



ESTUDIOS DEL SECTOR

La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, en cumplimiento del Decreto 1082 de 2015 en el **“Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales.** *La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.”* y siguiendo la metodología definida por la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en el documento G-EES-01 denominado “Guía para la Elaboración de Estudios del Sector”, sustenta los estudios de planificación con el fin adelantar la contratación para: Prestar por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativa los servicios profesionales como Director de proyecto para la ejecución del contrato interadministrativo 168-2025 suscrito entre el Municipio de Convención y la Asociación de municipios del catatumbo, provincia de Ocaña y sur del Cesar- Asomunicipios, el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. OBJETO DEL CONTRATO:

Prestar por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativa los servicios profesionales como Director de proyecto para la ejecución del contrato interadministrativo 168-2025 suscrito entre el Municipio de Convención y la Asociación de municipios del catatumbo, provincia de Ocaña y sur del Cesar- Asomunicipios.

1.1. Actividades específicas

1. Dirigir la planeación, ejecución y seguimiento general del proyecto de formulación o revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), garantizando la integración técnica, temática y metodológica de todos los componentes.
2. Coordinar la elaboración de los productos del proyecto, en conjunto con el supervisor del EOT, asegurando su coherencia con los lineamientos técnicos, normativos y metodológicos establecidos por la entidad contratante.
3. Liderar el equipo interdisciplinario, asignando responsabilidades, orientando la ejecución de actividades y garantizando la calidad técnica de los entregables.
4. Realizar seguimiento permanente a los procesos metodológicos y técnicos, en articulación con el Supervisor del proyecto del EOT y con las entidades competentes.
5. Planificar, coordinar y autorizar las visitas de campo, jornadas de diagnóstico y actividades de recolección de información necesarias para el desarrollo del proyecto en conjunto con el supervisor.
6. Asegurar la integración y consistencia de los componentes temáticos (territorial, ambiental, socioeconómico, de riesgos, entre otros) dentro del documento técnico del EOT.
7. Emitir las orientaciones técnicas necesarias para la adecuada ejecución del proyecto y para la resolución de observaciones o requerimientos formulados por la entidad contratante o por las autoridades ambientales.



8. Asegurar la entrega final del proyecto conforme a los requerimientos contractuales, metodológicos y de calidad exigidos.
9. Planificar, coordinar las etapas de participación, concertación y consulta con las diferentes entidades partícipes en los procesos de revisión del EOT
10. Las demás que le sean asignadas por el Director Ejecutivo de Asomunicipios y que sean necesarias para el cumplimiento del objeto contractual.

2. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD:

La Constitución Política de Colombia en su artículo 2 establece como fines del Estado: “servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación (...)”. Así mismo, el artículo 285 de la misma carta magna expresa que “fuera de la división general del territorio, habrá las que determine la ley para el cumplimiento de las funciones y servicios a cargo del Estado”, dentro de los cuales están los esquemas asociativos territoriales como las Asociaciones de Municipios que son aquellas divisiones administrativas que la ley ha determinado con capacidad de cumplir fines del Estado y de las entidades territoriales, a través de sinergias, alianzas competitivas, integración y planificación regional.

La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios es un esquema asociativo territorial constituido desde 1993 en virtud de los preceptos constitucionales y legales, con personería jurídica y patrimonio propio e independiente de los entes que las conforman, que se rige por sus propios estatutos y goza para el desarrollo de su objetivo, de los mismos derechos, privilegios, excepciones y prerrogativas otorgadas por la ley a los municipios. Su objeto es el de promover la mancomunidad entre los municipios miembros como un instrumento de gobernanza multinivel en la gestión e implementación de políticas públicas para el desarrollo local y regional, a través de la ejecución de planes, proyectos y programas en relación con el objeto de la entidad, para lo cual se ha facultado a su director ejecutivo para la celebración de contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de su misionalidad.

En Colombia a partir de la ley 1753 de 2015 que adoptó el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 se empezó a modernizar el concepto tradicional de catastro para dar paso al catastro con enfoque multipropósito con fines adicionales a los fiscales, definiéndolo como un sistema que *“dispone información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y la planeación social y económica”*. Sin embargo, es solo hasta la expedición del CONPES 3958 de 2019 y del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 (ley 1955 de 2019) donde se plantea una estrategia que permita contar con un catastro *“integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información”*, estableciendo igualmente que *“la gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada*



formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados”.

