De conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede a elaborar el presente Estudio Previo, acompañado de los documentos que lo soportan, con el fin de realizar la siguiente contratación directa:

1. DEL PRINCIPIO DE LA PLANEACIÓN EN LA CONTRATACIÓN DEL ESTADO

Según lo tiene ya establecido la jurisprudencia[1], dentro de los principios capitales que de antaño han informado la actividad contractual del Estado[2], ocupa especial lugar el de economía, una de cuyas manifestaciones es la planeación[3]. Por virtud de ésta la entidad estatal contratante está en el deber legal (Ley 80 de 1993 numerales 7, 12, 25 y 26 del artículo 25, e inciso segundo del numeral 1° del artículo 30) de elaborar, antes de emprender el proceso de selección del contratista, los estudios completos y análisis serios que el proyecto demande, los cuales inciden en la etapa de formación del contrato y en forma – si se quiere más significativa - en su etapa de ejecución[4]. Reglas que imponen, según lo indicado por la jurisprudencia, que:

> *"[N]o se puede licitar ni contratar la ejecución de una obra sin que previamente se hayan elaborado los planos, proyectos y presupuesto respectivos, y determinado las demás especificaciones necesarias para su identificación. Esta determinación previa de las condiciones sobre las cuales se va a desarrollar el contrato conlleva obligatoriamente que los estudios y demás especificaciones permitan a las partes llevar a feliz término el objeto del contrato, en cuyo desarrollo los interesados pueden adelantar la actividad correspondiente dentro de un marco de confiabilidad recíproca de los factores y condiciones que la Administración ofrece y las condiciones y resultados que con base en ellos el contratista asume..."*[5]

En tal virtud, el deber de planeación, en tanto manifestación del principio de economía, tiene por finalidad asegurar que todo proyecto esté precedido de los estudios de orden técnico, financiero y jurídico requeridos para determinar su viabilidad económica y técnica y así poder establecer la conveniencia o no del objeto por contratar; si resulta o no necesario celebrar el respectivo negocio jurídico y su adecuación a los planes de inversión, de adquisición o compras, presupuesto y ley de apropiaciones, según el caso; y de ser necesario, deberá estar acompañado, además, de los diseños, planos y evaluaciones de prefactibilidad o factibilidad; qué modalidades contractuales pueden utilizarse y cuál de ellas resulta ser la más aconsejable; las características que deba reunir el bien o servicio objeto de licitación; así como los costos y recursos que su celebración y ejecución demanden. De otra parte, en cumplimiento también del deber de planeación y del principio de buena fe precontractual, las entidades estatales no pueden iniciar procesos de contratación si no existen las respectivas partidas o disponibilidades presupuestales (No. 6 art. 25 Ley 80 de 1993); igualmente, deben con antelación al inicio del proceso de selección del contratista analizar la conveniencia o inconveniencia del objeto

---

1 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 19 de junio de 2008, exp. AP-19001-23-31-000-2005-00005-01, C.P. Ruth Stella Correa Palacio.

2 El artículo 72 del Decreto 150 de 1976 ya hacia referencia a este punto. Asimismo, el decreto 222 de 1983 implícitamente hacia referencia a él en el numeral 2° del artículo 30, en el artículo 46, en el parágrafo 1° del artículo 83 y de manera expresa en el artículo 84 referido a los contratos de obra pública.

3 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 3 de diciembre de 2007, Radicados: 1100-10-326-000-2003-000-14-01 (24.715) y otros –acumulados-, C.P. Ruth Stella Correa Palacio.

4 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 29 de agosto de 2007, Radicación número: 52001-23-31-000-1996-07894-01(15469), C. P. Mauricio Fajardo Gómez.

5 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 15 de mayo de 1992. En sentido similar ver Consejo de Estado, sentencia de 19 de junio de 1998, exp.10.439.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

a contratar y obtener las autorizaciones y aprobaciones para ello (No. 7 art. 25 ibidem), así como elaborar los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones (No. 12 art. 25 ídem).[6]

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

Conforme al artículo 2 de la constitución política de 1991, son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Que, con el fin de garantizar la aplicación de los principios de transparencia, economía, responsabilidad y los postulados de la función, administrativa, que rigen la contratación pública, el artículo 2 de la ley 1150 de 2007, estableció la contratación directa como una modalidad de selección de contratistas.

Que, el artículo 6 de la ley 489 de 1998, establece que en virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales, colaborar con las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y abstenerse de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades.

Que, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 dispuso que la gestión catastral es un servicio público de naturaleza finalista, orientado a la descentralización. Bajo esta premisa, y de conformidad con el Decreto 148 de 2020, las entidades territoriales tienen la facultad y la obligación de garantizar la continuidad, eficiencia y calidad de la información inmobiliaria dentro de sus jurisdicciones.

La contratación de un Gestor Catastral habilitado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) cumple estrictamente con el marco del Catastro Multipropósito y dota a la administración de las competencias legales necesarias para operar su propio censo inmobiliario.

Que, de conformidad a la necesidad técnica y Operativa actualmente, la base de datos catastral del municipio de Manizales requiere su actualización forma constante, en cuanto a la necesidad de evitar una desconexión crítica entre la realidad física de los predios (nuevas construcciones, englobes, desenglobes) y los registros jurídicos y económicos del territorio.

De lo anterior, el municipio de Manizales, al no tener la certificación y al no contar con la capacidad instalada, el personal técnico especializado (ingenieros catastrales, topógrafos, avaluadores), ni la infraestructura tecnológica propia para asumir directamente la conservación masiva. Se requiere contratar un operador con la experiencia idónea que garantice la interoperabilidad de datos bajo el modelo LADM-COL.3. Conveniencia Financiera y Sostenibilidad Fiscal .Existe una urgente necesidad de fortalecer las finanzas públicas locales.

[6] Modificado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007 y luego por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Que el artículo 365 de la Constitución Política establece que, "(...) Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley (...) En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios".

Por su parte, le corresponde entonces al municipio de Manizales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Constitución Política,

> *"(...) El municipio como entidad fundamental de la división político – administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la constitución y la ley".*

El artículo 2 de la Constitución Política, señala que:

> *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución".*

El artículo 209, inciso segundo de la Constitución Política, dispone que las autoridades administrativas deberán coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que de conformidad con el artículo 3 de la ley 80 de 1993, inciso primero, los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026, Colombia potencia mundial de la vida", establece que la gestión catastral es un servicio público de naturaleza administrativa especial, 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.

Si bien la gestión catastral en Colombia, se introdujo por primera vez en el ordenamiento jurídico en 1821 y resultó una herramienta fundamental para el recaudo de recursos por parte de la administración pública. El cobro de impuestos sobre la tierra es en muchos casos, la principal fuente de financiación de los municipios. Es con este dinero que muchos municipios pueden realizar obras públicas e incluso cubrir sus costos de funcionamiento, toda vez que los recursos obtenidos mediante el impuesto predial son dineros de libre destinación. Sin embargo, el correcto recaudo del impuesto predial, es decir aquel recaudo que se hace con respecto a las características reales de los predios, depende de que los municipios mantengan el catastro actualizado.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Ahora bien, aunque ese es el objetivo que tradicionalmente se ha fijado para el catastro, en la actualidad este no debería ser ni el único ni el principal uso de esta herramienta. En el marco del Acuerdo Final de Paz, se pensó en la necesidad de cambiar el enfoque del catastro. Se identificó que para construir política pública respecto a la tenencia de la tierra que permita reducir la informalidad, generar equidad en el acceso a la misma y aumentar la seguridad jurídica de la pequeña y mediana propiedad rural, es necesario tener información precisa y actualizada respecto a la ubicación, cantidad, delimitación, uso y situación jurídica de todos los predios del país, pues para poder saber qué hacer con la tierra, es necesario conocer qué tierra se tiene y con qué características. Es por este motivo que en el marco del Plan Nacional de Desarrollo se dispuso lo siguiente:

"*Se promoverá la implementación del catastro nacional con enfoque multipropósito, entendido como aquel que dispone información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y la planeación social y económica.*"

Este catastro tradicional con enfoque fiscal hacía énfasis en el uso de métodos directos y rígidos para la captura de la información y se concentraba principalmente en la captura de la formalidad. Esto, sumado a las condiciones geográficas y especialmente a las condiciones sociales y políticas del país, hizo que para 2016, solo el 5% de los municipios contaran con información catastral actualizada. Debido a que este era uno de los principales problemas para poner en marcha la Reforma Rural Integral, en el marco de la implementación del catastro multipropósito se introdujeron una serie de medidas flexibles que permitieran hacer más ágil y efectiva la tarea de recolección de la información predial. Estas medidas se concentraron principalmente en dos puntos: la combinación de métodos directos, indirectos y colaborativos y la descentralización de la autoridad catastral en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Decreto 148 de 2020) (...).

