actividades conexas y relacionadas con la gestión de asuntos de gobernanza territorial, tales como, el apoyo técnico, logístico, tecnológico, operativo y jurídico en los procesos de gestión, fiscalización, liquidación y cobros persuasivo y coactivo de las rentas municipales, sin que ello implique la asunción de competencias propias y privativas del municipio; así como también brindar apoyo, servicios e insumos para adelantar los procesos asociados a la estratificación y nomenclatura del municipio.

Lo anterior, siempre y cuando se acuerden previamente las condiciones técnicas, financieras y jurídicas por medio de la suscripción de los Convenios y/o Contratos Adicionales a los que haya lugar.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

Población beneficiada

Los 575.225 habitantes del municipio de Valledupar, según proyección del censo DANE 2018 para el 2025, se encuentran afectados por el incumplimiento de los objetivos misionales y funciones de la Secretaría de Hacienda municipal, ya que del buen funcionamiento de esta oficina depende del óptimo recaudo municipal y de la inversión social en el municipio de Valledupar, además de las deficiencias latentes en la prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito.

La implementación del catastro multipropósito generará un impacto positivo directo en la población de Valledupar. Al fortalecer la administración fiscal, el municipio podrá incrementar la disponibilidad de recursos destinados a programas sociales, infraestructura, salud, educación y seguridad. Asimismo, una planificación territorial eficiente permitirá mitigar problemáticas como la congestión urbana, la limitación en el acceso a servicios básicos y la ocupación irregular del suelo, contribuyendo a un entorno más ordenado, equitativo y habitable para toda la comunidad.

Especificaciones técnicas del Objeto

El objeto se enfocará en establecer un esquema integral para la prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito a través de la Oficina de Gestión Catastral. Esto se llevará a cabo con el respaldo técnico, financiero y operativo del contratista. La SEM aportará las inversiones necesarias, así como su experiencia y conocimiento altamente técnico y especializado, para garantizar la ejecución eficiente de los procesos de actualización, conservación y difusión catastral.

Debe considerarse que la gestión del catastro con enfoque multipropósito es una herramienta fundamental para la gestión del territorio en Colombia, ya que la información que se genere a partir de su implementación debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios, lo anterior de conformidad con el Anexo 1 de la Resolución No. 1040 de 2023 expedida por el IGAC. La gestión del catastro con enfoque multipropósito busca establecer un sistema integral que tiene como objetivo de mejorar la planificación urbana, la administración de recursos y la toma de decisiones en políticas públicas.

La gestión del catastro con enfoque multipropósito en Colombia es una iniciativa ambiciosa y transformadora que busca modernizar y mejorar la gestión del territorio en el país, planteando como objetivo principal actualizar y consolidar la información catastral, integrando de manera interoperable los distintos sistemas de información del territorio para proporcionar una visión completa y precisa de este. La gestión del catastro multipropósito tiene diversas aplicaciones que benefician tanto a las administraciones territoriales como a las comunidades. Algunas de las más relevantes son:

- Gestión Urbana: Facilita la planificación del uso del suelo, el desarrollo de infraestructuras y la zonificación, lo que contribuye a un crecimiento ordenado de las ciudades.
- Recaudación Fiscal: Proporciona información precisa sobre propiedades, lo que mejora la recaudación de impuestos, ayudando a financiar servicios públicos y proyectos comunitarios.
- Gestión de Recursos Naturales: Permite el monitoreo y la gestión eficiente de recursos como el agua, los bosques y la biodiversidad, promoviendo prácticas sostenibles.
- Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios: Ayuda a los desarrolladores a identificar oportunidades de inversión y a evaluar la viabilidad de proyectos, reduciendo riesgos.
- Planificación de Emergencias: Facilita la identificación de áreas vulnerables y la planificación de respuestas ante desastres naturales, mejorando la resiliencia de las comunidades.
- Transparencia y Seguridad Jurídica: Reduce conflictos sobre la propiedad al proporcionar información clara y accesible sobre la titularidad y los derechos asociados.
- Toma de Decisiones Informadas: Los gobiernos pueden utilizar datos catastrales para formular políticas y programas más efectivos, basados en información precisa sobre el territorio.
- Integración de Datos: Combina información de diferentes sectores (salud, educación, transporte) para ofrecer una visión holística que mejora la gestión pública.

De esta manera, se busca a través de la ejecución del objeto contractual, integrar de manera eficiente recursos y conocimientos tanto del sector público como del privado, asegurando una gestión catastral que responda a las exigencias y retos actuales del municipio de Valledupar. Adicionalmente, este esquema de prestación del servicio acompañado de la Sociedad de Economía Mixta, al ser una entidad pública de carácter flexible y operativamente eficiente, permite que la prestación del servicio público de gestión catastral pueda adaptarse rápidamente a los cambios tecnológicos y a las necesidades territoriales del municipio. Este valor agregado del sector privado permitirá una transferencia de conocimiento al sector público y asegurar que la gestión catastral se realice con altos estándares de calidad, eficiencia, continuidad y permanencia.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

En particular, las actividades que comprende el objeto de este contrato, a efectos de que sirvan de insumo y apoyo a la gestión catastral con enfoque multipropósito, serían las siguientes:

- Realizar un inventario único documental de las peticiones que tiene a cargo el Gestor Catastral.
- Brindar la atención al ciudadano en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público de gestión catastral.
- Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físicos, jurídicos y económicos, está contenida en las distintas herramientas tecnológicas destinadas para tal fin.
- Apoyar técnica, financiera y operativamente la realización proceso de actualización catastral urbano y rural del Municipio, de acuerdo con el cronograma que se establezca en coordinación con el Gestor Catastral.
- Apoyar la operación para la conservación catastral, en relación con las solicitudes y/o trámites sin finalizar o sin atender, las solicitudes y/o trámites nuevos, así como peticiones judiciales y administrativas inherentes a la actividad catastral, en los tiempos y calidad definidos por la normativa vigente.
- Preservar íntegramente la información existente en fichas catastrales o archivos digitales para conformar la historia catastral.
- Disponer de la infraestructura tecnológica de hardware y software para el almacenamiento y procesamiento de la información catastral en todos sus componentes.
- Contar y poner a disposición todos los equipos, personal e insumos necesarios para la ejecución del contrato.
- Ejecutar los servicios y actividades a su cargo aplicando estrictamente los "procedimientos de enfoque multipropósito" establecidos en el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1040 de 2023 expedida por el IGAC y demás normativa vigente aplicable a la materia.
- Entregar informes técnicos, operativos y financieros sobre el avance de la ejecución de las actividades a su cargo, de acuerdo con el cronograma de trabajo que se establezca.
- Contar con los equipos, personal e insumos necesarios para la ejecución de las actividades a su cargo.

La gestión del catastro con enfoque multipropósito comprende diferentes procesos mediante los cuales se garantiza el mantenimiento actualizado en el tiempo de la base catastral del Gestor y la difusión y disposición de dicha información a los diferentes grupos de intereses. Los cuatro procesos objeto de esta gestión son: la formación, actualización, conservación y difusión catastral. A continuación, se describen detalladamente estos procedimientos, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 148 de 2020:

- Formación catastral: es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él.
- Actualización catastral: conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles. Una vez finalizado el proceso de actualización, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en la base catastral.
- Conservación catastral: es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.
- Difusión catastral: son las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.

Procedimientos del enfoque multipropósito

Los gestores catastrales, en el desarrollo de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión, deberán seguir los procedimientos de enfoque multipropósito (artículo 2.2.2.2.3., Decreto 148 de 2020).

De acuerdo con el referido Decreto, se considerarán procedimientos de enfoque multipropósito, al menos, los siguientes:

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- El barrido predial masivo.
- Integración con el registro.
- Incorporación de datos de informalidad en la propiedad.
- Actualización permanente e integridad de los trámites inmobiliarios.
- Interoperabilidad e integración de capas no parcelarias.
- Servicios digitales.
- Innovación y evolución continua.

En el proyecto de inversión pública y en los distintos estudios realizados para viabilizar la celebración del presente contrato, se presentó el número de predios correspondientes a la base catastral vigente, así como la proyección de crecimiento predial estimada para el desarrollo de un eventual proceso de actualización catastral.

Municipio de Valledupar	Numero de Predios Actuales	Crecimiento esperado	Proyección	Última Vigencia de Actualización (T)
Urbano	118.194	17.729	135.923	2.014
Rural	9.140	1.371	10.511	2.014
Total	127.334	19.100	146.434	

Tabla: Proyección de Predios (Proyecto de Inversión Pública registrado y viabilizado en Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal, con el código BPIN: 202500000019038)

Fase de implementación del nuevo esquema de prestación del servicio público gestión catastral

Esta fase comprende la puesta en marcha del nuevo esquema de gestión catastral con enfoque multipropósito en Valledupar, así como la realización de las actividades correspondientes a la actualización, conservación y difusión catastral, tal y como se detalla a continuación:

Actualización catastral
(I) Preoperativa de actualización catastral

- Adquisición y puesta en marcha de herramientas y/o plataformas tecnológicas para la gestión catastral de la mano de la SEM.
- Realización de las actividades previas necesarias para la puesta en marcha. En esta fase se realizarán las siguientes labores asociadas con la actualización catastral:

  - Pre- Alistamiento de la información
  - Alistamiento de la información
  - Identificación y pronóstico de cambios a partir del uso de fuentes de información.
  - Estructuración del plan de calidad
  - Definición de unidades de intervención
  - Planeación de la operación
  - Definición e implementación del esquema para aseguramiento de la calidad
  - Interlocución nivel 1 y 2
  - Disposición de recursos para la operación y precargue de bases de datos

Esta etapa consiste en el alistamiento y la planeación general de la intervención en el territorio, contempla el desarrollo de actividades y procedimientos para la planeación general de la intervención en el territorio, basados en la información catastral existente y en la información de contexto que permita adelantar un ejercicio de caracterización del territorio, alistamiento de la información, disposición de información primaria y secundaria en la herramienta de gestión destinada para tal fin, continuando con la generación de una división del municipio en unidades de intervención para realizar la operación en campo, lo que permitirá contar con una planeación de dicho proceso.

Todo lo anterior, debidamente formalizado a través de la expedición de un acto administrativo de apertura del proceso catastral y cerrando esta etapa con la realización de actividades de interlocución comunitaria, que facilitará la planeación de la gestión catastral, la identificación de los actores, el desarrollo del plan de trabajo, la interlocución con la administración local y actores institucionales y comunitarios estratégicos, particularmente con miembros de juntas de acción comunal y autoridades de territorios colectivos.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

(ii) Operativa de actualización catastral

- Ejecución de procesos de actualización y conservación catastral en los términos definidos en la normativa vigente y aplicable.
- En esta etapa se desarrollarán las siguientes actividades en el componente de actualización catastral:

  - Interlocución nivel 3
  - Identificación y actualización predial
  - Actualización del componente físico
  - Actualización del componente Jurídico
  - Actualización del componente Económico
  - Captura de información en el modelo de la aplicación de Levantamiento Catastral LADM_COL.
  - Levantamiento de actas de colindancia.
  - Determinación de valor comercial de los predios

Esta etapa comprende las siguientes grandes actividades para la generación de la base catastral actualizada: Se inicia con la realización de espacios de participación e interlocución con los propietarios, poseedores u ocupantes, con el fin de garantizar la participación efectiva en el proceso catastral, para dar paso a las actividades de identificación predial, mediante la realización del levantamiento planimétrico predial y el diligenciamiento de las variables del modelo de aplicación del levantamiento catastral LADM_COL.

También, incluye los componentes: 1) Físico, en cuanto a la representación geométrica, de los linderos, las construcciones y unidades de construcción de un predio en la zona urbana y rural; 2) Jurídico, dando cuenta de la identificación de la relación jurídica de tenencia entre el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble; 3) Económico, correspondiendo a la determinación del avalúo catastral de los predios urbanos y rurales, mediante la metodología de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas u otra metodología que permita determinar los valores catastrales para cada uno de los predios individuales y colectivos en el caso que aplique. Posteriormente se desarrolla la actividad de control de calidad y subsiguientemente se generan las bases de datos conforme al modelo catastral LADM_COL.

(iii) Post-operativa de actualización catastral

- Consolidación del modelo de aplicación de Levantamiento Catastral LADM-COL
- Interrelación final catastro registro
- Inscripción catastral y liquidación de avalúo catastral
- Socialización nivel 4
- Actividad aplicación de procedimientos catastrales con efectos registrales

La etapa final post-operativa se puede resumir en la consolidación y validación de los productos de la gestión catastral y realizar la asignación del NUPRE (Número Único Predial Nacional) a cada uno de los predios resultantes del proceso de actualización catastral.

Abarca la validación de los entregables de la operación catastral: consolidación de las bases de datos catastrales y expedición del acto administrativo del cierre del proceso catastral. En este punto se realiza entrega de las bases finales a la entidad territorial como resultado del proceso de actualización catastral con el fin de realizar por parte de estos, los cálculos para la liquidación de impuesto predial para la siguiente vigencia con los nuevos datos. Igualmente se realiza la actividad de cierre institucional y comunitario en la entidad territorial. Simultáneamente se realiza la disposición de la información en el Sistema Nacional de Información Catastral SINIC.