La desactualización catastral es un problema estructural en el país, con impactos económicos y sociales altos, tan importantes que se ha visto la necesidad de generar compromisos para su solución tanto en el marco del Convenio Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera (2016), como en los posteriores Planes Nacionales de Desarrollo (2014-2018, 2018-2022 y 2022-2026) y planes de desarrollo municipales, que han acogido estrategias para avanzar en este propósito, que, es la obligación por parte del Estado de garantizar la formación y actualización catastral en el país, principalmente en los 170 municipios PDET priorizados (Ley 1955 de 2019, Decreto 1983 de 2019, Decreto 148 de 2020, Resolución 388 de 2020, Resolución 509 de 2020, Resolución 471 de 2020, Resolución 529 de 2020, Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 2020).

Acorde con ello, el Plan Nacional de Desarrollo, teniendo en cuenta que el país solo cuenta con el 20% de información catastral actualizada, dio paso a la posibilidad de que los Esquemas Asociativos Territoriales- EAT fueran gestores catastrales. En esa medida, según lo enuncia el documento CONPES 3958 “ESTRATEGIA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE CATASTRO MULTIPROPÓSITO” se impulsarán las modificaciones normativas necesarias para definir la gestión catastral que podrá ser prestado por Esquemas Asociativos Territoriales- EAT de acuerdo con la habilitación que realice el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Mediante Resolución 1204 de veintisiete (27) de agosto de 2021 expedido por el IGAC, la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios fue habilitada para prestar el servicio público catastral a los municipios de Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa de Belén, San Calixto, Sardinata, Teorama y Río de Oro. Esta competencia exige y demanda una serie de procesos entre los cuales se destacan los trámites para formalizar predios y/o trámites para adelantar transacciones formales sobre la propiedad, tanto en la zona urbana como en la rural de los municipios.

De la misma manera apoyara los procesos de titulación que se adelanten en los municipios de influencia en predios urbanos a familias vulnerables, en bienes urbanos de uso público y en la gestión ante la ANT para la regularización de los predios en donde se encuentran los establecimientos de Derecho Público, a través de la generación de insumos jurídicos, proyección de actos administrativos, elaboración de solicitudes ante entidades e informes jurídicos, etc, siendo Asomunicipios el actor que permite el enlace de los municipios con las oficinas nacionales.

Para este fin, se torna necesario realizar las actualizaciones de los Planes y esquemas de ordenamiento territorial, que permitan conocer de mejor manera el estado del municipio, y poder realizar las inversiones frente a los aspectos territoriales. Es así, como desde las



Unidades de gestión de Asomunicipios, se cuenta con la competencia para poder apoyar a los municipios en la realización de los estudios que se requieran en estos aspectos.

Es así como el municipio de Convención suscribió el contrato interadministrativo número 168-2025 suscrito entre el Municipio de Convención y la Asociación de municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y sur del Cesar- Asomunicipios que tiene por objeto la revisión y formulación del esquema de ordenamiento territorial del municipio PDET Convención- Norte de Santander.

Con el ánimo de poder cumplir las actividades acá previstas en el asunto de la referencia se torna necesario contratar los servicios profesionales para el desarrollo de la actividad; al no existir personal de planta suficiente para adelantar estas, se realizará a través de proceso de contratación.

3. ANÁLISIS DEL MERCADO:

3.1. Aspectos generales:

Según el DANE, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia en el último trimestre del año 2025 en el sector de Comercio al por mayor y al por menor, tuvo movimientos considerables respecto al año inmediatamente anterior, lo que deduce que esta actividad impacta de manera positiva el PIB, generando empleo y desarrollo a la región.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Tercer trimestre 2025^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{Pr} -III / 2024 ^{Pr} -III	2025 ^{Pr} / 2024 ^{Pr}	2025 ^{Pr} -III / 2025 ^{Pr} -II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor ³	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	1,1	1,3	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	3,6	2,8	1,3
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	3,6	2,8	1,2

Fuente: DANE, PIB_T

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA:

4.1. Códigos UNSPSC:



Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto del presente proceso de contratación se tuvo en cuenta el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), expedida por Colombia Compra Eficiente.

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80111620	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios de recursos humanos	Servicios de personal temporal

¿QUIÉN VENDE?