El catastro multipropósito representa una oportunidad para reducir los conflictos sobre los linderos vía trámites catastrales con efectos registrales. Es una oportunidad de identificar la informalidad para así atenderla de forma directa. Es la oportunidad de unificar la información sobre la tierra eliminando las disparidades entre catastro y registro. Tener un conocimiento confiable del territorio administrado les permitirá a las administraciones un mejor diseño y focalización de sus políticas y de sus programas. Formalizar la propiedad de los colombianos es mejorar sus posibilidades de progreso y no un perjuicio tributario.

De lo anterior, en el marco de lo dispuesto en la Resolución 1040 de 2023, en su artículo 3.6.1, el municipio de Manizales inicio su fase de cambio de Gestor Catastral desde el año 2021, y se mantiene contratación con el mismo Gestor Catastral Masora, a través del contrato marco 2412311346 con un plazo desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2027.

De lo anterior, se pretende suscribir contrato derivado número 3, donde los anteriores fueron suscritos con la siguiente numeración:

- Derivado 1: 2502060387, desde el 11 de febrero de 2025 al 28 de agosto de 2025 mediante terminación anticipada por mutuo acuerdo.
- Derivado 2: 2509191054, desde el 23 de septiembre de 2025 al 30 de junio de 2026.

En tanto que resulta imperativo mantener el adecuado funcionamiento del sistema de información territorial del municipio, la actualización permanente de la base catastral y, consecuentemente, la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado, fuente esencial de los recursos propios del municipio.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Por lo tanto, y en aras de atender la necesidad antes expuesta de la Secretaría de Hacienda, se requiere efectuar un tercer contrato derivado del contrato marco 2412311346 de gestión catastral, Desde el acta de inicio y hasta 3 meses y 20 días más. Previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Conforme el Acuerdo N°1162 del 30 de mayo de 2024, por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 vigente se tiene inscrito y viabilizado en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal, según el siguiente proyecto:

NO. BPIN	2024170010026
PROYECTO	MEJORAMIENTO DE INGRESOS MANIZALES
LINEA ESTRATEGICA	GOBERNANZA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL
PROGRAMA SUBPROGRAMA	BUEN GOBIERNO- GESTIÓN FISCAL
ACTIVIDADES	GARANTIZAR LA OPERACIÓN DEL CATASTRO MULTIPROPÓSITO.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

3.1. OBJETO:

"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL EN ESPECÍFICO PARA LA CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL DE LAS ZONAS RURAL Y URBANA DE LA CIUDAD DE MANIZALES, Y EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO MARCO N° 2412311346".

El objeto que se pretende contratar se encuentra debidamente inscrito en el plan anual de adquisiciones de la administración municipal para la presente vigencia así:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN	DEPENDENCIA
93141909	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO MULTIPROPÓSITO	**Secretaría de Hacienda**

Clase de Contrato: Contrato Interadministrativo -Prestación del servicio de la gestión catastral. En los términos del artículo 79 de la ley 1955 de 2019, los responsables de la prestación del servicio público de la gestión catastral son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los Gestores Catastrales, quienes prestaran el servicio directamente o a través de los Operadores Catastrales.

3.2. OBLIGACIONES DE LAS PARTE.

3.2.1. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1) Pagar oportunamente al Gestor Catastral el valor pactado en este contrato.
2) Supervisar el contrato conforme con los parámetros legales y lo pactado en la cláusula de supervisión de este contrato.
3) Prestar colaboración eficaz y oportuna al Gestor Catastral, suministrándole a la suscripción del presente contrato toda la información de que disponga y que se requiera para la formación y conservación de la información catastral, especialmente en lo relacionado con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y vigente

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

a la firma de este contrato, los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal, y las modificaciones o ajustes al POT.

4) Elaborar los documentos requeridos para las modificaciones contractuales, en caso de que se requieran.

5) Comunicar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– y a la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR– el periodo en que inicia la responsabilidad del **MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MASORA** como gestor catastral y el momento en que culmina. Esta comunicación se debe realizar dentro de los 15 días siguientes a la suscripción del contrato o modificación del término por el cual el **MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MASORA** presta el servicio público de gestión catastral.

6) Realizar la supervisión de la ejecución de las actividades y generación de productos asociados a la prestación del servicio público catastral en el marco de los lineamientos técnicos emitidos por la autoridad catastral y el plan de aseguramiento de la calidad.

3.2.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL GESTOR CATASTRAL:

1) Cumplir las obligaciones establecidas en el ordenamiento jurídico para la prestación del servicio público de gestión catastral. En particular con lo establecido en los artículos 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, en los Decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020, compilados en el Decreto 1170 de 2015 "por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística" o las normas que los modifiquen o sustituyan, así como la regulación que expida la autoridad máxima catastral.
Tales obligaciones se entienden incorporadas al presente contrato, en particular las establecidas en los artículos 2.2.2.1.6, 2.2.2.2.4, 2.2.2.5.6 del Decreto 1170 de 2015.

2) Preservar íntegramente la información existente en fichas catastrales o archivos digitales para conformar la historia catastral.

3) Entregar informes mensuales sobre el avance de la ejecución del contrato.

4) Disponer de la infraestructura tecnológica de hardware para el almacenamiento y procesamiento de la información catastral.

5) Contar con los equipos, personal e insumos necesarios para la ejecución del contrato.

6) Crear canales de comunicación con los actores que incidan en la gestión catastral, tales como la Agencia Nacional de Tierras -ANT, Unidad Administrativa de Restitución de Tierras, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Agencia de Desarrollo Rural -ADR-, Parques Nacionales Naturales de Colombia -PNN-, entre otros. [incluir los demás en caso de que resulte necesario].

7) Comunicar al municipio los contratos celebrados con operadores catastrales, relacionados con la ejecución de este contrato.

3.2.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL GESTOR CATASTRAL:

1) Realizar las operaciones técnicas y administrativas para la formación y conservación de la información catastral con enfoque multipropósito, en las zonas tanto urbanas como rurales del municipio, de conformidad con la propuesta técnica y económica presentada.

2) Expedir la resolución de apertura del proceso de formación o actualización catastral.

3) Realizar la [formación] en un término de 3 meses y 20 días.

4) Entregar oportunamente al municipio la información resultante de la [formación] de la información catastral para la liquidación, facturación y cobro del impuesto predial unificado, y demás fines de la administración municipal. Los productos mínimos para entregar son:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Para el proceso de formación catastral:

1. Insumos cartográficos usados de acuerdo con la especificación técnica vigente.
2. Documentos que evidencien las socializaciones y participación de la comunidad en el proceso (autoridades municipales, líderes y comunidad en general) tales como actas, listas de asistencia, videos, material, entre otros.
3. Documento de caracterización del territorio en el que se describan las condiciones especiales tales como seguridad, accesibilidad, existencia de comunidades étnicas, y cualquier otra información que se considere útil para definir el trabajo de campo.
4. Plan de trabajo que contenga como mínimo: Organigrama del proyecto, cronograma que detalle las actividades de la etapa de alistamiento, operación en campo, aseguramiento de la calidad, consolidación de la información capturada y generación de la base de datos.
5. Base de datos con la información física, jurídica y económica de los predios actualizada, en el modelo de aplicación vigente y aprobado por máxima autoridad de gestión catastral.
6. Soportes asociados al proceso tales como: documentos de identificación de propietarios, poseedores u ocupantes, así como los que sustenten la relación entre el interesado y el predio, escrituras públicas, sentencias, resoluciones de adjudicación y demás, actas de colindancia, levantamientos planimétricos, fotografías etc.
7. Estudio del componente económico que contenga, como mínimo, descripción de métodos y ofertas de mercado inmobiliario utilizados para determinar los valores asignados a los predios.
8. Reportes de control y evaluación de calidad realizada a la información física, jurídica y económica producto de la formación o actualización.
9. Documentos con la memoria técnica del proceso de actualización o formación catastral.
10. Presentar al municipio antes del inicio de la vigencia fiscal de la base catastral, el diagnóstico del comportamiento del valor catastral, como insumo para que las autoridades municipales definan las tarifas del impuesto predial unificado aplicables a partir del primero de enero del 2027.
11. Expedir la resolución de puesta en vigencia de la actualización de la formación catastral, así como la expedición de los actos administrativos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.
12. Implementar los mecanismos de interoperabilidad con la SNR requeridos para efectuar la interrelación de la base catastral y registral.

Para el proceso de conservación catastral:

Ejecutar el proceso de conservación catastral de conformidad con la normativa vigente. En particular se deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Realizar la conservación catastral, luego de realizada la formación catastral por el término de 3 meses y 20 días

2. Atender de oficio o a solicitud de parte, los trámites catastrales para mantener vigente la base catastral de forma permanente tales como: cambios de propietarios, poseedores y ocupantes, englobes, desenglobes, sentencias de divisiones materiales, incorporaciones de predios y construcción, rectificaciones, cancelaciones o modificaciones de la inscripción catastral, así como los trámites catastrales con fines registrales.