Durante el desarrollo del proceso catastral, se efectúa un monitoreo continuo para generar acciones que permitan un óptimo aseguramiento de calidad en el servicio público catastral.

Conservación Catastral con enfoque multipropósito

De acuerdo con la Resolución No. 1040 de 2023, expedida por el IGAC, la conservación catastral es un proceso esencial para mantener actualizada la base de datos catastral y, junto con los procesos de formación, actualización y difusión de la información catastral, contribuir al correcto funcionamiento de los sistemas de administración y gestión del territorio. A continuación, se

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

presentan las características del proceso de conservación catastral que deben ser tenidas en cuenta por los gestores catastrales:

- Permanente.
- Multipropósito.
- Enfoque en usuarios.
- Flexibilidad.
- Tecnología.
- Transparencia.
- Coordinación y supervisión.

Entradas para el proceso de conservación catastral. Para llevar a cabo el proceso de conservación catastral de manera efectiva, los gestores catastrales deben disponer de la siguiente información, recursos y capacidades mínimas:

- Marco legal y regulatorio técnico vigente en materia de gestión catastral
- Personal técnico y administrativo suficiente, capacitado y entrenado.
- Recursos técnicos, tecnológicos, financieros, operativos y logísticos necesarios para realizar tanto labores de oficina como de campo de forma efectiva.
- Datos básicos disponibles (geodesia, insumos cartográficos y cartografía básica y predial).
- Información predial y relacionada disponible, tanto de fuente propia, privada o proveniente de otros registros administrativos y públicos.
- Solicitudes y/o trámites presentados por los usuarios catastrales para ser atendidos oportunamente.
- Expedientes prediales del gestor catastral que incluyan actos administrativos, sentencias, negocios jurídicos u otros actos relevantes para la información catastral.
- Información declarada por los usuarios catastrales o derivada de colaboración de la comunidad.

Actividades para el proceso de conservación catastral. El proceso de conservación catastral debe contemplar las siguientes actividades:

En actuaciones de oficio:

- Realizar un monitoreo continuo de los cambios en la realidad física, jurídica y económica de los predios para identificar aquellos que deben ser actualizados en la base de datos catastral
- Verificar la información registrada en la base de datos catastral y compararla con la información disponible en fuentes secundarias y primarias.
- Analizar información predial o relacionada disponible e identificar la necesidad de actualización a partir de las discrepancias detectadas.
- Abrir actuaciones administrativas oficiosas para mantener actualizada la información de la base de datos catastral reflejando la realidad de los predios, a partir de los cambios que experimente su información y garantizando el debido proceso.
- Programar, ejecutar y consolidar actividades de oficina y/o campo, de acuerdo con los métodos seleccionados, para recopilar la información necesaria.
- Verificar y validar la información recopilada.
- Tomar decisiones administrativas, comunicarlas y notificarlas.
- Atender y responder a los recursos que se presenten.
- Mantener actualizada la base de datos catastral.

En actuaciones a solicitud de parte:

- Revisar las solicitudes y/o trámites presentados por los usuarios catastrales para determinar su viabilidad.
- Realizar requerimientos adicionales de información, sólo si son estrictamente necesarios.
- Abrir actuaciones administrativas para tramitar y resolver las solicitudes y/o trámites y mantener actualizada la información de la base de datos catastral.
- Programar, ejecutar y consolidar actividades de oficina y/o campo, de acuerdo con los métodos seleccionados, para recopilar la información necesaria.
- Verificar y validar la información recopilada.
- Tomar decisiones administrativas, comunicarlas y notificarlas.
- Atender y responder a los recursos que se presenten.
- Mantener actualizada la base de datos catastral.

Productos del proceso de conservación catastral. El proceso de conservación catastral debe permitir obtener los siguientes productos mínimos:

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Base de datos catastral actualizada, resultado del proceso de conservación catastral llevado a cabo.
- Documentación digital y/o física recolectada y generada durante el proceso de conservación catastral.
- Expedientes administrativos relacionados con las actuaciones adelantadas de oficio o a solicitud de parte.
- Información catastral accesible y actualizada para los usuarios, disponible para el desarrollo del proceso de difusión de la información catastral.

Seguimiento y control del proceso de conservación catastral. El proceso de conservación catastral debe garantizar su continuo seguimiento y control por parte de los gestores catastrales, considerando como mínimo lo siguiente:

- Establecimiento de mecanismos de monitoreo y evaluación del proceso de conservación catastral.
- Realización de auditorías internas y revisiones periódicas del proceso y de los productos catastrales.
- Implementación de medidas correctivas en caso de que se detecten irregularidades o inconsistencias en el proceso o productos catastrales.

Resultados del proceso de conservación catastral. Los resultados mínimos esperados del proceso de conservación catastral son los siguientes:

- Atención óptima, oportuna y eficiente a los ciudadanos en trámites relacionados con la conservación catastral.
- Mejora en la prestación del servicio público catastral mediante la eficiencia y respuesta oportuna a solicitudes de conservación catastral.
- Mayor calidad y fiabilidad de la información catastral.
- Reducción de la discrepancia entre la realidad y la información predial registrada en el catastro.
- Contribución a una mayor seguridad jurídica, eficiencia del mercado inmobiliario al ordenamiento territorial, social y productivo.
- Fortalecimiento fiscal local, y de los instrumentos de desarrollo territorial y de gestión del suelo en territorios objetivo.

Observatorio inmobiliario

De conformidad con el documento de estructuración de procedimiento denominado "*Gestión de la Información del Observatorio Inmobiliario Catastral*", en su *versión 2*, expedido por el IGAC, lo definen como Conjunto de procesos y actividades que apoyados en el uso de herramientas TIC, permiten recopilar, organizar, priorizar, estandarizar, procesar, relacionar, integrar, producir, analizar, sintetizar y divulgar información y generar conocimiento, para la caracterización, comprensión y monitoreo de un fenómeno y apoyar la toma de decisiones.

Al respecto, dicho documento habla del procedimiento para la gestión de la información del Observatorio Inmobiliario, estableciendo unas etapas, que son las siguientes:

- Recopilación de información: La recopilación de información cubre la identificación y adquisición de datos necesarios desde fuentes confiables, que incluyen bases de datos gubernamentales, registros de entidades privadas, y otras entidades identificadas. Se enfoca en la captura sistemática de datos que son esenciales para analizar las dinámicas del mercado inmobiliario y apoyar la gestión catastral.
- Caracterización de información: La caracterización es fundamental para el conocimiento adecuado de la información e implica la revisión detallada de los datos recopilados, identificando múltiples aspectos de cada conjunto de datos asegurando que toda la información sea adecuadamente registrada y fácilmente accesible para su uso futuro. Estos aspectos incluyen la fuente de los datos, la fecha en que se recibieron, la persona responsable de su recepción, las fechas de disponibilidad, las restricciones de acceso, y otros detalles clave

que se alinean con las necesidades y lineamientos del Instituto aplicables.
Toda la información caracterizada y almacenada conforme a esta matriz constituye la base sobre la cual el OIC da cuenta de la disponibilidad de sus datos, garantizando así un acceso transparente y responsable a la información para todas las partes interesadas.

- Almacenamiento de información: El almacenamiento de información desempeña un papel crucial en la gestión de información del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC). Este proceso no solo centraliza y custodia los datos, sino que también asegura su disponibilidad continua. Se enfoca en acumular de manera organizada toda la información gestionada, siguiendo los estándares de seguridad establecidos por la Dirección de Tecnología de la información y Comunicaciones. Para ello, se utilizan herramientas confiables de información que facilitan la captura y almacenamiento en bases de datos, preservando la integridad de los datos y optimizando su consulta.

Por su parte, la Resolución No. 1040 de 2023, en su artículo 4.7.2. establece que:

"Todos los gestores catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral, en el cual se recolectará información del mercado inmobiliario del área geográfica bajo su responsabilidad. Esta información se obtendrá de diversas fuentes, como ofertas, transacciones y costos de construcción, entre otras. Además, el Observatorio deberá estar debidamente articulado con el Observatorio Nacional del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE- o aquél que haga sus veces.

Todos los avalúos comerciales, para los fines de esta regulación, deberán estar sustentados en información registrada en el Observatorio Inmobiliario Catastral. En consecuencia, se garantizará que cualquier dato utilizado en el proceso de avalúo esté debidamente registrado en dicho observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales."

Difusión catastral con enfoque multipropósito

- Servicios de difusión (Servicios web geográficos, visor geográfico, arquitectura tecnológica, servicios digitales y modelos de operación con articulación con otras entidades).

De acuerdo con la Resolución No. 1040 de 2023, las características del proceso de difusión de la información catastral, que se nutre a partir de la información generada por los procesos de formación, actualización y conservación catastral, son las siguientes:

- Disponibilidad y accesibilidad.
- Actualización.
- Seguridad y privacidad.
- Calidad de la información.
- Estandarización.
- Interoperabilidad.
- Transparencia.
- Participación ciudadana.
- Gestión del conocimiento

Entradas para el proceso de difusión de la información catastral. Para llevar a cabo el proceso de difusión de la información catastral, los gestores catastrales deben contar con la siguiente información, recursos y capacidades mínimas:

- Datos e información catastral generada y actualizada.
- Recursos humanos, técnicos, tecnológicos y financieros.
- Políticas y procedimientos para regular el acceso y uso de los datos e información catastral.
- Estrategias de gestión y transferencia del conocimiento en favor de los usuarios para el uso de los datos e información catastral.

Actividades para el proceso de difusión de la información catastral. El proceso de difusión de la información catastral debe contemplar las siguientes actividades mínimas:

- Validación y aseguramiento de la calidad de los datos e información catastral generados por el respectivo gestor catastral.
- Reporte de la información catastral cumpliendo con los requisitos de calidad y oportunidad en

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

el SINIC.

- Estructuración de los datos e información catastral en formatos interoperables y abiertos para su difusión.
- Publicación y difusión de los datos e información catastral a través de servicios web o plataformas de acceso en línea, entre otras aplicaciones.
- Monitoreo y retroalimentación constante con los usuarios de los datos e información catastral para la mejora continua del proceso.

Productos del proceso de difusión de la información catastral. El desarrollo del

proceso de difusión de la información catastral debe permitir obtener los siguientes productos:

- Datos, estadísticas e información catastral disponible y accesible en formatos interoperables y abiertos para los usuarios.
- Herramientas de acceso, consulta y descarga en línea a los datos e información catastral.
- Evidencias acerca de la gestión y transferencia del conocimiento a los usuarios sobre acceso y uso de los datos e información catastral.
- Monitoreo y evaluación constante del proceso de difusión de la información catastral.

Resultados del proceso de difusión de la información catastral. Los resultados mínimos esperados del proceso de difusión de la información catastral son los siguientes:

- Mayor transparencia, acceso y uso de los datos e información catastrales.
- Mejora en la toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial, planeación urbana y rural, gestión ambiental, prevención y mitigación de desastres, ordenamiento social y productivo de la tierra, gestión tributaria, entre otros usos.
- Incremento en la productividad y eficiencia derivados del uso de los datos e información catastrales con fines multipropósito
- Fortalecimiento de la gobernanza territorial, y de la gestión pública.

Mejoramiento continuo del proceso de difusión de la información catastral. El proceso de difusión de la información catastral deberá ser objeto de mejora continua por parte de los gestores catastrales, considerando como mínimo lo siguiente:

- Retroalimentación constante con los usuarios de los datos e información catastral para conocer sus necesidades y demandas.
- Evaluación periódica de la calidad de los datos e información catastral generada por los gestores catastrales.
- Análisis y mejora continua del proceso de difusión de la información catastral.
- Actualización y mejora constante de los recursos técnicos y tecnológicos para la disposición y difusión de los datos e información catastral.

III. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones generales del Contratista

- Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad, de modo que no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral entre EL CONTRATISTA y el Municipio de Valledupar.
- Ejecutar el objeto contractual, de conformidad con las finalidades y los principios de economía y transparencia, consagrados en la Ley 80 de 1993 y los postulados de la función administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política. En desarrollo del objeto contractual el contratista se obliga a cumplir a cabalidad con las actividades que se describen en el presente estudio previo.
- Dar a conocer al MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del Contrato o sobre sus obligaciones.
- Realizar y reportar el cargue a la plataforma del SECOP II el pago de los impuestos requeridos por el Municipio de Valledupar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción electrónica del contrato entre las partes.
- Cumplir con los aportes al sistema de seguridad social de conformidad en el artículo 50 de la

Ley 789 de 2002, 828 de 2003 2002 y el Articulo 23 de la Ley 1150 de 2007. Para cada pago de conformidad con normatividad antes señalada, en la ejecución del Contrato, el Contratista deberá acreditar, mediante la presentación de los respectivos comprobantes de pago, el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral.

