	FORMATO ANALISÍS DEL SECTOR	Código: FO-GJC-039
	GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL	Versión: 1
		Fecha de aprobación: 15/01/2025
		Página: 1 de 5
Elaboró: Director de Contratación	Revisó: Secretaria Jurídica	Aprobó: Comité técnico de calidad

ANALISIS DEL SECTOR (Decreto 1082 de 2015)	
FECHA	16 de Enero de 2026
DEPENDENCIA SOLICITANTE	SECRETARIA DE HACIENDA -DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL
OBJETO A CONTRATAR	PRESTACIÓN DE SERVICIOS TECNOLÓGICOS PARA LA OPERACIÓN, OPTIMIZACIÓN, SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN, DISPONIBILIDAD, INTEGRACIÓN CON ENTIDADES EXTERNAS, ATENCIÓN A USUARIOS Y ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA CATASTROPRO DE GESTIÓN CATASTRAL, DESTINADA A SOPORTAR LOS PROCESOS DE CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, A CARGO DE LA DIRECCION DE GESTIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA

1. INTRODUCCION Y JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, 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.

Expuesto lo anterior la Secretaría de Hacienda plantea de forma directa y específica la necesidad de contratar la **PRESTACIÓN DE SERVICIOS TECNOLÓGICOS PARA LA OPERACIÓN, OPTIMIZACIÓN, SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN, DISPONIBILIDAD, INTEGRACIÓN CON ENTIDADES EXTERNAS, ATENCIÓN A USUARIOS Y ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA CATASTROPRO DE GESTIÓN CATASTRAL, DESTINADA A SOPORTAR LOS PROCESOS DE CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, A CARGO DE LA DIRECCION DE GESTIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ.**

El Municipio de Fusagasugá, en su calidad de gestor catastral, requiere gestionar, operar y mantener actualizada la información geográfica y alfanumérica del Catastro, para lo cual es indispensable contar con un software que adopte el Modelo de Datos Extendido Catastro Registro LADM_COL, que permita adelantar los procesos de conservación, difusión y generación de reportes exigidos por el IGAC a través del SINIC, así como por la ANT, la Contraloría General de la República y demás entidades del orden nacional. A nivel local, esta información constituye un insumo transversal para las secretarías y dependencias municipales, apoyando decisiones de ordenamiento territorial, inversión y desarrollo del territorio.

En concordancia con los artículos 79 y 80 de la Ley 1955 de 2019, modificados por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida") y sus decretos reglamentarios, el Municipio de Fusagasugá decidió habilitarse como gestor catastral con el fin de operar su territorio, fortalecer sus finanzas, actualizar integralmente la información predial en sus componentes físico, jurídico y económico, ponerla a disposición de la ciudadanía y ofrecer el servicio técnico a otros municipios, fortaleciendo capacidades institucionales y promoviendo el uso de herramientas tecnológicas para la planeación urbana y rural.

Así mismo, para dar cumplimiento a los lineamientos técnicos de la Resolución IGAC No. 1040 de 2023 modificada por la Resolución No. 746 de 2024, relativos a la gestión catastral multipropósito se requiere garantizar la disponibilidad de recursos tecnológicos adecuados que aseguren el cumplimiento normativo, la apertura tecnológica, la optimización de los tiempos de ejecución y el logro de los objetivos del Plan de Desarrollo Municipal. La Administración Municipal, responsable del seguimiento y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Desarrollo Municipal, reconoce la gestión catastral como un servicio público a cargo del Estado, conforme al artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por la Ley 2294 de 2023, que comprende operaciones técnicas y administrativas orientadas a la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito como soporte para la seguridad jurídica, el fortalecimiento fiscal y la planeación territorial.

En consecuencia, el Gestor Catastral Multipropósito debe contar con un observatorio inmobiliario, articulado con el Observatorio Nacional del DANE, que recopile información del mercado inmobiliario a partir de ofertas, transacciones y costos de construcción, la cual sustenta los avalúos comerciales y catastrales que sirven de base gravable del impuesto predial unificado, generando ingresos para el municipio y permitiendo financiar su

funcionamiento e inversiones para el bienestar de la comunidad.

