

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

De conformidad con la Ley 152 de 1994, el Estatuto Orgánico de Presupuesto y el Decreto 1082 de 2015, la Entidad cuenta con un portafolio de proyectos de inversión registrado en el Banco Nacional de Programas y Proyectos de Inversión Nacional – BPIN- el cual es administrado por el Departamento Nacional de Planeación.

Estos proyectos se encuentran armonizados con la planeación estratégica de la Entidad y con el Plan Nacional de Desarrollo y, por ende, permiten dar cumplimiento a las metas fijadas por el Gobierno Nacional.

En consecuencia, de lo anterior, la contratación objeto del presente estudio se encuentra enmarcada en el siguiente proyecto de inversión:

CÓDIGO BPIN: 202400000000207

NOMBRE DEL PROYECTO DE INVERSIÓN: FORTALECIMIENTO DE LOS PROCESOS DE TITULACIÓN, SANEAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES.

OBJETIVO (S) ESPECÍFICO DEL BPIN: Aportar en la actualización permanente de la información catastral y predial, en los procesos de formalización, saneamiento y titulación.

Consolidar el proceso de la administración de los bienes inmuebles de propiedad de las entidades territoriales y nacionales, o al interior de su jurisdicción.

META DEL PROYECTO: 9000 Productos catastrales adquiridos.

ACTIVIDAD (ES) DEL BPIN A AFECTAR: Realizar la adquisición de la información catastral y predial necesaria para los procesos de formalización, saneamiento y titulación.

Asignar apoyo financiero a los entes territoriales en los procesos de saneamiento, formalización y titulación de predios al interior de su territorio.

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

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

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

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

ordenamiento territorial. (...) 18. Prestar asistencia técnica a las entidades territoriales, a las autoridades ambientales y a los prestadores de servicios públicos domiciliarios, en el marco de las competencias del sector."

El numeral 13 del artículo 11 del mismo Decreto dispone que una de las funciones del Viceministerio de Vivienda es: *"Diseñar programas de asistencia técnica a entidades territoriales y demás entidades con competencias en temas relacionados con la aplicación de políticas de vivienda, ordenamiento y desarrollo urbano y territorial"*.

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

Mediante Resolución número 0052 del 29 de enero de 2013 se creó el Grupo Interno de Titulación y Saneamiento Predial dentro de la Dirección del Sistema Habitacional; y se asignaron como funciones, entre otras: *"1. Promover y coordinar programas y proyectos relacionados con la ejecución de procesos de titulación y/o saneamiento predial"* y *"4. Brindar asistencia técnica y jurídica a los diferentes actores públicos o privados, de los programas y proyectos implementados para el desarrollo de procesos de titulación y/o saneamiento predial."* y *"(...) 7. Promover alianzas con otras entidades públicas y privadas, para la generación de mecanismos encaminados al saneamiento de la propiedad inmueble (...)."*

El Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 (Ley 1955 de 2019) dispone en su artículo 276: *"(...) TRANSFERENCIA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES FISCALES ENTRE ENTIDADES. Los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como de los órganos autónomos e independientes, que no los requieran para el ejercicio de sus funciones, podrán ser transferidos a título gratuito a las entidades del orden nacional y territorial con el fin de atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda, sin importar el resultado de la operación en la entidad cedente. Cuando la entidad territorial no necesite dicho inmueble, la Nación aplicará lo dispuesto en el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015. Las entidades territoriales podrán igualmente ceder a título gratuito a entidades del orden nacional bienes inmuebles fiscales de su propiedad, sin importar el resultado de la operación en el patrimonio de la entidad cedente. Transferido el inmueble la entidad receptora será la encargada de continuar con el saneamiento y/o titulación del mismo"*.

Mientras que el artículo 277 de la misma Ley fijó la cesión a título gratuito o enajenación directa de bienes fiscales: *"(...) CESIÓN A TÍTULO GRATUITO O ENAJENACIÓN DE DOMINIO DE BIENES FISCALES. Las entidades públicas podrán transferir mediante cesión a título gratuito la propiedad de los bienes inmuebles fiscales o la porción de ellos, ocupados ilegalmente con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional, siempre y cuando la ocupación ilegal haya sido efectuada por un hogar que cumpla con las condiciones para ser beneficiario del subsidio de vivienda de interés social y haya ocurrido de manera ininterrumpida con mínimo diez (10) años de anterioridad al inicio del procedimiento administrativo. La cesión gratuita se efectuará mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será plena prueba de la propiedad."*

En ningún caso procederá la cesión anterior tratándose de inmuebles con mejoras construidas sobre bienes de uso público o destinado a la salud y a la educación.

Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o zonas de alto riesgo no mitigable o en suelo de protección, de conformidad con las disposiciones locales sobre la materia.

PARÁGRAFO 1. Para bienes inmuebles fiscales ocupados ilegalmente con mejoras que no cuenten con destinación económica habitacional, procederá la enajenación directa del predio fiscal por su valor catastral vigente a la fecha de la oferta. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

PARÁGRAFO 2. Para los procesos de cesión a título gratuito o enajenación de dominio de bienes fiscales, no aplicarán las restricciones de transferencia de derecho real o aquella que exige la residencia transcurridos diez (10) años desde la fecha de la transferencia, establecidas en el artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.

PARÁGRAFO 3. En las resoluciones administrativas de transferencia mediante cesión a título gratuito, se constituirá patrimonio de familia inembargable.

PARÁGRAFO 4. La cesión de la que trata el presente artículo solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial.

PARÁGRAFO 5. Las administraciones municipales o distritales podrán suprimir de los registros y cuentas de los contribuyentes de su jurisdicción mediante los procedimientos de saneamiento contable, las deudas a cargo del cedente por conceptos de tributos a la propiedad raíz respecto al bien cedido en el marco de este artículo."