- Guardar estricta reserva y confidencialidad sobre la totalidad de la información que sea recibida en desarrollo del objeto de contrato y sobre toda la información y documentos que tenga acceso, maneje en desarrollo de su actividad o que llegue a conocer en desarrollo del contrato y que no tenga carácter de pública. En consecuencia, se obliga a no divulgar por ningún medio dicha información o documentos a terceros, sin la previa autorización estricta del Municipio de Valledupar.
- Mantener correctamente actualizados cada uno de los sistemas de información que maneje en desarrollo de su actividad.
- Asumir un buen trato para con los demás colaboradores internos y externos del Municipio de Valledupar, y actuar con responsabilidad, eficiencia y transparencia.
- Presentar informe al Supervisor(a) del contrato, sobre el cumplimiento de las obligaciones, para la realización del respectivo pago (si aplica).
- Colaborar con el Municipio de Valledupar en el suministro y respuesta de la información correspondiente, a los requerimientos efectuados por los organismos de control del Estado Colombiano en relación con la ejecución, desarrollo o implementación del contrato objeto del presente documento.
- Entregar al supervisor los informes documentos elaborados en cumplimiento de las obligaciones contractuales y archivos a su cargo, organizados, rotulados y almacenados, atendiendo los estándares y directrices de la gestión documental, sin que ello implique exoneración de la responsabilidad a que haya lugar en caso de irregularidades. (Artículo 15 de la Ley 594 de 2000).
- Realizar el cargue en Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II) los informes de actividades, realizadas durante la ejecución del contrato.
- Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución de este, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.
- El contratista será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio al municipio de Valledupar o a terceros.
- Suscribir la correspondiente acta de liquidación previa terminación del presente contrato y de informe final de ejecución, avalado por el Supervisor(a) del contrato (si aplica).
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones o en trabamientos tanto en el cumplimiento de los requisitos de ejecución como en el desarrollo del contrato.

Obligaciones Específicas del contratista

- Verificar las solicitudes y trámites pendientes de conservación catastral entregadas por el Gestor.

- Realizar el Diagnóstico de la información catastral alfanumérica y geográfica recibida (Archivos registros 1 y 2, geodatabase), cruces de bases de datos (Omisión y Comisión), identificar inconsistencias.
- Debe realizar y analizar un modelo y la estructura de las bases de datos catastrales en LADM_COL.
- Revisar y Evaluar los insumos geodésicos, cartográficos y agrológicos (identificación del estado de la información y su conformidad o no con la regulación y especificaciones técnicas actuales).
- Debe apoyar en la revisión del diagnóstico documental, verificación/contrastación frente a la entrega de insumos documentales, revisión de las series documentales.
- Debe identificar y caracterizar las PQRSD no atendidas por el gestor, diferentes a solicitudes y trámites catastrales nuevos, proyectando respuesta de estas, enviando el proyecto de respuesta con su respectivo consecutivo interno a la Oficina de Gestión Catastral.
- Reportar los índices de los protocolos de atención y servicio al ciudadano, con el fin de mejorar la prestación del servicio de catastro incluyendo el recibo de solicitudes y la entrega de la factura de los servicios que se presta desde la Gestión Catastral.
- Elaborar juntamente con el gestor catastral las estrategias concertadas de comunicaciones y difusión de la información (Elaboración mapa de actores, cartografía social, canales de comunicación, medios de publicidad interna y externa en el municipio).
- Incorporar dentro de la cadena de valor y producción de los insumos y servicios necesarios para la ejecución de sus obligaciones, a personas en situación de pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

de especial protección constitucional, siempre que estos cuenten con la formación, capacidad técnica y capacitación necesarias para garantizar la calidad de las labores a cargo.

- Realizar todas las actividades a su cargo relacionadas con el apoyo integral a la gestión catastral, asegurando que cada procedimiento se ajuste a la normativa vigente y a los instructivos, lineamientos técnicos y procedimientos expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), garantizando la estandarización, trazabilidad y legalidad de todas las actuaciones.
- Realizar un inventario único documental de las peticiones que tiene a cargo el Gestor Catastral.
- Brindar la atención al ciudadano en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral.
- Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físicos, jurídicos y económicos.
- Realizar el proceso de actualización catastral urbano y rural del Municipio, de acuerdo con el cronograma que se establezca en coordinación con el Gestor Catastral.
- Realizar la operación para la conservación catastral de las solicitudes y/o trámites sin finalizar o sin atender, las solicitudes y/o trámites nuevos, así como peticiones judiciales y administrativas inherentes a la actividad catastral, en los tiempos definidos por la normatividad vigente y bajo los acuerdos de nivel de servicio definidos entre las partes.
- Preservar íntegramente la información existente en fichas catastrales o archivos digitales para conformar la historia catastral.
- Disponer de la infraestructura tecnológica de hardware para el almacenamiento y procesamiento de la información catastral.
- Contar y poner a disposición todos los equipos, personal e insumos necesarios para la ejecución del contrato.
- Ejecutar los servicios y actividades a su cargo aplicando estrictamente los "procedimientos de enfoque multipropósito" establecidos la normativa vigente aplicable a esta materia.
- Entregar informes sobre el avance de la ejecución de las actividades a su cargo, de acuerdo con el cronograma de trabajo.
- Contar con los equipos físicos y tecnológicos, personal e insumos necesarios para la ejecución de las actividades a su cargo conforme a las especificaciones técnicas requeridas.
- Realizar las operaciones técnicas y administrativas para la actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, en el Municipio.
- Implementar, poner en operación y brindar soporte sobre los sistemas de información requeridos para la gestión catastral con los datos suministrados por el gestor catastral Municipio de Valledupar, los cuales deben estar alineados con las especificaciones técnicas de la autoridad catastral.
- Realizar la captura de información catastral alfanumérica y geográfica, mediante los métodos permitidos por el Decreto 148 de 2020, y de acuerdo con el modelo de aplicación de Levantamiento Catastral LADM-COL en su versión vigente y las normas técnicas previstas en la normativa vigente y aplicable a esta materia.
- Apoyar en la realización de los mecanismos de socialización y participación a las comunidades y actores involucrados tal y como lo exige la normativa legal colombiana.
- Entregar de acuerdo con el cronograma al Gestor Catastral Municipio de Valledupar, los archivos y registros requeridos para la liquidación del impuesto predial para cada vigencia.
- Acompañar, técnica y operativamente al Gestor Catastral en la puesta en vigencia de la actualización catastral.
- Realizar el diagnóstico y caracterización de la situación catastral y elementos de entorno relacionados a la situación actual del Gestor Catastral, que permitan planear la operación.
- Adoptar los procesos y procedimientos establecidos por el Gestor Catastral para la ejecución de las actividades.
- Suscribir las diferentes actas de conformidad con los formatos establecidos.
- Brindar apoyo tecnológico, logístico y administrativo para que el Gestor lleve a cabo la notificación de actos administrativos, según corresponda.
- Suministrar la información requerida por el SINIC al gestor catastral, para que este reporte de manera oportuna, completa, precisa y confiable conforme a los mecanismos y tiempos definidos por la autoridad reguladora.

DIAGNÓSTICO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL RECIBIDA DEL GESTOR CATASTRAL

- Colaborar con el plan de trabajo y plan de calidad para la puesta en marcha de la gestión catastral, teniendo en cuenta los recursos requeridos para su implementación a cargo del municipio.
- Verificar las solicitudes y trámites pendientes de conservación catastral que entrega el gestor.
- Diagnóstico de la información catastral alfanumérica y geográfica recibida (Archivos registros

1 y 2, geodatabase), cruces de bases de datos (Omisión y Comisión), identificar inconsistencias.
- Analizar el modelo y la estructura de las bases de datos catastrales en LADM_COL,
- Evaluar los insumos geodésicos, cartográficos y agrológicos (identificación del estado de la información y su conformidad o no con la regulación y especificaciones técnicas actuales).
- Apoyo en la revisión del diagnóstico documental entregada por el gestor.
- Servicio al ciudadano (identificación y caracterización de PQRS no atendidas por el gestor o el IGAC en caso de mantener saldos de trámites no atendidos a la fecha de diferentes de solicitudes y trámites catastrales). Evaluar los protocolos de atención y servicio al ciudadano.
- Valoración o establecimiento del estado de los procesos judiciales asociada a la gestión catastral. (contingente judicial).
- Identificación de necesidades para la atención al ciudadano en diferentes canales presencial o virtual.
- Ayudar en la programación técnica y funcional de la plataforma tecnológica digital.
- Elaborar juntamente con el gestor catastral las estrategias concertadas de comunicaciones y difusión de la información (Elaboración mapa de actores, cartografía social, canales de comunicación, medios de publicidad interna y externa en el municipio).

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Etapa preoperativa

Diagnóstico, Plan de trabajo y Alistamiento

- Recopilar información en fuentes directas del municipio o con otras entidades públicas o privadas.
- Análisis y reporte documentado de los nuevos desarrollos o proyectos urbanísticos, condominios, edificaciones o predios no incorporados en la base catastral, incluyendo la verificación de campo para su debida localización geográfica.
- Delimitar las unidades de intervención.
- Plan de trabajo para la operación de campo y oficina que incluya la definición de los métodos de levantamiento, recursos humanos y logísticos, adecuación de la oficina, infraestructura tecnológica para la gestión de datos, dotación ofimática, equipos, muebles, el plan de calidad, comunicaciones y participación de la ciudadanía, entre otras.

Densificar y materializar la red geodésica urbana del municipio.

- Documento con el diseño de la red geodésica local, en caso de que aplique.
- Carteras Digitales de Nivelación geodésica y coordenadas finales en archivo digital
- Informe detallado de levantamiento, cálculo geodésico y entrega de información y registro Fotográfico.

Fase de socialización.

- Socialización, Participación Ciudadana y Difusión del Proyecto
- Colaborar con el desarrollo del plan de dialogo e interlocución social. (PDIS)
- Plan de Socializaciones y estrategias de interlocución por niveles de participación institucional y actores civiles.
- Cartografía social para la programación del levantamiento de los predios a incorporar al catastro.
- Escalar los niveles de participación en las áreas de intervención, con las diferentes instituciones, organizaciones, líderes comunitarios, constructores, propietarios y la comunidad en general.
- Emplear medios de comunicación masiva que garanticen una difusión completa y la participación activa y permanente de la ciudadanía, antes, durante y después del proceso.
- Presentar documentos y archivos con las evidencias de las socializaciones realizadas: oficios, volantes, actas, registros fotográficos, material de video, entre otros.

Análisis Jurídico de los Predios

- Estudio de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles a incorporar, a través de la Oficina Virtual de Registro (VUR).
- Hacer los análisis efectivos del estado de los actos jurídicos de todos los predios matrices y derivados de las urbanizaciones, conjuntos, reglamentos e inmuebles que tienen relación con las áreas a intervenir.
- Efectuar el cruce, conectividad e interoperabilidad de las bases de datos de Catastro y Registro, identificando los folios de matrícula inmobiliaria libres, con el fin de analizar, conectar

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

o justificar su estado.
- Construir una base de datos en Excel o Access con todas las variables, anotaciones e hipervínculos,
- Documentar como evidencia cada uno de los folios estudiados, presentándolos en formato PDF.

Etapa operativa

Obtención de datos en campo para el Observatorio Inmobiliario

- Estudios e investigaciones de ofertas y transacciones de bienes inmuebles en la zona a intervenir.
- Obtener en los recorridos de campo, los datos del mercado inmobiliario correspondiente a ventas, arriendos, negocios inmobiliarios, costos de construcción, entre otras.
- Nutrir en oficina a través de otros medios físicos o de manera virtual, para generar una base de información geoestadística, con llamadas telefónicas, acceso virtual a las páginas de empresas constructoras, oficinas de bienes raíces, revistas, etc.
- Identificar los puntos de control inmobiliario para su georreferenciación sobre la cartografía catastral.
- Analizar el comportamiento del mercado, las tendencias y variaciones, inventario de desarrollo de los precios, dinámica de actividades económicas, valores de los puntos tomados como muestra para la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, índice de valoración, entre otras.
- Reportes o evidencias de las ofertas del mercado inmobiliario
- Implementar el Observatorio Inmobiliario Catastral del Municipio de Valledupar.

Levantamiento planimétrico predial urbana de la cabecera municipal

- Superposición y análisis de la información catastral vectorial sobre el nueva ortofoto mosaico digital, con el fin de identificar los inmuebles omitidos y los proyectos urbanísticos nuevos que serán objeto de incorporación a la base catastral, lo mismo que aquellos predios con cambios evidentes de linderos y áreas. En caso de que aplique
- Diligenciar el formulario o ficha predial digital, que acredite titularidad del predio (reporte del folio extraído del VUR, certificado de libertad, escritura simple, sentencia, adjudicación), o la acreditación de la posesión u ocupación (documento privado de compraventa, declaración extra juicio ante notario, acta, documento de identidad, planos topográficos o cualquier otro medio que demuestre la tenencia de la tierra).
- Revisión y control de calidad del proceso de actualización catastral urbana con enfoque multipropósito para los insumos y productos, la cual deberá estar basada en los planes de muestreo definidos en la norma ISO 2859-2:2012.
- Documento con la memoria técnica del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito.