3. Entregar oportunamente al municipio los siguientes productos resultado del proceso de conservación catastral:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

a) Expediente conformado por cada uno de los trámites
b) Actos administrativos, comunicaciones y notificaciones emitidos para la atención de los trámites.
c) Base de datos catastral gráfica y alfanumérica conservada en su aspecto físico, jurídico y económico e interrelacionada con la base registral.

4. Entregar la información catastral en un período máximo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de finalización del contrato al nuevo gestor catastral que le indique el supervisor del contrato.

5) Destinar a la ejecución del contrato, al menos el 3% de mano de obra local de la respectiva región donde se ejecutará el contrato.

3.3. LUGAR DE EJECUCIÓN. - Municipio de Manizales.

3.4. PLAZO. Desde el acta de inicio y hasta **3 meses y 20 días** sin superar la vigencia 2026. Previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

4. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

MODALIDAD: Contratación Directa.

Para celebrar este proceso contractual de contratación directa aplican las normas consagradas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015.

Los contratos interadministrativos encuentran sustento en las siguientes normas: I. Artículo 113 de la Constitución Política, consagra que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines. II. Artículo 209 de la Constitución Política, consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad y, estableciendo adicionalmente, que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. III. Artículo 3° de la Ley 489 de 1998, señala que la función administrativa se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. IV. Artículo 4 de la Ley 489 de 1998, establece que la finalidad de la función administrativa es buscar la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos consagrados en la Constitución Política, por lo cual los organismos, entidades y personas encargadas, del ejercicio de funciones administrativas deben ejercerlas consultando el interés general.. V. Ley 1150 de 2007 establece el artículo 2 No. 4 literal c modificado por la Ley 1474 de 2011 articulo 92 como modalidad de selección de contratistas la contratación directa encontrando dentro de esta los contratos interadministrativos "siempre que las obligaciones derivadas del mismos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos", de igual forma de conformidad con lo consagrado en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de contratación entre entidades estatales es la contratación directa.

Adicionalmente, la Corte Constitucional en la Sentencia C-671/15, se pronunció sobre la naturaleza jurídica de los convenios o contratos interadministrativos, que los incluye dentro de la causal de contratación directa prevista en el literal c), del numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y cuyo alcance se explica así: *"A pesar de que la norma se refiere únicamente a los contratos interadministrativos, esto no implica que la*

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

excepción a la licitación pública sólo se aplique a éstos y no a los convenios interadministrativos, puesto que ello conduciría a una interpretación irrazonable según la cual esta modalidad contractual, cuyo objeto y finalidad sólo interesa a la administración, deba ser celebrado siguiendo el procedimiento de selección objetiva y en la cual únicamente será proponente aquélla. En tal sentido, la causal de contratación directa es aplicable a los convenios y a los contratos interadministrativos." Y continúa ese Alto Tribunal señalando frente a la regulación de los contratos y convenios interadministrativos, lo siguiente: *"Lo que hace interadministrativo a un contrato o convenio no es el procedimiento de selección aplicable, sino la calidad de los sujetos contratantes, esto es que las dos partes de la relación jurídica contractual formen parte de la administración pública".*

Recientemente, el Consejo de Estado en sentencia del 24 de mayo de 2018, hizo una precisión sobre los contratos interadministrativos, asi:

"A partir de lo anterior y de acuerdo con la calidad de las partes -dos entidades públicas, es evidente que se trata de un convenio interadministrativo de aquellos a los que se refiere el artículo 95 de la ley 489 de 1998 y cuyas principales características han sido definidas por esta Corporación en los siguientes términos:

"(i) constituyen verdaderos contratos en los términos del Código de Comercio cuando su objeto lo constituyen obligaciones patrimoniales; (ii) tienen como fuente la autonomía contractual; (iii) son contratos nominados puesto que están mencionados en la ley; (iv) son contratos atípicos desde la perspectiva legal dado que se advierte la ausencia de unas normas que de manera detallada los disciplinen, los expliquen y los desarrollen, como sí las tienen los contratos típicos, por ejemplo compra venta, arrendamiento, mandato, etc. (v) la normatividad a la cual se encuentran sujetos en principio es la del Estatuto General de Contratación, en atención a que las partes que los celebran son entidades estatales y, por consiguiente, también se obligan a las disposiciones que resulten pertinentes del Código Civil y del Código de Comercio; (vi) dan lugar a la creación de obligaciones jurídicamente exigibles; (vii) persiguen una finalidad común a través de la realización de intereses compartidos entre las entidades vinculadas; (viii) la acción mediante la cual se deben ventilar las diferencias que sobre el particular surjan es la de controversias contractuales".

5. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

El presente contrato interadministrativo derivado del contrato marco número 2412311346, tiene un valor **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS ($1.471.621.621,63) moneda corriente,** dicho valor se discrimina así: **FORMACIÓN CIEN MILLONES DE PESOS ($100.000.000) moneda corriente y CONSERVACIÓN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS ($1.371.621.621,63) moneda corriente,** Para brindar continuidad al proceso que se viene adelantando en la actualización catastral y conservación catastral desde el año 2023; en específico lo relacionado con solicitudes, Derechos de Petición y tramites de mutaciones realizadas que no se encuentran inscritas en la base catastral, esto como las actuaciones propias del Gestor, además de las nuevas que lleguen durante la vigencia de este contrato.

La entidad procedió a verificar el mercado actual encontrando dentro del sector contratos similares suscritos por otras entidades territoriales, se citan los contratos que sirvieron para realizar la comparación y ponderación mencionada, los cuales pueden ser consultados en la página web www.colombiacompra.gov.co:

NÚMERO DE PROCESO	OBJETO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD TERRRITORIAL	DURACIÓN	VALOR
CD-1398-2024	PRESTACIÓN DEL SERVICIO COMO GESTOR CATASTRAL PARA EL PROCESO DE CONSERVACION MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADS TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS	CONTRATACIÓN DIRECTA	ALCALDIA MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS	90 (Dias)	1.500.000.000
SMH-CI-2624-2024	PRESTACIÓN DEL SERVICIO COMO GESTOR CATASTRAL PARA EL PROCESO DE CONSERVACIÓN MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA	CONTRATACIÓN DIRECTA	MUNICIPIO DE PEREIRA-OFICIAL	250 dias	3.000.000.000
2509191054	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTION CATASTRAL EN ESPECIFICO PARA LA CONSERVACION, DIFUSION CATASTRAL DE LAS ZONAS RURAL Y URBANA DE LA CIUDAD DE MANIZALES, Y EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES **DERIVADAS DEL CONTRATO MARCO N° 2412311346 VIGENCIA FUTURA ACUERDO 1194 DE 2025.**	CONTRATACIÓN DIRECTA	MUNICIPIO DE MANIZALES	9 MESES	3.141.000.000
2502060387	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTION CATASTRAL EN ESPECIFICO PARA LA CONSERVACION, DIFUSION CATASTRAL DE LAS ZONAS RURAL Y URBANA DE LA CIUDAD DE MANIZALES, Y EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES **DERIVADAS DEL CONTRATO MARCO N° 2412311346.**	CONTRATACIÓN DIRECTA	MUNICIPIO DE MANIZALES	197 días	3.000.000.000

Conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo No. 2.2.2.5.7. Del Decreto 1983 de 2019, que establece que la remuneración de los gestores por concepto de formación, actualización y conservación catastral deberá fundarse en un estudio de mercado que tenga en cuenta un análisis de costo-beneficio de acuerdo con las particularidades del territorio y el alcance de las actividades contratadas. De igual manera se procedió a establecer el análisis costo-beneficio de la propuesta presentada por el gestor catastral "MASORA" considerando variables como:

Son muchos los beneficios que ha recibido la entidad territorial a partir de la gestión catastral realizada en los años 2021, 2022, 2023,2024, 2025 y lo que va del 2026 con la puesta en marcha del servicio público catastral en beneficio de los contribuyentes y de las demás entidades que requieran contar con información catastral actualizada y de primera mano, tales como:

- ♣ Herramienta fundamental para la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial
- ♣ Estratificación de las viviendas
- ♣ Interrelación Catastro - Registro (Conectividad de la información inmobiliaria)
- ♣ Titulación, formalización, regularización y legalización, restitución de tierras
- ♣ Interoperabilidad y acceso online de la Información
- ♣ Créditos, subsidios, decisiones judiciales, trámites y transacciones.
- ♣ Aumentan los ingresos propios para mayor inversión social

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

♣ Determina la base gravable para la generación y recaudo de los impuestos, sobretasas y demás gravámenes que se fundamentan en el avalúo catastral.
Sirve de instrumento de intervención, expropiación, extinción de dominio, ley de víctimas y restitución de tierras.
♣ Rectificación y actualización de linderos y áreas de predios en forma individual o masiva.
♣ Reajuste de los avalúos catastrales de manera permanente y continua.