De manera complementaria, el legislador aprobó la Ley 2044 de 2020 "Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones". El artículo 3 de esta Ley permitió a los municipios y distritos efectuar la transformación de bienes baldíos urbanos en bienes fiscales, bienes fiscales titulables y bienes de uso público, y estableció el trámite para ello.

Los artículos 276 y 277 de la Ley 1955 de 2019 fueron reglamentados a través del Decreto 149 de 2020, modificadorio del Decreto 1077 de 2015; sin embargo, en razón a la expedición de la citada Ley 2044 de 2020, se expidió el Decreto 523 de 2021 el cual modificó nuevamente el Decreto 1077 de 2015 en lo referente al saneamiento predial, la cesión a título gratuito, la enajenación de bienes fiscales y la transferencia entre entidades.

El procedimiento que deben seguir las entidades públicas para efectuar la titulación y saneamiento está previsto en el artículo 1 de Decreto 521 de 2021, modificadorio de la Sección 2 del Capítulo 2 del Decreto 1077 de 2015, artículos 2.1.2.2.2.1 al 2.1.2.2.2.15. De acuerdo con las prerrogativas de carácter general recogidas en los Decretos 1077 de 2015 y 521 de 2021, la entidad cedente debe realizar la identificación jurídica y técnica del inmueble, la cual está regulada en los artículos 2.1.2.2.2.1 y 2.1.2.2.2.2 del Decreto 1077 de 2015, así como la verificación del cumplimiento de requisitos del hogar establecidos en el artículo 2.1.2.2.2.5 del mismo Decreto.

Para efectos prácticos de la futura contratación, a continuación se describe brevemente la parte más relevante del procedimiento contenido en las citadas normas:

1. Identificación jurídica y técnica del inmueble

- a. Verificar que la entidad cedente sea titular del pleno dominio del inmueble y que esté libre de gravámenes.
- b. Realizar las acciones técnicas necesarias para establecer la identificación física del inmueble, asegurando que:

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

- Cuenten con mejoras y/o construcciones de destinación económica habitacional.
- Se ubiquen dentro del perímetro urbano del distrito o municipio.
- No se encuentren en bienes de uso público, destinados a salud o educación, en áreas insalubres o de alto riesgo no mitigable, ni en zonas de conservación ambiental.

La identificación de las mejoras o construcciones estará basada en la información que suministren la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral, de conformidad con las disposiciones que regulen la materia.

2. Requisitos del hogar:

El hogar ocupante debe cumplir con los siguientes requisitos:

- No ser propietario de una vivienda en el territorio nacional.
- No haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, salvo ciertas excepciones establecidas por la ley.
- No haber recibido coberturas de tasa de interés, salvo en casos de pérdida de vivienda por causas no imputables al hogar.
- Acreditar ocupación ininterrumpida del inmueble por al menos 10 años antes del inicio del trámite.

Respecto a este último requisito, de acuerdo con la norma, podrá ser demostrado por el hogar utilizando cualquiera de los siguientes medios:

- 1. Certificación de residencia emitida por la alcaldía y/o la Junta de Acción Comunal.*
- 2. Copia de la factura o certificación de servicios públicos domiciliarios en la que figure cualquiera de los miembros del hogar como suscriptor.*
- 3. Constancia de pago de impuestos prediales a su cargo durante la ocupación o del cumplimiento del acuerdo de pago celebrado con la entidad territorial.*
- 4. Ficha catastral de la mejora registrada por cualquiera de los miembros del hogar, o*
- 5. Cualquier otro medio de prueba señalado en el artículo 165 del Código General del Proceso.*

PARÁGRAFO. La cesión de la que trata el artículo 277 de la Ley 1955 de 2019 solo procederá siempre y cuando el beneficiario asuma y acredite el cumplimiento de las obligaciones fiscales pendientes de pago con la entidad territorial, generadas por el inmueble a titular por concepto de impuesto predial."

De acuerdo con los Decretos 1077 de 2015 y 521 de 2021 "La entidad cedente podrá solicitar al hogar interesado en la cesión el diligenciamiento de un formulario, carta de intención, o de un documento que haga sus veces para iniciar el trámite de cesión. Este contendrá como mínimo los siguientes aspectos:

- 1. La relación del(los) miembro(s) del hogar ocupante(s) con nombres, apellidos y documento de identificación, que será(n) enunciados en el acto administrativo de cesión o de terminación según corresponda.*
- 2. La identificación técnica del inmueble (Referencia catastral, chip o matrícula inmobiliaria).*

3. La relación de documentos que pretenda hacer valer para la demostración de la ocupación ininterrumpida."

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

Igualmente, el parágrafo del artículo 2.1.2.2.2 establece que *"la cesión a título gratuito estará basada en la información que suministre la entidad cedente o la autoridad encargada de la gestión catastral y no se exigirá ni será tenido en cuenta para ningún efecto el avalúo comercial o catastral del inmueble objeto del trámite"*

El artículo 2.1.2.2.6. del Decreto 1077 de 2015, ratificado por el artículo 1 del Decreto 523 de 2021, estableció la competencia del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para prestar apoyo jurídico y técnico para el saneamiento y titulación en los términos allí establecidos. De acuerdo con las funciones asignadas en la mencionada Resolución número 0052 del 29 de enero de 2013, las actividades de apoyo son adelantadas por el Grupo de Titulación y Saneamiento Predial de la Dirección del Sistema Habitacional.

