Propuesta técnico económica para realizar la conservación catastral en la zona urbana y rural del municipio de Floridablanca - Santander y generar insumos para el observatorio inmobiliario en 2026.

2026

Analítica Catastral
Enero de 2026

Contenido

1. Contexto 2
   1.1. Objeto de la propuesta 4
   1.2. Área de intervención 4
   1.3. Alcance de la propuesta 5
2. Metodología de intervención 6
   2.1. Conservación catastral 6
   2.2 Observatorio Inmobiliario 8
3. Solución tecnológica NAZCA 12
   3.1 Módulos de la solución NAZCA 13
4. Entregables 16
   4.1. Gestión catastral 16
   4.2. Observatorio Inmobiliario 17
5. Valor de la propuesta 19
6. Validez de la oferta 19
7. Declaraciones 19
8. Confidencialidad 20

1. Contexto

La Ley 1955 de 2019 en su artículo 79, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 “Colombia Potencia Mundial de la Vida” mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, determina que “La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende 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”.

De conformidad con lo previsto en los artículos 43 y 47 de la Ley 2294 de 2023, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, expidió la Resolución 1040 de 2023, “Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito”, la que entró en vigencia el 10 de agosto de 2023, salvo lo dispuesto en los Títulos IV y V, que regula lo relativo a los procesos de la gestión catastral multipropósito (formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral) y las especificaciones técnicas de producto de la base de datos catastral, los cuales, según el artículo 8.4, rigen a partir del 1º de enero de 2024.

De otro lado, mediante Resolución 1350 del 21 de noviembre de 2022, expedida por el IGAC, se habilitó al municipio de Floridablanca Santander, en su condición de gestor catastral, en virtud de lo cual tiene a su cargo el ejercicio de la gestión catastral en su jurisdicción y aquellas para las cuales sea contratado. De acuerdo con lo anterior y luego de culminar el periodo de entrega y empalme con el Área Metropolitana de Bucaramanga -AMB-, el municipio de Floridablanca inicio la prestación del servicio público catastral el día 15 de marzo de 2023, año durante el cual ejecuto cerca de 5.000 tramites catastrales (incluidos los 2.537 recibidos en rezago por parte del AMB) y genero más de 2.200 productos catastrales.

Luego, durante el año 2024 el Gestor Floridablanca con el apoyo del operador Analítica Catastral SAS SEM, realizó el proceso de actualización urbana y rural incorporando más

de 10.000 predios e incrementando el avalúo catastral en un 99% y de manera paralela resolvió más de 3.600 solicitudes radicadas por conservación, incluidos cerca de 1.900 productos.

Posteriormente, y de igual manera con el apoyo de Analítica Catastral, durante el año 2025 se ha llevado a cabo el proceso de conservación catastral resolviendo las solicitudes recibidas.

Con el fin de continuar con el apoyo al Gestor Municipio de Floridablanca, en este documento Analítica Catastral SAS SEM presenta propuesta técnico económica para seguir prestando los servicios como operador catastral y así adelantar las actividades operativas, técnicas y la disposición de la solución tecnológica que sirvan de insumo al proceso de conservación catastral con enfoque multipropósito del área urbana y rural del municipio de Floridablanca – Santander. Como también proveer insumos para el fortalecimiento como gestor catastral en materia del Observatorio inmobiliario.

Es de anotar que la propuesta contiene las siguientes consideraciones y supuestos generales:

- Analítica Catastral SEM SAS asegurará la operación y entrega de los insumos requeridos para que el gestor pueda atender sus responsabilidades en el marco de la normatividad vigente, en las actividades relacionadas con la conservación catastral.

- En el marco de las normas vigentes y teniendo en cuenta la naturaleza de las partes, la selección del contratista para la prestación de la operación catastral se podrá realizar contratación directa, observando los principios de selección objetiva y transparencia, mediante un contrato interadministrativo.

- La operación se ejecutará de acuerdo con lo establecido en las normas y especificaciones técnicas definidas por la autoridad catastral, en particular aquellas relacionadas en la Resolución 1040 de 2023 y su modificatoria Resolución 746 de 2024 expedidas por el IGAC y las especificaciones técnicas desarrollas por el ente rector en materia catastral en función del despliegue de los procesos con enfoque multipropósito.

- Analítica Catastral SAS SEM dispondrá del personal idóneo y calificado en procesos de conservación con enfoque multipropósito, para adelantar las labores operativas necesarias para la gestión catastral del municipio de Floridablanca.

- La solución tecnológica NAZCA se presta bajo la modalidad de software servicio, y será allí donde se gestiona la información relacionada con los tramites recibidos a solicitud de parte o de manera oficiosa.

1.1. Objeto de la propuesta

Continuar apoyando al municipio de Floridablanca – Santander en la prestación del servicio público de gestión catastral realizando las actividades técnicas y operativas de la conservación catastral urbana y rural, como también proveer insumos para la estructuración del Observatorio Inmobiliario y generación de certificados de estrato socioeconómico dentro de la solución tecnológica de conservación.