Determinación del Avalúo Catastral de los Predios a incorporar

- Aplicar métodos de estimación puntual para los predios muestra y predios atípicos.
- Definir zonas homogéneas geoeconómicas: construir polígonos que minimicen la variabilidad en el valor del terreno.
- Construir tablas de valor para construcciones: Elaborar presupuestos por tipo de construcción aplicando depreciaciones de acuerdo con la vetustez de los predios.
- Construir modelos econométricos: Aplicar funciones matemáticas que representen el comportamiento del mercado inmobiliario de predios con condiciones físicas y jurídicas similares. En caso aplique.
- Determinar avalúo catastral: Corresponderá a la suma del avalúo parcial del terreno más el avalúo parcial de la construcción, o en su defecto el avalúo catastral integral del predio, cuando aplique.
- Apoyar a la Jefatura de Gestión Catastral del Municipio en la definición el porcentaje del valor comercial aplicable para obtener el valor catastral, con base en el método de valoración masiva implementado.

Etapa posoperativa

- Estructurar la información geográfica y alfanumérica de los predios urbanos a incorporar, acorde con las especificaciones referidas por el municipio en su rol de gestor catastral conforme al modelo extendido catastro registro LADM_COL en su versión vigente.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Archivos con los elementos cartográficos y catastrales debidamente georreferenciados de los predios intervenidos.
- Bases catastrales actualizadas en su versión final, con avalúos catastrales liquidados, número predial asignado a los nuevos predios según los lineamientos técnicos definidos por el IGAC.
- Proyectos de resolución de valores, de cierre del proceso de actualización catastral del municipio de Valledupar.
- Reportes, constancias y demás evidencias que permitan establecer el cumplimiento de las actividades de socialización realizadas sobre el cierre del proceso y evidencia de las jornadas de exposición pública de resultados (socialización nivel 4).
- Relación de los predios frente a los cuales es procedente la actualización masiva de linderos y/o la rectificación masiva de área ante registro.
- Documento con la memoria técnica del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito.
- Reportes de los controles y conformidad de calidad del proceso de actualización catastral en sus componentes físico, jurídico y económico, acorde con el plan de gestión de la calidad definido en el plan de trabajo.

CONSERVACIÓN CATASTRAL

El desarrollo del proceso de conservación catastral debe ser continua y permanente, para asegurar que la atención de cada uno de estos trámites se realice de acuerdo con la normativa vigente, abordando en términos generales las siguientes actividades:

- Radicación y revisión de la información soporte para cada uno de los trámites, de los requisitos de cada trámite, así como requerimiento de información incompleta o devolución.
- Validación del tipo de trámite, calificación y verificación de la existencia de otras gestiones para el predio objeto de radicación.
- Estudio técnico jurídico previo a la asignación del trámite.
- Asignación, seguimiento y control al encargado de su atención.
- Realización de las actividades de oficina o desarrollo de la visita a campo (según el caso), elaboración de los informes y propuesta de modificación de las bases catastrales.
- Validación de la consistencia y calidad del trabajo adelantado en campo (automática y manual) y aceptación de la modificación en las bases de datos.
- Expedición y proceso de notificación de los actos administrativos, incluye el seguimiento durante el proceso de la vía gubernativa.
- Proyectar los actos administrativos de los trámites catastrales para su firma y puesta en vigencia.
- Proceso de monitoreo y control de la calidad de los tramites y rendimientos individuales por tipología de trámite.
- Las mutaciones catastrales contempladas en la Resolución 1040 DEL 2023 del IGAC, que son los cambios que se presentan en los componentes físico, jurídico o económico de los predios.

PLATAFORMA INFORMÁTICA DE GESTIÓN CATASTRAL Y OBSERVATORIO INMOBILIARIO.

Módulo de Actualización Catastral

- El software deberá permitir captura, análisis, digitalización y validación de información en tiempo real bajo el modelo Extendido Catastro Registro LADM_COL versión 4.1.
- Debe facilitar mediante modelos de migración la fácil adaptación diferentes versiones del modelo LADM_COL.
- Debe integrar módulos especializados para análisis predial, migración de datos, asignación de unidades de intervención, captura móvil, digitalización geográfica y aseguramiento de calidad interna y externa, que permita la optimización del flujo de trabajo.
- Debe permitir incorporar tecnologías avanzadas como Digital Twins, imágenes 360° y mapas base dinámicos, permitiendo una representación tridimensional precisa del territorio y facilitando la toma de decisiones.
- Debe permitir la generación de teselas ráster, mejorando la eficiencia en la visualización de

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

mapas de alta resolución y su integración con bases de datos Postgres/PostGIS, facilitando la creación de geo-servicios y tableros de control dinámicos.

- Debe contar con aplicación móvil que facilite el trabajo en campo, de manera que facilite la captura de información a través de procesos intuitivos.
- Debe ofrecer actualizaciones automáticas y acceso remoto, así como, compatibilidad con dispositivos móviles y conexión a internet, garantizando un rendimiento óptimo en campo permitiendo la conexión off-line y on-line.
- Debe facilitar la sincronización de datos, permitiendo a los usuarios trabajar sin conexión cuando las condiciones de campo lo requieran.
- Debe permitir el proceso de digitalización en campo.
- Debe contar con visualización gráfica en tiempo real.
- Debe contar con procesos de pre y post validación de consistencia lógica y topológica.

Módulo de Conservación Catastral.

- El software deberá garantizar la ejecución de todos los trámites, productos y demás catastrales incluidos en la resolución 1040 del 2023, 746 del 2024 y los propios que se realicen en el gestor catastral.
- Manejo de consultas, radicación de trámites, asignación de trabajos, elaboración de resoluciones, periodo de interposición de recursos aplicables, trámites de digitalización cartográfica, informes y estadísticas, generación de registros, ajustados a la normatividad vigente.
- La Plataforma deberá permitir la asignación de trámites a los ejecutores clasificándolos por clase, lugar de trámite y fecha de radicación.
- Deberá permitir la descarga de polígonos de predios en formato KMZ para manejo en otras plataformas como Google Earth o para trabajo en campo.
- Deberá permitir la aplicación de zonas físicas y económicas de manera automática para evitar errores de digitación y calcular el avalúo según el área del polígono.
- Los avalúos resultantes de los trámites deben ser fruto del cálculo automático según los valores unitarios de terreno y construcción que tenga el municipio
- Deberá disponer de Módulos y funcionalidades que permita el cargue mediante la plataforma de las plantillas para cargues masivos de todas las mutaciones.
- Deberá garantizar que se puedan ejecutar trámites simultáneamente para un mismo predio o radicado si la naturaleza de la solicitud lo requiere con el fin de optimizar procesos administrativos.
- La plataforma deberá garantizar la clasificación y su procedimiento diferenciado de trámites con fines registrales los cuales deberán ser acordes a la normatividad vigente.
- La plataforma debe establecer la clasificación de los tipos de trámites, productos y demás, según los tiempos administrativos contemplados en la resolución 1040 del 2023, código contencioso administrativo y demás normatividad que aplique o se derogue.
- Deberá incorporar la radicación de recursos y el control temporal para su interposición si fuera el caso, tiempos de respuesta, su trazabilidad de los tiempos de citación, generación de actos administrativos y de notificación directa al solicitante de manera totalmente automatizada cuando se trate de notificaciones electrónicas y tener el desarrollo idóneo para la comunicación y notificación en las demás modalidades legalmente aceptadas.
- Debe permitir ratificar el acto administrativo o en su defecto el desistimiento formal de los trámites según lo diagnosticado por el personal en el desarrollo de los trámites.
- Debe permitir ratificar el acto administrativo o en su defecto el desistimiento formal de los trámites según lo diagnosticado por el personal en el desarrollo de los trámites.
- Garantizará la notificación de actos administrativos de forma automática una vez se encuentre tramitado cada radicación, incluido la mutación de primera clase (cambio de propietario) y todas las mutaciones según lo determine y requiera el Gestor Catastral de Ibagué en el marco de las disposiciones legales aplicables.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Deberá generar los actos administrativos y garantizar la expedición de informes, estadísticas, fichas y certificados prediales.
- Deberá permitir una consulta histórica de trámites y un seguimiento a la gestión de metas propuestas mediante informes ejecutivos por período.
- Deberá disponer los módulos de radicación de trámites, productos y la integración de acciones jurídicas (derechos de petición, recursos, tutelas, desacatos, entre otros que se relacionen con los trámites en curso o el predio a radicar). Conservando la trazabilidad de los tiempos de citación, notificación automática al correo electrónico o como el solicitante lo especifique en su radicación. Adicionalmente de la firmeza de las decisiones catastrales o desistimiento de estos según lo especifique la normatividad vigente.
- La emisión de cartas catastrales y demás productos garantizará que los valores de linderos, colindantes y coordenadas se ingresen de manera automática de acuerdo con información catastral migrada de forma automatizada.
- Los ejecutores y los usuarios coordinadores que revisan trámites catastrales puedan registrar y cargar la firma digital de cada uno según los trámites que se ejecuten desde el flujo de la plataforma. Con lo anterior que cada uno de los actos administrativos que sean emitidos sean firmados por los radicadores, ejecutores, coordinadores y director según corresponda en el flujo.
- El módulo de consulta de trámites estará disponible con la información general del trámite respecto de los usuarios en general.
- debe garantizar la privacidad en la información sensible e información sometida a reserva para que esta permanezca confidencial. Deberá generar un permiso adicional para usuarios específicos a los que se les otorgue permisos de consulta total o parcial.
- El software deberá generar (la generación de los reportes) el cargue de los reportes en los formatos que este lo requiera y en los tiempos establecidos al SINIC, Contraloría, DIAN, Dane, Minvivienda, demás entidades de orden nacional, territorial y municipal que lo requieran y que deberá realizarse por parte del software. Garantizando el cumplimiento de los reportes, tiempos, calidad de la información y la seguridad de esta.
- Deberá disponer de un módulo que permita descargar de manera eficiente y automática los registros R1-R2 Y R3, a los usuarios que se les autorice el permiso
- Deberá implementar la INTEROPERABILIDAD del software y la plataforma según lo estipulado por la resolución 1040 del 2023. Este deberá realizarse con las demás Secretarías pertenecientes a la Alcaldía Municipal de Ibagué, entidades de orden nacional y territorial que el gestor requiera o que por disposición normativa resulta obligatoria, garantizando la transferencia, disposición y generación de la información requerida para la interoperabilidad.
- La base de datos deberá tener definido el datum geográfico horizontal con su respectiva proyección geográfica de acuerdo con el origen y sistema determinado por la normatividad vigente nacional. Para su integración e interoperabilidad a través de diferentes entidades.
- La herramienta deberá disponer de la edición geográfica la cual deberá estar incluida dentro de la misma plataforma web y NO podrá depender de ningún tipo de licenciamiento o software adicional para su funcionamiento. Adicionalmente de disponer de múltiples editores geográficos para modificación de la cartografía.
- El software deberá disponer de las versiones vigentes del LADM-COL, así mismo como en la migración de los datos y de garantizar la actualización permanente del modelo según normatividad vigente.
- El software debe tener módulo de generación de todos los productos catastrales de manera automática que actualmente proporciona el gestor catastral. Adicionalmente debe brindar la posibilidad de incorporar nuevos productos que el gestor catastral pueda ofrecer. Además de generar una propuesta de ajuste al acuerdo municipal No. 002 del 31 de enero del 2022 aplicando el ajuste y la actualización de los costos.
- Deberá disponer del módulo de análisis y reporte de predios con anomalías en su información: como auto estimación de avalúos, calificaciones anómalas según dinámica local, avalúos bajos o destinos económicos.
- Deberá disponer de las herramientas necesarias para las visitas en campo, mediante el uso de teléfonos celulares o tablets con Apps que se interrelacionen con el software para la recolección

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

de datos. Deberá garantizar la precisión de la ubicación y demás atributos levantados en terreno.

- Deberá ostentar un módulo en el que se registran las incidencias que pudieran presentarse con el fin de ser corregidas por el grupo de apoyo y programadores del contratista. Además, deberá disponer de canales telefónicos y de contacto para garantizar el servicio técnico permanente 24/7.
- Se deberá realizar un seguimiento y acompañamiento permanente en todos los procesos catastrales que se relacionen con el software para la operación del gestor catastral.
- El software deberá contener un módulo especial para el cargue de la inscripción de PH y de segregaciones de manera masiva e integrando los trámites de adición de construcción en un mismo acto administrativo, según la naturaleza de la solicitud. Este deberá disponer de cargues mediante la plataforma con un flujo de trámite dentro del software y de realizarlo mediante cargues masivos de la misma información mediante plantillas, garantizando la calidad y confiabilidad de la información.

Módulo de Difusión Catastral.