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

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

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

De acuerdo con la ficha EBI presentada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio al Departamento Nacional de Planeación para el cumplimiento del proyecto denominado: *"FORTALECIMIENTO DE LOS PROCESOS DE TITULACIÓN, SANEAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES"*, identificado con el código BPIN 20240000000207, el cual contempla que *"El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través del Grupo de Titulación y Saneamiento Predial, fortalece el desarrollo de los procesos de formalización, saneamiento y titulación, entendido estos procesos en sentido amplio. Es decir, contiene el acompañamiento técnico y jurídico a entidades públicas para que estas cuenten con las competencias que le permitan impulsar los procesos de formalización, saneamiento y titulación. Estas competencias se relacionan con la información catastral y predial actualizada, así como con la información jurídica necesaria que les permita dar cumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable. (...)"*

Para lograr el fortalecimiento técnico, acompañamiento y asesoramiento a entidades territoriales en los procesos de formalización, saneamiento y titulación de predios, se prestarán los siguientes servicios:

- 1. Servicios de asistencia técnica y jurídica en los procesos de formalización, saneamiento y titulación.*
- 2. Servicio de apoyo financiero en los procesos de formalización, saneamiento y titulación.*

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

3. Servicio de apoyo para la consecución de información catastral.
4. Servicio de formalización, saneamiento y titulación de bienes inmuebles

El Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida” (Ley 2294 de 2023) estableció la titulación de 400.000 predios a nivel nacional a favor de los hogares en Colombia como una de las metas para el cuatrienio de la política integral de hábitat.

De conformidad con lo expuesto hasta el momento, el Grupo de Titulación y Saneamiento Predial de la Dirección del Sistema Habitacional, adelanta las gestiones correspondientes que permiten realizar la consecución y adquisición de información catastral y caracterizaciones prediales como apoyo técnico y financiero al desarrollo de los procesos de saneamiento y titulación de bienes inmuebles a nivel nacional.

NECESIDAD

La metodología implementada por el Equipo Técnico del Grupo de Titulación y Saneamiento Predial para la identificación de los proyectos urbanísticos/predios, se hace mediante validaciones a partir del cruce de bases de datos de las autoridades catastrales competentes y el repositorio institucional; adicionalmente, mediante el análisis jurídico se determina la titularidad de los predios matrices y sus derivados realizando la consulta de folios de matrícula inmobiliaria en la página de la Superintendencia de Notariado y Registro a través de la consulta en la Ventanilla Única de Registro.

El resultado arroja información de los predios que están en cabeza del MINISTERIO, son baldíos o pertenecen al municipio y los predios que carecen de información jurídica que se encuentran inmersos en los predios matrices con titularidad del MINISTERIO.

Una vez identificado el universo real es necesario adelantar un proceso de caracterización predial con el fin de identificar los ocupantes de aquellos predios en los que se determina que se encuentran en cabeza del MINISTERIO y de los cuales no se tiene información jurídica asociada que permita definir la titularidad.

Para continuar con el trabajo de identificación de predios adelantado por el Grupo de Titulación y Saneamiento Predial, se requiere celebrar un contrato interadministrativo con la autoridad catastral competente para la obtención de productos catastrales y caracterizaciones que permitan contar con información precisa y actualizada del Municipio de Sincelejo sobre los predios con la finalidad de:

1. Dar continuidad y finalización a los procesos de titulación de bienes fiscales ocupados, propiedad de entidades territoriales a quienes el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, presta asistencia técnica y jurídica de acuerdo con el artículo 2.1.2.2.6. del Decreto 1077 de 2015.
2. Permitir el inicio de procesos de saneamiento predial y cesión a título gratuito de bienes fiscales, en las entidades territoriales que manifiesten interés en suscribir Convenios Interadministrativo de Cooperación/mesas de trabajo, con la finalidad de contribuir al mejoramiento de la política integral de hábitat de conformidad con lo establecido en Ley 2294 de 2023, mediante la cual se adoptó el Plan Nacional de Desarrollo.

Por lo que se necesitan los siguientes productos catastrales:

Certificados Planos Prediales Catastrales: Documento gráfico georreferenciado en el que se consigna la información básica de un predio como propietario, número de matrícula inmobiliaria, número predial y la referente al área, linderos, colindantes

y mutaciones de un predio. Los certificados planos prediales catastrales se usarán para procedimientos catastrales con efectos registrales y deberá ajustarse a las normas técnicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –(Resolución Conjunta No. 1101 SNR No. 11344 del 31 de diciembre de 2020, o la norma que la modifica o sustituya).

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

Cantidad de Productos en el municipio de Sincelejo:

CANTIDAD ESTIMADA	PRODUCTO
2000	CERTIFICADOS PLANOS PREDIALES CATASTRALES
1500	CARACTERIZACIONES PREDIALES

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

GESTOR CATASTRAL HABILITADO PARA LA JURISDICCIÓN: MUNICIPIO DE SINCELEJO

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

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

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

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
 PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
 Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público."

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

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

Que una vez verificado el cumplimiento de los requisitos y llevado a cabo el procedimiento establecido el Instituto Geográfico Agustín Codazzi expidió la Resolución No. 1030 del 10 de diciembre de 2020 "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Sincelejo del departamento de Sucre, y se dictan otras disposiciones", por la cual habilitó como gestor Catastral al Municipio de Sincelejo – Sucre, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1170 de 2015, para que preste el servicio público catastral en esa jurisdicción.

Por lo que, el **MUNICIPIO** es actualmente el gestor catastral en Sincelejo, gestionando de manera autónoma el catastro en la ciudad, siendo, por lo tanto, el competente para prestar el servicio requerido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En concordancia con el inciso 2 del artículo 209 de la Constitución Política, que señala: "(...) las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado" y el artículo 6 de la Ley 489 de 1998 que indica: "(...) en virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales", por lo que el **MINISTERIO** solicitó al **MUNICIPIO** mediante oficio con radicado número 2025EE0033010 del 10 de junio de 2025, manifestar su interés en presentar cotización para suscribir un contrato interadministrativo. Mediante oficio de fecha 04 de julio de 2025 el **MUNICIPIO** presentó cotización de los productos y manifestó su interés en suscribir un contrato interadministrativo.