En el marco de la gestión catastral, el acceso a información confiable, precisa y actualizada es esencial para la toma de decisiones institucionales y comunitarias, razón por la cual un sistema de gestión catastral garantiza la integridad y calidad de los datos necesarios para la formulación de políticas públicas, la planeación territorial, la inversión en infraestructura y el fortalecimiento de las finanzas locales, conforme a la normatividad vigente. La operación mediante un sistema de gestión catastral atiende las exigencias de las Resoluciones IGAC No. 1040 de 2023 y 746 de 2024, que disponen que los procesos de formación y actualización catastral deben apoyarse en herramientas tecnológicas modernas, eficaces y eficientes para la recolección, procesamiento, almacenamiento, gestión, análisis, interoperabilidad y difusión oportuna de la información predial.

El uso de estas plataformas facilita la interoperabilidad con otros sistemas de información territorial y el acceso a la información por parte de entidades de control y dependencias del orden nacional, departamental y municipal, como la Contraloría General de la República, la Superintendencia de Notariado y Registro y las secretarías de planeación y hacienda, contribuyendo al cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo, el CONPES 3958 de 2019 y los decretos reglamentarios sobre autonomía en la gestión catastral. Entre los beneficios principales se encuentra el control permanente de la calidad de la información, garantizando su actualización, depuración y disponibilidad para los actores interesados, lo cual respalda la elaboración de reportes dirigidos a los entes de control y demás entidades competentes, que requieren altos niveles de exactitud y detalle, asegurables mediante una plataforma tecnológica robusta.

Adicionalmente, el sistema permite a la comunidad acceder de forma ágil y segura a la información catastral, promoviendo la transparencia en el censo inmobiliario, facilitando trámites simplificados y apoyando proyectos urbanos y rurales, en consonancia con el principio de apertura tecnológica y lo dispuesto en el Decreto 148 de 2020. La integridad de los datos catastrales resulta fundamental para la adecuada administración del territorio y la confianza de la ciudadanía y las entidades públicas, garantizando que los procesos de actualización y conservación se desarrollen conforme a los estándares técnicos del IGAC establecidos en las Resoluciones 1040 de 2023 y 746 de 2024. Así mismo, el sistema permitirá la difusión de información catastral mediante planos prediales, certificados catastrales y consultas en línea, garantizando el acceso ágil y seguro a datos precisos y actualizados, en cumplimiento de la Ley 1581 de 2012 sobre protección de datos personales y fortaleciendo la prestación del servicio público de gestión catastral.

La Resolución No. 765 del 27 de agosto de 2020, mediante la cual se habilita al Municipio de Fusagasugá como Gestor Catastral, establece como condición técnica la implementación del Sistema de Información Catastral del municipio, en concordancia con el modelo LADM_COL, el SINIC y la operación del Observatorio Inmobiliario de Fusagasugá.

Ahora bien, de acuerdo con el Informe Final de visita general de la Superintendencia de Notariado y Registro, se identificaron dos hallazgos relacionados con la ausencia de herramientas tecnológicas para el ejercicio de las funciones del gestor catastral, observados desde 2022 sin subsanación. El hallazgo 1 corresponde a la inexistencia de herramientas tecnológicas y canales virtuales para operar los procesos catastrales, en presunto desconocimiento de los literales f) y g) del artículo 2.2.2.1.2 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, y del artículo 10 de la Resolución 789 de 2000; y el hallazgo 6 a la imposibilidad de verificar la adopción del modelo LADM_COL, en contravía del artículo 11 de la Resolución Conjunta SNR No. 04218 e IGAC No. 499 de 2020.

En atención a las obligaciones normativas y compromisos asumidos por el Municipio como gestor catastral, durante la vigencia 2024 se evidenció la necesidad de contratar un sistema de gestión catastral que permita cumplir el Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, la Resolución 789 de 2000 y las Resoluciones IGAC 1040 de 2023 y 746 de 2024, así como subsanar integralmente los hallazgos formulados por la SNR.

Con el fin de identificar una solución tecnológica acorde con los requerimientos técnicos, normativos y operativos, en el año 2024 se realizaron demostraciones en vivo de diferentes sistemas de gestión catastral por empresas especializadas, efectuadas el 14 de noviembre de 2024, las cuales fueron evaluadas conforme a las recomendaciones de la Oficina TIC y Transformación Digital, considerando criterios de integración, escalabilidad, disponibilidad, desempeño, usabilidad, funcionalidades, costos, soporte técnico, seguridad de la información, migración de datos y continuidad operativa. Como resultado de dicha evaluación, el Gestor Catastral emitió el Informe Ejecutivo de Presentación de Sistemas de Gestión Catastral del 19 de noviembre de 2024, recomendando la contratación del sistema Catastro Pro, al evidenciarse que cumple integralmente los requerimientos técnicos y funcionales, ofrece mayor usabilidad y permite integración con el Observatorio Inmobiliario y la expedición de actos administrativos sin afectar la base catastral antes de su firmeza.