Del mismo modo, este valor cubre la ejecución integral de las actividades de conservación y actualización de la base catastral y soporte técnico de la gestión catastral en los sectores urbano y rural del municipio, la cual se encuentra discriminada en los siguientes cuadros:

Vigencia	Sector	N° Predios	Total de Predios	Valor Avaluo por Sector($)	Valor Total Anual Avalúos	Incremento Predios	
2021	Urbano	134.518	143.946	10.479.940.725.000,00	11.095.869.437.000,00	2.877	
	Rural	9.428		615.928.712.000,00			
2022	Urbano	151.794	161.000	19.010.170.127.000,00	19.665.716.946.000,00	17.054	
	Rural	9.206		655.546.819.000,00			
2023	Urbano	156.262	168.007	20.498.079.422.600,00	22.577.251.318.496,00	7.007	
	Rural	11.745		2.079.171.895.896,00			
2024	Urbano	165.850	178.030	24.827.323.138.696,00	26.927.055.107.696,00	10.023	FINAL-INICIAL 2025
	Rural	12.180		2.099.731.969.000,00			
2025	Urbano	168.519	180.800	24.733.530.238.965,00	26.874.575.043.965,00	2.770	FINAL 2025
	Rural	12.281		2.141.044.805.000,00			
2026	Urbano	169.588	181.860	25.815.601.187.309,00	28.043.541.092.604,00	1.060	
	Rural	12.272		2.227.939.905.295,00			
2026-04	Urbano	169.713	181.929	25.747.189.898.271,00	27.976.885.554.163,00	70	
	Rural	12.216		2.229.695.655.892,00			

Que, con base en lo anterior, se procede a justificar la variación de los resultados anteriormente expuestos, así:

El catastro es absolutamente dinámico, e incontrolable, ante las demoliciones, reduciéndose a cero todas las áreas construidas, tiene entonces el catastro el deber de ir al ritmo de dichos cambios, así mismo, cuando se realizan rectificación de áreas y linderos, en algunos casos los predios no cuentan con el mismo dato del área que existe en terreno con respecto a la base catastral, y una vez se unifica el dato, el global de las áreas de terreno cambia.

Esto es común y natural en la operación catastral, los datos brindados son un número al día del corte en el que se captura, pudiendo cambiar.

También se debe tener en cuenta, que la normativa trae estos efectos, veamos entonces que la resolución 746 del 2024 IGAC trajo consigo la remoción de las áreas de terreno en las informalidades, entonces se tiene a consecuencia, que eliminar el valor del terreno en el avalúo de dichos predios así como el dato del área de terreno, esto en términos económicos y de terreno, hacen efectivamente variación nuevamente en la información que se brindó al inicio del año o con la que se envió la carga masiva. Por ello, es de obligatorio cumplimiento, y son susceptibles de reclamación por parte de los contribuyentes o propietarios de los predios.

Ahora bien, frente a la variación en los datos de años pasados, resulta por la corrección de área construidas en vigencias anteriores, lo que genera efecto inmediato en el dato estadístico que se llevaba.

De otro lado se tiene, que, para el primer periodo del año 2026, se contrató por un valor más elevado, toda vez que se procedió con la **formación y actualización catastral con enfoque multipropósito**. Este proceso exige un despliegue masivo de recursos, que incluye:

- Reconocimiento predial en campo y vuelos fotogramétricos masivos.
- Adquisición de licencias tecnológicas, servidores y bases de datos.
- Contratación de equipos interdisciplinarios (topógrafos, abogados, ingenieros).

Ahora bien, para el segundo periodo se reducen los costos, pues nos limitaremos estrictamente a la **formación y conservación catastral puntual** o soporte básico. El valor actual solo cubre actividades mínimas e individualizadas como:

- Trámite de mutaciones de una sola clase (ej. un cambio de nombre o una segregación específica).
- Expedición de un certificado digital o soporte técnico de contingencia por horas.

Por lo anteriormente enunciado, el monto es coherente con la estimación de la contratación de prestación de servicios público, que se surte en esta administración municipal y congruente con el presupuesto disponible; por lo cual el valor del servicio a contratar para la presente vigencia, se estima en la suma de **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS ($1.471.621.621,63) moneda corriente,** los cuales serán cancelados mediante actas parciales.

Advirtiendo que, para cada pago, EL CONTRATISTA deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud y pensiones, lo cual deberá documentar para cada pago derivado de la ejecución del contrato.

Adicionalmente en el valor de la propuesta y en el valor del contrato, se deben tener en cuenta los costos administrativos para la legalización del contrato, al pago de las estampillas y demás impuestos que se generen, advirtiendo que en todo caso el valor prepuesto debe corresponder a los precios del mercado.

Son de cargo del CONTRATISTA los demás gastos que genere el perfeccionamiento y ejecución del presente contrato en la cuantía y condiciones que fije la Ley.

Para la suscripción del presente contrato, se cuenta con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

CUIPO	MGA	RUBRO	DENOMINACIÓN	VALOR	CDP	REGISTRO	DEPENDENCIA
0	4599025	25 1 3 11 4 201 26 07	Mejoramiento de ingresos-Catastro	1.739.535738	242	252242	Secretaría De Hacienda

6. **FORMA DE PAGO:** El municipio de Manizales pagara el valor del contrato de la siguiente manera:

Los **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS ($1.471.621.621,63) moneda corriente**, se pagarán mediante actas parciales, así:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

NÚMERO DE PAGOS	PERIODO DE PAGO	VALOR A PAGAR
1	DEL 4 AL 31 DE AGOSTO	$374.594.594,60
2	SEPTIEMBRE	$401.351.351,35
3	OCTUBRE	$401.351.351,35
4	22 DIAS DE NOVIEMBRE	$294.324.324,32
TOTAL		**$1.471.621.621,63**

Mediando para cada uno de los pagos:

1. Presentación de informe de cumplimiento de actividades por parte del contratista
2. Constancia de aprobación por parte del supervisor del contrato del cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.
3. Cumplimiento de obligaciones frente a seguridad social y/o parafiscales, en caso de aplicar

7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

De conformidad con el literal c) del numeral 4° del artículo 2° de la ley 1150 de 2007, los contratos interadministrativos se podrán suscribir directamente siempre que las obligaciones derivadas de los mismos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos.

Así mismo, el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, "Por del cual se expide el Decreto único reglamentario del Sector Administrativo de Planeación nacional, alude a los convenios o contratos interadministrativos como una causal de contratación directa, según el cual, "La modalidad de selección para la contratación entre entidades estatales es la contratación directa...".

Por otra parte, el Decreto 1983 de 2019 establece:

*"**ARTÍCULO 2.2.2.5.7. Condiciones de la contratación de gestores catastrales.** La contratación de que habla el artículo anterior deberá sujetarse a las siguientes condiciones:*

*2. Teniendo en cuenta la naturaleza de las partes, la selección del contratista para la prestación del servicio público catastral **podrá realizarse a través de contratación directa**, observando los principios de selección objetiva y transparencia, por tratarse de un **contrato interadministrativo**".*

En tal sentido, se procederá a contratar con la persona Jurídica que acredite trayectoria y experiencia en diferentes actividades catastrales, que cuente con su propia plataforma, el valor de la propuesta (costo-beneficio), transferencia del conocimiento, valores agregados y que pueda realizar los procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito, para de esta forma poder adelantar las actividades de los procesos de Actualización y conservación en el municipio de Manizales. Lo anterior se logró establecer con MASORA, toda vez que es una entidad idónea para ejecutar el objeto del presente Contrato Interadministrativo.

El objeto de MASORA es 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, con las siguientes actividades:

- ✓ Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación optima del servicio público catastral.

- ✓ Prestar el servicio público catastral en los municipios para las cuales sea contratado.
- ✓ Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico, y económico.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ Dar cumplimiento al plan con que se habilito para ejercer el servicio público.
- ✓ Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio.
- ✓ Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales de conformidad con lo señalado por el Gobierno Nacional.
- ✓ Reportar a través del SINIC, los operadores catastrales con los cuales contrate actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos.
- ✓ Las demás previstas en este decreto y las normas concordantes y complementarias.

En cumplimiento del objeto social y objetivos antes señalados y de acuerdo con la naturaleza del contrato Interadministrativo y el alcance que requiere contratar el Municipio de Manizales - Secretaría de Hacienda, MASORA puede ejecutar el objeto contractual, el cual va encaminado a la prestación del servicio público de 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.

Así mismo, MASORA ha desarrollado actividades catastrales como catastro descentralizado por más de treinta años, realizando procesos de actualización, conservación y difusión de la información en municipios de Antioquia.