El análisis del gasto histórico asociado a la adquisición de los productos cotizados por el Ministerio, contratados y entregados a través de los Gestores Catastrales en el ámbito de su jurisdicción, se ha realizado de la siguiente manera:

CONTRATO	CATASTRO	VALOR UNITARIO CPPC	VALOR UNITARIO CARACTERIZACIÓN
MVCT-1381-2023	DISTRITO DE CALI	\$39.700	N/A
MVCT-1379-2023	GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA- UNIDAD DE CATASTRO	\$52.500	N/A
MVCT-1028-2024	CATASIG- MUNICIPIO DE SABANALARGA (JURISDICCIÓN YOPAL)	\$47.000	\$150.000
MVCT-1026-2024	DISTRITO DE SANTA MARTA	\$80.000	\$150.000
MVCT-1027-2024	DISTRITO DE BARRANQUILLA	\$55.000	\$125.000
MVCT-973-2024	IGAC	\$49.900	N/A

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

MVCT-1194-2025	MUNICIPIO DE SOLEDAD	\$58.000	\$131.000
MVCT-1247-2025	MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO- MASORA (JURISDICCIÓN MANIZALES)	\$55.000	\$180.000
MVCT-1255-2025	ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE CENTRO OCCIDENTE-AMCO (JURISDICCIÓN PEREIRA Y DOSQUEBRADAS)	\$49.500	\$165.000
MVCT-1260-2025	MUNICIPIO DE MONTERÍA	\$68.817	\$141.935
MVCT-1270-2025	DISTRITO DE BARRANQUILLA	\$57.860	\$131.500
MVCT-1349-2025	CATASIG- MUNICIPIO DE SABANALARGA (JURISDICCIÓN YOPAL)	\$49.300	\$160.000
COTIZACIÓN SINCELEJO 2025	MUNICIPIO DE SINCELEJO	\$53.000	\$134.000

Al respecto, el artículo 1.7 de la Resolución 1040 del 8 de agosto de 2023 expedida por el IGAC en su condición de máxima autoridad catastral, establece que: *“Procedimientos definidos por los gestores y métodos a aplicar. Los gestores catastrales podrán definir los procedimientos internos apropiados para el ejercicio de sus labores, siempre y cuando respeten el marco regulatorio y los procesos establecidos en la presente resolución, así como las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro Registro LADM_COL vigente. La presente resolución establece para tal efecto las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que deben contemplar los gestores catastrales para adelantar los procesos catastrales.*

Los gestores catastrales podrán aplicar los métodos directos, indirectos, declarativos, colaborativos o la combinación de estos para la recolección de información catastral, respetando lo dispuesto en la presente regulación, las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el modelo extendido Catastro-Registro LADM_COL vigente.

El IGAC, en su condición de gestor catastral, definirá sus propios procedimientos y metodologías, que podrán ser adoptados y aplicados por otros gestores catastrales, en caso de así considerarlo en el marco de esta libertad regulatoria.”

Se precisa que, a la fecha, no existe un régimen tarifario de obligatorio cumplimiento para los gestores catastrales. Actualmente, se encuentra vigente la Resolución 428 del 1 de abril de 2025, cuyo artículo 1 establece la fijación de precios de los productos y servicios a cargo exclusivamente del IGAC, no de los gestores catastrales.

Teniendo en cuenta lo expuesto, una vez analizada la propuesta presentada por el **MUNICIPIO** se concluye que ésta se ajusta a las necesidades identificadas por el Ministerio, para desarrollar de los procesos de saneamiento, titulación y formalización de los inmuebles ubicados en Sincelejo.

Finalmente, por la naturaleza jurídica del **MUNICIPIO** y como quiera que las obligaciones derivadas del contrato a celebrar, tienen relación directa con el objeto y las funciones catastrales habilitadas a esta Entidad, se encuentra que, se ajusta a derecho, la celebración de un contrato interadministrativo en el marco de lo establecido en el inciso 1º del literal c) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.4., del Decreto 1082 de 2015.

La contratación a adelantar se encuentra contenida en el plan de acción y en el plan anual de adquisiciones para la correspondiente vigencia, la cual se puede ubicar con el siguiente código UNSPSC y descripción:

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
 PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
 Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
81151600	4001_1400_9 28.131 La entrega por parte del Municipio de Sincelejo al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de los productos catastrales y caracterizaciones necesarios para la titulación, saneamiento y/o legalización de la propiedad inmueble urbana ubicada en su jurisdicción.

2. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES

2.1 OBJETO

La entrega por parte del Municipio de Sincelejo al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de los productos catastrales y caracterizaciones necesarios para la titulación, saneamiento y/o legalización de la propiedad inmueble urbana ubicada en su jurisdicción.

2.2 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
81151600	Servicios Basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología	Servicios de pedología	Cartografía	Cartografía
93141600	Servicios políticos y de asuntos cívicos	Servicios comunitarios y sociales	Población	Población

<http://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/manualclasificador.pdf>.

2.3 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

Que conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley 80 de 1993, se denominan entidades estatales:

"a) La Nación, las regiones, los departamentos, las providencias, 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".

b) El Senado de la República, la Cámara de Representantes, el Consejo Superior de la Judicatura, la Fiscalía General de la Nación, la Contraloría General de la República, las contralorías departamentales, distritales y municipales, la Procuraduría General de la Nación, la Registraduría Nacional del Estado Civil, los ministerios, los departamentos administrativos, las superintendencias, las unidades administrativas especiales y, en general, los organismos o dependencias del Estado a los que la ley otorgue capacidad para celebrar contratos.

(...)”