Por su parte, la Secretaría de Hacienda requiere garantizar la actualización permanente de la información catastral y la correcta liquidación y recaudo del impuesto predial, razón por la cual el sistema debe contar con interoperabilidad efectiva y en tiempo real con el sistema de información tributaria, evitando reprocesos y actualizaciones manuales, requisito que Catastro Pro cumple técnicamente.

En consecuencia, de conformidad con lo anteriormente expuesto, se hace necesario contratar un servicio profesional especializado para desarrollar, implementar, actualizar, capacitar y brindar mantenimiento y soporte permanente a los módulos del sistema de gestión catastral.

2. OBJETO CONTRACTUAL

PRESTACIÓN DE SERVICIOS TECNOLÓGICOS PARA LA OPERACIÓN, OPTIMIZACIÓN, SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN, DISPONIBILIDAD, INTEGRACIÓN CON ENTIDADES EXTERNAS, ATENCIÓN A USUARIOS Y ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA CATASTROPRO DE GESTIÓN CATASTRAL, DESTINADA A SOPORTAR LOS PROCESOS DE CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, A CARGO DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ.

3. PERSPECTIVA LEGAL

El artículo 32 de la Ley 80 de 1993 define los contratos estatales como todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades públicas, entre los cuales se encuentran, a título enunciativo, los contratos de obra, consultoría y prestación de servicios.

En desarrollo de los principios de planeación, economía y responsabilidad, la Entidad debe identificar previamente la necesidad a satisfacer, el objeto a contratar y la modalidad de selección aplicable, lo cual se desarrolla en el presente Estudio Previo.

Es así que la entidad constata que el contrato a suscribir corresponde a un contrato de prestación de servicios, cuyo objeto consiste en la implementación, operación, soporte, mantenimiento, actualización y capacitación de una plataforma tecnológica especializada para la gestión catastral multipropósito, por lo tanto, este no tiene por objeto la vinculación de personal, ni la ejecución de actividades de consultoría, sino la prestación de servicios tecnológicos asociados al uso, operación y soporte de un sistema de información catastral, necesarios para el cumplimiento de las funciones legales del Municipio de Fusagasugá en su calidad de Gestor Catastral Multipropósito.

Ahora bien, conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, numeral 4, literal g) de la Ley 1150 de 2007, y su reglamentación en el artículo 2.2.1.2.1.4.8 del Decreto 1082 de 2015, procede la modalidad de contratación directa cuando no exista pluralidad de oferentes, situación que se configura cuando el bien o servicio solo puede ser suministrado por una persona determinada, por ser titular de los derechos de autor o por ostentar la calidad de proveedor exclusivo en el territorio nacional.

En el presente caso, la necesidad institucional identificada requiere la implementación y operación de una plataforma tecnológica específica de gestión catastral, respecto de la cual la empresa CREACION DIGITALES S.A.S. ostenta los derechos de autor y de comercialización, debidamente acreditados mediante el Certificado de Registro de Soporte Lógico – Software expedido por la Dirección Nacional de Derecho de Autor, lo cual imposibilita jurídicamente la concurrencia de otros oferentes.

Respecto la gestión catastral multipropósito, es importante traer a colación entre otras disposiciones las siguientes:

Los artículos 79 y 80 de la Ley 1955 de 2019, modificados por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, mediante los cuales se reconoce la gestión catastral como un servicio público prestado por el Estado y se habilita a las entidades territoriales para ejercerla directamente.

El Decreto 148 de 2020, que reglamenta la gestión catastral multipropósito y establece la obligación de los gestores catastrales de contar con herramientas tecnológicas adecuadas para los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral.

La Resolución IGAC No. 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución No. 746 de 2024, que fija los lineamientos técnicos, operativos y tecnológicos que deben cumplir los gestores catastrales, incluyendo la adopción del modelo de datos LADM_COL y la interoperabilidad con el Sistema Nacional de Información Catastral – SINIC.

La Resolución No. 765 de 2020 mediante la cual el Municipio de Fusagasugá fue habilitado como Gestor Catastral Multipropósito estableciendo como obligación contar con un sistema de información catastral que permita la administración, interoperabilidad, análisis y difusión de la información predial.