De esta manera, MASORA tiene unas capacidades que se integran de manera interdisciplinaria y que resaltan la idoneidad de la institución para abordar la prestación del servicio público de 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 que le permiten disponer de un conocimiento y unas capacidades pertinentes con el alcance de esta propuesta.

Aunado a lo anterior, en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución 794 de 2026 artículo 13, por el cual modifica la Resolución 1040 de 2023, en su capítulo 4 artículo 3.4.2, emitida por el IGAC por la cual reguló la gestión catastral multipropósito; para el caso, el Gestor Catastral aportó los siguientes certificados:

1. Que el gestor a contratar haya puesto en vigencia previamente un proceso de formación y/o actualización catastral producto de su gestión en la totalidad del territorio bajo su jurisdicción para el cual fue habilitado como gestor catastral y que la información catastral esté en condiciones de mantenimiento permanente y sin rezagos.
2. Que el gestor catastral que tenga bajo su responsabilidad varios municipios, los procesos de formación y/o actualización realizados, producto de su gestión, deben cubrir un avance de al menos el 70% de área de territorio de cada uno de los municipios a su cargo.
3. Que el gestor catastral a contratar no tenga ninguna sanción en firme por la SNR.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

4. Que el gestor catastral a contratar no cuente con un rezago de atención a trámites de conservación catastral superior al 60% de solicitudes con plazos vencidos.
5. Que no existen en curso procesos de actualización y/o formación en el territorio a contratar por parte del IGAC y otros gestores catastrales.

De lo anterior, se adjuntan certificados correspondientes.

Se concluye entonces que MASORA cuenta con la idoneidad amplia y suficiente para que, mediante la celebración de un contrato Interadministrativo con el Municipio de Manizales, pueda desarrollar el objeto referido, de conformidad a lo dispuesto en la Resolución 307 del 12 de marzo de 2020 por medio de la cual se les habilitó como Gestor Catastral y Resolución 456 del 11 de mayo de 2020, la cual modificó los artículos 1 y 2 de la Resolución 307 del 12 de marzo de 2020.

8. ANALISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

Se tipifica como riesgo que pueda afectar el cumplimiento del contrato y el equilibrio económico, los siguientes:
Ver anexo No. 1 del estudio previo.

9. LAS GARANTIAS QUE LA ENTIDAD CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5, del artículo 7º de la Ley 1150 de 2007 y en los artículos 2.2.1.2.3.1.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, el contratista deberá constituir una garantía única en favor de EL MUNICIPIO, para amparar los siguientes riesgos:

AMPARO	CUANTÍA	VIGENCIA
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del CONTRATO. Este amparo debe incluir de manera expresa la cobertura de la cláusula penal pecuniaria y de las multas.	10% del valor del contrato. En ningún caso sea inferior al valor de la cláusula penal pecuniaria.	Plazo del contrato y cuatro (04) meses más.
Pago de Salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones del personal utilizado en la ejecución del contrato	10% del valor del contrato.	Vigencia del contrato y tres (03) años más.

10. INDICACIÓN SI LA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL

Teniendo en cuenta lo definido en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, específicamente en el anexo 4, los contratos administrativos hacen parte de las excepciones a la aplicación de los acuerdos comerciales.

Manizales, julio de 2026.

NATALIA DÍAZ JURADO
Secretaria de Despacho
Secretaria De Hacienda

Proyectó: Paula Tatiana Duque Zapata-Profesional Universitario-Secretaría de Hacienda
Revisó: María Fernanda Durán- Contratista-Secretaría de Hacienda.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES
PLANEACIÓN DEL DESARROLLO LOCAL

CERTIFICADO DE REGISTRO DE PROYECTO EN EL BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE INVERSIÓN MUNICIPAL -BPIM-

PIM-PDL-FR-01

Estado Vigente

Versión 3

Fecha: 26/06/2026

Doctora
MARÍA XIMENA QUINTERO MARÍN
Secretaría Jurídica

Para su información y fines pertinentes, me permito comunicarle que el proyecto "MEJORAMIENTO DE INGRESOS MANIZALES" ha sido radicado y registrado con el código **BPIN No. 2024170010026,** viabilizado según acta No. 01 del 17 de septiembre de 2024.

El proyecto está encaminado a la ejecución del Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027, aprobado mediante Acuerdo No. 1162 del 30 de mayo de 2024; enmarcándose en la estructura programática, así:

LINEA ESTRATÉGICA:	GOBERNANZA Y DESARROLLO INSTITUCIONAL
PROGRAMA:	BUEN GOBIERNO
SUBPROGRAMA:	GESTIÓN FISCAL

METAS ASOCIADAS AL PROYECTO SEGÚN ESTRUCTURA DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL:

1. Implementar un plan anual de mejoramiento de solvencia, sostenibilidad y mejoramiento fiscal

ACTIVIDADES Y VALOR REGISTRADO EN EL PROYECTO PARA LA VIGENCIA 2026:

Producto MGA	Actividad	Valor
4599011	Administración de Bienes Inmuebles del Municipio	$ 695.500.000
4599025	Garantizar la operación del Catastro Multipropósito	$ 4.000.000.000
4599029	Contratación y/o adaptación de puntos descentralizados para el recaudo de impuestos	$ 378.810.122
4599028	Procesos de soporte para el recaudo de impuestos	$ 234.720.000
4599028	Mejoramiento y Mantenimiento del Sistema Financiero	$ 989.000.000
4599002	Adquisición de bienes y servicios para las estrategias adelantadas por la Secretaría de Hacienda	$ 18.599.021
4599002	Contratación de Personal de apoyo en el Proceso de Saneamiento Fiscal y Financiero en Gestión de Recaudo y liquidación de cobro de los impuestos territoriales	$ 1.458.397.086
4599002	Procesos para obtener la calificación del Riesgo Financiero Territorial	$ 90.000.000
4599002	Capitalización entidades descentralizadas	$ 15.000.000.000

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

4599031	Contratación de Personal de Apoyo en la gestión de Fiscalización y cobro de los diferentes impuestos territoriales	$ 835.424.388

El presente certificado se expide, de acuerdo con solicitud, para la ejecución de los siguientes objetos contractuales:

Objeto Contractual	Valor
"Contrato interadministrativo para prestar el servicio público de gestión catastral en específico para la conservación, actualización y difusión catastral de las zonas rural y urbana de la ciudad de Manizales, y en cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato marco n° 2412311346".	$ 1.739.535.738

Producto MGA	Actividad en la cual se enmarca en el proyecto
4599025	Garantizar la operación del Catastro Multipropósito

El proyecto en mención cuenta con una vigencia hasta el año 2028.

JAIRO ALONSO OSPINA RINCÓN
Profesional Universitario
Unidad de Planeación Estratégica
Secretaría de Planeación

Elaboró: Laura Victoria Ramírez Grajales – secretaria de Planeación

ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES
PLANEACIÓN ORGANIZACIONAL

CERTIFICADO DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

PIM-POR-FR-05
Estado Vigente
Versión 1

EL PROFESIONAL UNIVERSITARIO DEL GRUPO DE BIENES Y SERVICIOS DE LA SECRETARÍA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

CERTIFICA

Que los bienes y/o servicios relacionados en este certificado, se encuentran incluidos en el Plan Anual de Adquisiciones que el Municipio de Manizales tiene para el año 2026:

Código UNSPSC	DESCRIPCIÓN	DEPENDENCIA
93141909	Contrato interadministrativo Catastro Multipropósito	Secretaría de Hacienda

Para constancia se firma en Manizales a los 26 días del mes de junio de 2026.

GERMAN ALONSO DAMIAN RESTREPO
Profesional Universitario
Grupo Bienes y Servicios

Elaborado por: Deisy Johanna Villarraga Cuaycan.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANÁLISIS DEL SECTOR

El Municipio de Manizales con fundamento en los fines esenciales del estado, consignados en el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia y respetando los principios de la función pública: igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, establecidos en el artículo 209 de la misma, emprende su accionar como municipalidad para la consecución de tales fines, sin desestimar el rigor que emana de los principios ya enunciados, que son norma imperativa y sustancial.

Además, se debe atender a los preceptos jurídicos contenidos en el artículo 25 numeral 7 y 12 de la ley 80 de 1993, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015. La siguiente descripción de la necesidad de la Administración Municipal de Manizales, pretende enmarcar este proceso de contratación, para materializar la eficiencia y transparencia en la contratación a través de una debida planeación, en aras de salvaguardar este último principio que rige y da orden a la contratación estatal y siguiendo las indicaciones dadas por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente mediante instructivo publicado en su página oficial, el Municipio de Manizales, Secretaría de hacienda, se permite hacer el siguiente análisis del sector:

OBJETO DEL CONTRATO: "Contrato interadministrativo para prestar el servicio público de gestión catastral en específico para la conservación, actualización y difusión catastral de las zonas rural y urbana de la ciudad de Manizales, y en cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato marco n° 2412311346".