El artículo 2.2.1.2.1.4.4. del Decreto 1082 de 2015: *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"*, en relación con los Convenios o contratos interadministrativos prevé 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 del presente decreto. (...)"*

De acuerdo con lo anterior, atendiendo a la naturaleza jurídica de las entidades, el contrato a suscribir tiene la calidad de interadministrativo y se celebrará bajo la modalidad de contratación directa. Ahora bien, según la disposición legal -literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 y 95 de la Ley 1474 de 2011, dos son las condiciones deben cumplirse para viabilizar la suscripción de un contrato interadministrativo. En el caso particular procederemos a justificarlas, así:

La primera condición consiste en que las obligaciones derivadas del contrato deben guardar relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos:

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

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

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

La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público."

Que la norma mencionada anteriormente permite la descentralización catastral a cargo de entidades públicas, nacionales, territoriales y Esquemas Asociativos de Entidades Territoriales - EAT-, que deberán solicitar al Instituto Geográfico Agustín

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

Codazzi (IGAC) su habilitación como gestores catastrales y podrán prestar el servicio público de catastro en todo el territorio nacional.

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

Que una vez verificado el cumplimiento de los requisitos y llevado a cabo el procedimiento establecido el Instituto Geográfico Agustín Codazzi expidió la Resolución No. 1030 del 10 de diciembre de 2020 *"Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Sincelejo del departamento de Sucre, y se dictan otras disposiciones"*, por la cual habilitó como gestor Catastral al Municipio de Sincelejo – Sucre, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1170 de 2015, para que preste el servicio público catastral en esa jurisdicción.

Por lo que, el **MUNICIPIO** es actualmente el gestor catastral en Sincelejo, gestionando de manera autónoma el catastro en la ciudad, siendo, por lo tanto, el competente para prestar el servicio requerido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La segunda condición coloca como carga a la entidad, verificar que la tipología contractual no sea de las exceptuadas por el artículo 92 del Estatuto Anticorrupción, para las entidades ejecutoras allí señaladas. Al respecto, la excepción se contempló de la siguiente manera: *"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"*.

Frente a esta condición es claro que el objeto que se pretende ejecutar con la contratación, descrito este como *"La entrega por parte del Municipio de Sincelejo al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de los productos catastrales y caracterizaciones necesarios para la titulación, saneamiento y/o legalización de la propiedad inmueble urbana ubicada en su jurisdicción"* no es de las exceptuadas por el artículo 92 del Estatuto Anticorrupción.

El artículo 2.2.1.2.1.4.4. del Decreto 1082 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional"*, en relación con los Convenios o contratos interadministrativos prevé 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 del presente decreto. (...)"*.

Teniendo en cuenta lo anterior y considerando que las entidades involucradas son entidades estatales y que las actividades programadas para el cumplimiento del objeto del contrato se inscriben en las funciones del **MUNICIPIO**, se considera necesario celebrar un contrato interadministrativo.

2.4 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución, sin sobrepasar el 31 de diciembre de 2025.

2.5 LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO

Las actividades que se adelanten en cumplimiento del contrato se realizarán en el municipio de Sincelejo - Sucre. El domicilio contractual será la ciudad de Bogotá D.C.

2.6 OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.6.1. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL MUNICIPIO

1. Elaborar y entregar a **EL MINISTERIO**, los productos requeridos a través del Supervisor, determinados en el numeral denominado "*PRODUCTOS A ENTREGAR POR PARTE DEL MUNICIPIO*" de los estudios previos, en los términos y condiciones pactados y de conformidad con la propuesta de servicios y productos.
2. Elaborar junto con **EL MINISTERIO** un cronograma de actividades que permita el seguimiento a los plazos para la entrega de productos objeto del contrato y cumplir con los plazos allí establecidos.
3. Disponer de los insumos técnicos, logísticos, humanos, administrativos y operativos que se requieran en el marco de la ejecución del contrato.
4. Realizar las visitas para el diligenciamiento de las caracterizaciones predio a predio, en los términos y condiciones pactados y de conformidad con el estudio previo.
5. Realizar el trabajo de campo y las demás actividades que se requieran para la entrega final de los productos que solicite **EL MINISTERIO**.
6. Diligenciar y organizar la información de manera paralela en la base de datos Excel establecida para el proyecto.
7. En caso de que se identifiquen inconsistencias o errores en la información entregada, el **MUNICIPIO** se compromete a corregir dichas inconsistencias de manera oportuna y sin costo adicional, según lo requiera **EL MINISTERIO**.
8. Presentar los informes que le solicite el supervisor designado por **EL MINISTERIO** y que se relacionen con el objeto del contrato interadministrativo, en especial los señalados en el capítulo de informes.
9. Poner en conocimiento de **EL MINISTERIO** las situaciones sobrevinientes que se presenten en el desarrollo del contrato interadministrativo a celebrar.
10. Cumplir con la legislación colombiana en materia de protección de datos personales (Ley 1581 de 2012 y demás normativas aplicables), garantizando la confidencialidad y seguridad de la información recolectada durante el proceso de caracterización. Ningún dato personal recopilado podrá ser utilizado para fines distintos a los establecidos en el presente contrato.
11. Suscribir todas las actas y demás documentos que se requieran para la ejecución y liquidación del contrato interadministrativo.

2.6.2. OBLIGACIONES GENERALES

1. Cumplir con el objeto y obligaciones del contrato.
2. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución del contrato.
3. Presentar el (los) informe(s) de las actividades realizadas durante el mes o periodo correspondiente.
4. Cumplir con los pagos correspondientes al Sistema General de Seguridad Social Integral, de conformidad con lo establecido por la normatividad vigente.
5. Realizar la entrega de la documentación producida y recibida en ejecución del contrato y entregarla debidamente organizada y atendiendo a las tablas de retención documental TRD de **EL MINISTERIO**, de acuerdo con los formatos que éste determine.
6. Guardar la confidencialidad de toda la información que le sea entregada y que se encuentre bajo su custodia o que por cualquier otra circunstancia deba conocer o manipular y responderá civil y penalmente por los perjuicios de su divulgación y/o utilización indebida que por sí o por un tercero se cause a la administración o a terceros.
7. Conocer y acatar lo dispuesto en el Manual de Contratación y demás directrices que imparta la Secretaría General o el supervisor del contrato.
8. Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien, actuando por fuera de la ley, pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de **EL MINISTERIO**.