1.2. Área de intervención

El área de intervención corresponde a las 8.228,2 has. rurales, 26.395 km. de perímetro urbano y 4.367,05 km de la zona de Ruitoque con las que cuenta la unidad orgánica catastral del municipio de Floridablanca, ubicado en el Departamento de Santander (ver siguiente ilustración), de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente.

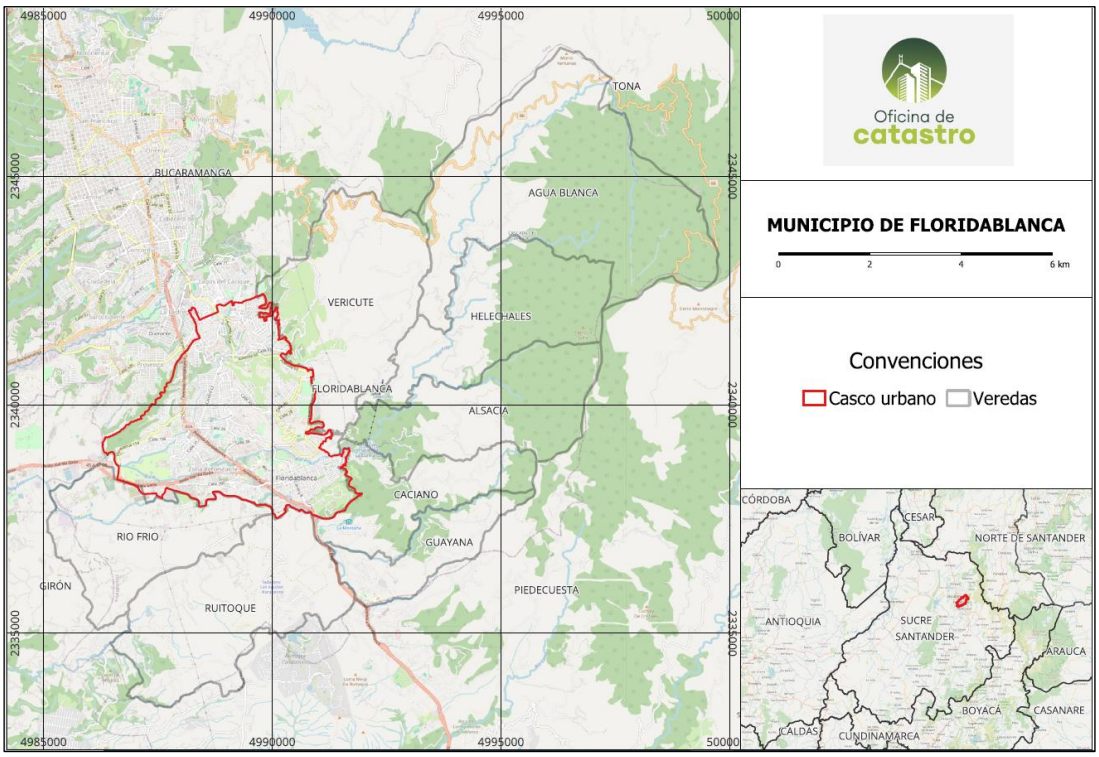


Ilustración 1. Unidad orgánica de Floridablanca - Santander

1.3. Alcance de la propuesta

Asumir las obligaciones relacionadas con la prestación del servicio público de gestión catastral del Municipio de Floridablanca - Santander, según lo establecido en el artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 148 de 2020, cumpliendo con los requisitos establecidos por el Gobierno Nacional, de tal forma que se propenda por mantener al día la información catastral del municipio y su consistencia con la realidad física, jurídica y económica de los predios, asegurando que el servicio se preste de forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales en función de los supuestos y alcances definidos.

Para tales efectos, la propuesta metodológica que se sustenta a continuación busca que el proyecto asegure el cumplimiento de los objetivos y con criterios de calidad que respondan a los requisitos normativos y el plan de acción acordado con el municipio de Floridablanca – Santander en materia de conservación catastral.

Conservación catastral: Está relacionado con el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de loscambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral contempla la atención de las radicaciones presentadas por los ciudadanos, la puesta al día de los trámites pendientes y la adecuada atención al ciudadano.

Observatorio inmobiliario: Los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad de este. Para tal efecto, podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos, integrar registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral.

Certificados de estrato socioeconómico: Con la información suministrada por el Gestor, se dispondrá la solución tecnológica de conservación para generar el certificado de estrato, cumpliendo lo parámetros y estructura del gestor.

