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: Prestación de servicios profesionales como profesional de avalúos , apoyando a la Asociación en el seguimiento de los proyectos asignados en la Asociación de municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y sur del Cesar- Asomunicipios, en el marco de la ejecución del Convenio Interadministrativo número _2576-2025 suscrito entre El Consorcio Fondo Colombia en Paz 2019, en su calidad de vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Fondo Colombia en Paz 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:

Prestación de servicios profesionales como profesional de avalúos , apoyando a la Asociación en el seguimiento de los proyectos asignados en la Asociación de municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y sur del Cesar- Asomunicipios, en el marco de la ejecución del Convenio Interadministrativo número _2576-2025 suscrito entre El Consorcio Fondo Colombia en Paz 2019, en su calidad de vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Fondo Colombia en Paz y la Asociación de municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y sur del Cesar- Asomunicipios.

1.1. Actividades específicas

1. Revisar los actos administrativos producto de los trámites ejecutados en el proceso de gestión catastral.
2. Asignar las solicitudes que se reciban en relación con los trámites catastrales.
3. Apoyar la respuesta a usuarios, ciudadanos y entidades referente a la gestión catastral y sus componentes.
4. Hacer control y seguimiento de las tareas a realizar por parte del personal operativo de la gestión catastral.
5. Servir de enlace ante las instituciones relacionadas con la implementación de la política de catastro multipropósito y las entidades que demandan información y trámites referentes a los procesos catastrales.
6. Realizar avalúos comerciales y control de calidad de los puntos de investigación de mercado que sean requeridos en el marco de los procesos de actualización catastral con enfoque multipropósito
7. Realizar las labores campo y oficina que le permitan realizar los estudios de zonas homogéneas, junto con los formatos que sean requeridos de acuerdo con los manuales de

procedimientos establecidos en el sistema de gestión de calidad, para los municipios programados para actualización catastral con enfoque multipropósito.

8. Organizar, asistir y participar activamente en eventos, reuniones y mesas de trabajo para la unificación de criterios en aspectos relacionados con el componente económico de los procesos catastrales.
9. Apoyar técnica y operativamente en la ejecución de las actividades que le sean solicitadas por la coordinación en el marco del objeto del contrato.
10. Apoyar, elaborar y validar los formatos, informes y documentos técnicos relaciones con los avalúos, de acuerdo con los procedimientos, normas técnicas, metodologías e instructivos establecidos.
11. Realizar desplazamientos en la zona urbana del municipio, de acuerdo con la programación que elabore el supervisor del contrato, en los casos que sea requerido para dar cumplimiento al objeto y obligaciones del mismo.
12. Las demás que le sean asignadas por el Director Ejecutivo y que sean necesarias para el cumplimiento del objeto contractual.

    Nota: El contratista debe contar con el registro abierto de avaluadores RAA y mantenerlo actualizado durante la vigencia del contrato.

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 de 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).

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. Las anteriores actividades, son adelantadas por los Gestores catastrales, que pueden ser entidades públicas del orden nacional o territorial, los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, los catastros descentralizados y delegados titulares la gestión catastral, la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019, así como el mismo IGAC por excepción.

El municipio de Sardinata presenta un rezago de 19 años en su catastro urbano y 17 años en su catastro rural, lo cual afecta la planeación territorial, el recaudo tributario y la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. El Gestor catastral habilitado para el municipio de Sardinata, es Asomunicipios, pues este podrá adelantar los procesos de formación y actualización catastral como gestor catastral prevalente en los territorios, hecho que reafirma como idóneo para ejecutar el proyecto de actualización catastral con enfoque multipropósito.

Este proceso de asociatividad territorial ha permitido la gestión de diversos proyectos y programas relacionados con sectores estratégicas de la inversión pública y el fortalecimiento institucional, logrando ser un actor clave para que la oferta pública y la cooperación internacional llegue de manera concertada con las comunidades y sus gobiernos locales. El ejercicio de la función administrativa permite distinguir dentro de las dinámicas de la Entidad el cumplimiento de unas funciones básicas cuyo contenido se determina en cada caso por la materia de la cual

debe ocuparse la institución administrativa de que se trate y por las formas de actuación que se deben adelantar para el logro de sus cometidos.

Por tal motivo, el Consorcio Fondo Colombia en Paz 2019, en su calidad de vocero y administrador del Patrimonio Autónomo Fondo Colombia en Paz suscribió convenio interadministrativo número 2576-2025 suscrito entre con Asomunicipios con la finalidad de aunar esfuerzos y recursos técnicos, administrativos y financieros, con el fin de adelantar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito del área urbana del municipio de Sardinata, Norte de Santander.

Con el ánimo de poder cumplir las actividades acá previstas en el Convenio 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 volumen[1]
Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr/ 2024pr	2025pr-III / 2025pr-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.

ASOMUNICIPIOS
Asociación de Municipios del Catatumbo
Provincia de Ocaña y Sur del Cesar

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	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	NORTE DE SANTANDER - 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 VEINTICINCO MILLONES DE PESOS ($25.000.000,00) M/cte., que tendrá un plazo de ejecución de CINCO (5) MESES, contados desde la fecha la suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal. Dicho valor será cancelado mediante CINCO (5) pagos mensuales por valor de CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) M/cte cada uno

Original firmado
HUGO ARMANDO ARÉVALO FRANCO
Director Ejecutivo

Proyectó: *María Claudia Numa (Asesora Jurídica Externa)*
Revisó*: Beatriz Pacheco Arévalo (Asesora Jurídica Externa)*
Aprobó: *Dalgie E. Torrado Rizo (Subdirector Financiero y Administrativo)*