9. Mantener actualizado su domicilio durante el plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más y presentarse a **EL MINISTERIO**, en el momento en que sea requerido por el mismo, para la suscripción de la correspondiente acta de liquidación, en los casos que aplique.
10. Defender en todas sus actuaciones los intereses de **EL MINISTERIO** y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
11. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
12. Responder por la pérdida total y/o parcial de los documentos que, por motivo de sus obligaciones contractuales, deba custodiar y/o manipular y/o emplear.
13. Informar oportunamente cualquier anomalía o dificultad que advierta en el desarrollo del contrato y proponer alternativas de solución a las mismas.
14. Mantener activa la cuenta corriente o de ahorros reportada para los pagos con el fin de evitar traumatismos en el proceso de ejecución del contrato.
15. Solicitar a **EL MINISTERIO**, los ajustes o modificaciones que requiera el contrato en términos de plazo, cumplimiento o cualquier otro aspecto, lo cual debe constar por escrito.
16. Las demás que determine el supervisor y que se relacionen con su objeto contractual.

2.6.3. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

1. Solicitar al **MUNICIPIO**, a través del supervisor que designe **EL MINISTERIO**, los productos determinados en el numeral denominado "*PRODUCTOS A ENTREGAR POR PARTE DEL MUNICIPIO*" del presente documento, en los términos y condiciones pactados y de conformidad con la propuesta de servicios y productos.
2. Designar un supervisor que se encargue de ejercer la vigilancia y control del contrato.
3. Elaborar con el **MUNICIPIO**, un cronograma de actividades que permita el seguimiento a los plazos para la entrega de productos objeto del contrato.
4. Abstenerse de transferir, distribuir, explotar comercialmente, o poner a disposición de terceros no autorizados, la información suministrada en virtud de este contrato.
5. Pagar al **MUNICIPIO**, los productos efectivamente recibidos a satisfacción, en el marco del contrato interadministrativo, en los términos y condiciones pactados en el mismo.

2.7. PRODUCTOS A ENTREGAR POR PARTE DEL MUNICIPIO

De conformidad con la solicitud del Ministerio y la correlativa propuesta de servicios y productos, remitida por el **MUNICIPIO**, los productos que deberá entregar en virtud del contrato que se celebre, deberán ser los siguientes:

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

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

Nota. Los productos que deban ser entregados por el **MUNICIPIO** para la vigencia 2025, se facturarán según lo solicitado y aprobado por **EL MINISTERIO** dentro de la respectiva vigencia y considerando el oficio de fecha 4 de julio de 2025 para la entrega de productos, el cual forma parte integral del presente contrato.

2.8. SUPERVISIÓN Y CONTROL

La vigilancia y control del cumplimiento de las obligaciones a cargo del **MUNICIPIO** será ejercida por el Coordinador del Grupo de Titulación y Saneamiento Predial de **EL MINISTERIO**, o por quien designe el ordenador del gasto, quién será responsable de aprobar los pagos, los informes que presente el **MUNICIPIO**, de proyectar el acta de liquidación definitiva del Convenio, cuando sea el caso, y en general cumplir con lo previsto en el Manual de Contratación y el Manual de Supervisión e Interventoría del Ministerio.

2.9. INFORMES

El **MUNICIPIO** deberá entregar a través del medio que disponga **EL MINISTERIO** los informes que le solicite el supervisor por parte de **EL MINISTERIO** y en especial los siguientes:

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

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

De acuerdo con el literal c) de numeral 4º del artículo 2º de la ley 1150 de 2007, la modalidad de selección de contratación directa aplica para el caso de "Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas de los mismos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos. (...) En aquellos eventos en que el régimen de la ejecutora no sea el de la Ley 80 de 1993, la ejecución de dichos contratos estará en todo caso sometida a los principios de la función administrativa a que se refiere el artículo 209 de la Constitución Política, al deber de selección objetiva y al régimen de inhabilidades e incompatibilidades de la Ley 80 de 1993 salvo que se trate de Instituciones de Educación Superior Públicas, caso en el cual la celebración y ejecución podrán realizarse de acuerdo con las normas específicas de contratación de tales entidades, en concordancia con el respeto por la autonomía universitaria consagrada en el artículo 69 de la Constitución Política (...)"

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de las entidades (mencionada anteriormente), el contrato a suscribir tiene la calidad de interadministrativo y se celebrará bajo la modalidad de contratación directa, de acuerdo con lo previsto en la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.4.4. del Decreto 1082 de 2015. Ahora bien, según la disposición legal -literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

2007, modificado por el artículo 92 y 95 de la Ley 1474 de 2011, dos son las condiciones deben cumplirse para viabilizar la suscripción de un contrato interadministrativo. En el caso particular procederemos a justificarlas, así:

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° por medio del cual se determina que: *“Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado”*.

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

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

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

La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público.”

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

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

Que una vez verificado el cumplimiento de los requisitos y llevado a cabo el procedimiento establecido el Instituto Geográfico Agustín Codazzi expidió la Resolución No. 1030 del 10 de diciembre de 2020 *“Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Sincelejo del departamento de Sucre, y se dictan otras disposiciones”*, por la cual habilitó como gestor Catastral al Municipio de

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

Sincelejo – Sucre, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1170 de 2015, para que preste el servicio público catastral en esa jurisdicción.