2. Metodología de intervención

2.1. Conservación catastral

El proceso de conservación catastral se realizará en el marco de la normatividad vigente y contempla, como se anotó, las actividades relacionadas con la atención de la vía administrativa propia de los trámites catastrales y solicitudes realizadas por los diferentes grupos de valor y la mejora de la calidad de información. También se contempla la conservación oficiosa, en la cual se identificarán los cambios físicos y se iniciara el procedimiento administrativo para reflejarlo en los registros catastrales, de igual manera se incluyen los cambios de propietario masivos a partir de la información de novedades suministrada por la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR-, en el marco de la interrelación Catastro-Registro.

Dentro de los tramites de conservación catastral que se ejecutaran se encuentran los cambios de propietario o poseedor de los inmuebles, rectificación de información catastral, cambios por la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no

declaradas u omitidas durante el proceso de actualización, incorporación de obras físicas en los predios sometidos o no sometidos al régimen de propiedad horizontal, englobe o desenglobe, revisión de avalúo, auto estimación de avalúo, radicaciones de certificación de cabidas y linderos, además de los procedimientos catastrales con enfoque multipropósito.

La atención de cada uno de estos trámites se realiza de acuerdo con la normatividad vigente, abordando en términos generales las siguientes actividades:

1. Brindar atención a los usuarios en forma continua y eficiente garantizando los recursos tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral.

2. Ejecutar el proceso de conservación catastral de conformidad con la normatividad vigente, atendiendo de oficio o a solicitud de parte, los trámites y mutaciones catastrales.

3. Dar respuesta a las solicitudes, derechos de petición, recursos, tutelas, PQRS y demás peticiones presentadas por los usuarios, entidades, entes de control o vigilancia de manera oportuna y en los términos de ley.

4. Entregar actos administrativos generados en el marco del proceso de conservación a solicitud de parte atendiendo las mutaciones y tramites catastrales, para revisión y firma del gestor catastral -dentro de la solución tecnológica Nazca-, cumpliendo la normatividad vigente.

5. Entregar archivo de novedades con los cambios presentados en el componente físico, jurídico y/o económico de la información catastral, en el marco del proceso de conservación a solicitud de parte, cumpliendo el protocolo de entrega acordado con la Secretaría de planeación y Secretaria de Hacienda en el plan de trabajo, con el fin de surtir los cambios en la liquidación del impuesto predial unificado -IPU-.

6. Realizar y entregar reportes de información catastral requerida por las diferentes entidades (tales como IGAC, SNR, ANT, URT, empresas de servicios públicos, entre otras) u oficinas de la administración municipal, conforme con los formatos requeridos.

7. Entregar Informe de avance mensual con las estadísticas de trámites en curso, reporte del estado de trámites catastrales adelantados en el marco del proceso de conservación, generación de productos catastrales, respuesta a las solicitudes, derechos de petición, recursos, tutelas, PQRS y demás peticiones presentadas por los usuarios y/o entidades.

8. Garantizar el correcto cierre del proceso de conservación catastral con el mínimo número de trámites pendientes y asegurando su articulación con el proceso de actualización catastral.

9. Realizar el informe final de la gestión catastral en materia de conservación con el detalle de los tramites resueltos, productos generados y PQRS resueltas en el desarrollo del contrato. Adicionalmente, los trámites pendientes por resolver al cierre del contrato con su debida clasificación y soporte de las actividades adelantadas a la fecha de finalización.

2.2 Observatorio Inmobiliario

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 148 de 2020, los Gestores Catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y permanente del territorio que permitan identificar y registrar de manera continua las variaciones de la información catastral frente a la realidad del área geográfica bajo su responsabilidad. Estos mecanismos tienen como propósito garantizar que la base catastral incorpore oportunamente los cambios puntuales o masivos de los inmuebles, fortaleciendo la actualización permanente de la información. Para el desarrollo de estos mecanismos, los Gestores Catastrales podrán adoptar diferentes herramientas y enfoques técnicos, de acuerdo con su capacidad operativa y necesidades territoriales.

En este contexto, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.1 del Decreto Ley 148 de 2020, el Observatorio Inmobiliario Catastral se constituye como un instrumento de carácter obligatorio para todos los Gestores Catastrales, orientado a la recopilación, gestión y administración de la información del mercado inmobiliario del área geográfica bajo su responsabilidad. A través de este observatorio se consolida información proveniente de diversas fuentes, tales como ofertas inmobiliarias, transacciones, costos de construcción y demás variables relevantes, la cual es organizada y administrada como soporte técnico de los procesos catastrales y de valoración.

En concordancia con la citada disposición y con lo establecido en la Resolución 1040 de 2023, el Observatorio Inmobiliario Catastral deberá operar de manera articulada con el Observatorio Nacional del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o la entidad que haga sus veces, asegurando la coherencia, consistencia y trazabilidad de la información utilizada. En este sentido, todo avalúo comercial que se realice en el marco de la gestión catastral deberá estar debidamente sustentado en información registrada en el Observatorio Inmobiliario Catastral, garantizando que los datos empleados en los procesos de valuación sean verificables, sin perjuicio del cumplimiento de las normas vigentes en materia de protección de datos personales.

Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) – Marco institucional, técnico y normativo

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), como autoridad técnica catastral del país, define el Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) como un instrumento especializado para la identificación, gestión, estandarización, integración y análisis de información del mercado inmobiliario, orientado a la comprensión y seguimiento de sus dinámicas y al soporte de la toma de decisiones para el fortalecimiento del servicio público catastral y la formulación de políticas públicas territoriales.

El OIC no se limita al almacenamiento de datos, sino que opera como un centro técnico de análisis que transforma información dispersa en conocimiento útil para el catastro multipropósito. Su función es recopilar, procesar, analizar y disponer información confiable que respalde las decisiones del Gestor Catastral y de las autoridades locales, regionales y nacionales.

En concordancia con los lineamientos técnicos del IGAC y con el modelo de gestión catastral establecido en el Decreto Ley 148 de 2020, el Observatorio se alimenta de diversas fuentes, entre ellas la información catastral, avalúos comerciales, licencias de construcción, actos jurídicos inscritos ante la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), ofertas inmobiliarias obtenidas en campo y a través de portales especializados, costos de construcción y datos asociados a la productividad del suelo urbano y rural.

La operación del OIC requiere un esquema técnico robusto que garantice la estandarización, depuración, análisis e interoperabilidad de la información, así como capacidades institucionales, técnicas y tecnológicas adecuadas, apoyadas en plataformas especializadas, talento humano con competencias analíticas y metodologías consolidadas para la gestión de información georreferenciada y estadística.

Rol del Observatorio Inmobiliario Catastral en el catastro multipropósito e integración de información

El Observatorio Inmobiliario Catastral constituye un componente esencial del catastro multipropósito, en tanto provee información estratégica que sustenta la planeación territorial basada en evidencia, el análisis del comportamiento del mercado inmobiliario en contextos urbanos y rurales y la verificación de las transformaciones físicas, económicas y jurídicas de los inmuebles. Asimismo, respalda la formulación y actualización de los modelos de valoración, incluida la definición de Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), la actualización permanente de los valores del suelo y de las construcciones, la elaboración de avalúos comerciales con base en información real del mercado y el análisis de la carga fiscal con fines tributarios. La ausencia de este instrumento debilita la articulación entre el catastro y el mercado inmobiliario, afectando la calidad, pertinencia y credibilidad del servicio público catastral.

Para cumplir este rol, y en concordancia con la normativa vigente y los lineamientos técnicos del IGAC, el Observatorio Inmobiliario Catastral integra información proveniente de múltiples fuentes públicas y privadas, entre las que se destacan:

- Información catastral y registral, que comprende datos físicos, jurídicos y económicos administrados por el IGAC, los Gestores Catastrales y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).
- Información de planeación y gestión urbana, como licencias de construcción, instrumentos de ordenamiento territorial y datos estadísticos.
- Información del mercado inmobiliario, proveniente de ofertas del sector privado, portales especializados y levantamientos en campo para avalúos comerciales.
- Información financiera y económica, asociada a avalúos, créditos y costos de construcción.
- Datos de productividad del suelo, tanto en ámbitos urbanos como rurales.

La diversidad de fuentes involucradas configura un entorno de datos complejo, que exige la aplicación de procesos estructurados de captura, estandarización, almacenamiento, enriquecimiento y modelamiento de la información, así como su análisis estadístico, georreferenciación e integración bajo esquemas de interoperabilidad.

Beneficios institucionales, estratégicos y riesgos asociados

La implementación del Observatorio Inmobiliario Catastral genera beneficios sustantivos para la gestión territorial y fortalece la toma de decisiones institucionales, al tiempo que su

ausencia implica riesgos relevantes de orden legal, técnico y administrativo. En este sentido, los principales beneficios asociados a la implementación del Observatorio incluyen:

- Decisiones institucionales basadas en evidencia, mediante el uso de información real, actualizada y verificable del mercado inmobiliario, lo que permite una gestión más objetiva y transparente.

- Planeación territorial más precisa, eficiente y sostenible, con soporte técnico para la formulación de políticas de vivienda, desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

- Mayor equidad tributaria y reducción de conflictos, al sustentar los valores prediales y los avalúos comerciales en información técnica confiable y trazable.

- Monitoreo continuo del mercado inmobiliario, que facilita la identificación anticipada de tendencias, la generación de alertas oportunas, la evaluación de la viabilidad de proyectos y el análisis de dinámicas territoriales como la expansión urbana, la concentración de la propiedad, el fraccionamiento predial y el mercado de arrendamiento.

De manera complementaria, la no implementación del Observatorio Inmobiliario Catastral conlleva riesgos significativos para el Gestor Catastral, entre los cuales se destacan:

- Incumplimiento del marco normativo vigente, en particular de lo establecido en el Decreto Ley 148 de 2020 y la Resolución 1040 de 2023.

- Pérdida de validez técnica y jurídica de los avalúos comerciales, al no contar con sustento en información registrada y verificable.