- Interfaz web de datos abiertos para la publicación de la información catastral de consulta ciudadana.
- Radicación, consulta de trámites de radicados y su trazabilidad para conocer el estado en el que se encuentra su solicitud.
- Visor geográfico: Conteniendo un módulo de difusión la ciudadanía podrá visualizar geográficamente, descargar la información de los predios, planimétrica y demás información cartográfica requerida en la operación catastral.
- Disponer de interfaz web de datos abiertos y visor geográfico para la información catastral del municipio de Ibagué, donde los usuarios pueden consultar la información relacionada con su predio. La cual deberá ser actualizada de acuerdo con las modificaciones que se realizan en el marco del proceso de conservación catastral.
- Deberá permitir la descarga de la cartografía predial del municipio en formato Shape y clasificada según la zona urbana o rural que corresponda.
- Deberá permitir la descarga de la información alfanumérica con el formato de registros catastrales que preserven el derecho al Habeas Data y no incluyan información sensible de los propietarios.
- La Plataforma debe incluir la posibilidad de que los usuarios soliciten trámites catastrales en línea sin necesidad de hacer presencia en las instalaciones del Gestor.
- Disponer de una interfaz para que los usuarios consulten el estado de los trámites que hayan solicitado ante el gestor.
- Disponer de las herramientas y accesos de Geovisor para consulta de información geográfica ciudadana, observatorio inmobiliario y difusión catastral, garantizando el acceso a la información. Estas herramientas deberán ser actualizadas de manera periódica y estar acordes a la normatividad vigente y las dinámicas del territorio. Así mismo, el geovisor deberá visualizar los componentes e información técnica, catastral, jurídica y cartografía del Plan de Ordenamiento del Municipio de Ibagué determinada por el Gestor Catastral.
- La Plataforma Web debe incluir un módulo de Editor Geográfico incorporando imágenes satelitales, foto reconocimiento, información alfanumérica, generación de planos temáticos, georreferenciación de saldos de mutaciones; permitiendo realizar edición geográfica en los trámites de las diferentes mutaciones que así lo requieran, garantizando la correcta afectación en la base de datos catastral.

Requisitos de Seguridad Informática.

Acceso seguro a plataforma.

- Contar con encriptación SHA-256 y SHA-2.
- Incluir una huella digital única para validar su autenticidad.
- Ser validado en cada conexión para evitar certificados caducados o no confiables.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Implementar HSTS (HTTP Strict Transport Security) para reforzar el uso exclusivo de HTTPS.
- Asegurar la integridad y autenticidad de la comunicación con firma digital.
- Incorporar autenticación multi factor (MFA) para usuarios administrativos.
- Soportar autenticación basada en contexto y riesgo (por ejemplo, geolocalización, comportamiento del usuario).

Certificado Hosting.

- Ubicación del centro de datos con medidas de seguridad física y lógica.
- SLA de disponibilidad mínimo del 99.9%.
- Cumplimiento de normativas internacionales como ISO 27001 y SOC 2.
- Implementación de segregación de funciones y controles de acceso basados en roles (RBAC).

Certificado SSL.

- Vigencia y renovación automática antes de la expiración.
- Uso de encriptación avanzada (SHA-256 o superior).
- Validación extendida (EV) para garantizar la identidad de la plataforma.
- Gestión de claves mediante HSM (Hardware Security Module).

Requisitos de Respaldo y Recuperación de Datos.

Políticas de Respaldo.

- Respaldos automáticos diarios de la base de datos y la instancia de aplicación.
- Almacenamiento seguro con redundancia en múltiples ubicaciones.
- Implementación de políticas de retención y restauración con cifrado de datos.
- Uso de almacenamiento SAN virtual de alto rendimiento, con capacidad de hasta 5 TB.
- Implementación de políticas de prevención de pérdida de datos (DLP).

Entrega y verificación de Respaldo.

- Los respaldos deberán enviarse al contratante los días 15 y 30 de cada mes.
- Los archivos deben comprimirse en formato ZIP o RAR.
- Se debe incluir un hash de verificación (SHA-256) para garantizar la integridad de los datos.
- Adjuntar un informe detallado con los registros de cambios y estructura de la base de datos.
- Incluir los Registros 1, 2 y 3 con toda la información predial, según la normativa vigente y el estándar LADM-COL.

Motor de Base de Datos Nube.

El motor de base de datos utilizado para el almacenamiento de la información generada a través de los servicios Cloud debe ser una base de datos relacional en su versión más reciente y estable, garantizando:

- Alta disponibilidad y escalabilidad.
- Soporte técnico activo y actualizaciones periódicas.
- Compatibilidad con estándares de seguridad y normativas vigentes.
- Respaldo automático y recuperación ante desastres.

Protocolo de Migración.

El proveedor deberá suministrar un documento detallado de migración, incluyendo:

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Plan de contingencia para minimizar interrupciones.
- Procedimientos de validación de integridad de datos antes y después de la migración.
- Cronograma con responsables y plazos de cada etapa del proceso.
- Implementación de registros de auditoría inmutables para la trazabilidad de cambios.

Conservación de la estructura de información

Toda actualización o desarrollo deberá garantizar:

- Compatibilidad con los sistemas existentes.
- Documentación técnica detallada sobre cambios realizados.
- Versionado de datos para asegurar trazabilidad y recuperación ante incidentes.
- Firma digital para la validación de autenticidad de la información.

Mantenimiento

Las actualizaciones que requieran interrupciones deberán ser programadas bajo las siguientes condiciones:

- Notificación con al menos 72 horas de anticipación.
- Ejecución en horarios de menor impacto para los usuarios.
- Plan de reversión en caso de fallos durante la actualización.

Sistema de Información del Observatorio Inmobiliario:

Módulos del Observatorio Inmobiliario:

El Observatorio Inmobiliario debe contar con módulos de gestión para la administración de información inmobiliaria, así:

Implantación Plataforma Informática para inicio de la Operación Catastral.

Para la implantación de la plataforma Informática de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario, se deberán realizar las siguientes actividades que se detallan a continuación:

- Migración y cargue integral de la información alfanumérica del municipio.
- Migración y cargue integral de la información geográfica del municipio.
- Repositorio inicial de datos en la estructura de datos del Sistema de Gestión Catastral + LADM-COL en arquitectura de bases de datos disponible para el municipio:

a. Análisis de calidad de datos de la información para y posterior a la migración de datos al sistema de Gestión Catastral.

b. La calidad de datos pretende informar el estado actual de la información desde las características de: Completitud, Conformidad, Consistencia, Exactitud, Duplicación, Integridad y Rango, y definir acciones de limpieza, homologación y enriquecimiento de datos como base para la definición de procedimientos de depuración de la información actual que pueda ser normalizada.

c. Elaboración de un diagnóstico con el reporte de la información vigente con que cuenta el municipio para iniciar la prestación del servicio público catastral.

- Realizar la configuración de los procesos catastrales, mediante las respectivas parametrizaciones en el sistema de Gestión Catastral para dar inicio del servicio público catastral.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Diseño y ejecución del plan de pruebas que especifique el detalle las actividades a realizar para asegurar la entrega a satisfacción de la plataforma con los siguientes tipos de pruebas:

a. Pruebas Unitarias.

b. Pruebas de integración con el Sistema de Gestión Catastral y otras aplicaciones.

c. Pruebas de seguridad y control de acceso, tanto en el Sistema de Gestión Catastral como a los portales de acceso al ciudadano.

d. Pruebas funcionales.

e. Pruebas punto a punto (Interoperabilidad).

f. Pruebas de aceptación.

- El contratista deberá realizar la implantación del Sistema de Información Geográfico integrado en el Sistema de Gestión Catastral, definido por la Jefatura de Gestión Catastral del Municipio de Valledupar.
- Ochenta (80) horas de capacitación en sitio con apoyo de contenido multimedia en el uso del Sistema de Gestión Catastral, en temáticas como:
  - Sistema de Información Geográfica libre y de Código Abierto "QGIS", para plataforma Microsoft Windows, GNU/Linux, Android y dispositivos móviles
  - Modelamiento de procesos.
  - Suspensión, Cancelación y Reasignación de trámites.
  - Cambio de Propietario o poseedor y Fideicomisos.
  - Rectificación de aspectos que afectan el avalúo.
  - Rectificación de aspectos que NO afectan el avalúo.
  - Rectificación de propietarios.
  - Omisión y/o Comisión.
  - Inscripción o eliminación de predios.
  - Agregación y/o Segregación.
  - Usos, tipologías y calificación de Construcciones.
  - Reglamentos de propiedad horizontal.
  - Condominios.
  - Parcelaciones.
  - Revisión de avalúos.
  - Procedimientos catastrales con efectos registrales y Rectificación de áreas y linderos.
  - Inscripción predio Omitido
  - Cambio cédula catastral.
  - Marcar/Desmarcar predios o propietarios.
  - Actos Administrativos Independientes.
  - Recursos de Reposición y Apelación.
  - Cambio de Sector.
  - Rectificación de zonas.
  - Autoestimación.
  - Citación, notificación y edicto Actualizaciones.
  - Formulario Único Predial

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Certificado Plano Predial
- Adopción del Código Homologado de Identificación Predial –"NUPRE"
- Actas de colindancia
- Informes técnicos jurídicos
- Documentos soporte de propietarios, poseedores y ocupantes
- Plan de comunicaciones e interlocución con actores estratégicos (formatos)
- Plan de calidad (sistema, documentación, registros, Esp. Técnicas, muestreo e inspección, resultados, productos, indicadores)
- Identificación de predios en propiedad, posesión u ocupación, en la base de datos del modelo físico del levantamiento catastral LADM_COL.

Infraestructura y Servicios en la Nube para la Plataforma Informática para el inicio de la Operación Catastral.

- Brindar los servicios integrales a través de una arquitectura de Centro de Datos (Data Center) para la operación y funcionamiento de la Plataforma Informática de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario en una Nube a nivel global de reconocimiento mundial.
- Las funcionalidades de Computación en la Nube deben garantizar la disponibilidad en un 99.9% e incluir las últimas tecnologías de servidores, seguridad y telecomunicaciones, con políticas de escalabilidad tanto horizontal como vertical adaptándose al crecimiento del Sistema de Información de Gestión Catastral.
- El Sistema de Información de Gestión Catastral y el Observatorio Inmobiliario en Nube deberá tener una disponibilidad funcional como mínimo en un 99,6%, almacenamiento ilimitado con respaldo automático de la base de datos y una política de retención de la información de 15 días, Un RTO (recovery time objective) entre 5 y 10 minutos y un RPO (recovery point objective) entre 5 a 10 segundos.
- El proveedor de Nube debe garantizar dentro de su software como servicio (SaaS) e Infraestructura como Servicio (IaaS), las actualizaciones de servidores de las plataformas de bases de datos, sistemas operativos, protección perimetral y antivirus, las últimas versiones funcionales para el Sistema de Información dentro del mismo valor del servicio, durante el periodo del contrato.
- Disponer y garantizar personal profesional especializado para la administración, soporte y mantenimiento de la Plataforma Informática en alta disponibilidad.
- Apoyar y garantizar el acceso a la Plataforma Informática de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario instalando y configurado en la infraestructura tecnológica local de áreas administrativa de la Dirección de Catastro municipal, Atención al Ciudadano y demás dependencias que lo requiera.
- Instalar, configurar y poner en marcha en la Secretaría de TIC, un Sistema de Almacenamiento Conectado en Red (NAS) que permita de forma controlada y sincronizada con el Sistema de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario en línea, realizar copias de seguridad programadas, permitiendo almacenar y recuperar los datos en un punto centralizado para usuarios autorizados de la red y multiplicidad de usuario y clientes catastrales.

Servicios de Soporte Técnico Especializado y Mesa de Ayuda de la Plataforma Informática durante la Operación Catastral.

- Servicio de personal profesional especializado para la administración de la infraestructura de forma remota y/o presencial, según los Acuerdos de Niveles de Servicio (ANS/SLA) para la plataforma Informática de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario en alta disponibilidad, cumpliendo con los siguientes parámetros:
- Administrar y dar soporte a los sistemas operativos de la capacidad instalada para el proyecto.
- Disponer de nuevos servicios o servidores necesarios.
- Administrar recursos compartidos.
- Monitorear servidores para asegurar la disponibilidad de la plataforma Informática de Gestión

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

Catastral.