Igualmente en cuanto la normativa que regula el uso de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) y la Política de Gobierno Digital, es necesario precisar la Ley 1341 de 2009, modificada por la Ley 1978 de 2019, el Decreto 767 de 2022 y el Decreto 2106 de 2019, los cuales promueven la adopción de soluciones tecnológicas en la nube, la seguridad de la información, la interoperabilidad y la prestación de servicios digitales eficientes.

AÑO	No. Contrato	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	CONTRATISTA	VALOR DEL CONTRATO
2025	2025-0539	Contratación directa	CREACIÓN DIGITALES S.A.S.	$520.000.000

4. PERSPECTIVA COMERCIAL

La actividad económica está dividida en **sectores económicos.** Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La división de los sectores es la siguiente:1. Sector primario o sector agropecuario. 2. Sector secundario o sector industrial 3. **Sector terciario o sector de servicios**.

El sector terciario incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, **los servicios profesionales y de apoyo a la gestión**, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles pero sin embargo contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

En consecuencia, el sector terciario o de servicios, es el sector económico al cual pertenece el objeto contractual, en el presente caso corresponde a los servicios referidos con **PRESTACIÓN DE SERVICIOS TECNOLÓGICOS PARA LA OPERACIÓN, OPTIMIZACIÓN, SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN, DISPONIBILIDAD, INTEGRACIÓN CON ENTIDADES EXTERNAS, ATENCIÓN A USUARIOS Y ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO DE LA PLATAFORMA TECNOLÓGICA CATASTROPRO DE GESTIÓN CATASTRAL, DESTINADA A SOPORTAR LOS PROCESOS DE CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, A CARGO DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ.**

5. PERSPECTIVA FINANCIERA

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a llevar ni reportar estados financieros, se establece que la perspectiva del presente numeral NO APLICA.

6. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a acreditar una estructura organizacional para el cumplimiento de las mismas, la perspectiva del presente numeral NO APLICA.

7. PERSPECTIVA TÉCNICA

De conformidad con las actividades a ejecutar, la administración Municipal requiere contratar la prestación de servicios de una persona Jurídica que cuente con el certificado de registro de soporte lógico Software Sistema de Información Financiero y Administrativo - SINFA, expedida por la Dirección Nacional de Derecho de Autor del Ministerio del Interior y de Justicia y con registro de marca mixta de la Dirección de Signos Distintivos de la Superintendencia de Industria y Comercio.

A continuación, la descripción de las características del servicio, de conformidad con las especificaciones técnicas requeridas. El servicio debe cumplir con las siguientes características mínimas:

CatastroPro opera bajo el modelo de Software como Servicio (SaaS) en el cual Creaciones Digitales SAS mantiene el sistema en la nube proporcionando actualizaciones automáticas y lo pone a disposición del Gestor Catastral a través de internet mediante un sistema de pago por uso.

Creaciones Digitales SAS administra todo el hardware, el software de aplicaciones y la seguridad. De ese modo, el Gestor Catastral puede reducir drásticamente los costes de implementar, ampliar y actualizar las soluciones empresariales con mayor rapidez de la que proporciona el mantenimiento de sistemas y software locales y predecir el coste total de escalabilidad con mayor precisión.

Para adquirir CatastroPro, el Gestor Catastral paga un cargo fijo mensual equivalente al derecho de usar nuestra nube de servidores con las herramientas necesarias para realizar la operación catastral.

ÍTEM	Valor Mensual
Herramienta CatastroPRO para el municipio de Fusagasugá vigencia 2026.	$ 55.000.000 +I.V.A

La herramienta incluye:

- Herramienta CatastroPro con número ilimitado de usuarios
- App CatastroPro para dispositivos móviles
- Servidores en Data Center, Almacenamiento en la Nube, Backup y Admon
- Mesa de ayuda 8 horas diarias 5 días a la semana
- Capacitaciones virtuales, asesorías
- Herramienta CatastroEnLinea para difusión catastral con datos abiertos, Geportal, Observatorio, consultas y radicación de trámites por la ciudadanía.

8. FIRMA

Nombre: LUZ STELLA BARON CALDERON
Cargo: DIRECTORA DE GESTIÓN CATASTRAL

** *"En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato, y de las condiciones de idoneidad y/o experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar el objeto del Proceso de Contratación"* – Concepto Colombia Compra.