- Desarticulación entre el catastro y el mercado inmobiliario real, afectando la calidad, confiabilidad y credibilidad del servicio público catastral.

- Limitaciones para la planeación territorial y la gestión del suelo, así como para la identificación y análisis de tendencias y dinámicas inmobiliarias.

Adicionalmente, la Superintendencia de Notariado y Registro, en ejercicio de sus funciones de inspección, vigilancia y control sobre el servicio público catastral, podría adelantar actuaciones administrativas, formular requerimientos de cumplimiento, exigir la implementación de planes de mejora o imponer medidas correctivas que afecten la operación del Gestor Catastral.

En conclusión, el Observatorio Inmobiliario Catastral se consolida como un requisito esencial para el cumplimiento del modelo de gestión catastral y del enfoque multipropósito, al constituir una necesidad jurídica, técnica, operativa y estratégica para la adecuada prestación del servicio público catastral. Su implementación garantiza la validez de los avalúos comerciales, fortalece la confiabilidad del catastro y provee información integrada,

oportuna y verificable para la toma de decisiones, la planeación territorial y la formulación de políticas públicas.

En este sentido, el OIC no solo responde a una obligación normativa, sino que se configura como una herramienta estratégica de conocimiento, indispensable para comprender las dinámicas del mercado inmobiliario, anticipar escenarios y orientar un desarrollo territorial equilibrado y sostenible.

3. Solución tecnológica NAZCA

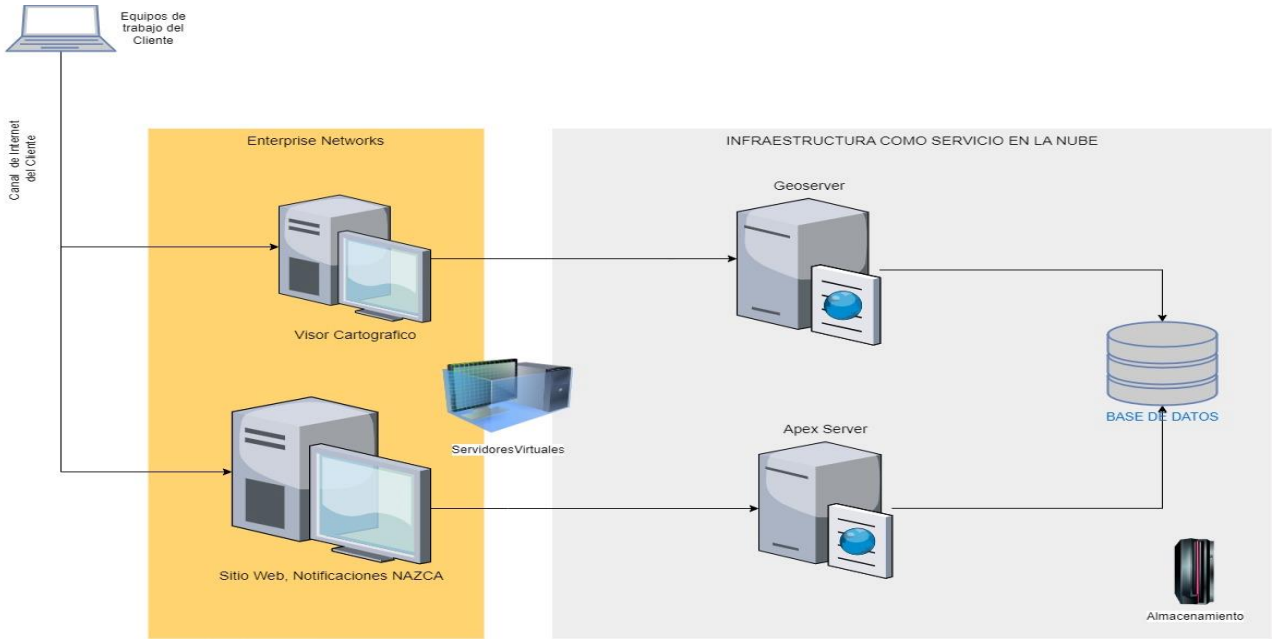
Analítica Catastral realiza las actividades del proceso de conservación en la Solución Tecnológica denominada Innovación y Administración de Zonas Catastrales -NAZCA-, el uso de la Solución de Software y la Plataforma Tecnológica se realiza bajo la modalidad de Software y Plataforma como servicios de NAZCA, con soporte especializado de primer y segundo nivel, para que el equipo del operador y gestor catastral puedan prestar el servicio público catastral, cumpliendo la normatividad catastral vigente y los parámetros técnicos establecidos por el IGAC, en su rol de autoridad catastral.

La Solución Tecnológica NAZCA consiste en un esquema de plataformas operativas, fruto de laboratorios digitales, dispositivos móviles y computación en la nube, mediante la cual se ofrece un portafolio de servicios enfocado a la autogestión por parte de los usuarios e integración de la información para el cliente final; lo cual le permite al gestor y operador catastral responder de manera efectiva a los ciudadanos, minimizar errores en la interpretación de la información, reducir los tiempos de respuesta a trámites y entrega al usuario final, cumpliendo los siguientes objetivos

- Mejorar el tiempo de respuesta a los trámites catastrales solicitados por los usuarios.
- Ofrecer un canal virtual para la radicación de tramites catastrales.
- Estandarizar los procesos, a partir de flujos de trabajo que responden a la normatividad vigente y optimizan la gestión de la operación catastral.
- Formar a todos los usuarios del cliente sobre la Solución Tecnológica NAZCA.
- Consolidar los reportes y salidas de información en los formatos y protocolos acordados
- Realizar seguimiento a los trámites, tiempos, estados y tipología mediante los tableros de control habilitados.
- Cumplir con el estándar LADM_COL 4.0 y modelo de levantamiento catastral 1.2 y 2.0 (recientemente publicado).

- Contar con múltiples formatos de salida de información geográfica (shapefile, geodatabases y xtf).

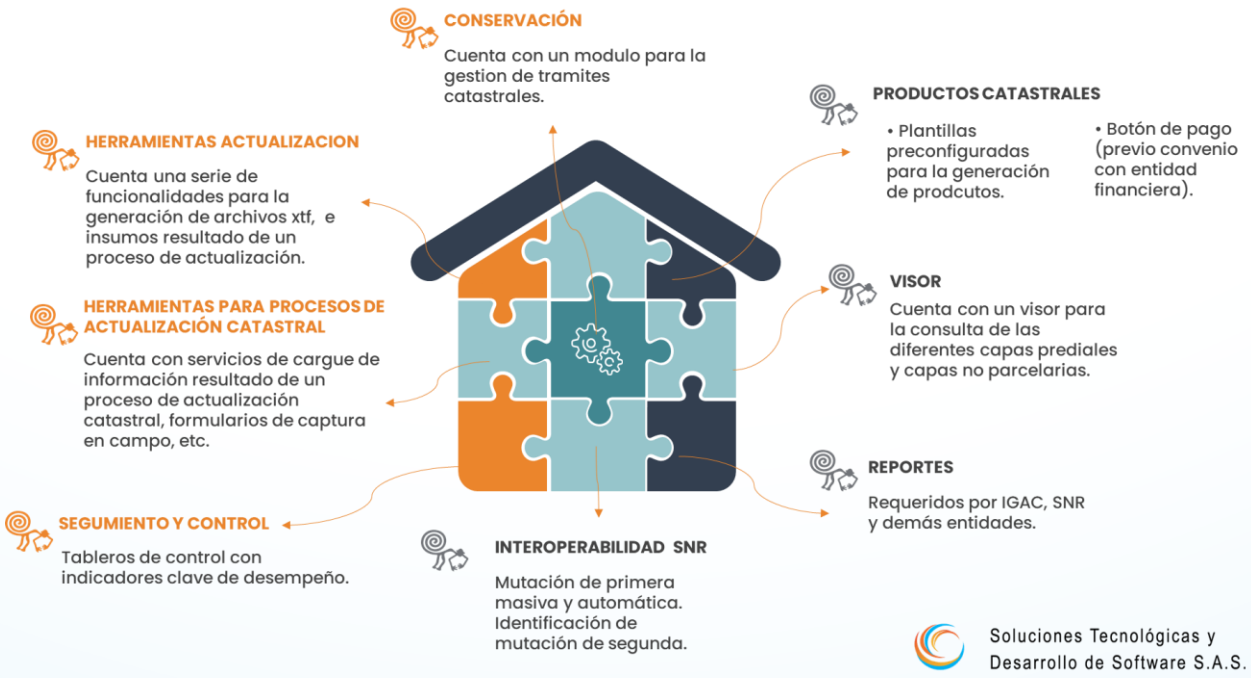
  La propuesta incluye servicios de infraestructura como servicio, que garantice la disponibilidad de la plataforma 7X24, en la que se incluyen los elementos que se muestran en la siguiente imagen:



3.1 Módulos de la solución NAZCA

Módulos	Descripción
Conservación Catastral Permite la gestión de todos los trámites catastrales que soliciten los interesados, en el marco de la normatividad catastral vigente.	Cuenta con las siguientes opciones: Parametrización. Workflow. Visita a campo. Registro componente físico, jurídico y económico. Descargue y cargue de información geográfica (Shape, file, XTF). Visor geográfico. Tableros de control. Reportes.