- Administrar la infraestructura tecnológica que haga parte integral de la Plataforma Informática de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario.
- Realizar la actualización y atención de parches de seguridad, previo aviso y notificación a los usuarios del Municipio de Valledupar, indicando por escrito cambios normativos o sustanciales, tanto para el portal del ciudadano como para cada Sistema de Información de la Plataforma.
- Administrar la plataforma informática acerca de las buenas prácticas en TIC y de las mejores políticas de almacenamiento y respaldo de información, según las necesidades del negocio, garantizando la continuidad ininterrumpida del servicio.
- Asignación oportuna en Nube de ampliación o nuevo ancho de banda de conectividad, de capacidad en la transferencia de datos, de capacidad de almacenamiento y de mayor nivel de procesamiento en forma dinámica o hiper convergente, si se requiere, con el fin de garantizar el rendimiento, escalabilidad, disponibilidad e interoperabilidad de los Sistemas de Información de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario.
- Servicio de personal profesional especializado para la administración del middleware de la plataforma Informática de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario:
- Administración de Bases de datos.
- Administración de servidor de aplicaciones.
- Monitoreo de Logs de auditoría de las aplicaciones para la detección de errores o de accesos no permitidos o ciberataques informáticos.
- Control de parches de seguridad de aplicaciones.
- Mesa de Ayuda: Asistencia remota en el caso que se requiera, luego que el administrador del sistema haya realizado los descartes de Nivel 1 y sea atribuible a un fallo del sistema. Horario de atención en días hábiles de lunes a viernes de 7:00 AM a 12:00 y de 13:30 a 18:00 PM (no aplica festivos). Disponer de un número de contacto gratuito, correo electrónico, WhatsApp o chat en línea vía web.
- Durante la vigencia del servicio de soporte y mantenimiento se deberá brindar actualizaciones y mantenimientos adaptativos en la Plataforma Informática de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario por cambios en los procesos o causado por nueva reglamentación, de forma gratuita, oportuna, que le permite sostener en el tiempo el servicio público catastral.
- Disponer de personal para la centralización de actividades relacionadas con la actualización de la información geoespacial.
- Actualizaciones remotas del sistema durante la vigencia de los servicios. Veinticuatro (24) horas en capacitación y entrenamiento a solicitud del interesado y transferencia de conocimiento en buenas prácticas TIC de uso, cada 4 meses.
- Apoyo, soporte y acompañamiento permanente en la configuración avanzada de la Plataforma Informática en general.
- Apoyo en la creación de reportes y cambios en campos de reportes existentes estructurados bajo una herramienta en Inteligencia de Negocios para la construcción de tableros de mando.
- Análisis de trazas y logs del sistema para identificar el origen de los posibles fallos.
- Actualización de manuales técnicos y de usuarios en diferentes formatos del sistema durante la vigencia del contrato, si a ello hubiere lugar.
- Asistencia especial, consultoría adicional, recuperación por pérdida de información, reinstalación, asesorías técnicas gratuitas relacionadas con la Plataforma Informática de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario.
- Asesoramiento en el ajuste de los Formatos de salida de los diferentes certificados que con motivo de la prestación del Servicio Público Catastral se requieran, con base a las especificaciones que determine la entidad, integrados en línea con los Sistemas de Información Tributarios, Financieros y Administrativos.
- Para los servicios de Soporte y Mesa de Ayuda remota, así como de infraestructura tecnológica, se deberá realizar la entrega de los siguientes informes periódicos:

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Informe los resultados de la gestión de solicitudes e incidentes.
- Documentación de las actualizaciones del software que se liberen.
- Entrega de un informe mensual de disponibilidad del servicio de la Plataforma Informática.
- Informes de la disponibilidad de la infraestructura.
- Informes de la operación catastral en la plataforma Informática.
- Cronograma de acción de limpieza y homologación de datos para normalización y migración de información.
- Cronograma y plan de pruebas, con el respectivo procedimiento de retroalimentación y corrección de registros para aquellas pruebas que arrojen resultados negativos o no consistentes.
- Cronograma de sesiones de capacitación teórico practica a usuarios.
- Para los servicios de Soporte Especializado y Mesa de Ayuda de manera remota, (Nube y requerimientos de consumos del Sistema de Información de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario) se deberá dar cumplimiento a los siguientes Acuerdos de Niveles del Servicio (ANS):

  Urgente: Cuando se presenta una falla total del sistema que le impida prestar los servicios al software, esto quiere decir caída total del sistema, sin recuperación de los servidores (físicos y virtuales), disponibilidad de la red y sistemas de bases de datos. Afectación Total del Sistema. Menor a 8 horas.

  Alta; Cuando se presenta una falla en el sistema que impida prestar servicios críticos asociados a los usuarios y su operación Afectación Total de un Servicio Crítico. Menor a 16 horas.

  Media: Cuando se presentan fallas que detienen la operación del sistema bajo ciertas condiciones porque algunas funcionalidades no operan adecuadamente o sus resultados no corresponden con el alcance de la funcionalidad afectando la prestación del servicio. Afectación Parcial de un Servicio. Menor a 24 horas.

  Baja: Cuando se presenta un incidente que no afecta la operación cotidiana del servicio como: errores de presentación, documentación desactualizada, ayudas, consultas generales de la operación del sistema. Incidente Cotidiano. Menor a 48 horas.

- La capacitación sobre la funcionalidad y operación de la Plataforma Informática de Gestión Catastral y Observatorio Inmobiliario deberá realizarse en sitio desde el inicio de la implementación y producción hasta el recibido a satisfacción por parte de los administradores y usuarios, de igual manera incluirá capacitación especializada con transferencia de conocimiento técnico en todos los niveles de servicio para funcionarios públicos de planta o contratistas idóneos delegados por el Municipio de Valledupar. Contar con material de apoyo en línea o fuera de línea como manejadores de contenidos, actividades, manuales y videos que soporten la capacitación y el entrenamiento continuo.
- Entregar desde el inicio de la implementación los manuales de administración y de usuario: Documentos (en formato .PDF OCR) y/o video bien editado (en formato .mp4) debidamente actualizados.
- Las demás condiciones de servicios (ANS) serán convenidas, concertadas y, o flexibilizadas de acuerdo con el contexto dinámico y real de las necesidades técnicas y tecnológicas del Municipio de Valledupar en la operación y gestión integral de la Plataforma Informática en general.

Obligaciones del Municipio de Valledupar

- Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral.
- Atender los requerimientos de tipo administrativo y/o órdenes judiciales relacionadas con los predios bajo su jurisdicción catastral.
- Mantener y respetar las condiciones establecidas en el presente Estudio, en el futuro contrato y en las demás normativas de carácter municipal correspondientes.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Garantizar las condiciones financieras necesarias para la prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito, de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Inversión Pública, en los estudios que viabilizaron la celebración del contrato interadministrativo y en las disposiciones previstas en el presente instrumento y el futuro contrato.
- Tramitar las apropiaciones presupuestales que requiera para solventar los compromisos que hayan surgido como consecuencia de la suscripción del presente contrato.
- Desembolsar el valor del contrato, en la forma y plazos estipulados.
- Ejercer el control de la ejecución del contrato por intermedio de la supervisión y demás instancias que delegue el Municipio de Valledupar.
- Verificar la afiliación y pago oportuno y completo de los aportes a los sistemas de seguridad social integral en salud y pensión cuando a ello hubiere lugar.
- Verificar el cumplimiento del objeto contractual y de los compromisos contraídos por las partes.
- Revisar y verificar los informes de ejecución a que haya lugar remitiéndolos de manera oportuna a las instancias correspondientes.
- Elaborar la certificación del cumplimiento y/o recibo a satisfacción del objeto contractual, con el fin de proceder al pago correspondiente.
- Impulsar el trámite de los pagos a favor del contratista en los términos establecidos para tales efectos.
- Informar oportunamente sobre cualquier irregularidad e incumplimiento que se presente en la ejecución del contrato.
- Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al convenio, cuando sea procedente.
- Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado. 2.4.3.13 Entregar al asociado al inicio del contrato la información suficiente, para desarrollar las actividades propuestas en el contrato interadministrativo.
- Suministrar al Contratista la información y documentación necesaria para la ejecución del objeto del contrato, y que se encuentre en poder del municipio.

IV. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El lugar de ejecución será El Municipio de Valledupar en toda su jurisdicción de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 486 de del 1 de julio 2021 "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Valledupar (Cesar)".

V. DOMICILIO CONTRACTUAL

Para todos los efectos legales derivados de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato, se entenderá que el domicilio contractual es el Municipio de Valledupar.

VI. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del presente contrato será hasta el día 31 de diciembre de 2045, de conformidad con la autorización otorgada por el Honorable Concejo Municipal de Valledupar en el Acuerdo Municipal respectivo. El plazo descrito se contará a partir de la expedición del correspondiente Registro presupuestal, aprobación de las garantías exigidas, y el procedimiento de inicio en el SECOP II, de conformidad con lo establecido en el inciso 2 del artículo 41 de la Ley 80 de 1993; sin exceder el 31 de diciembre de 2025.

VII. AUTORIZACIONES REQUERIDAS PARA LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

El Contrato Interadministrativo cuenta con autorización para su suscripción y afectación de vigencias futuras excepcionales comprendidas entre las vigencias 2026-2045, otorgada por el Honorable Concejo Municipal de Valledupar por medio del Acuerdo Municipal.

VIII. VIGENCIA CONTRACTUAL

La vigencia del contrato se contará desde el perfeccionamiento y hasta la liquidación de este.

IX. SUPERVISIÓN CONTRACTUAL

La supervisión a la ejecución del contrato será ejercida por el SECRETARIA DE HACIENDA, o quien haga sus veces, o a quien él designe para el efecto; esta Supervisión estará encargada de verificar el cumplimiento del objeto del contrato y todas sus obligaciones, dentro de los términos previstos y tendrá las responsabilidades y funciones que señala la Ley y el Manual de Contratación del Municipio, así como el numeral 1° y demás que apliquen del artículo 4° y numeral 1° del artículo 26 de la Ley 80 de 1993 y demás normas establecidas sobre la materia, durante todo el tiempo que dure la ejecución del contrato, y tendrá a su cargo:

- Vigilar la correcta y oportuna ejecución del contrato.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Realizar el procedimiento de inicio de ejecución del contrato en la PLATAFORMA SISTEMA ELECTRÓNICO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA (SECOP II).
- Expedir las certificaciones de cumplimiento parcial y total del contrato. Adicionalmente, deberá verificar y dejar constancia en tales certificaciones del pago de los aportes realizados por el Contratista al Sistema General de Seguridad Social Integral.
- Elaborar informes periódicos de verificación de cumplimiento de las actividades como requisitos para la realización del pago respectivo.
- Informar a quien corresponda de los incumplimientos e irregularidades que puedan presentarse durante el cumplimiento de este.
- Velar por el cumplimiento de la publicación oportuna en la plataforma transaccional (SECOP II,) de los documentos y actos relacionados con la ejecución del contrato y la actividad contractual a su cargo.
- Verificar si el contratista, conforme a su régimen jurídico, se encuentra al día con el último pago correspondiente al sistema de seguridad social integral (salud, pensión, ARL y parafiscales cuando a ello haya lugar).
- Las demás que sean inherentes a la función desempeñada.

Los retrasos que se presenten por presentación inoportuna de la factura o falta del lleno de los requisitos para la realización del pago correspondiente serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses, indemnizaciones o compensaciones de ninguna naturaleza.

X. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO QUE SE PRETENDE CELEBRAR

El contrato a celebrar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y las normas que los modifiquen, sustituyan, adicionen o complementen, corresponde a un contrato interadministrativo.

XI. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

La Constitución Política de Colombia indica en su artículo 113° que: "(...) Los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines" y el artículo 209° ibidem, señala que: "(...) Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado".

Por su parte, el Artículo 3° de la Ley 80 de 1993, menciona lo siguiente: "Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.".

Mientras que, la Ley 80 de 1993 en su artículo 2°, establece que solo para los efectos de dicha ley, son entidades estatales sometidas a su régimen de contratación, las siguientes:

"(...)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." (Subrayado y en negrilla fuera del texto).

En el mismo sentido, la Ley 1150 de 2007, establece en su artículo 2°, numeral 4°, literal c, modificado por los artículos 92 y 95 de la Ley 1474 de 2011, lo siguiente:

"(...) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos:

c) 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.

Se exceptúan los contratos de obra, suministro, prestación de servicios de evaluación de conformidad respecto de las normas o reglamentos técnicos, encargos fiduciarios y fiducia pública cuando las instituciones de educación superior públicas o las Sociedades de Economía Mixta con participación mayoritaria del Estado, o las personas jurídicas sin ánimo de lucro conformadas por la asociación de entidades públicas, o las federaciones de entidades territoriales sean las ejecutoras. Estos contratos podrán ser ejecutados por las mismas, siempre que participen en procesos de licitación pública o contratación abreviada de acuerdo con lo dispuesto por los numerales 1 y 2 del presente artículo.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

En aquellos eventos en que el régimen aplicable a la contratación de la entidad ejecutora no sea el de la Ley 80 de 1993, la ejecución de dichos contratos estará en todo caso sometida a esta ley, salvo que la entidad ejecutora desarrolle su actividad en competencia con el sector privado o cuando la ejecución del contrato interadministrativo tenga relación directa con el desarrollo de su actividad.

En aquellos casos en que la entidad estatal ejecutora deba subcontratar algunas de las actividades derivadas del contrato principal, no podrá ni ella ni el subcontratista, contratar o vincular a las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la elaboración de los estudios, diseños y proyectos que tengan relación directa con el objeto del contrato principal.

Estarán exceptuados de la figura del contrato interadministrativo, los contratos de seguro de las entidades estatales (...)"

El artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015 establece que 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 Ibidem.

Conforme a las anteriores precisiones normativas, se tiene que la facultad de suscribir contratos y/o convenios interadministrativos entre entidades estatales está sujeta a que las obligaciones derivadas de estos tengan relación directa con el objeto de Entidad que actúe como Ejecutora, exigencia que se satisface plenamente en el caso de la Sociedad de Economía Mixta TUTERRITORIO S.A.S. conforme al estudio y análisis realizado a sus documentos de existencia y representación legal.

En estas condiciones y siendo dicha entidad, una Sociedad de Economía Mixta, la cual cuenta con una participación accionaria del municipio de Valledupar correspondiente al 55%, e incluye dentro de su objeto social actividades propias y conexas con la prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito, se estima que resulta plenamente justificada la modalidad de selección de contratación directa en el presente caso, así como suscripción del futuro Contrato Interadministrativo en cuestión.