Por lo que, el **MUNICIPIO** es actualmente el gestor catastral en Sincelejo, gestionando de manera autónoma el catastro en la ciudad, siendo, por lo tanto, el competente para prestar el servicio requerido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La segunda condición coloca como carga a la entidad, verificar que la tipología contractual no sea de las exceptuadas por el artículo 92 del Estatuto Anticorrupción, para las entidades ejecutoras allí señaladas. Al respecto, la excepción se contempló de la siguiente manera: *"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"*.

Frente a esta condición es claro que el objeto que se pretende ejecutar con la contratación, descrito este como *"La entrega por parte del Municipio de Sincelejo al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de los productos catastrales y caracterizaciones necesarios para la titulación, saneamiento y/o legalización de la propiedad inmueble urbana ubicada en su jurisdicción"* no es de las exceptuadas por el artículo 92 del Estatuto Anticorrupción.

Teniendo en cuenta lo anterior y considerando que las entidades involucradas son entidades estatales y que las actividades programadas para el cumplimiento del objeto del contrato se inscriben en las funciones del **MUNICIPIO**, la modalidad de selección corresponde a contratación directa.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO INDICANDO LAS VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO

4.1. VALOR ESTIMADO:

El valor del contrato es hasta por la suma de **TRESCIENTOS SIETE MILLONES DE PESOS (\$307.000.000)**, incluidos los impuestos a que haya lugar y demás costos directos e indirectos.

El valor final será el resultante de los productos entregados por el **MUNICIPIO** y aprobados por el **MINISTERIO** por el valor unitario establecido la propuesta económica presentada fecha 4 de julio de 2025.

La solicitud de los productos se hará Tipo Bolsa, esto es, la entrega de los productos de acuerdo con las solicitudes realizadas por **EL MINISTERIO** durante el plazo del contrato, sin exceder el valor del mismo.

EL MINISTERIO solicitó al **MUNICIPIO**, propuesta económica mediante oficio con radicado número 2025EE0033010 del 10 de junio de 2025, para la cotización de los productos establecidos en el numeral *"PRODUCTOS A ENTREGAR POR PARTE DEL MUNICIPIO"* del presente documento.

Con ocasión de lo anterior, el **MUNICIPIO** mediante oficio del 4 de julio de 2025, dio respuesta a solicitud presentando propuesta de servicios y cotización por valor unitario, así:

ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO
-------------	--------------------	-----------------------

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
 PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
 Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

1	Certificado plano predial catastral	\$ 53.000
2	Caracterización Predial	\$134.000

De acuerdo con la necesidad de productos el valor del contrato será:

ITEM COTIZADO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Certificado Plano predial Catastral	2000	\$53.000	\$106.000.000
Ficha predial de caracterización con verificación de terreno para adjudicación de vivienda o cesión de bienes fiscales	1500	\$134.000	\$201.000.000
TOTAL			\$307.000.000

Las cantidades de los productos cotizados inicialmente se originan de la necesidad actual de los procesos de saneamiento, titulación y formalización. Cabe aclarar que en la ejecución del contrato que se pretende celebrar podrán variar aspectos técnicos y jurídicos de los bienes inmuebles a sanear o titular o formalizar, así como las condiciones normativas y regulatorias y el impacto en su aplicación, razón por la cual la estimación realizada puede variar por los factores mencionados, no obstante, el valor de los productos siempre deberá corresponder a lo cotizado en el oficio del 4 de julio de 2025, documento que forma parte del presente estudio previo.

4.2. FORMA DE PAGO

El **MINISTERIO** pagará al **MUNICIPIO** el valor de la facturación presentada mensualmente de los productos recibidos a entera satisfacción durante ese periodo, contra el recibo a satisfacción del supervisor designado por el **MINISTERIO**.

Nota 1: Para cada pago al **MUNICIPIO** deberá aportar el informe a que hace referencia el capítulo de informes del presente documento, con todos sus anexos, la factura debidamente expedida y la certificación en la cual señale que cumplió a satisfacción con el pago de seguridad social integral y parafiscales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, o la que la modifique o sustituya.

Nota 2: El valor de los productos se liquidará con base en la propuesta presentada por el **MUNICIPIO**, la cual hace parte integral del contrato a suscribir en lo que no contradiga este último y sólo se desembolsará el valor de los productos recibidos a satisfacción por el **MINISTERIO**, cuyos valores unitarios son:

ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO
1	Certificado plano predial catastral	\$ 53.000
2	Caracterización Predial	\$134.000

Nota 3: Los pagos señalados se realizarán con sujeción al PAC y a la disponibilidad de recursos en la Dirección del Tesoro para el periodo en que sea solicitado el giro.

5. ANÁLISIS DEL SECTOR

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° por medio del cual se determina que: "Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado".

El artículo 2° del Decreto 2113 de 1992 modificado por el Decreto 1174 de 1999 señala que: "El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, creado por el Decreto ley No. 0290 de 1957, es un Establecimiento Público dotado de personería jurídica,

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

autonomía administrativa y patrimonio independiente, adscrito al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE”, en adelante el “IGAC”.

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

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

La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público.”

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

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

Que una vez verificado el cumplimiento de los requisitos y llevado a cabo el procedimiento establecido el Instituto Geográfico Agustín Codazzi expidió la Resolución No. 1030 del 10 de diciembre de 2020 “*Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Sincelejo del departamento de Sucre, y se dictan otras disposiciones*”, por la cual habilitó como gestor Catastral al Municipio de Sincelejo – Sucre, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1170 de 2015, para que preste el servicio público catastral en esa jurisdicción.