El estudio del mercado para determinar el valor a contratar del presente contrato detalla que:

La actividad de prestación de servicios puede ser ofertado por persona natural o jurídica. Así pues, para realizar el análisis de la demanda, según la necesidad de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, se tendrán en cuenta contratos celebrados con anterioridad por la entidad, por municipios y/ entidades del Departamento, conforme a los cuales se establece el valor estimado para la presente contratación.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

5.1. Adquisiciones previas en la entidad:

Para realizar el análisis de la demanda se consultó las adquisiciones previas que ha realizado la entidad en vigencias anteriores, encontrando los siguientes:

26	012/2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE OCAÑA, SUR DEL CESAR Y BOLÍVAR	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ASESORÍA AL ÁREA CONTABLE, FINANCIERA Y PRESUPUESTAL DE LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR - ASOMUNICIPIOS	Norte De Santander : Ocaña	\$11.000.000,00
10	CPSP ASM No 027-2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE OCAÑA, SUR DEL CESAR Y BOLÍVAR	Prestación de Servicios Profesionales de Asesoría al área contable, financiera y presupuestal de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios	Norte De Santander : Ocaña	\$12.760.000,00

Igualmente, se realizó búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP, de procesos iguales o similares que se han adelantado en algunos municipios y/o entidades del Departamento, como se detalla a continuación:

114	CD-001-2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	NORTE DE SANTANDER - CONCEJO MUNICIPIO DE ARBOLEDAS	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACION TABLAS DE RETENCION DOCUMENTAL, CONCILIACIONES BANCARIAS, ELABORACION PRESUPUESTO 2022, ORGANIZACIÓN CONTABLE, BALANCES Y ESTADOS FINANCIEROS DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARBOLEDAS	Norte De Santander : Arboledas	\$20.000.000,00
-----	-------------	-----------------------------------------	-----------	-----------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	-----------------



251	CONTRATO 017 DE 2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	NORTE DE SANTANDER - CONCEJO MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO NORTE DE SANTANDER	prestar los servicios profesionales en el área presupuestal, para el acompañamiento en el cierre financiero y presupuestal vigencia 2021 de la corporación del concejo municipal de villa del rosario, norte de santander	Norte De Santander : Villa del Rosario	\$4.000.000,00
343	699-2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	- E.S.E. HOSPITAL REGIONAL NORTE	Prestación de servicios profesionales como CONTADORA en la ESE HOSPITAL REGIONAL NORTE.	Norte De Santander : Tibú	\$3.900.000,00

6. CONCLUSIONES

El servicio requerido no tiene precios indicativos y tampoco cuenta con tarifas, lista o catálogos de precios estandarizados en el mercado, ni en el sector público o privado, razón por la cual para estimar el valor del contrato se ha tenido en cuenta lo que dichos servicios o servicios similares han costado a otras Entidades Públicas. Igualmente se ha tenido en cuenta el plazo del contrato, las actividades que se requieren ejecutar, la idoneidad y la experiencia exigida, descuentos y retenciones, obligaciones adicionales y el hecho de ser un contrato con plena autonomía técnica, puesto que estas variables tienen incidencia en la determinación del precio o valor del contrato.

Por último, como se ha referido que por ser servicios que no tienen tarifas oficiales o estándares de precios, ha de tenerse en cuenta igualmente la capacidad presupuestal de la entidad para atender este tipo de contratación y asegurar la prestación de un servicio que resuelva de manera efectiva este tipo de necesidades administrativas y operativas de Asomunicipios.

De acuerdo con lo anterior, se concluye que el valor estimado del contrato es de **SETENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$74.175.000,00) M/cte.**, que tendrá un plazo de ejecución de **SIETE (7) MESES y QUINCE (15) DÍAS**, contados desde la fecha la suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal. Dicho valor será cancelado mediante un primer PAGO el día **TREINTA (30) de enero de 2026 por valor de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL (\$4.945.000) M/cte** y **SIETE (7) pagos mensuales siguientes** por valor de **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$9.890.000,00) M/cte** cada uno.

Original firmado

HUGO ARMANDO ARÉVALO FRANCO
Director Ejecutivo

Elaboró: Dalgie E. Torrado Rizo (Subdirector Financiero y Administrativo)

Revisó: María Claudia Numa Quintero (Asesora Jurídica Externa)