	Archivos planos de novedades para Secretaria de Hacienda. Publicación automática de avisos de notificación en el sitio web del cliente. Portal Ciudadano web para crear y hacer seguimiento a solicitudes Requiere QGIS para edición cartográfica. Mutación de primera automática radicación automática de mutaciones de segunda, a partir de reporte de novedades Registrales.
Productos Catastrales Permite la generación de los productos básicos catastrales	Cuenta con las siguientes opciones: Parametrización. Radicación solicitudes Generación de productos



La Solución Tecnológica NAZCA se centra en la automatización de los procesos de conservación catastral, permitiendo disminuir los tiempos de respuesta a los tramites

solicitados por los usuarios; para ayudar a los gestores y operadores catastrales a seguir siendo líderes en las tendencias de satisfacción de sus usuarios.

En materia tecnológica, Analítica Catastral SAS SEM cuenta con profesionales y técnicos capacitados y con amplia experiencia en el uso de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones para apoyar la ejecución de las diferentes actividades tendientes a la gestión catastral e identificación de los territorios, utilizando herramientas automatizadas que permiten la estandarización de las tareas y procedimientos.

NAZCA se integra con facilidad asegurando la interrelación catastro registro y adopta el estándar LADM_COL, lo que permite obtener los beneficios de la productividad mejorada a través de todo el ciclo de los procesos catastrales, es una solución moderna que está en sintonía con los avances de las herramientas del mundo digital, informática integral de software y servicios en la nube.

El alcance de la propuesta con relación a la disposición de la solución tecnológica incluye:

- Disponer del funcionamiento y operatividad de la Solución Tecnológica NAZCA para la gestión catastral.
- Disponer de la infraestructura tecnológica de hardware y software para el almacenamiento y procesamiento de la información catastral.
- Proveer los servicios de soporte de primer y segundo nivel para atender las incidencias reportadas.
- Proveer las herramientas de software para reportar las incidencias.
- Proveer los servicios de administración y monitoreo de la infraestructura tecnológica.
- Brindar información catastral completa, actualizada, confiable, abierta, digital e interoperable.
- Permitir la integración entre la información catastral con la información registral.
- Cumplir con el estándar LADM_COL.
- Automatizar los procesos de gestión catastral con enfoque multipropósito, por conservación.
- Contemplar los nuevos lineamientos técnicos establecidos en la Resolución 1040 de 2023 y su modificatoria Resolución 746 de 2023.
- Permitir la generación de archivos XTF (archivos de intercambio de INTERLIS) exigidos por el IGAC, utilizados en la interoperabilidad de la información catastral.

- Contar con un visor geográfico implementado sobre una plataforma que no requiere licenciamiento.
- Permitir la edición cartográfica desconectada edición y sincronización sin conexión con bases de datos.
- Contar con tableros de control para la toma de decisiones y mejora continua de la gestión.
- Asegurar la alineación con la misión del gestor catastral.
- Utilizar recursos y tecnologías modernas, incluyendo infraestructura tecnológica en la nuble.

A continuación, se relaciona la lista de servicios a ofertar:

Servicios	Descripción
Plataforma como servicio: (Conservación)	Uso ilimitado de acceso y servicio de la solución NAZCA para el municipio durante la vigencia del contrato. Infraestructura en la Nube (Base de Datos Oracle, Almacenamiento, APEX, GeoServer, Visor, plantillas PDF). Servicios de administración y monitoreo de la infraestructura tecnológica.
	Servicios de mesa de servicios de primer y segundo nivel, incluye software de mesa de servicio
Capacitación y Personalizaciones	Capacitación en sitio y acompañamiento permanente durante la operación sobre la aplicación orientado a la gestión de tramites catastrales. Personalización de plantillas reportes, parametrizaciones requeridas por el gestor catastral.

4. Entregables

4.1. Gestión catastral

1. Informe de avance mensual con las estadísticas de tramites en curso, reporte del estado de tramites catastrales adelantados en el marco del proceso de conservación, generación de productos catastrales, respuesta a las solicitudes, derechos de petición, recursos, tutelas, PQRS y demás peticiones presentadas por los usuarios y/o entidades.

2. Actos administrativos generados en el marco del proceso de conservación a solicitud de parte, para revisión y firma del gestor catastral -dentro de la solución tecnológica Nazca-, cumpliendo la normatividad vigente.
3. Archivo de novedades con los cambios presentados en el componente físico, jurídico y/o económico de la información catastral, en el marco del proceso de conservación a solicitud de parte, cumpliendo el protocolo de entrega acordado con la Secretaria de Planeación y Secretaría de Hacienda en el plan de trabajo, con el fin de surtir los cambios en la liquidación del impuesto predial unificado -IPU-.
4. Reportes de información catastral requerida por las diferentes entidades (tales como IGAC, SNR, ANT, URT, empresas de servicios públicos, entre otras) u oficinas de la administración municipal, conforme con los formatos requeridos.
5. Expedientes administrativos relacionados con las actuaciones adelantadas de oficio o a solicitud de parte junto con sus correspondientes actos administrativos generados en el marco del proceso de conservación -dentro de la solución tecnológica Nazca-, cumpliendo la normatividad vigente.
6. Informe final de la gestión catastral en materia de conservación con el detalle de los tramites resueltos, productos generados y PQRS resueltas en el desarrollo del contrato. Adicionalmente, los trámites pendientes por resolver al cierre del contrato con su debida clasificación y soporte de las actividades adelantadas a la fecha de finalización.
7. Generación de certificado de estrato dentro de la solución tecnológica NAZCA con la información reportada por el Gestor.

4.2. Observatorio Inmobiliario

1. Elaboración del Plan de Trabajo para la implementación del Observatorio Inmobiliario de Floridablanca, orientado a definir el alcance, cronograma, responsables, hitos, productos y mecanismos de seguimiento para la construcción del visor geográfico, el tablero de control, la articulación con el Observatorio Nacional y los demás componentes del proyecto, garantizando la adecuada planificación, coordinación y control de las actividades requeridas para la ejecución del contrato.

2. Gestión y estandarización de información catastral y territorial que conformara el Observatorio Inmobiliario, definición de la estructura de los datos, nivel de agregación y de análisis, georreferenciación y demás elementos que permitan el cargue, la interoperabilidad, responsabilidad y actualización de los datos.

3. Diagnóstico de los insumos que conformaran el Observatorio Inmobiliario, base de datos resultante y análisis diagnóstico de las fuentes que lo componen. Tal reporte le permitirá a la Administración municipal conocer no solo la información catastral y de mercado inmobiliario sino también aquella relacionada con el territorio, su potencial y aporte en la toma de decisiones.

4. Implementación del visor geográfico del Observatorio orientada al diseño, desarrollo y configuración de la interfaz de usuario, la definición y construcción de los módulos de navegación, consulta, visualización de capas, simbología, filtros, búsqueda, identificación de objetos y generación de vistas temáticas, así como la integración y administración de los servicios de mapas y capas geográficas, y la puesta en operación con soporte técnico y acompañamiento funcional, garantizando la disponibilidad de una plataforma geográfica operativa para la consulta, visualización y análisis de la información del Observatorio Inmobiliario.

5. i). Implementación del tablero de control del Observatorio Inmobiliario enfocado en el diseño, desarrollo y configuración de la interfaz de usuario, la definición y construcción de los módulos de visualización de indicadores, gráficos, tablas dinámicas, filtros, paneles de resumen y herramientas de exploración, así como la integración de las fuentes de datos y la configuración de los mecanismos de actualización y consulta, y la puesta en operación con soporte técnico y acompañamiento funcional, garantizando la disponibilidad de una plataforma de control operativa para el seguimiento, análisis y presentación de la información que conforma el Observatorio Inmobiliario.

ii). Implementación del protocolo de articulación con el Observatorio Nacional del Departamento Nacional de Estadística -DANE-, orientado en garantizar la interoperabilidad y el intercambio estandarizado de información entre el Observatorio Inmobiliario de Floridablanca y el sistema estadístico nacional, para la integración de datos de transacciones, costos y valores comerciales de predios, en cumplimiento de los lineamientos técnicos y normativos definidos por el DANE.

5. Valor de la propuesta

El valor de la propuesta es de CINCO MIL CIENTO VEINTI SIETE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($5.127.706.620), desagregados así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Gestión técnica, tecnológica, operativa, logística, físico, jurídica y económica de los procesos de la conservación catastral con enfoque multipropósito (Incluye gastos de personal directo, indirectos, Solución Tecnológica bajo la modalidad de Software y Plataforma, administración, costos de legalización, impuestos, tasas, contribuciones, retenciones, y erogaciones que se causen por el hecho de su celebración.	MES	11	$ 392.117.329	$ 4.313.290.620
2	Estructuración del Observatorio Inmobiliario OIC	UND	5	$ 162.883.200	$ 814.416.000
				Subtotal	**$ 5.127.706.620**
TOTAL DEL PROYECTO					**$ 5.127.706.620**

6. Validez de la oferta

La validez de la oferta es de 60 días contados a partir del envío de esta vía correo electrónico o su recepción física por parte del municipio (lo que ocurra primero).

7. Declaraciones

- No estar incursa en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución y en las leyes de Colombia, en especial las previstas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, en la Ley 1474 de 2011 y artículo 183 de la Ley 1801 de 2016.
- No estar incursos en alguna causal de disolución o liquidación, ni estar inmerso en el

proceso de liquidación forzosa.

8. Confidencialidad

La información presentada en esta propuesta técnica goza del principio de confidencialidad. En este sentido, se solicita mantener la información en estricta reserva y no revelar ningún dato de la información a ninguna otra parte, relacionada o no, sin el consentimiento previo escrito del generador e instruir al personal que estará encargado de recibir y evaluar la propuesta, sobre el manejo confidencial de la misma y de su obligación de recibir, tratar y usar la información únicamente con el propósito de evaluación y retroalimentación al generador.

CARLOS GERMAN SALGADO C.
Representante Legal Analítica Catastral
contacto@analiticacatastral.com
(57) 3175171889