XII. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, PRESUPUESTO VARIABLES UTILIZADAS Y RUBROS QUE LO COMPONEN

PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO

El presupuesto oficial global destinado para el presente proceso de contratación asciende a la suma de **CUATROCIENTOS DOS MIL MILLONES CIENTO VEINTIÚN MIL CIENTO SETENTA Y SIETE PESOS CON CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILÉSIMAS DE PESOS MCTE ($402.000.121.177,476) INCLUIDO IVA** con cargo a las vigencias futuras excepcionales autorizadas por el Concejo Municipal de Valledupar mediante Acuerdo Municipal para los años 2026 a 2045.

El presupuesto anterior fue establecido con base en las variables utilizadas como consta en Proyecto de Inversión Pública con código BPIN No. 2025000000019038 y en los estudios técnicos que viabilizaron este proceso. A continuación, se presentan dichas variables y los parámetros considerados para la estimación presupuestal consolidada:

VIGENCIA	COSTOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	COSTOS DE CONSERVACIÓN INCLUIDA LA CONSERVACIÓN DINÁMICA	COSTOS HERRAMIENTAS TECNOLÓGICAS	COSTOS OBSERVATORIO INMOBILIARIO	COSTOS SEM	INTERVENTORÍA	TOTAL PRESUPUESTO PROYECTO	VALOR APORTE MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
2.025	$5.345.535.290	$1.735.933.710	$1.655.375.000	$0	$840.336.000	$422.820.000	$10.000.000.000	
2.026	$4.266.018.231	$1.468.704.066	$1.749.537.696	$488.794.500	$888.136.833	$440.508.851	$9.301.700.177	**$10.465.085.009**
2.027	$4.266.018.231	$1.552.248.360	$1.843.056.649	$516.598.598	$938.656.720	$452.683.229	$9.575.261.786	**$10.040.346.794**
2.028	$4.266.018.231	$5.659.610.975	$1.954.236.538	$545.984.276	$992.050.330	$678.923.336	$14.096.823.686	**$14.561.908.695**
2.029	$4.266.018.231	$5.981.546.626	$2.065.399.375	$577.041.499	$1.048.481.129	$704.659.445	$14.643.146.305	**$15.108.231.314**
2.030	$4.266.018.231	$6.321.794.943	$2.182.885.488	$609.865.351	$1.108.121.881	$731.653.501	$15.220.545.394	**$15.685.630.403**
2.031	$4.266.018.231	$7.163.992.375	$2.307.054.563	$644.556.321	$1.171.155.178	$766.227.854	$16.339.004.522	**$16.804.089.531**
2.032	$4.266.018.231	$7.061.455.544	$2.438.286.748	$681.220.619	$1.237.773.998	$790.989.285	$16.475.744.425	**$16.940.829.434**
2.033	$4.266.018.231	$7.463.132.320	$2.576.983.813	$719.970.491	$1.308.182.297	$823.100.041	$17.157.387.192	**$17.622.472.201**
2.034	$4.266.018.231	$7.887.657.675	$2.723.570.383	$760.924.573	$1.382.595.630	$857.037.353	$17.877.803.845	**$18.342.888.854**
2.035	$4.266.018.231	$8.336.331.307	$2.878.495.237	$804.208.245	$1.461.241.618	$892.905.122	$18.639.199.959	**$19.104.284.960**
2.036	$4.266.018.231	$8.810.526.841	$3.042.232.682	$849.954.023	$1.544.361.636	$930.813.156	$19.443.906.568	**$19.908.991.577**
2.037	$4.266.018.231	$10.249.054.189	$3.215.284.003	$898.301.957	$1.632.209.559	$1.020.642.090	$21.281.510.029	**$21.746.595.038**
2.038	$4.266.018.231	$9.841.373.245	$3.398.173.003	$949.400.068	$1.725.054.535	$1.013.220.852	$21.193.245.933	**$21.658.330.942**
2.039	$4.266.018.231	$10.401.180.079	$3.591.477.620	$1.003.404.792	$1.823.180.812	$1.057.972.806	$22.143.234.339	**$22.608.319.348**
2.040	$4.266.018.231	$10.992.830.406	$3.795.771.641	$1.060.481.466	$1.926.888.806	$1.105.270.386	$23.147.260.936	**$23.612.345.945**
2.041	$4.266.018.231	$11.618.135.578	$4.011.686.519	$1.120.804.834	$2.036.496.022	$1.155.258.393	$24.208.399.577	**$24.673.484.586**
2.042	$4.266.018.231	$12.279.009.984	$4.239.883.284	$1.184.559.575	$2.152.338.026	$1.208.089.869	$25.329.898.968	**$25.794.983.977**
2.043	$4.266.018.231	$15.514.883.013	$4.481.060.565	$1.251.940.877	$2.274.769.469	$1.398.638.078	$29.187.310.238	**$29.652.395.247**
2.044	$4.266.018.231	$13.715.674.728	$4.735.956.733	$1.323.155.030	$2.404.165.181	$1.322.939.405	$27.767.909.307	**$28.232.994.316**
2.045	$4.266.018.231	$14.495.863.453	$5.005.352.159	$1.398.420.058	$2.540.921.309	$1.385.309.079	$29.091.884.289	**$29.556.969.298**
TOTAL	**$90.665.899.900**	**$178.550.939.422**	**$63.897.765.700**	**$17.389.587.151**	**$32.437.117.171**	**$19.179.868.131**	**$402.121.177.476**	**$402.121.177.476**

Tabla: Presupuesto consolidado (Proyecto de Inversión Pública registrado y viabilizado en Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal, con el código BPIN: 2025000000019038)

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

XIII. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El presente contrato tendrá una cuantía indeterminada pero determinable en el tiempo, de conformidad con la remuneración percibida por el contratista, calculada de conformidad con los valores previstos en el modelo financiero (Anexo No. 1), incluyendo el costo de sostenimiento de la SEM.

Sin perjuicio de lo anterior, y para efectos netamente fiscales y la expedición de garantías, se estima como valor del Contrato la suma de **CUARENTA MIL VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRES PESOS MCTE ($40.027.349.003)**, la cual corresponde a la inversión que se realizará para llevar a cabo el proceso de actualización catastral en el Municipio de Valledupar.

El valor de la contratación se construye a partir de los diferentes componentes involucrados en el proyecto: (i) Valor de la inversión para actualización catastral; (ii) Valor del servicio de conservación catastral; (iii) Valor de licencia de plataforma tecnológica y observatorio inmobiliario; y (iv) Costo de sostenimiento de la Sociedad de Economía Mixta.

En el marco de la Licitación Pública LP-SGR-005-2025 los proponentes y aspirantes a socios privados de la SEM debían presentar un modelo financiero que comprendiera la ejecución de los componentes de inversión, conservación catastral y plataforma tecnológica; dado que el costo de sostenimiento de la SEM se encuentra estimado por el municipio de Valledupar en el Estudio Demostrativo de que trata el artículo 69 de la Ley 489 de 1998.

En este orden de ideas, el municipio de Valledupar validó y evaluó el modelo financiero presentado por el proponente adjudicatario de la Licitación Pública LP-SGR-005-2025, el cual presenta valores congruentes con los estimados por el municipio de Valledupar de conformidad con estudio de mercado adelantando para el proceso licitatorio mencionado.

A continuación, se desagregan los valores por componente:

Actualización catastral

Los costos totales del proyecto de actualización catastral se estiman en de **CUARENTA MIL VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRES PESOS MCTE ($40.027.349.003).** La desagregación detallada de estos costos se encuentra en el Anexo No. 1 – Modelo Financiero Propuesto.

Para los efectos de liquidación de avances el valor unitario del predio actualizado en su totalidad asciende a **DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS MCTE ($273.347).**

La forma de pago de los costos del proyecto de actualización catastral se explica de forma detallada en el apartado correspondiente a la forma de pago.

Valor de la Conservación Catastral

El valor del servicio por conservación catastral multipropósito ha sido estimado en una suma fija anual de **MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE ($1.735.931.250)**, valor construido a partir del análisis de costos pertinentes para contar con una capacidad instalada que permita la atención de 1.293 tramites anuales, este valor deberá ser actualizado anualmente de conformidad con el índice de variación de precios de mercado (IPC). Si durante la ejecución del presente contrato se presentan periodos anuales en los cuales dicho número de tramites es superado, de manera inicial la **ENTIDAD CONTRATISTA** deberá asumir los costos que ello implique para atender el servicio, pero estos le serán remunerados de conformidad con la siguiente tabla de recalculo de costos de conservación, la cual ha sido construida tomando como base las estimaciones de costos elaboradas por el municipio durante la planeación del proyecto:

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

% Aumento del Volumen de Operación	% de Aumento de Costos
10%	60%
20%	63%
30%	67%
40%	71%
50%	74%
60%	78%
70%	81%
80%	85%
90%	89%
100%	92%
110%	142%
120%	136%
130%	139%
140%	143%
150%	147%
160%	150%
170%	154%
180%	158%
190%	161%
200%	165%
210%	215%
220%	218%
230%	222%
240%	226%
250%	229%
260%	233%
270%	237%
280%	240%
290%	244%
300%	248%

Para efectos de determinar si el número de tramites previstos por año es superado se contabilizarán los tramites atendidos entre el día primero (1°) de enero y treinta y uno (31) de diciembre de cada vigencia anual.

PARÁGRAFO PRIMERO. De manera previa al reconocimiento y pago del recalculo de la remuneración por servicio de conservación catastral deberá certificarse por parte del supervisor del contrato que durante el periodo anual objeto de análisis se ha atendido un número de tramites superior al estimado en el presente Contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El pago del recalculo de la remuneración por servicio de conservación catastral deberá ser realizado a la **ENTIDAD CONTRATISTA** por parte del municipio de Valledupar a más tardar dentro de los dos (2) meses siguientes a su certificación por parte del supervisor del contrato.

Si durante la ejecución del contrato se presentan periodos anuales en los cuales dicho número de trámites es superado, se deberá asumir los costos que ello implique para atender el servicio, pero estos le serán remunerados de conformidad con la siguiente tabla de recalculo de costos de conservación, la cual ha sido construida tomando como base las estimaciones de costos elaboradas por el Municipio durante la planeación del proyecto:

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

% Aumento del Volumen de Operación	% de Aumento de Costos
10%	60%
20%	63%
30%	67%
40%	71%
50%	74%
60%	78%
70%	81%
80%	85%
90%	89%
100%	92%
110%	142%
120%	136%
130%	139%
140%	143%
150%	147%
160%	150%
170%	154%
180%	158%
190%	161%
200%	165%
210%	215%
220%	218%
230%	222%
240%	226%
250%	229%
260%	233%
270%	237%
280%	240%
290%	244%
300%	248%

Tabla_ Relación detallada de incremento de la capacidad operativa (Anexo No. 02 adjunto al presente documento).

Valor de la Plataforma Tecnológica

El valor anualizado de la Licencia de la plataforma tecnológica para la prestación del catastro multipropósito corresponde a la suma de **MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE ($1.655.000.000).** Este valor deberá ser actualizado de manera anual conforme a la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Valor del Observatorio Inmobiliario

El valor anualizado del servicio de observatorio inmobiliario corresponde a la suma de **CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS MCTE ($488.794.500).** Este valor deberá ser actualizado de manera anual conforme a la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Valor Conservación Dinámica

El valor proyectado para la prestación del servicio de conservación dinámica a partir del tercer año, de acuerdo con las proyecciones previas realizadas para el presente proyecto, asciende a la suma de **TRES MIL TRESCIENTOS SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($ 3.307.873.310).**

Este valor es una estimación previa que deberá ser revalidada en el momento de la formulación de proyecto anual para la actualización parcial del municipio de acuerdo con la dinámica inmobiliaria de la ciudad, y teniendo en cuenta los precios de mercado vigentes al momento del desarrollo del proyecto.

Valor anual del Sostenimiento de la Sociedad de Economía Mixta

El valor anualizado del sostenimiento de la sociedad de economía mixta corresponde a la suma de **OCHOCIENTOS CUARENTA MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL PESOS MCTE ($ 840.336.000).** Este valor deberá ser actualizado de manera anual conforme a la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC) en lo correspondiente a compra adquisición de bienes y servicios, y se deberá actualizar los componentes de costos relativos al personal con la variación anual del SMMLV.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

XIV. FORMA DE PAGO

El Municipio de Valledupar pagará el valor del contrato de la siguiente manera:

ANTICIPO: Un primer pago correspondiente a la suma de $ 4.400.000.000, el cual deberá ser realizado como anticipo una vez se haya suscrito el Acta de Inicio del presente Contrato previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución establecidos en la normativa vigente aplicable.

PAGOS PERIÓDICOS: Pagos mensuales por los servicios efectivamente prestados por parte de la Sociedad de Economía Mixta al municipio de Valledupar, los cuales deberán ser verificados y aprobados por parte del supervisor del Contrato.