Por lo que, el **MUNICIPIO** es actualmente el gestor catastral en Sincelejo, gestionando de manera autónoma el catastro en la ciudad, siendo, por lo tanto, el competente para prestar el servicio requerido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

N/A

7. ANALISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

Con arreglo a lo establecido en el artículo 4º de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 y en los lineamientos del Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, respecto del presente proceso de selección, **EL MINISTERIO** ha tipificado, estimado y asignado los siguientes riesgos previsibles desde su planeación hasta la liquidación del contrato:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia de evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Categoría	Asignación	
											Ministerio	MUNICIPIO
1	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Inexistencia o limitaciones de medios de acceso y/o transporte de personas y equipos	Falta de información para la elaboración y entrega de los productos por parte del MUNICIPIO .	Posible (3)	Mayor (4)	7	Riesgo alto		100 %
2	Específico	Externo	Ejecución	Societal	Deterioro de las condiciones de seguridad y orden público que impidan la ejecución del contrato en las zonas donde se deba realizar el trabajo de campo por parte del MUNICIPIO .	Imposibilidad de ejecutar el contrato.	Improbable (2)	Mayor	6	Riesgo alto	50 %	50 %
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Demoras o inconsistencias en los trámites y la información entregada por las diferentes entidades (nacionales, regionales, departamentales o municipales), que participen en el proceso de saneamiento y titulación.	Retraso en la entrega de los productos por parte del MUNICIPIO .	Probable (4)	Modero (3)	7	Riesgo alto	100%	

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Falta de información entrega de información errónea por parte de los ocupantes de los predios solicitados por el MINISTERIO necesaria para la ejecución de los productos por parte de MUNICIPIO .	Retraso en la elaboración y entrega los productos solicitados por el MINISTERIO	Probable (4)	Moderado (3)	7	Riesgo alto	100%
5	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Falta de equipo técnico y profesional necesario para la realización del trabajo de campo por parte del MUNICIPIO .	Retraso en la elaboración y entrega los productos solicitados por el MINISTERIO	Posible (3)	Mayor (4)	7	Riesgo alto	100%
6	General	Interno	Ejecución	Operacional	Falta de entrega de los productos por parte del MUNICIPIO en las condiciones y términos establecidos.	Incumplimiento del contrato	Improbable (2)	Catastrófico (5)	7	Riesgo alto	100%

La siguiente es la forma de mitigación de los riesgos anteriores:

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			¿Afecta el equilibrio económico del	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Calificación Total			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	DISTRITO	Presentación de Informes de avance y seguimiento	2	3	5	SI	MUNICIPI	Informes periódicos	Al recibo a satisfacción de los productos
2	MVC T Y DISTRITO	Coordinación con las autoridades LA presencia de la fuerza pública	1	3	4	SI	MUNICIPIO y el MINISTERIO	Manteniendo comunicación con la autoridad municipal y nacional.	Cada vez que presente la necesidad
3	MVC T	Verificación cuidadosa de los Documentos y/o información aportada por el ente territorial	2	1	3	NO	Supervisor del Ministerio	Con la verificación documental de la información aportada	Cada vez que presente la necesidad

FORMATO: ESTUDIOS PREVIOS
PROCESO: GESTIÓN DE CONTRATACIÓN
Versión: 18.0 Fecha: 12/05/2025 Código: GCT-F-19

4	MVCT	Socialización con líderes comunitarios y sensibilización con comunidad Verificación cuidadosa de los documentos y/ información aportada por los ocupantes y verificación de bases de datos.	2	1	3	NO	MUNICIPIO Y Supervisor del Ministerio	Con la verificación documental de la información aportada y las bases de datos y los informes	Cada vez que se presente la necesidad
5	DISTRITO	Garantizar la contratación del personal idóneo para ejecutar el contrato.	2	3	5	NO	MUNICIPIO	Verificar las necesidades técnicas y profesionales para la ejecución	Cada vez que se presente la necesidad
6	MVCT- DISTRITO	Verificación de recibo a satisfacción de productos, los cuales no serán cancelados sin el cumplimiento de los requisitos	1	3	4	SI	MUNICIPIO Supervisor Ministerio	Verificación de productos entregados	Cada vez que se presente la necesidad

8. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS

El inciso 5 del artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 establece que: *“Las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento”*. Lo anterior en concordancia con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 *“Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional”*, que establece en el artículo 2.2.1.2.1.4.5: *“No obligatoriedad de garantías”*, en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, no es obligatoria y por ende, de acuerdo con lo descrito en el presente estudio previo no se constituyen riesgos o factores que justifiquen la exigencia de garantías para las partes.

En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia del Honorable Consejo de Estado, Sección Tercera, en sentencia de 1 de abril de 2002, con ponencia del H. Consejero Ricardo Hoyos Duque, dentro del proceso con radicado 52001-23-31-000-1997-8575-01(15802), frente al tema de las garantías dentro de los contratos interadministrativos ha indicado: *“En efecto, por ser un contrato interadministrativo no requiere de la constitución y aprobación de garantías de conformidad con lo prescrito en el artículo 25 de la ley 80 de 1993 que prevé en su numeral 19 que “las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, interadministrativos y en los de seguros”*.

La naturaleza del objeto del contrato que se pretende celebrar tiene relación directa con el **marco funcional** del **MUNICIPIO**, quien cuenta con la idoneidad requerida y es garantía del cumplimiento y cabal ejecución del presente contrato y en atención a



la forma de pago establecida que es contra entrega de productos y recibo a satisfacción, no se considera necesaria la constitución de garantías al **MUNICIPIO**.

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

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 numeral 8 del Decreto 1082 de 2015 y siguiendo los lineamientos fijados por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación en el documento "*Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación*" o se logra concluir que el presente proceso no está cobijado por Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio vigentes.

Atentamente,

ORLANDO DÍAZ MOLINA

Coordinador del Grupo de Titulación y Saneamiento Predial

Elaboró: Alejandra Puerto Balaguera - Abogada Grupo de Titulación y Saneamiento Predial