1. PERSPECTIVA LEGAL:

Dado que la gestión catastral es catalogada como un **servicio público,** la competencia y habilitación de MASORA se soporta en:

- **Artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 (modificado por el Artículo 43 de la Ley 2294 - Plan Nacional de Desarrollo):** Esta norma regula la naturaleza y organización de la gestión catastral en Colombia. Faculta expresamente a las entidades territoriales y a los esquemas asociativos a prestar el servicio en cualquier parte del país.

Exención de IVA: Conforme al parágrafo 3 de este artículo, modificado por el Plan Nacional de Desarrollo, la prestación del servicio público catastral mediante convenios interadministrativos es de naturaleza administrativa especial y **no generará el pago del Impuesto sobre las Ventas (IVA).**

- **Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 (Modificado por el Decreto 1983 de 2019):** Reglamenta las condiciones para las entidades que, sin ser inicialmente competentes en su propia jurisdicción, deciden contratar a un gestor catastral habilitado a través de convenios o contratos interadministrativos.

- **Resolución 307 de 2020 del IGAC (modificada por la Resolución 456 de 2020):** Es el acto administrativo específico mediante el cual el Instituto Geográfico Agustín Codazzi **habilitó oficialmente a MASORA como Gestor Catastral**. Al estar habilitado por la máxima autoridad catastral nacional, cuenta con la idoneidad y competencia jurídica para suscribir estos vínculos a nivel nacional.

De lo anterior, es válido justificar que el presente proceso se surtirá bajo la modalidad de Contratación Directa mediante la figura de Contrato Interadministrativo, de conformidad con lo estipulado en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

Lo anterior, toda vez que concurre la voluntad de dos entidades públicas: el Municipio de Manizales como entidad contratante, y la Asociación de Municipios de la Subregión de Oriente Antioqueño (MASORA), en su calidad de entidad ejecutora pública, legalmente constituida como Esquema Asociativo Territorial y debidamente habilitada como Gestor Catastral bajo la Resolución N° 307 de 2020 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Asimismo, las obligaciones contractuales técnico-administrativas guardan relación directa con el objeto misional de MASORA y operan en estricto cumplimiento y derivación de los compromisos adquiridos en el Contrato Marco N° 2412311346, garantizando la continuidad del servicio público catastral conforme a la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1608 de 2022."

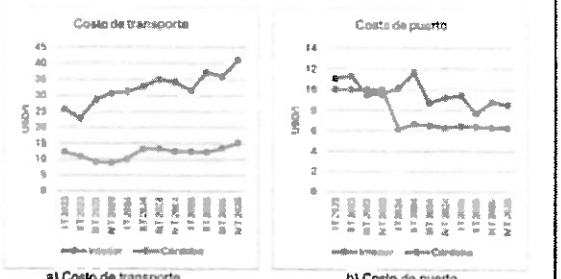
2. PERSPECTIVA COMERCIAL Y FINANCIERA:

Mediante la Resolución No. 2057 del 30 de diciembre de 2025, el Instituto Geográfico Agustin Codazzi, estableció los nuevos porcentajes de los avalúos catastrales del 2026 para predios rurales, donde se reajustaron los avalúos catastrales de los predios rurales que ya habían sido actualizados antes del 2018. igualmente, se determina la forma de liquidación de los avalúos catastrales para predios rurales que se encuentran en los 527 municipios incluidos en la fase de implementación del artículo 49 de la ley 2294 de 2023. De esta manera, la liquidación se desarrollará de acuerdo con los porcentajes de incrementos definidos en las tablas contenidas en la presente resolución para cada zona homogénea geoeconómica vigente en la base catastral para cada municipio y corresponden al componente de terreno. Ahora bien, para el componente de construcción, los va - lores tendrán un incremento de acuerdo con el CONPES No. 4177 del 23 de diciembre de 2025. Finalmente, la entidad hace énfasis en que los porcentajes determinados en la presente Resolución aplican para los predios rurales mencionados dentro de su articulado, por lo que, a aquellos que no se encuentren formados o actualizados en la vigencia del 2025 y/o no les aplique se les hará el reajuste determinado por la nación.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Edición 53.354
Miércoles, 31 de diciembre de 2025 DIARIO OFICIAL 357



a) Costo de transporte b) Costo de puerto

Fuente: Elaboración propia UPME

Al aplicar la metodología de cálculo para la determinación de precios base, la alta participación en volumen de las exportaciones de carbón térmico del departamento de Córdoba, junto con su bajo poder calorífico y teniendo en cuenta la diferencia en las calidades de los carbones de la cordillera oriental y el departamento de Córdoba, así como también las discrepancias en los costos de transporte y puerto, dadas las condiciones particulares del departamento de Córdoba descritas frente al resto del interior, las ponderaciones resultan en una distribución que no refleja estas realidades. En este sentido, el resto de departamentos que conforman la zona interior que, en su conjunto presentan mayores costos de transporte y puerto, participan con menores volúmenes de exportación y poseen carbones de mayor calidad, se rigen por precios que están influidos en mayor medida por las condiciones del departamento de Córdoba, las cuales, como ya se expuso anteriormente difieren significativamente de los demás departamentos considerados.

Producto de este análisis la UPME considera necesario dividir la zona del interior para efectos del cálculo del precio base para la liquidación de regalías de carbón térmico en dos una en donde solo se incluya el departamento de córdoba y otro sector en el cual quedan incluidos los carbones térmicos de los departamentos de Boyacá, Cundinamarca y Antioquia o cualquier otro que se registre en las exportaciones reportadas por la DIAN en el periodo considerado para el cálculo y que no tenga un precio base de liquidación ya diferenciado.

Referencias

Departamento Nacional de Estadística. (2022, 2023, 2024, 2025). *Estadísticas de Exportaciones*. Bogotá D.C.

Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales. (2022, 2023, 2024, 2025). *Datos de exportación de Hullas térmicas (Código arancel 2701120010)*. Bogotá D.C.

Servicio Geológico Colombiano. (2012). *El carbón colombiano. Recursos, reservas y calidad*. Bogotá D.C: Publicaciones Geológicas Especiales. Número 32, 2012. Segunda Edición.

Unidad de Planeación Minero Energética. (2012). *Cadena del Carbón*. Bogotá D.C: https://www1.upme.gov.co/Hemeroteca/Impresos/Cadena_Carbon_2012.pdf.

(C. F.).

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto número 1170 de 2015, modificado por el artículo 1° del Decreto número 148 de 2020, la gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito, definidos cada uno de estos procesos, así:

"(...) a) Proceso de formación catastral. Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él; b) Proceso de actualización catastral. Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles; c) Proceso de conservación catastral. Es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los

gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial; d) Proceso de difusión catastral. Son las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos. (...)".

Que, la Resolución número 1040 de 2023 en el artículo 7.1. Actualización masiva de los avalúos catastrales rezagados, señala que "de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, el IGAC adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados. Estas herramientas permitirán realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios con catastro en el país, por una sola y única vez, con excepción de aquellos que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años anteriores a la expedición de la mencionada ley, o cuyo proceso de formación o actualización catastral esté en curso a la fecha de expedición".

Que el IGAC, mediante Resolución número 1912 del 6 de diciembre de 2024, por medio del cual se adopta la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales, que permita realizar el ajuste automático al que se refiere el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023. Esta metodología estableció los lineamientos técnicos generales, para estimar la reducción del rezago de los avalúos catastrales del país y así realizar un ajuste automático de estos. Que en 527 municipios que se encuentran bajo jurisdicción del IGAC, existe un rezago en la actualización catastral superior a 5 años de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 y, por ende, los avalúos catastrales no responden a la realidad del mercado inmobiliario lo cual afecta las finanzas de los municipios.

Que en virtud de lo señalado, el parágrafo 1° del artículo 7.1 de la Resolución número 1040 de 2023, establece "(...) para actualizar masivamente los avalúos catastrales rezagados, el IGAC establecerá un plan de actualización progresiva que se llevará a cabo en un período de tiempo no mayor a dos (2) años. El IGAC determinará los criterios para priorizar las regiones, municipios y predios que requieran una actualización inmediata, teniendo en cuenta factores como la antigüedad de los avalúos, las necesidades de desarrollo territorial y la priorización establecida por el Gobierno nacional, entre otros criterios. El IGAC establecerá un cronograma para la implementación progresiva de las metodologías y modelos de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados(...)".

"Que el IGAC realizará la segunda fase la implementación del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 a un grupo conformado por los 527 municipios que se encuentran bajo jurisdicción del IGAC y que presentan el rezago en sus avalúos catastrales.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANÁLISIS DEL SECTOR

Que así mismo para los municipios formados o actualizados desde la vigencia 2018 hasta la vigencia 2025, se aplicarán los incrementos determinados en el documento CONPES número 4177 de 23 de diciembre de 2025, que establece los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2026.