Estos pagos serán calculados con base en el valor de los servicios efectivamente ejecutados por parte del contratista en favor del municipio de Valledupar durante cada mes de ejecución del presente contrato y su valor será calculado de conformidad con los valores ofertados por cada servicio por parte del socio privado escogido en la Licitación Pública LP-SGR-005-2025, considerando también los costos de sostenimiento de la SEM e impuestos que apliquen.

El cálculo de los pagos periódicos se realizará aplicando la siguiente formula:

$$CDA+CCO+CPLT+COI+CSSEM+CT$$

Donde:

CDA: Costo de las actividades correspondientes a la actualización catastral, el cual incluye el valor de los costos de la actualización catastral diferido en el plazo de ejecución del proyecto y la tasa interna de retorno (TIR) del 10,83% E.A, a remunerar acorde con los estudios previos del presente proyecto. Este valor será calculado mediante metodología consignada en anexo No. 01 del contrato, la cual cuantifica el avance de las actividades por predio, generando de esta manera el porcentaje de avance ejecutado en cada corte del tiempo de ejecución.

La fórmula para la liquidación de la remuneración mensual será la siguiente:

$$\mathbf{CDA} = CPP * \frac{TIR*(1+TIR)^t}{(1+TIR)^t - 1}$$

Donde:

CPP: Valor de los costos generados por el proyecto de actualización que se encuentren por remunerar o cancelar.

TIR: Tasa interna de retorno.

t: Plazo acordado para la ejecución de este contrato.

CCO: Costo de Conservación Catastral, el cual deberá actualizarse en cada periodo de acuerdo con los incrementos salariales de ley, los componentes relativos a la mano de obra y el incremento del IPC por los conceptos relacionados a la compra o adquisición de bienes y servicios.

CLPT: Costo de Plataforma Tecnológica, el cual deberá actualizarse cada periodo de acuerdo con el incremento del IPC presentado por las entidades correspondientes.

COI: Costo Observatorio Inmobiliario, el cual deberá actualizarse cada periodo de acuerdo con el incremento del IPC presentado por las entidades correspondientes.

CSSEM: Costo sostenimiento SEM, el cual deberá actualizarse en cada periodo de acuerdo con los incrementos salariales de ley, los componentes relativos a la mano de obra y el incremento del IPC por los conceptos relacionados a la compra o adquisición de bienes y servicios.

CT: Carga Tributaria.

PAGOS POR SERVICIOS ADICIONALES Y CONEXOS: Pago de servicios adicionales y específicos que la SEM preste al municipio de Valledupar, previa concertación de las condiciones económicas y técnicas correspondientes.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

PARÁGRAFO PRIMERO. El municipio de Valledupar y la SEM deberán mantener actualizada la base catastral municipal de conformidad con los estándares definidos por la regulación del servicio público de catastro multipropósito que emita para tal efecto el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI-GAC o la Entidad que asuma sus competencias, para lo cual podrán llevar a cabo procesos de actualización catastral parciales a lo largo del plazo de ejecución del presente contrato, previa concertación de las condiciones de viabilidad técnicas y financieras, así como el valor y forma de pago de dichos procesos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos respectivos se realizaran, previo cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar con la presentación de la cuenta de cobro y/o factura, informe de supervisión y certificado de cumplimiento por parte de este, constancia expedida por el Representante legal y/o Revisor Fiscal, según el caso, del pago de los aportes de seguridad social integral (salud, Pensión y Riesgo profesional) y de las obligaciones parafiscales (SENA, ICBF, CAJA DE COMPENSACIÒN FAMILIAR) a que haya lugar.

Según lo señalado en el artículo 19° de la Ley 1150 de 2007, EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR garantizará el derecho a turno de los contratistas y, por tanto, respetará el orden de presentación de los pagos por parte de estos. Sólo por razones de interés público, el jefe de la entidad podrá modificar dicho orden dejando constancia de tal actuación. Lo anterior no se aplicará respecto de aquellos pagos cuyos soportes hayan sido presentados en forma incompleta o se encuentren pendientes del cumplimiento de requisitos previstos en el contrato del cual se derivan. Es por ello por lo que, si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para pago sólo empezará a contarse desde la fecha en que se haya aportado el último de los documentos con la suficiencia necesaria. Los retrasos que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación alguna por parte del EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

PARÁGRAFO TERCERO: El desembolso se efectuará dentro de los términos establecidos por el Municipio posterior a la radicación de los documentos para pago.

PARÁGRAFO CUARTO: El municipio no realizará desembolsos cuando no se encuentren debidamente soportados o cuando sobrevengan rubros no ejecutados durante la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: En todo caso el desembolso estará sujeto a la existencia de disponibilidad del recurso conforme a la programación del PAC que efectúe el tesoro municipal.

Nota 1: Los impuestos y retenciones que surjan del presente contrato corren por cuenta del CONTRATISTA, para cuyos efectos el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR hará las retenciones del caso y cumplirá las obligaciones fiscales que ordene la ley.

Nota 2: EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR solo adquiere obligaciones con el Contratista en el presente proceso y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros, salvo cesión de derechos económicos expresamente autorizada por el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.

XV. PERFIL DE LA ENTIDAD EJECUTORA (CONDICIONES JURÍDICAS, TÉCNICAS Y FINANCIERAS)

El proponente deberá ser una Sociedad de Economía Mixta, debidamente constituida conforme a la normativa vigente, cuya actividad económica incluya dentro de su objeto social las actividades directamente relacionadas con las obligaciones derivadas del futuro contrato interadministrativo.

El cumplimiento de este requisito deberá acreditarse mediante el acta de constitución elevada a escritura pública y los documentos que resulten pertinentes. Todo ello sin perjuicio de que, en atención a las exigencias de la normativa aplicable, la entidad contratante pueda requerir información o soportes adicionales para verificar la capacidad jurídica, estatutaria y funcional del proponente.

En cuanto a las condiciones de capacidad técnica y financiera, estas corresponden a las establecidas y evaluados en el proceso de Licitación Pública No. LP-SGR-005-2025 adelantado por el Municipio de Valledupar, cuyo objeto fue: **"SELECCIONAR UN ACCIONISTA PARA CONSTITUIR UNA SOCIEDAD DE ECONOMÍA MIXTA, EN LA MODALIDAD DE SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADAS, COMO INSTRUMENTO PARA APOYAR INTEGRALMENTE AL MUNICIPIO EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO".**

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

XVI. ANALISIS, ASIGNACIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS

Sea lo primero, señalar que de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, la definición de riesgo aplicable a la contratación estatal es:

> "Evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato."

El documento CONPES 3714 de 2011 establece la política pública del riesgo previsible en la contratación estatal. Define el riesgo, en términos generales como "una medida de la variabilidad de los posibles resultados que se pueden esperar de un evento" y al riesgo contractual como "todas aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo o ejecución de un contrato y que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo".

Igualmente señala que los riesgos previsibles son "todas aquellas circunstancias que de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio financiero del mismo, siempre que sean identificables y cuantificables en condiciones normales."

Principio de asignación eficiente

El documento CONPES 3714 de 2011, establece lo siguiente:

"La asignación es el proceso de distribuir los riesgos de acuerdo con la capacidad de cada una de las partes para gestionarlo, controlarlo, administrarlo y mitigarlo. De acuerdo con lo anterior, y en armonía con lo dispuesto en la reglamentación, corresponderá a la entidad estatal en el proyecto de pliego de condiciones, proponer las asignación de los riesgos, esto es, señalar cuál de los sujetos contractuales tendrá que soportar total o parcialmente el riesgo en caso de presentarse para luego discutir su distribución definitiva con los interesados en la audiencia de riesgo, sin perjuicio de la posibilidad que tienen los proponentes de manifestar sus opiniones ante la Entidad desde la publicación del proyecto de pliego de condiciones.

Esta asignación, al incluir los riesgos previsibles dentro de la ecuación contractual, permite dar un tratamiento específico a los mismos, suprimiendo la posibilidad de alegar posibles alteraciones al equilibrio económico."

De acuerdo con lo anterior, el Municipio de Valledupar evaluó los eventos que se pueden presentar durante la ejecución del contrato y que puedan afectar el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los lineamientos y la metodología que la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente ha expedido en sus manuales y guías para tales fines.

Es importante, tener presente que el proponente deberá realizar todas las evaluaciones y estimaciones que sean necesarias para presentar su propuesta sobre la base de un examen cuidadoso de sus características, incluyendo los estudios, diseños, evaluaciones y verificaciones que consideren necesarios para formular la propuesta con base en su propia información, de manera tal que el proponente deberá tener en cuenta el cálculo de los aspectos económicos del proyecto, los cuales deben incluir todos los costos directos e indirectos que implique el cumplimiento del objeto del convenio, con todas las obligaciones y asunción de riesgos que emanan del mismo.

Si el proponente ha evaluado incorrectamente o no ha considerado toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, no se eximirá de su responsabilidad por la ejecución completa del convenio, ni le dará derecho a rembolso de costos, ni a reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza.

Matriz de riesgos

Conforme a lo anterior, se adjunta matriz de riesgo correspondiente en el Anexo No. 03 del presente documento.

XVII. GARANTÍAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación directa no es obligatoria la exigencia de las garantías previstas en la Sección 3 del mismo decreto —artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1—. La decisión de requerirlas o no deberá sustentarse expresamente en los estudios y documentos previos.

En atención a lo expuesto y considerando la naturaleza del objeto contractual, la cuantía del proceso, el

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

plazo de ejecución, el valor del contrato, la forma de pago y los riesgos identificados en la matriz correspondiente, se determina que resulta necesaria la exigencia de garantías.

Por lo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.2.1.2.3.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, el contratista deberá constituir a favor del Municipio de Valledupar una garantía única de cumplimiento, mediante un contrato de seguro contenido en una póliza expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada, o mediante una garantía bancaria emitida por una entidad financiera habilitada para operar en Colombia. Esta garantía deberá mantener la vigencia de sus efectos, sin que pueda expirar por falta de pago de la prima ni por revocatoria unilateral, y tendrá por objeto amparar los siguientes riesgos:

Amparo	Cubrimiento	Suficiencia	Vigencia
Buen manejo y correcta inversión del anticipo	Este amparo cubre los perjuicios sufridos por la Entidad Estatal con ocasión de: (i) la no inversión del anticipo; (ii) el uso indebido del anticipo; y (iii) la apropiación indebida de los recursos recibidos en calidad de anticipo.	100% del valor del anticipo	Hasta la liquidación del contrato.
Cumplimiento del contrato	Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de: (i) El incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (ii) El cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (iii) El pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.	10% del valor del contrato	Plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.
Calidad del servicio	Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado.	10% del valor del contrato	Plazo de ejecución del contrato y cinco (05) años más.
Pago de salarios, prestaciones sociales Legales e indemnizaciones laborales	Este amparo debe cubrir a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por 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.	5% del valor del contrato	Durante el plazo del contrato y tres (03) años más

Asimismo, se requiere que el contratista se obligue a constituir una póliza de responsabilidad civil extracontractual destinada a amparar a la Entidad frente a eventuales reclamaciones de terceros que se deriven de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones del contratista.

Esta póliza deberá extender su cobertura a los perjuicios que puedan generarse por eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas autorizados o en su defecto, el contratista debe acreditar que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto y que la Entidad Estatal sea el asegurado, cuando aplique.

El valor asegurado de la póliza de responsabilidad civil extracontractual debe ser de del cinco por ciento (5%) del valor del contrato para estos efectos y deberá estar vigente por todo el plazo de ejecución del

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

contrato y un (1) año más.

Nota 1: Las garantías deberán estar vigentes al momento de la liquidación del contrato, y deberán ser ampliadas en caso de que la liquidación no ocurra dentro de los términos de vigencia estipulados para las garantías exigidas en el contrato.

Nota 2: En el evento en que el contrato sea prorrogado o el valor del contrato sea aumentado, el plazo y/o valor de la garantía deberá ser reajustada conforme a ello.

Nota 3: En todo caso, como requisito de legalización el municipio de Valledupar deberá proceder a la aprobación de las garantías como requisito de ejecución del contrato.

XVIII. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

La presente contratación no se encuentra cobijada por tratados ni acuerdos comerciales suscritos y vigentes en la República de Colombia.

XIX. CONCEPTO DE FAVORABILIDAD

Por todo lo expuesto, se colige que es conveniente y oportuno que el Municipio proceda a celebrar el contrato interadministrativo con el objeto: **BRINDAR APOYO INTEGRAL A LA OFICINA DE GESTIÓN CATASTRAL DE VALLEDUPAR, PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

XX. ANEXOS

Se consideran incorporados al presente documento los siguientes anexos:

- **Anexo No. 01:** Modelo Financiero.
- **Anexo No. 02:** Tabla Incremento Capacidad Operativa.
- **Anexo No. 03:** Matriz de Riesgos.

El presente soporte se elabora en el mes de diciembre de 2025 y se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, en el Municipio de Valledupar.

Responsable

LILY ESTHER MENDOZA VARGAS
Secretaria de Hacienda Municipal

Proyectó:	María Camila Maestre Charris	Abogada Contratista – Secretaria de Hacienda Municipal OK MCM
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento, cuyo contenido se encuentra ajustado a las disposiciones legales vigentes, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.		

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar