



Documento complementario

Gestor, operador y logística
CATASTRAL



GOBERNACIÓN DE
SANTANDER



Contenido

INTRODUCCIÓN	3
1. GESTOR CATASTRAL	3
1.1. Definición.....	3
1.2. Obligaciones	4
2. OPERADOR CATASTRAL	5
2.1. Operador catastral propiamente dicho.....	7
2.1.1. Definición	7
2.1.2. Obligaciones contractuales	8
2.2. Operador logístico	11
2.2.1. Definición	11
2.2.2. Obligaciones contractuales	13
3. ESTUDIO DE MERCADO	17
4. CONCLUSIONES	31

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Valor promedio por predio según modalidad de despliegue catastral. Elaboración propia.....	20
Ilustración 2. Frecuencia modalidad de despliegue catastral. Elaboración propia	20
Ilustración 3. Promedio del plazo por modalidad de despliegue catastral. Elaboración propia	21
Ilustración 4. Apropiación de recursos por modalidad de despliegue catastral. Elaboración propia	21

Índice de tablas

Tabla 1. Análisis reporte contractual asociado a modalidades de despliegue catastral. 2025. Elaboración propia con base en información de datos abiertos – SECOP II.....	19
Tabla 2. Listado de contratos asociados con despliegue catastral. Elaboración propia con información de Datos Abiertos.	30
Tabla 3. Listado de hipervínculos a Secop II de los contratos consultados. Elaboración propia con información de Datos Abiertos.	31

INTRODUCCIÓN

El gestor catastral constituye una figura central en el modelo de Catastro Multipropósito adoptado por el Estado colombiano, en tanto materializa la función pública orientada a la administración, actualización y conservación de la información catastral del territorio. Su rol es estratégico para garantizar la seguridad jurídica sobre la propiedad, fortalecer la gestión fiscal, apoyar el ordenamiento territorial y promover políticas públicas con enfoque social, ambiental y de desarrollo sostenible.

En este marco, los gestores catastrales son entidades públicas del orden nacional o territorial, así como esquemas asociativos de entidades territoriales, que han sido debidamente habilitados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) conforme a la reglamentación vigente. Adicionalmente, se reconocen como gestores catastrales los catastros descentralizados y delegados titulares de la gestión catastral, el IGAC por excepción, y la Agencia Nacional de Tierras, en los términos establecidos en el artículo 80 de la Ley 1955 de 2019. Esta arquitectura institucional permite que los gestores, con independencia de su jurisdicción de origen, puedan prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional, fortaleciendo la cobertura, eficiencia y calidad del sistema catastral colombiano.

(Ref. Decreto 1170 de 2015 - ARTÍCULO 2.2.2.1.5.)

1. GESTOR CATASTRAL

1.1. Definición

Los gestores catastrales son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales, que han sido habilitados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para ejercer la gestión catastral, de conformidad con la reglamentación vigente. De manera excepcional, el propio IGAC podrá asumir dicha función en los términos establecidos por la normativa aplicable, garantizando la continuidad y adecuada prestación del servicio público catastral.

Asimismo, tienen la condición de gestores catastrales los catastros descentralizados y delegados que ostenten la titularidad de la gestión catastral, en virtud de las competencias que les han sido asignadas. De igual forma, la Agencia Nacional de Tierras es reconocida como gestor catastral, en los términos previstos en el artículo 80 de la Ley 1955 de 2019, atendiendo su rol específico en la administración y formalización de la propiedad rural.

Los gestores catastrales, con independencia de su jurisdicción de origen, se encuentran habilitados para prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional, lo cual fortalece la cobertura, eficiencia y articulación del sistema catastral colombiano, y contribuye al cumplimiento de los objetivos del Catastro Multipropósito en materia de seguridad jurídica, planeación territorial y gestión fiscal.

1.2. Obligaciones

A continuación, se establecen cuáles son las obligaciones generales de los gestores catastrales de conformidad con las regulaciones vigentes:

ARTÍCULO 2.2.2.1.6. Obligaciones generales de los gestores catastrales. Los gestores catastrales tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral.
- b) Prestar el servicio público catastral en los municipios para las cuales sea contratado.
- c) Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, sin perjuicio de las competencias asignadas a la Agencia Nacional de Tierras (ANT).
- d) Suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema Nacional de Información Catastral -SINIC, de manera oportuna, completa, precisa y confiable conforme a los mecanismos definidos por la autoridad reguladora.
- e) Garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o la herramienta tecnológica que haga sus veces.
- f) Informar a través del SINIC al IGAC y a la SNR el inicio de sus actividades y modificaciones en su área de operación para que esas autoridades puedan cumplir sus funciones.
- g) Dar cumplimiento al plan con que se habilitó para ejercer el servicio público.
- h) Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio.
- i) Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales de conformidad con lo señalado por el Gobierno Nacional.
- j) Reportar a través del SINIC, los operadores catastrales con los cuales contrate actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.

k) Las demás previstas en este decreto y las normas concordantes y complementarias.

2. OPERADOR CATASTRAL

Los operadores catastrales son personas jurídicas, de derecho público o privado, que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores de carácter operativo y técnico que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos propios del enfoque de Catastro Multipropósito que sean adoptados, de conformidad con la regulación expedida por el Gobierno Nacional. En este sentido, los requisitos de idoneidad, así como las condiciones de vinculación y contratación de los operadores catastrales, son los definidos por las normas que regulan la materia.

Dado que los operadores catastrales surgen exclusivamente a partir de un vínculo contractual, sus obligaciones no tienen origen legal directo, sino que corresponden a aquellas que se pacten en los contratos celebrados con las entidades públicas a las que prestan apoyo. En el marco de la contratación estatal, pueden identificarse dos escenarios diferenciados: por un lado, los operadores catastrales propiamente dichos, encargados de ejecutar actividades técnicas propias de la gestión catastral; y, por otro, los operadores logísticos, que brindan apoyo complementario para el desarrollo operativo del servicio público catastral.

En el modelo colombiano de Catastro Multipropósito, la diferencia entre el gestor y el operador catastral no se reduce a una distinción funcional o técnica, sino que se explica, principalmente, desde el lugar que cada uno ocupa en el ejercicio de la función pública. Si bien ambos participan en la construcción de la información catastral, lo hacen desde responsabilidades, alcances y niveles de decisión claramente diferenciados.

El gestor catastral es la entidad que asume la titularidad de la gestión catastral como servicio público. Se trata de una entidad pública del orden nacional, territorial (Municipios o Departamentos) o de carácter asociativo (Asociaciones de Municipios, Asociaciones de Departamentos, Áreas Metropolitanas) habilitada previamente por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para ejercer dicha función. Desde esta posición, el gestor administra y custodia la información catastral y responde integralmente por su calidad, actualización, uso institucional y validez jurídica. Asimismo, es el interlocutor directo frente a la ciudadanía y a las demás entidades del Estado, articula la información catastral con los procesos de planeación, ordenamiento territorial y gestión fiscal, y ostenta la competencia para expedir actos administrativos en materia catastral.

El operador catastral, en contraste, actúa como un ejecutor técnico dentro del sistema. Su participación no deriva de una habilitación institucional, sino del contrato suscrito con el gestor catastral. Puede ser una persona jurídica pública o privada encargada de desarrollar actividades específicas como el levantamiento de información predial, la realización de avalúos, la captura de datos físicos, jurídicos o económicos, o el procesamiento técnico de la información. Su actuación se encuentra estrictamente delimitada por el contrato y por las directrices impartidas por el gestor, y no comporta el ejercicio directo de la función pública ni la adopción de decisiones administrativas.

Mientras el gestor catastral define el rumbo del proceso, garantiza su legalidad y responde ante el Estado por el servicio público prestado, el operador catastral aporta los insumos técnicos necesarios para la operación del sistema. El primero ejerce autoridad, custodia y decisión; el segundo ejecuta, apoya y produce información bajo supervisión. En consecuencia, el operador no sustituye al gestor ni actúa en su lugar, sino que se integra a un esquema de complementariedad jerárquica, en el cual la responsabilidad final y la potestad administrativa permanecen, de manera indelegable, en cabeza del gestor catastral.

CLASES DE OPERADORES CATASTRALES

En el marco de la gestión catastral, la participación de terceros puede materializarse a través de figuras contractuales con alcances claramente diferenciados. Tanto el operador catastral como el prestador logístico actúan como apoyos del gestor catastral; sin embargo, su rol, nivel de especialización y responsabilidad dentro del sistema no son equivalentes.

El operador catastral es una persona jurídica, de derecho público o privado, que desarrolla actividades técnicas directamente asociadas a la gestión catastral. Su labor produce insumos sustantivos que inciden de manera directa en los procesos de formación, actualización y conservación catastral, tales como el levantamiento de información predial, la captura de datos físicos, jurídicos y económicos, la elaboración de avalúos y el procesamiento técnico de la información. Aunque no ejerce la función pública catastral ni expide actos administrativos, su intervención tiene un impacto técnico relevante en la calidad y consistencia de la información catastral, razón por la cual su idoneidad, experiencia y capacidad técnica son elementos esenciales dentro del proceso contractual.

El prestador logístico, por su parte, cumple una función de apoyo operativo y administrativo, sin intervenir de manera directa en la producción técnica de la información catastral. Su actuación se orienta a facilitar la ejecución del servicio público catastral mediante

actividades complementarias como la provisión de infraestructura tecnológica, servicios de transporte, logística de campo, suministro de equipos, gestión de personal de apoyo, administración documental, atención operativa o soporte tecnológico. En este sentido, su aporte es instrumental y no incide de forma directa en el contenido técnico de la información catastral.

Desde el punto de vista funcional, el operador catastral se vincula al núcleo técnico del proceso catastral, mientras que el prestador logístico se ubica en un plano auxiliar o de soporte. En términos de responsabilidad, el operador responde contractualmente por la correcta ejecución de actividades técnicas especializadas, mientras que el prestador logístico responde por la adecuada prestación de servicios de apoyo que permitan el normal desarrollo de las operaciones catastrales.

En ninguno de los dos casos se transfiere la titularidad de la función pública catastral, la cual permanece de manera exclusiva en cabeza del gestor catastral, quien conserva la responsabilidad integral sobre la información, la legalidad del proceso y la expedición de los actos administrativos. Así, mientras el operador catastral contribuye técnicamente a la construcción del catastro, el prestador logístico garantiza las condiciones operativas necesarias para que dicha construcción sea posible.

2.1. Operador catastral propiamente dicho

2.1.1. Definición

Un operador catastral es la persona jurídica, de derecho público o privado, que apoya técnicamente la gestión catastral mediante la ejecución de actividades operativas que sirven de insumo para los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como para la implementación del enfoque de Catastro Multipropósito. Su participación se materializa a través de un vínculo contractual con uno o varios gestores catastrales y se rige por la normativa expedida por el Gobierno Nacional y por las condiciones pactadas en el respectivo contrato.

La labor del operador catastral se concentra en la ejecución de tareas técnicas especializadas, tales como el levantamiento de información predial, la captura y validación de datos físicos, jurídicos y económicos, la elaboración de avalúos, el trabajo de campo, el procesamiento de información y el soporte técnico a las bases de datos catastrales. Estas actividades, aunque fundamentales para la calidad y actualización del catastro, no implican el ejercicio de la función pública catastral ni la adopción de decisiones administrativas, las cuales permanecen en cabeza del gestor catastral.

En este sentido, el operador catastral actúa como un ejecutor técnico bajo supervisión, sin sustituir ni desplazar al gestor catastral en sus competencias. Su responsabilidad es de carácter contractual y técnico, orientada a garantizar la correcta ejecución de las actividades asignadas, mientras que la responsabilidad institucional, la custodia de la información y la expedición de actos administrativos continúan siendo atribuciones exclusivas e indelegables del gestor catastral.

2.1.2. Obligaciones contractuales

A continuación se establecen cuáles podrían ser las obligaciones generales de los gestores catastrales de conformidad con las regulaciones vigentes:

Objeto contractual:

ADELANTAR ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, OPERATIVAS Y TÉCNICAS DE LOS PROCESOS PROPIOS DE LA GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, EN ARAS DE GARANTIZAR LA PRESTACIÓN DE ESTE SERVICIO PÚBLICO POR PARTE DEL GESTOR CATASTRAL “CATASTRO SANTANDER” ADSCRITO A LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE LA GOBERNACIÓN DE SANTANDER.

Actividades contractuales

Actividades administrativas, técnicas y operativas del proceso de conservación con enfoque a usuarios y de difusión catastral:

1. Implementar el plan de aseguramiento de la calidad
2. Atención de peticiones, quejas, reclamos y sugerencias (PQRS)
3. Atención de solicitudes de información y productos
4. Atención de trámites catastrales de oficio a solicitud de usuarios.
5. Mantener la interrelación catastro registro: Inscripción de novedades registrales para mutación de primera reportadas mensualmente por la Superintendencia Notariado y Registro
6. Diagnóstico de los expedientes de los trámites catastrales en sus diferentes mutaciones y/o solicitudes correspondientes a los saldos del área de conservación a la fecha de inicio del contrato interadministrativo
7. Mutación y/o finalización, notificación y ejecutoriedad de las solicitudes de trámites catastrales en sus diferentes mutaciones y/o solicitudes identificadas como saldos de área de conservación.
8. Efectuar las mutaciones previas que se requieran para dar respuesta de fondo a la solicitud de trámites catastral. NOTA: Este ítem trata el artículo 4.6.7 de la resolución única IGAC 1040 de 2023 “Inscripción más de una mutación”.

9. Determinar si la solicitud de trámite catastral cumple con los requisitos generales y específicos, en caso de que se documenten radique documentaciones incompletas se deberá requerir al solicitante para la completitud de documentos. Esto debe suceder máximo 10 días después de la radicación (CPACA).
10. Ejecutar los flujos requeridos para inscribir los cambios procedentes en la base de datos catastral (datos alfanuméricos y todos los niveles de información geográfica) en el SGC.
11. Procesar en el sistema la liquidación del avalúo catastral conforme a los criterios establecidos en el proceso de actualización vigente, en el evento en que proceda para la vigencia actual y/o anterior(es), de conformidad con las reglas vigentes establecidas para la inscripción catastral y vigencia fiscal según el tipo de mutación
12. Realizar el control de calidad de conformidad con el procedimiento establecido en el plan de calidad del proceso de conservación adoptado por el Gestor Catastral.
13. Atender y resolver de fondo de los recursos de reposición y apelación (en caso de ser interpuestos).
14. Adelantar el procedimiento definido en la ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes para la notificación de los actos administrativos, con el fin de que adquieran firmeza.
15. Informe de los trámites parte gestionados (100% de trámites correspondientes a la vigencia actual y anteriores, con documentación completa detallando:
 - 15.1. Mutación de primera
 - 15.2. Mutaciones de segunda
 - 15.2.1.Desenglobe propiedad horizontal
 - 15.2.2.Desenglobe NPH-No propiedad horizontal
 - 15.2.3.Englobe No propiedad horizontal
 - 15.2.4.Reforma PH
 - 15.3. Mutación de tercera
 - 15.3.1.Incorporación construcción NPH
 - 15.3.2.Incorporación construcción PH
 - 15.4. Mutación de quinta
 - 15.4.1.Incorporación de mejora o edificación en predio ajeno
 - 15.4.2.Predios omitidos
 - 15.5. Auto estimaciones – Mutaciones de Cuarta
 - 15.6. Rectificaciones con fines catastrales
 - 15.6.1.Terreno
 - 15.6.2.Oficina
 - 15.7. Revisiones de avalúo
 - 15.8. Cancelaciones

- 15.9. Complementaciones
16. Registros catastrales 1 y 2 para la nueva vigencia.
17. Archivos de resoluciones aplicadas en el sistema Registro 3, archivo plano cumplimiento la estructura definida por el IGAC.
18. La atención de reportes e informes para autoridades, entidades gubernamentales, inspección, vigilancia y órganos de control, así como los requeridos para la aplicación de procedimientos catastrales con efectos registrales de forma masiva e interrelación catastro – registro.
19. Base de datos catastral estructurada en el modelo conceptual LADM COL en la versión definida por el gestor y conservada en su aspecto físico, jurídico y económico.
20. Protocolizar el Modelo de aplicación gestor.
21. Efectuar visita técnica a los trámites catastrales en sus diferentes procedimientos, rectificaciones, complementaciones y solicitudes de revisión de avalúo que lo requieran.
22. Mantener la interrelación catastro registro: Inscripción de novedades registrales para mutación de segunda, rectificación de datos, entre otras, reportadas por la Superintendencia de Notariado y Registro.
23. Apoyar las actividades de difusión catastral a través de medios de comunicación.
24. Levantamiento topográfico para catastro multipropósito requerido por autoridad judicial o al interior de los diferentes trámites catastrales, previamente justificado técnicamente.
25. Apoyar las actividades de difusión catastral.
26. Transporte del personal técnico a campo para visitas técnicas y/o para jornadas de socialización con la comunidad.
27. Proveer recursos tecnológicos durante la ejecución del contrato.
28. Proveer recursos administrativos durante la ejecución del contrato.
29. Proveer recursos administrativos durante la ejecución del contrato.
30. Proveer recursos administrativos durante la ejecución del contrato.
31. Dotación y elementos de identidad corporativa para el personal operativo y administrativo.
32. Archivo de Gestión.
33. Proveer recursos transversales, tecnológicos.
 - 33.1. Internet
 - 33.2. Jornadas de inducción y reinducción para el personal del gestor y del operador con logística e instrucción para personal de planta y colaboradores del gestor y operador catastral

- 33.3. Servicio de vigilancia privada laboral 24 horas con arma, todos los días y sistema electrónico de seguridad
- 33.4. Jornada de socialización con la comunidad de los municipios adscritos a Catastro Santander, con equipos y refrigerios
- 33.5. Video beam 7000 lumens full hd
- 33.6. Pantalla interactiva 65 pulgadas
- 33.7. Sistema de información catastral
- 34. Proveer transporte para atender los municipios vinculados a Catastro Santander.
- 35. Observatorio Inmobiliario.
 - 35.1. Captura, análisis y depuración de ofertas y transacciones del mercado inmobiliario de la región, incluyendo aquellas provenientes del observatorio inmobiliario y disponerlas posteriormente para su cargue en el instrumento
- 36. Papelería.
- 37. Instalación de sedes satélite (una por cada tres municipios) de conformidad con cercanía ponderada por conectividad vial.

Actividades administrativas, técnicas y operativas del proceso de conservación con permanente producto del monitoreo constante a los cambios o depuración de la información catastral en datos que no afecten el avalúo:

- 1. Mantenimiento de las variables que describen Interesados que contengan Predios con Interesados pero que estos tienen el documento de identidad en 0 que no son predios matrices ni duplicados en FMI.
- 2. Mantenimiento de las variables que describen Interesados que contengan Interesados con documento de identidad en 0.
- 3. Mantenimiento de las variables que describen Interesados que no poseen grupo étnico definido.
- 4. Si el interesado es Persona Natural, entonces deberá tener identificación de Sexo Masculino –femenino, conforme con los criterios que al respecto determine el IGAC.

2.2. Operador logístico

2.2.1. Definición

Un operador logístico para un operador o gestor catastral es la persona natural o jurídica, de derecho público o privado, que presta servicios de apoyo operativo, administrativo y logístico destinados a facilitar la ejecución de las actividades propias de la gestión catastral. Su participación se materializa mediante un vínculo contractual y no implica, en ningún caso, el ejercicio de funciones técnicas sustantivas del catastro ni la adopción de decisiones propias de la función pública catastral.

La intervención del operador logístico se orienta a garantizar las condiciones materiales y operativas necesarias para el desarrollo eficiente de los procesos catastrales. Entre sus funciones se encuentran, entre otras, la provisión de infraestructura tecnológica, el suministro y mantenimiento de equipos, el transporte y la logística de campo, el apoyo administrativo, la gestión documental, la contratación y administración de personal de apoyo, así como los servicios de soporte informático y atención operativa. Estas actividades tienen un carácter instrumental y complementario, sin incidencia directa en el contenido técnico de la información catastral.

En este marco, el operador logístico actúa como un soporte transversal tanto para el gestor como para el operador catastral, contribuyendo a la eficiencia y continuidad del servicio público catastral. Su responsabilidad es estrictamente contractual y operativa, mientras que la titularidad de la función pública, la responsabilidad sobre la información catastral y la expedición de actos administrativos permanecen de manera exclusiva e indelegable en cabeza del gestor catastral.

Un servicio de Operador Logístico contribuye:

- En actividades catastrales optimiza la gestión de la información.
- Mejorar la eficiencia en los procesos de recolección y procesamiento de datos catastrales.
- Reduce costos operativos, lo que se traduce en una gestión más efectiva del catastro.
- Adelanta actividades operativas y de organización para las diferentes fases de los procesos catastrales multipropósitos.
- Realiza apoyo integral en la ejecución de las actividades correspondientes al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito. Optimización de procesos: Los operadores logísticos implementan sistemas de información geográfica (SIG) y otras herramientas tecnológicas que facilitan la recolección, almacenamiento y procesamiento de datos catastrales, mejorando la eficiencia en la actualización y mantenimiento del catastro.

Optimización de procesos:

Los operadores logísticos implementan sistemas de información geográfica (SIG) y otras herramientas tecnológicas que facilitan la recolección, almacenamiento y procesamiento de datos catastrales, mejorando la eficiencia en la actualización y mantenimiento del catastro.

Reducción de costos:

Al aprovechar la experiencia y la infraestructura de un operador logístico, se pueden reducir los gastos de operatividad, almacenamiento y gestión de datos, así como los costos operativos asociados a la gestión del catastro.

Mejor control y trazabilidad:

Los operadores logísticos implementan sistemas de gestión de calidad y trazabilidad que aseguran la precisión y el cumplimiento de los procesos catastrales, lo que contribuye a la transparencia y confianza en la información catastral.

Flexibilidad y adaptación:

Los operadores logísticos se adaptan a las necesidades específicas de cada municipio, ofreciendo soluciones personalizadas para la gestión del catastro.

Aumento de la calidad del servicio:

Al contar con la experiencia de un operador logístico, mejora la calidad y precisión de la información catastral, lo que a su vez impacta positivamente en la toma de decisiones y en la gestión territorial.

Contribución al desarrollo territorial y a la gestión pública

La actualización catastral con enfoque multipropósito y la conservación catastral son instrumentos claves para:

- Mejorar la administración y recaudo del impuesto predial.
- Actualizar la información sobre el uso, tenencia y aprovechamiento de la tierra.
- Fortalecer los procesos de ordenamiento territorial, planificación urbana y rural.
- Promover políticas públicas más equitativas y basadas en evidencia.

La información catastral de calidad es fundamental para las apuestas de ordenamiento sostenible, competitividad y productividad rural que el Plan de Desarrollo de Santander propone.

2.2.2. Obligaciones contractuales

A continuación, se establecen cuáles son las obligaciones generales de los contratos para apoyo logístico en materia de gestión u operación catastral, de conformidad con las regulaciones vigentes:

Objeto contractual

CONTRATAR UN OPERADOR LOGÍSTICO PARA EL APOYO INTEGRAL EN LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES CORRESPONDIENTES AL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN LA PRESTACIÓN DE ESTE SERVICIO PÚBLICO POR PARTE DEL GESTOR CATASTRAL “CATASTRO SANTANDER” ADSCRITO A LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE LA GOBERNACIÓN DE SANTANDER”.

Obligaciones generales

1. Cumplir y ejecutar el alcance del objeto del contrato de acuerdo con lo estipulado en el estudio previo y las propuestas presentadas por el contratista para la realización de cada una de las actividades.
2. Ejecutar el cronograma concertado con el supervisor del contrato, para cada una de las actividades.
3. Obrar con diligencia y cuidado necesario en los asuntos que le asigne el supervisor del contrato.
4. Presentar oportunamente la factura y el certificado de pago de aportes parafiscales y/o seguridad social en los términos de porcentajes establecidos en la ley 1562 de 2012.
5. Atender oportunamente los requerimientos que le haga el supervisor y que sean pertinentes para el adecuado desarrollo del contrato.
6. Presentar el informe de actividades debidamente soportado para la expedición de certificación de cumplimiento dada por el supervisor del contrato.
7. Presentar informe requerido en el momento en el que el supervisor del contrato determine necesario para conocer las entregas realizadas.
8. Mantener estricta reserva y confidencialidad de la información que conozca con ocasión del contrato.
9. Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, nacionales y departamentales a los que haya lugar en virtud de la legalización y ejecución del contrato.
10. Mantener informada a CATASTRO SANTANDER de cualquier circunstancia que afecte la debida ejecución del contrato.
11. Las demás inherentes al cumplimiento del objeto del contrato.

Obligaciones específicas

1. Ejecutar el objeto contractual dentro del plazo estipulado, bajo las condiciones económicas, técnicas, administrativas y financieras determinadas por Catastro Santander y ofertadas en la propuesta presentada.
2. Presentar dentro de los dos (2) días siguientes a la adjudicación y previo a la suscripción del acta de inicio, las hojas de vidas de las personas que conforman su equipo mínimo de trabajo y del personal adicional ofertado en su propuesta (si aplica), con sus respectivos soportes; así como las de aquellas que por el motivo que fuere, ingresen a formar parte del equipo de trabajo. Estas últimas, deben ser aprobadas de manera previa al ejercicio de sus actividades, por parte de la Supervisión del Contrato, durante el período de vigencia.
3. Presentar ante el supervisor técnico (dependencia responsable de la actividad) o su designado, de manera previa a la realización de los eventos, en los tiempos establecidos en el anexo técnico, las cotizaciones de los posibles proveedores que sean comparativas en su presentación y valores, respecto a precios de mercado actual o atiendan a las características solicitadas por la entidad. Estas cotizaciones, tendrán que ser detalladas para el desarrollo de cada actividad o evento institucional y contener los datos mínimos del(os) proveedor(es) presentado(s)
4. Prestar y entregar todos y cada uno de los servicios logísticos y elementos requeridos por la Dependencia solicitante, para la realización y el plazo de duración de los eventos y/o actividades. En virtud de lo anterior, el contratista en desarrollo de los eventos deberá aplicar los correctivos necesarios de manera inmediata que permitan a Catastro Santander contar en el desarrollo completo de las actividades con todos y cada uno de los requerimientos solicitados.
5. Garantizar que los requerimientos definidos en la solicitud de servicio enviada por el supervisor técnico o quien este designe, se lleve a cabo en total normalidad en cuanto a ejecución logística y acompañamiento para culminar los mismos con éxito sin importar que estos sean simultáneos, cualquiera que fuere su número, ubicación o complejidad.
6. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se impartan por parte del Supervisor o quien este designe y el comité técnico.
7. Obtener con la oportunidad debida las licencias, autorizaciones y permisos a que hubiere lugar para el cumplimiento de todas las obligaciones que le corresponden en los términos del contrato.
8. Suministrar y mantener durante la ejecución del contrato y hasta la liquidación de este, el personal profesional ofrecido, exigido y necesario. Si por alguna situación de fuerza mayor o caso fortuito o inadecuado desempeño, debidamente acreditada por el

contratista, se requiere cambiar alguno de los profesionales y demás personal ofrecido y/o presentado; este deberá tener un perfil igual o superior al personal a ser reemplazado, el cual en su momento cumplió con los requisitos exigidos en el pliego de condiciones. La supervisión administrativa deberá aprobar previamente el reemplazo. En ninguna circunstancia, se podrá disminuir el número de personas ofrecidas inicialmente en el equipo de trabajo.

9. Responder por los perjuicios que se causen a la entidad con ocasión de la prestación de los servicios contratados, que constituyan responsabilidad del contratista o sus empleados, o dependientes o subcontratistas ocurridos durante la ejecución del contrato; de la misma forma que aquellos que se causen en contra de terceros, en el marco de la ejecución del contrato.

10. Asistir a la totalidad de los comités técnicos y reuniones convocadas por la supervisión del contrato durante la ejecución de este.

11. Presentar las facturas de los servicios prestados, en las fechas establecidas por la entidad; las cuales tendrán que estar acompañadas con los soportes de ejecución establecidos en la forma de pago.

12. Presentar los informes establecidos en el anexo técnico, en los plazos y términos allí señalados.

13. Suministrar a Catastro Santander servicios, elementos o referencias adicionales no previstas inicialmente, que por necesidades del servicio puedan llegar a requerirse, siempre y cuando el valor individual se ajuste a los precios del mercado y que en todo caso, guarden relación con el objeto del contrato; para este caso Catastro Santander requerirá de mínimo de tres (3) cotizaciones de diferentes proveedores que permitan estimar el precio de mercado, efectuará el respectivo análisis, y finalmente establecerá el valor a pagar; todo lo anterior, previa aprobación del supervisor del contrato.

14. Garantizar que los equipos de cómputo que se requieran durante la operación, cuenten con las licencias de los programas requeridos: paquete Microsoft Office (Word, PowerPoint, Excel, Outlook y demás, Antivirus, QGis, autocad y ArcGIS Pro.

15. Gestionar el pago a los terceros y/o intuito dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la facturación del tercero y/o intuito contratado.

16. Aportar la habilitación o licencia de funcionamiento otorgada por la autoridad competente, documentación necesaria y obligatoria para garantizando una óptima y eficiente prestación del servicio de público requerido, cuando aplique.

17. Presentar el o los certificados o conceptos higiénicos sanitarios expedidos por la Secretaría de Salud que corresponda, en donde se garantice que los proveedores de refrigerios o cualquier otro insumo alimenticio cumplen con las condiciones establecidas en la normativa vigente para el manejo y manipulación de alimentos.
18. Las demás establecidas en el anexo técnico y todas aquellas que se requieran para lograr el cumplimiento cabal del objeto del contrato.

3. ESTUDIO DE MERCADO

La realización de un estudio de mercado en materia de gestión catastral no constituye un ejercicio meramente técnico o financiero, sino que implica la adopción de decisiones estratégicas previas por parte del ente territorial, relacionadas con el modelo de gestión catastral que mejor se ajuste a sus capacidades institucionales, necesidades territoriales y objetivos de política pública. En este sentido, el estudio de mercado debe responder a un marco de definición claro sobre el alcance y la forma en que el Departamento pretende asumir la prestación del servicio público catastral.

Para el caso de la Gobernación de Santander, resulta indispensable establecer previamente un parámetro institucional definido que permita delimitar los ítems, componentes y variables que harán parte del estudio de mercado. Sin esta definición inicial, el análisis de precios, costos y alternativas disponibles en el mercado carecería de coherencia y utilidad práctica, al no responder a un modelo de gestión previamente adoptado o, al menos, claramente delineado.

En ese orden de ideas, el Departamento debe determinar si la opción más adecuada corresponde a un modelo de gestión catastral integral, en el cual la entidad asuma directamente la prestación del servicio, incluyendo la vinculación y administración de personal propio, la adquisición de infraestructura tecnológica, y la organización interna de los procesos técnicos, administrativos y jurídicos asociados a la gestión catastral. Este enfoque supone un mayor nivel de control institucional, pero también mayores exigencias en términos de capacidad operativa y sostenibilidad financiera.

Este modelo de gestión integral es, en principio, el que ha sido planteado por la evaluación técnica designada en el marco de la presente consultoría, la cual propone iniciar el ejercicio catastral desde una estructura básica, progresiva y ajustada a las condiciones reales del Departamento. Bajo esta perspectiva, el estudio de mercado no se orienta únicamente a identificar proveedores externos, sino a estimar los costos asociados a la implementación gradual de capacidades internas.

La definición de este modelo permite, a su vez, comenzar un ejercicio sistemático de identificación de componentes clave, tales como talento humano especializado, herramientas tecnológicas, insumos técnicos, procesos de apoyo, y requerimientos logísticos. Estos elementos constituyen la base para estructurar un estudio de mercado que refleje de manera realista las condiciones de oferta, los rangos de precios y las alternativas disponibles para cada uno de dichos componentes.

De igual manera, la claridad sobre el modelo de gestión evita la dispersión de esfuerzos y la incorporación de ítems que no resulten pertinentes para los objetivos institucionales del Departamento. Un estudio de mercado bien orientado debe responder a necesidades concretas y previamente definidas, y no limitarse a un ejercicio genérico de recopilación de precios sin correspondencia directa con el esquema de gestión que se pretende adoptar.

Es importante destacar que la adopción de un modelo de gestión catastral no es una decisión rígida ni excluyente. Por el contrario, el Departamento puede optar por esquemas híbridos, en los cuales ciertas funciones se desarrollen con personal propio, mientras que otras se apoyen en operadores catastrales o prestadores logísticos mediante contratos específicos. Sin embargo, incluso en estos escenarios mixtos, el estudio de mercado debe construirse a partir de una definición clara de qué funciones serán asumidas directamente y cuáles serán tercerizadas.

En este contexto, el estudio de mercado se convierte en una herramienta de apoyo a la toma de decisiones, más que en un fin en sí mismo. Su propósito es proporcionar información suficiente, comparable y pertinente que permita evaluar la viabilidad económica, operativa y financiera de las distintas alternativas de gestión catastral disponibles para el Departamento.

Asimismo, un estudio de mercado correctamente estructurado contribuye a fortalecer los principios de planeación, eficiencia y transparencia en la contratación pública, al permitir que las decisiones futuras se adopten con base en información objetiva y verificable, y no en supuestos o estimaciones carentes de sustento técnico.

Desde una perspectiva institucional, este ejercicio también facilita la alineación del modelo de gestión catastral con los instrumentos de planeación territorial, fiscal y administrativa del Departamento, garantizando que la decisión adoptada sea coherente con el Plan de Desarrollo, la capacidad presupuestal y las metas de modernización institucional.

En consecuencia, la definición previa del modelo de gestión catastral no solo orienta el contenido del estudio de mercado, sino que determina su utilidad real para el Departamento de Santander, en la medida en que permite construir un análisis ajustado a sus condiciones específicas y a sus prioridades estratégicas.

Finalmente, el propósito de brindar esta información es permitir que el Departamento de Santander cuente con elementos técnicos y analíticos suficientes para optar, de manera informada y responsable, por el mecanismo de gestión catastral que considere más apropiado, garantizando la sostenibilidad del servicio, el cumplimiento normativo y la adecuada prestación del servicio público catastral en su territorio.

Con base en la información consultada en la plataforma SECOP II, es posible identificar referentes claros respecto de los distintos modelos de contratación implementados, así como de los costos promedio asociados a la prestación del servicio. No obstante, se precisa que dichas condiciones varían en función de las particularidades técnicas, operativas, territoriales y administrativas de cada municipio. En ese contexto, y considerando el promedio de predios por entidad territorial, se presentan a continuación valores de referencia por predio, los cuales permiten establecer un marco comparativo general para la estimación de costos.

MODALIDAD	FRECUENCIA	PROM. PLAZO	PROMEDIO VALOR	V/R PREDIO
GESTOR	20	16	\$ 7,839,059,094	\$ 420,426.00
OPERADOR	6	14	\$ 7,997,201,517	\$ 86,632.00
LOGÍSTICO	11	6	\$ 1,070,166,667	\$ 204,710.00
	Total 37	12	\$ 5,635,475,759	\$237,256.00
Promedio				

Tabla 1. Análisis reporte contractual asociado a modalidades de despliegue catastral. 2025.
Elaboración propia con base en información de datos abiertos – SECOP II.

A continuación, se presenta el análisis efectuado a los treinta y siete (37) contratos reportados en la plataforma SECOP durante la vigencia 2025, asociados con la gestión, operación y logística requerida para la prestación del servicio público catastral.

La información se organiza en tres modalidades de contratación claramente diferenciadas: Gestor, Operador y Logístico. Cada una responde a distintos niveles de responsabilidad, alcance funcional y complejidad técnica dentro de la prestación del servicio. La modalidad de Gestor concentra funciones integrales de planeación, dirección y ejecución, mientras que la de Operador se orienta al desarrollo de actividades técnicas específicas, y la modalidad Logística se asocia a apoyos operativos y administrativos de menor complejidad.

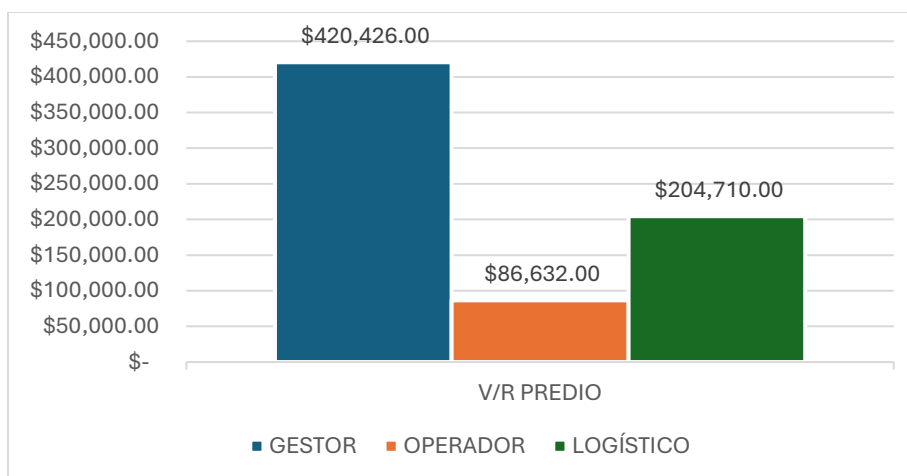


Ilustración 1. Valor promedio por predio según modalidad de despliegue catastral. Elaboración propia

El valor promedio por predio muestra diferencias relevantes entre modalidades. La modalidad de Gestor presenta el mayor costo unitario, lo cual se explica por la integralidad del servicio y las obligaciones de coordinación y responsabilidad asumidas. La modalidad Logística se ubica en un rango intermedio, mientras que la modalidad de Operador evidencia el menor valor por predio, reflejando economías de escala o una focalización en actividades técnicas específicas sin asumir la gestión integral.

La frecuencia de contratación evidencia que la modalidad de Gestor es la más utilizada, con veinte (20) procesos, lo que refleja una preferencia por esquemas integrales de gestión. La modalidad Logística registra once (11) procesos, asociados a necesidades puntuales de apoyo, mientras que la modalidad de Operador presenta seis (6) contrataciones, lo que sugiere un uso más selectivo y focalizado de este tipo de esquema.

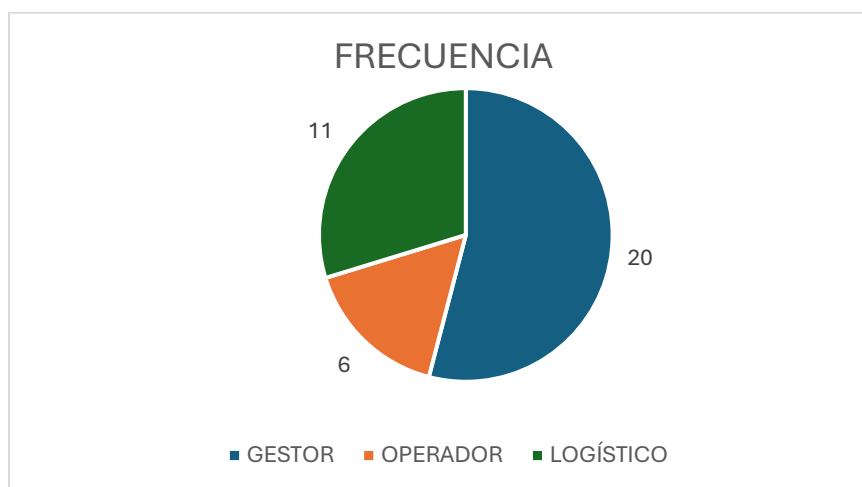


Ilustración 2. Frecuencia modalidad de despliegue catastral. Elaboración propia

El análisis de los plazos muestra un promedio general de doce (12) meses. La modalidad de Gestor presenta el mayor tiempo de ejecución, con un promedio de dieciséis (16) meses, coherente con la amplitud de sus obligaciones. La modalidad de Operador registra un plazo promedio de catorce (14) meses, consistente con procesos técnicos de mediana complejidad, mientras que la modalidad Logística presenta el menor plazo, con seis (6) meses, propio de contratos de apoyo operativo con alcances más acotados.

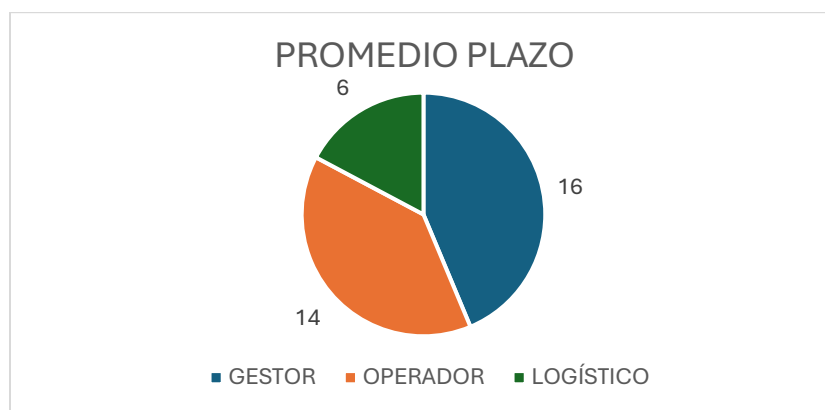


Ilustración 3. Promedio del plazo por modalidad de despliegue catastral. Elaboración propia

En términos de valor contractual, las modalidades de Gestor y Operador presentan promedios similares, cercanos a los ocho mil millones de pesos, lo que evidencia que, aunque difieren en alcance y responsabilidades, ambas concentran componentes técnicos y operativos de alta relevancia. En contraste, la modalidad Logística registra un valor promedio significativamente menor, acorde con su carácter complementario y de menor complejidad.

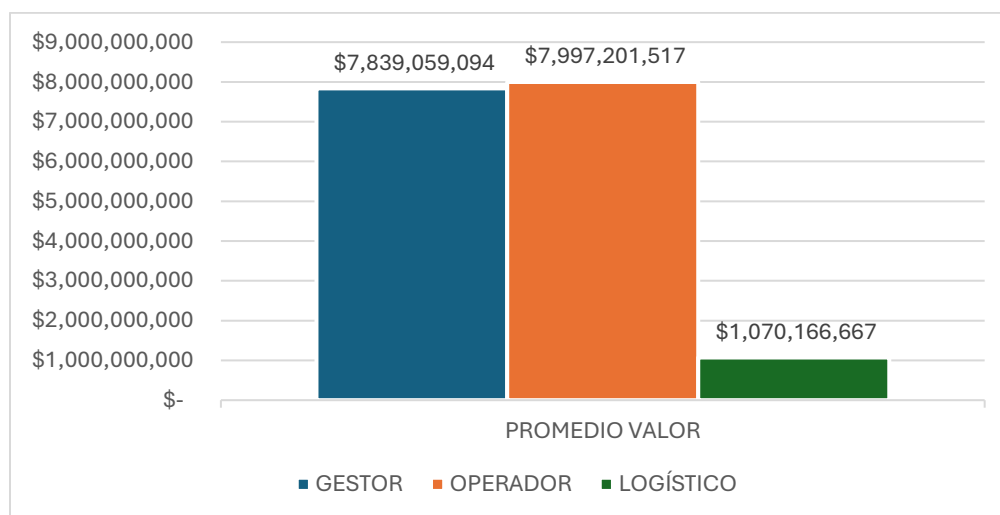


Ilustración 4. Apropiación de recursos por modalidad de despliegue catastral. Elaboración propia

El análisis del valor contractual promedio muestra diferencias sustanciales entre modalidades. La modalidad de Operador presenta el mayor valor promedio, lo que puede asociarse a la concentración de actividades técnicas especializadas y a la intensidad operativa de los contratos. La modalidad de Gestor registra un valor promedio también elevado, consistente con su rol integral en la prestación del servicio. En contraste, la modalidad Logística presenta valores considerablemente inferiores, acordes con su carácter complementario y de menor alcance técnico.

El total general consolida treinta y siete (37) procesos analizados, con un plazo promedio de catorce (14) meses, un valor promedio cercano a los nueve mil millones de pesos y un costo promedio por predio de aproximadamente doscientos treinta y siete mil pesos. Estos resultados permiten establecer referentes técnicos y financieros útiles para la estructuración de futuros procesos contractuales, reconociendo que los valores finales deben ajustarse a las particularidades territoriales y operativas de cada entidad contratante.

A continuación se presenta el listado de los contratos reportados para la vigencia 2025:

ENTIDAD	ORDEN ET	OBJETO	MODALIDAD	PLAZO (MESES)	VALOR	PREDIOS	V/U PREDIO
MANIZALES	MUNICIPIO	CONTRATAR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE LA GESTIÓN Y OPERACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, QUE INCLUYE LA ACTUALIZACIÓN, CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES, CALDAS EN ZONA URBANA Y RURAL	GESTOR	24	\$14,808,780,000	141,069	\$ 104,975.44
GIRARDOT	MUNICIPIO	CONTRATAR LOS SERVICIOS DE UN OPERADOR CATASTRAL PARA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES DE CONSERVACIÓN CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE GIRARDOT CUNDINAMARCA	OPERADOR	1	\$2,330,000,000	50,594	\$46,052.89
COGUA	MUNICIPIO	CONTRATAR LOS SERVICIOS DE UN OPERADOR LOGISTICO PARA MUNICIPIO DE COGUA	LOGÍSTICO	1.5	\$111,000,000	-	\$-
CUNDINAMARCA	DEPARTAMENTO	CONTRATAR UN OPERADOR LOGÍSTICO PARA EL APOYO INTEGRAL EN LA EJECUCIÓN DE LAS ACTIVIDADES CORRESPONDIENTES AL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN LOS MUNICIPIOS ASIGNADOS POR LA AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA	LOGÍSTICO	4.5	\$ 600,000,000	-	\$ -
ARMENIA	MUNICIPIO	ADELANTAR LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, OPERATIVAS Y TECNICAS DE LOS PROCESOS PROPIOS DE LAS GESTION CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO, EN ARAS DE GARANTIZAR LA PRESTACION DE ESTE	GESTOR	32	\$17,234,528,817	148,179	\$116,308.85

Documento complementario
gestor, operador y logística CATASTRAL



ENTIDAD	ORDEN ET	OBJETO	MODALIDAD	PLAZO (MESES)	VALOR	PREDIOS	V/U PREDIO
		SERVICIO PUBLICO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA QUINDIO					
BARRANCA-BERMEJA	MUNICIPIO	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO PARA REALIZAR EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO Y EL INVENTARIO DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA	OPERADOR	9	\$28,260,620,000	73,237	\$385,879.00
EMPRESA DE DESARROLLO SOSTENIBLE		PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE APOYO TECNOLÓGICO Y OPERATIVO DE LA GESTIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO, ANTIOQUIA.	GESTOR	12	\$ 3,246,957,028	61,457	\$ 52,832.99
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	DEPARTAMENTO	Realizar las labores operativas que sirven de insumo para la prestación del servicio público de gestión catastral en los municipios de Turbo y Mutatá, implementando los procedimientos con enfoque multipropósito.	OPERADOR	5	\$13,375,000,000	41,890	\$319,288.61
EMPRESA PARA LA SEGURIDAD Y SOLUCIONES URBANAS (Medellín)	MUNICIPIO	El contratista se obliga con la ESU a Desarrollar, implementar y desplegar un Sistema de Informacion Virtual Catastral en su primera fase para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnologia e Innovacion	LOGÍSTICO	1	\$ 2,499,500,000	-	\$ -
ALCALDÍA DE CANDELARIA	MUNICIPIO	PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN LOS COMPONENTES DE ACTUALIZACIÓN, CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA, VALLE DEL CAUCA.	GESTOR	30	\$11,337,000,000	4,045	\$2,802,719.41

Documento complementario
gestor, operador y logística CATASTRAL



ENTIDAD	ORDEN ET	OBJETO	MODALIDAD	PLAZO (MESES)	VALOR	PREDIOS	V/U PREDIO
MASORA	ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS (EAT)	Prestación de servicios de apoyo a la gestión para desarrollar la FASE 2 de la actualización catastral urbana y rural con enfoque multipropósito en el Municipio de Rionegro Antioquia, correspondiente a las Unidades de Intervención No. 3 y No. 4, mediante actividades técnicas, operativas, jurídicas y administrativas, de acuerdo con los lineamientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, el Modelo de Datos LADMCOL versión 4.1, y en cumplimiento del Convenio Interadministrativo	OPERADOR	60	\$4,975,000,000.00	61,457	\$ 80,950.91
EL CARMEN DE VIBORAL	MUNICIPIO	Realizar las labores operativas que sirven de insumo para la prestación del servicio público de gestión catastral en el municipio de El Carmen de Viboral, implementando los procedimientos con enfoque multipropósito.	GESTOR	10	\$1,999,864,662.00	23,049	\$86,765.79
RIONEGRO	MUNICIPIO	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO PARA BRINDAR APOYO TECNOLÓGICO Y OPERATIVO DE LA GESTIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA.	LOGÍSTICO	14	\$5,324,137,562.00	61,457	\$86,631.91
SOLEDAD	MUNICIPIO	PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE CATASTRO PARA EL FORTALECIMIENTO EN LA FASE DE OPERACIÓN DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD COMO GESTOR CATASTRAL , EN LOS COMPONENTES DE: IDE, GENERACIÓN DE INSUMOS Y PROCESOS BÁSICOS CATASTRALES, ACTUALIZACIÓN, CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL	GESTOR	14	\$ 23,000,000,000.00	123,783	\$185,809.04

Documento complementario
gestor, operador y logística CATASTRAL



ENTIDAD	ORDEN ET	OBJETO	MODALIDAD	PLAZO (MESES)	VALOR	PREDIOS	V/U PREDIO
CALARCÁ	MUNICIPIO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL PARA REALIZAR LA ACTUALIZACIÓN CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE CALARCÁ	GESTOR	36	\$5,486,219,670.00	24,342	\$225,380.81
EBÉJICO	MUNICIPIO	Realizar las labores operativas que sirven de insumo para la prestación del servicio público de gestión catastral en el municipio de Ebéjico, implementando los procedimientos con enfoque multipropósito.	OPERADOR	13	\$1,698,616,710.00	5,921	\$286,880.04
DOSQUEBRADAS	MUNICIPIO	Aunar esfuerzos y capacidades que permitan garantizar la ejecución eficiente, oportuna y conforme a la normatividad vigente del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona rural del municipio de Dosquebradas para una optimización en el uso de los recursos públicos y el fortalecimiento de la articulación interinstitucional que asegure el cumplimiento de los estándares de calidad establecidos en la normatividad y por la máxima autoridad catastral IGAC.	GESTOR	4.6	\$1,648,720,000.00	120,000	\$13,739.33
CAJICÁ	MUNICIPIO	PRESTACION DE SERVICIOS DE GESTIÓN CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE CAJICÁ CUNDINAMARCA	GESTOR	3	\$7,003,920,000.00	32,437	\$215,923.79
PITALITO	MUNICIPIO	AUNAR ESFUERZOS PARA ADELANTAR EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL MUNICIPIO DE PITALITO, DE ACUERDO CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE	GESTOR	14	\$9,828,354,727.00	38,762	\$253,556.44

Documento complementario
gestor, operador y logística CATASTRAL



ENTIDAD	ORDEN ET	OBJETO	MODALIDAD	PLAZO (MESES)	VALOR	PREDIOS	V/U PREDIO
TUNJA	MUNICIPIO	PRESTACION DE SERVICIOS COMO OPERADOR PARA LA ACTUALIZACION CATASTRAL URBANA EN SUS COMPONENTES FISICO, JURIDICO Y ECONOMICO CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO EN EL MARCO DE LA GESTORIA DE LA CIUDAD DE TUNJA	OPERADOR	6	\$9,900,000,000.00	90,650	\$109,211.25
PAMPLONA	MUNICIPIO	AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, FINANCIEROS Y JURÍDICOS PARA REALIZAR LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL MUNICIPIO DE PAMPLONA	GESTOR	12	\$4,605,500,699.00	18,332	\$251,227.40
DOSQUEBRADAS	MUNICIPIO	PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE ACTUALIZACION CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS EN CALIDAD DE GESTOR CATASTRAL, CONFORME A LA NORMATIVIDAD VIGENTE	GESTOR	5	\$1,799,999,445.00	280,000	\$ 6,428.57
COGUA	MUNICIPIO	AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS PARA ADELANTAR EL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO EN EL MUNICIPIO DE COGUA, CUNDINAMARCA	OPERADOR	19	\$1,519,800,000.00	8,621	\$176,290.45
BUCARAMANGA	MUNICIPIO	PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA-SANTANDER	GESTOR	8	\$9,135,969,944.00	80,863	\$112,980.84

Documento complementario
gestor, operador y logística CATASTRAL



ENTIDAD	ORDEN ET	OBJETO	MODALIDAD	PLAZO (MESES)	VALOR	PREDIOS	V/U PREDIO
HUILA	DEPARTAMENTO	AUNAR ESFUERZOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS ENTRE EL DEPARTAMENTO DEL HUILA Y EL MUNICIPIO DE PITALITO EN LA GENERACION DE CARTOGRAFÍA DEL AREA URBANA Y RURAL COMO INSUMO PARA LA ACTUALIZACION CATASTRAL	LOGÍSTICO	8	\$1,297,045,653.00	38,762	\$ 33,461.78
ANTIOQUIA	DEPARTAMENTO	Realizar las labores operativas que sirven de insumo para la prestación del servicio público de gestión catastral en los procesos de actualización catastral en la zona urbana, y conservación catastral en la zona rural del municipio de Concordia, implementando los procedimientos con enfoque multipropósito.	OPERADOR	18	\$1,262,909,277.00	6,277	\$201,196.32
PEREIRA	MUNICIPIO	PRESTACIÓN DEL SERVICIO COMO GESTOR CATASTRAL PARA EL PROCESO DE CONSERVACIÓN MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA	GESTOR	19	\$3,999,898,206.00	451,000	\$8,868.95
COTA	MUNICIPIO	CONTRATAR LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE COTA CUNDINAMARCA POR MEDIO DE ASISTENCIA TÉCNICA, JURIDICA, ECONOMICA, TECNOLOGICA, OPERATIVA Y LOGÍSTICA	OPERADOR	7.5	\$5,398,900,638.00	12,656	\$426,588.23
FILANDIA	MUNICIPIO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL DE LAS ZONAS RURALES Y URBANAS DEL MUNICIPIO DE FILANDIA EN VIRTUD DEL CONTRATO	GESTOR	8	\$1,797,000,000.00	5,260	\$341,634.98

Documento complementario
gestor, operador y logística CATASTRAL



ENTIDAD	ORDEN ET	OBJETO	MODALIDAD	PLAZO (MESES)	VALOR	PREDIOS	V/U PREDIO
		INTERADMINISTRATIVO MARCO 001 SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE FILANDIA Y MASORA					
ARMENIA	MUNICIPIO	ADELANTAR ACCIONES ADMINISTRATIVAS, OPERATIVAS Y TECNICAS DE LOS PROCESOS PROPIOS DE LA GESTION CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO, EN ARAS DE GARANTIZAR LA PRESTACION DE ESTE SERVICIO PUBLICO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA	GESTOR	32.8	\$17,234,528,817.00	-	\$ -
RIONEGRO	MUNICIPIO	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO PARA REALIZAR LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO PARCIAL ETAPA 2 DE LA ZONA URBANA Y TOTAL DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO	OPERADOR	9	\$17,262,583,281.00	61,457	\$ 280,888.80
AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	EAT	ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANA Y RURAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO PARA MUNICIPIOS DEL AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA. ALCANCE: LOTE 1 COPACABANA. LOTE. 2 LA ESTRELLA Y LOTE 3 GIRARDOTA-ANTIOQUIA	GESTOR	7	\$11,757,375,113.00	-	\$ -
MONTENEGRO	MUNICIPIO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL EN ESPECIFICO PARA LA ACTUALIZACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL DE LA ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE MONTENEGRO, EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO MARCO NÂ° 001-2025	GESTOR	9	\$3,300,000,000.00	12,496	\$ 264,084.51

ENTIDAD	ORDEN ET	OBJETO	MODALIDAD	PLAZO (MESES)	VALOR	PREDIOS	V/U PREDIO
QUIMBAYA	MUNICIPIO	PRESTAR EL SERVICIO PUBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL PARA REALIZAR LA ACTUALIZACIÓN, CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL DE LAS ZONAS RURALES Y URBANAS DEL MUNICIPIO DE QUIMBAYA	GESTOR	32.8	\$4,556,564,753.00	10,786	\$ 422,451.77
VILLAVICENCIO	MUNICIPIO	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO PARA LA OPERACIÓN EN CONJUNTO DEL CATASTRO MULTIPROPÓSITO EN EL MARCO DEL FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN DEL PROCESO DE CONSERVACIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO META.	OPERADOR	10.5	\$1,985,786,785.00	199,285	\$ 9,964.56
MANIZALES	MUNICIPIO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PUBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL EN ESPECIFICO PARA LA CONSERVACIÓN DIFUSIÓN CATASTRAL DE LAS ZONAS RURAL Y URBANA DE LA CIUDAD DE MANIZALES EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO MARCO No. 2412311346	GESTOR	8	\$3,000,000,000.00	-	\$ -
RIONEGRO	MUNICIPIO	PRESTACION DE SERVICIOS DE UN SISTEMA DE INFORMACION, SOPORTE, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO PARA LA OPERACION CATASTRAL EN LA MODALIDAD CLOUD COMPUTING, INCLUIDO EL MODULO DE ACTUALIZACION CATASTRAL	LOGÍSTICO	9	\$1,692,301,250.00	61,457	\$27,536.35

Tabla 2. Listado de contratos asociados con despliegue catastral. Elaboración propia con información de Datos Abiertos.

A continuación se suministra el hipervínculo de cada uno de los contratos verificados con el fin de realizar la consulta de sus expedientes en SECOP II:

ENTIDAD	LINK SECOP
MANIZALES	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2036648&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
GIRARDOT	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9092908
COGUA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9022292
CUNDINAMARCA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8437920
ARMENIA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7956257&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
BARRANCABERMEJA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8533777&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
EMPRESA DE DESARROLLO SOSTENIBLE	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9302209
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9288345
EMPRESA PARA LA SEGURIDAD Y SOLUCIONES URBANAS (Medellín)	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9214285
ALCALDÍA DE CANDELARIA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9137307
MASORA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9233272
EL CARMEN DE VIBORAL	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9089102
RIONEGRO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9060215
SOLEDAD	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9048155
CALARCÁ	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8952046
EBÉJICO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8814366
DOSQUEBRADAS	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8562319
CAICÁ	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8513112
PITALITO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8411963
TUNJA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8313880
PAMPLONA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8316424
DOSQUEBRADAS	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8285480
COGUA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8288193
BUCARAMANGA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8241552
HUILA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8229925
ANTIOQUIA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8171834
PEREIRA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8135036
COTA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8115409
FILANDIA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8075824
ARMENIA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7956257
RIONEGRO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7945639
AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7938495
MONTENEGRO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7914521
QUIMBAYA	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7907346
VILLAVICENCIO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7638913
MANIZALES	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7564393
RIONEGRO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7532165

Tabla 3. Listado de hipervínculos a Secop II de los contratos consultados. Elaboración propia con información de Datos Abiertos

4. CONCLUSIONES

En primer lugar, el estudio de mercado realizado a partir de la información disponible en SECOP II permite identificar tendencias claras en los modelos de contratación utilizados por municipios, departamentos y entidades descentralizadas para la prestación del servicio. El análisis comparativo de las modalidades de Gestor, Operador y Logístico evidencia que no existe un esquema único aplicable a todos los territorios, sino que la

selección del modelo contractual responde a las capacidades institucionales, al tamaño del universo predial y a la complejidad técnica de cada entidad contratante.

En segundo término, la frecuencia de los procesos analizados muestra una marcada preferencia por la modalidad de Gestor, lo que refleja la necesidad de contar con esquemas integrales que concentren la planeación, ejecución y control del servicio en un solo actor. No obstante, la presencia significativa de contrataciones bajo las modalidades de Operador y Logístico indica que, en determinados contextos, las entidades optan por esquemas más especializados o de apoyo, especialmente cuando cuentan con capacidades internas o requieren atender necesidades puntuales, aspecto que debe considerar el departamento bajo un esquema de transferencia de capacidades, basados en la experiencia de otros actores del sistema nacional catastral, especialmente para etapas tempranas.

Adicionalmente, el análisis de los plazos contractuales permite establecer que el promedio general de ejecución se sitúa alrededor de los doce meses, con variaciones relevantes según la modalidad. Los mayores plazos asociados a la modalidad de Gestor se corresponden con la amplitud de las actividades y responsabilidades asumidas, mientras que los plazos reducidos en la modalidad Logística confirman su carácter complementario y de menor alcance. Este comportamiento constituye un insumo clave para la adecuada programación técnica y financiera de futuros procesos contractuales.

Desde el punto de vista financiero, los valores contractuales promedio y el costo por predio evidencian diferencias sustanciales entre modalidades. La modalidad de Gestor presenta el mayor valor unitario por predio, justificado por la integralidad del servicio, en tanto que la modalidad de Operador registra el menor costo unitario, lo cual puede asociarse a economías de escala o a la focalización en actividades técnicas específicas. Estos resultados permiten establecer rangos de referencia útiles para la estimación presupuestal, sin desconocer las particularidades territoriales y operativas de cada proyecto.

Finalmente, el estudio de mercado aporta elementos objetivos para sustentar la estructuración técnica, jurídica y financiera de los procesos de contratación, contribuyendo a la toma de decisiones informadas y alineadas con los principios de eficiencia, planeación y sostenibilidad fiscal. En este sentido, las referencias identificadas no deben entenderse como valores rígidos, sino como parámetros orientadores que deben ser ajustados de acuerdo con las condiciones específicas del territorio, el alcance del servicio y la estrategia institucional adoptada por cada entidad.