Que para los municipios o zonas formadas o actualizadas para la vigencia 2026, aplicará lo establecido en la resolución que ordene la entrada en vigencia de dicho proceso. En mérito de lo anterior, la resolución 2057 de 2025 enuncia lo siguiente:

(...) "**Artículo 1°: Reajuste de avalúos catastrales para predios rurales**: Reajustar por única vez, los avalúos catastrales de los predios rurales que fueron formados o actualizados con anterioridad al año 2018, a partir del 1° de enero de 2026, de conformidad con la información técnica señalada en la presente resolución.

Artículo 2°: Liquidación de avalúos catastrales para predios rurales: Liquidar los avalúos catastrales para predios rurales de los 527 municipios incluidos en esta fase de implementación de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023. La liquidación se hará de conformidad con las siguientes tablas, las cuales presentan los porcentajes de incrementos definidos para cada una de las zonas homogéneas geoeconómicas vigentes de cada municipio objeto de la presente resolución:

CÓDIGO DE MUNICIPIO	MUNICIPIO	CÓDIGO ZONA GEOECONÓMICA	PORCENTAJE (%)
15109	BUENAVISTA	11	3096,00%
15109	BUENAVISTA	12	2880,00%
15109	BUENAVISTA	13	2380,00%
15109	BUENAVISTA	14	3372,00%
15109	BUENAVISTA	15	4239,00%
15109	BUENAVISTA	16	2458,00%
15109	BUENAVISTA	17	1762,00%
15109	BUENAVISTA	18	3625,00%
15109	BUENAVISTA	19	2880,00%
15109	BUENAVISTA	20	35,00%
15131	CALDAS	01	28,00%
15131	CALDAS	02	167,00%
15131	CALDAS	03	149,00%
15131	CALDAS	04	212,00%
15131	CALDAS	05	160,00%
15131	CALDAS	06	237,00%
15131	CALDAS	07	347,00%
15131	CALDAS	08	473,00%
15131	CALDAS	09	451,00%
15131	CALDAS	10	426,00%
15131	CALDAS	11	374,00%
15131	CALDAS	12	453,00%
15131	CALDAS	13	564,00%
15131	CALDAS	14	322,00%
15131	CALDAS	15	322,00%
15131	CALDAS	16	325,00%
15131	CALDAS	17	572,00%
15131	CALDAS	18	520,00%
15131	CALDAS	19	247,00%
15131	CALDAS	20	479,00%
15135	CAMPOHERMOSO	01	525,00%
15135	CAMPOHERMOSO	02	138,00%
15135	CAMPOHERMOSO	03	280,00%
15135	CAMPOHERMOSO	04	352,00%
15135	CAMPOHERMOSO	05	441,00%
15135	CAMPOHERMOSO	06	518,00%
15135	CAMPOHERMOSO	07	619,00%

ANÁLISIS DEL SECTOR

Parágrafo 1°: Los porcentajes anteriormente relacionados, corresponden al incremento para el componente de terreno, el cual será aplicado a cada zona homogénea geoeconómica vigente en la base catastral.

Parágrafo 2°: Para el componente de construcción, se incrementarán los valores vigentes a la fecha en la base catastral de acuerdo al documento CONPES número 4177 del 23 de diciembre de 2025, establecido por el Gobierno nacional.

Artículo 3°: Ámbito de aplicación. La presente resolución aplica para las zonas rurales de los municipios anteriormente mencionados, los cuales cumplen con las disposiciones contenidas en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 y el artículo 2° de la Resolución número 1912 de 2024.

Parágrafo: Aquellos predios a los que no les aplique la presente resolución, así como los predios no formados y no actualizados durante la vigencia 2025, serán objeto de aplicación de los reajustes establecidos por la nación donde se determinen los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2026

Artículo 4°: Publicación. La presente resolución deberá publicarse en el Diario Oficial de conformidad con el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso-Administrativo Ley 1437 de 2011, y fijar en un lugar visible en las Direcciones Territoriales y puntos de atención a nivel nacional, en la página web y las redes sociales del IGAC.

Artículo 5°. Vigencia La presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial. Publíquese y cúmplase. Dada en la ciudad de Bogotá, D. C. a 30 de diciembre del 2025. El Director General, Gustavo Adolfo Marulanda Morales, (IGAC,2025)"

3. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL:

El día treinta y uno (31) de diciembre de 2024, se suscribió entre el Municipio de Manizales y MASORA contrato Interadministrativo Marco **N° 2412311346** con identificación en Secop II CO1.PCCNTR.7189407, cuyo objeto refiere "*Contrato Interadministrativo Marco para prestar el servicio público de gestión catastral de las zonas rurales y urbanas del Municipio de Manizales"* por medio del cual se establecieron las siguientes obligaciones:

1. Prestar el servicio público de gestor catastral durante el plazo del contrato para el Municipio de Manizales.
2. **Suscribir los contratos específicos cuando se requieran.**
3. Realizar las operaciones técnicas y administrativas para la formación (Cuando aplique) y conservación de la información catastral con enfoque multipropósito, del municipio, de conformidad con la propuesta técnica y económica presentada para los contratos específicos.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANÁLISIS DEL SECTOR

4. Suministrar al MUNICIPIO toda la información que requiera para el desarrollo de sus actividades propias.
5. El GESTOR CATASTRAL como dueño de la información catastral dispondrá de los siguientes elementos de apoyo tecnológico para recibir la información catastral y brindar los elementos de conectividad y seguridad a la información entregada por parte del IGAC: (i) Infraestructura tecnológica para recibir las bases de datos del IGAC y guardar copias activas de la información predial del municipio como responsable de la gestión de la información. (ii) Soporte. Deberá garantizar los siguientes servicios: Servicio de backup o copias de respaldo de la información, almacenamiento en ubicación segura fuera de la data center principal y Servicio de soporte y mantenimiento sobre la infraestructura. (iii) Software. Software de gestión catastral y plataforma para depuración de la información entregada por el IGAC con soporte LADM e interlis; Garantizar la interacción catastro registro.
6. Preservar íntegramente la información existente en fichas catastrales o archivos digitales para conformar la historia catastral.
7. Entregar informes mensuales sobre el avance de la ejecución del contrato.
8. Informar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC- y a la Superintendencia de Notariado y Registro- SNR- el periodo en que inicia la responsabilidad de masora como gestor catastral y el momento en que culmina. Esta comunicación se debe realizar dentro de los 15 días calendarios siguientes a la suscripción del contrato.
9. Constituir las garantías respectivas en cada contrato específico y exigido por el Municipio de Manizales.

El presente contrato, derivado del contrato marco 2412311346, tendrá una vigencia, desde el acta de inicio y hasta 3 meses y 20 días. Previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Que, dado que la gestión como servicio público comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país. La gestión catastral tiene implícito el enfoque multipropósito, el cual contribuye en la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, se requiere la celebración de un contrato con una persona jurídica con trayectoria en diferentes actividades catastrales.

Por su parte, MASORA desde hace más de treinta años viene realizando actividades de catastro, tiene el conocimiento que permite tener una gran influencia para la contribución en la construcción de políticas públicas municipales, a través del catastro multipropósito

ANÁLISIS DEL SECTOR

MASORA cuenta con la subdirección de catastro la cual integra diferentes campos de conocimiento que son relevantes y pueden tener una gran influencia para la contribución en la construcción de políticas públicas municipales.

De esta manera la subdirección de catastro tiene unas capacidades que se integran de manera interdisciplinaria y que resaltan la idoneidad para abordar la gestión y operación catastral, con enfoque multipropósito que incluyen las actividades de Formación, Actualización y Conservación catastral.

Estas capacidades han permitido a MASORA realizar de forma efectiva todas las actividades de la gestión catastral, para ser reconocida como entidad líder en procesos catastrales

En ese orden de ideas, se procedió a realizar un análisis de contrataciones suscritas por el gestor catastral, así:

NÚMERO DE PROCESO	OBJETO	TIPO DE PROCESO	ENTIDAD TERRRITORIAL	DURACION	VALOR
CD-1398-2024	PRESTACION DEL SERVICIO COMO GESTOR CATASTRAL PARA EL PROCESO DE CONSERVACION MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADS TECNICAS Y ADMINISTRATIVAS EN EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS	CONTRATACIÓN DIRECTA	**ALCALDIA MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS**	90 (Dias)	1.500.000.000
SMH-CI-2624-2024	PRESTACIÓN DEL SERVICIO COMO GESTOR CATASTRAL PARA EL PROCESO DE CONSERVACIÓN MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA	CONTRATACIÓN DIRECTA	**MUNICIPIO DE PEREIRA-OFICIAL**	250 dias	3.000.000.000
2509191054	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTION CATASTRAL EN ESPECIFICO PARA LA CONSERVACION, DIFUSION CATASTRAL DE LAS ZONAS RURAL Y URBANA DE LA CIUDAD DE MANIZALES, Y EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES **DERIVADAS DEL CONTRATO MARCO N° 2412311346 VIGENCIA FUTURA ACUERDO 1194 DE 2025.**	CONTRATACIÓN DIRECTA	**MUNICIPIO DE** MANIZALES	9 MESES	3.141.000.000
2502060387	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTION CATASTRAL EN ESPECIFICO PARA LA CONSERVACION, DIFUSION	CONTRATACIÓN DIRECTA	**MUNICIPIO DE** MANIZALES	197 dias	3.000.000.000

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANÁLISIS DEL SECTOR

	CATASTRAL DE LAS ZONAS RURAL Y URBANA DE LA CIUDAD DE MANIZALES, Y EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES **DERIVADAS DEL CONTRATO MARCO N° 2412311346.**				

Que la Asociación de Municipios del Oriente Antioqueño MASORA, fue constituida mediante Escritura Pública N° 312 de septiembre 12 de 1992 de la Notaría Única del Circuito Notarial de El Retiro, y de acuerdo con la Escritura Pública N° 312 de septiembre 12 de 1992 en su artículo segundo el objeto fundamental de la Asociación de Municipios del Altiplano del Oriente Antioqueño "MASORA" es promover el progreso y el desarrollo integral de los municipios y la comunidad de la región.

Sus objetivos específicos serán los siguientes:

- ✓ Apoyar de forma técnica y operativa, el desarrollo, la planificación y el ordenamiento territorial de la subregión del Altiplano del Oriente Antioqueño y/o a los municipios asociados a MASORA
- ✓ Promover el desarrollo rural de los municipios de la jurisdicción, para el abastecimiento agropecuario, apoyado en la ejecución de proyectos de asistencia y extensión agropecuaria integral.
- ✓ Fortalecer el desarrollo social y la convivencia ciudadana de los habitantes del Oriente Antioqueño, como actor del sistema penal para adolescentes.
- ✓ Acompañar a las administraciones municipales de la Subregión en el desarrollo del sistema de gestión pública, buscando la innovación subregional, al servicio de los orientales.
- ✓ Liderar escenarios y mecanismos que faciliten el desarrollo del transporte, la movilidad y vías integrales, en la subregión.

Ahora bien, los estatutos específicos de MASORA son los siguientes:

ESTATUTOS DE MASORA

- ✓ Propender por el desarrollo integral de los Municipios que la conforman.
- ✓ Promover el fortalecimiento de los procesos de planeación y la vinculación a ellos de las entidades públicas y privadas con injerencia en la región.
- ✓ Planear, financiar y ejecutar obras para la prestación de servicios públicos u organizar la administración de los mismos.
- ✓ Buscar el fortalecimiento institucional de los Municipios para la prestación de los servicios públicos a su cargo.
- ✓ Elaborar planes, programas y estudios técnicos de los servicios públicos de interés intermunicipal y de las obras necesarias para desarrollarlos.

ANÁLISIS DEL SECTOR

- ✓ Promover obras de fomento municipal que beneficien a los Municipios Asociados, de preferencia, aquellas que por su naturaleza y extensión respondan a las necesidades colectivas y que puedan realizarse o explotarse en forma conjunta.
- ✓ Orientar la tecnificación de las Administraciones Municipales y presentarles asesoría técnica, administrativa y jurídica.
- ✓ Coordinar el desarrollo urbano de los Municipios asociados
- ✓ Hacer estudios de costos y tarifas de los servicios que preste la Asociación y obtener su aprobación cuando esta se requiera.
- ✓ Realizar programas y ejecutar obras de interés común que convenga a la preservación y sanidad del medio ambiente además a la defensa y conservación de los recursos naturales.
- ✓ Ejecutar obras y contratos de carácter público y privado que permitan generar recursos y apoyen los demás programas de la Asociación.
- ✓ Administrar, supervisar, operar y hacer auditorias de peajes.
- ✓ Colaborar con las entidades del estado en la formulación y adopción de políticas públicas y medidas que procuren el fomento de las entidades territoriales y sus comunidades
- ✓ Generar políticas y prestar en el ámbito de la salud en cuanto a las actividades de la promoción y a la prevención de la salud y demás actividades relacionadas con la salud.
- ✓ Establecer en forma coordinada con entidades públicas o privadas y con la comunidad en general la solución a necesidades urgentes de la sociedad para por medio de la participación y de planes de desarrollo que formule la entidad en cuanto a educación, alfabetización, acción comunal, seguridad alimentaria, medio ambiente o cualquier otro caso en que dichas entidades lo requieran.
- ✓ Realizar convenios con entidades del estado o privadas, relacionados con obras civiles, vivienda, reformas, obras de urbanismo, acueductos, todas obras de saneamiento básico, pozos sépticos, alcantarillados, redes eléctricas, carreteras y mantenimientos de carreteras, pavimentos, interventorías y consultorías.
- ✓ Participar con otras sociedades que desarrollen actividades iguales, semejantes, complementarias, o asesorías, sea constituyendo dicha sociedad o adquiriendo derechos, partes sociales o acciones de ellas, pudiendo aportar cualquier clase de bienes y celebrar actos de función, o absorción de tales compañías o empresas.
- ✓ En desarrollo del objeto social MASORA, podrá comprar o adquirir a cualquier título o enajenar toda clase de bienes muebles o inmuebles, darlos en prenda o hipoteca según su naturaleza, endosar, girar, adquirir, cobrar, pagar o cancelar toda clase de títulos valores o documentos de comercio, obtener derechos sobre patentes o privilegios relacionados con el objeto social.
- ✓ Elaborar transacciones de carácter civil o comercial, o incluidos en su objeto, con tal de que indiquen una inversión fructífera de los medios disponibles o coadyuven al cumplimiento desarrollado o realización del objeto social.
- ✓ Participar en licitaciones públicas de carácter, local, regional, nacional e internacional.
- ✓ Suministro de materiales de construcción para las diferentes obras civiles.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANÁLISIS DEL SECTOR

- ✓ Suministro de material de playa y otros minerales para construcción y demás.
- ✓ Componentes y Suministros para Estructuras de todo tipo para obras civiles.
- ✓ Mantenimiento y restauración de Obras civiles de toda índole como edificaciones, vías, puentes, acueductos, alcantarillados, entre otras.
- ✓ Realización de estudios, diseños, planos y consultorías en las áreas de la construcción, la educación, la salud, el medio ambiente, entre otras.
- ✓ Presentar todos los estudios o servicios inherentes a la actividad inmobiliaria tales como: evaluación de proyectos, realización de estudios de factibilidad, estudios económicos, financieros, técnicos, comerciales y de mercadeo para el desarrollo y ejecución de proyectos inmobiliarios, la prestación de servicios de correduría de propiedad raíz y bienes muebles, tangibles e intangibles, la prestación de los servicios de avaluó y peritación de bienes raíces.
- ✓ Reforestaciones, siembra, producción, distribución de material vegetal de toda índole producción y cultivo de productos agrícolas, y floricultura, construcción de parques agroecológicos y agroindustriales, capacitaciones ambientales de toda índole, preparación de cabalgatas ecológicas.
- ✓ Ofrecer programas para la atención del menor infractor, operadores de centros de menores infractores en todas sus modalidades desde la atención inicial hasta la entrega a las autoridades y a las familias, además ofrecer transporte para su movilización en todo el proceso.
- ✓ Administración de obra.
- ✓ Residencia de obra.
- ✓ Presupuesto de obra.
- ✓ Programación de obra y control de costos de obra.
- ✓ Montajes eléctricos, montajes mecánicos, montajes electromecánicos, montajes industriales de toda clase de edificaciones.
- ✓ Prestación de servicios de Transporte, tanto de carga como de pasajeros y demás usuarios, modalidad publico especial o de turismo y privado, almacenaje y Correo; estudios de movilidad en transporte, seguridad vial, capacitaciones y todos los estudios que genere la normatividad en transporte, tránsito y decretos reglamentarios. (circulares, decisiones judiciales, pronunciamiento de las altas cortes).
- ✓ Publicaciones Impresas, Publicaciones Electrónicas y Accesorios.
- ✓ Servicios de Callcenter del cual se derivará atención al usuario.
- ✓ Servicios Editoriales, de Diseño, de Artes Gráficas, de Multicopiado y Bellas Artes
- ✓ Servicios de comunicaciones, producción, diseño, radio, difusión, periodismo, apoyo, entre otros.
- ✓ Servicio de revisoría fiscal.
- ✓ Servicios de asesoría en las diferentes áreas del derecho y la contaduría pública.
- ✓ Elaboración de presupuestos.
- ✓ Asesorías tributarias y fiscales.
- ✓ Auditoria jurídica.
- ✓ Auditoría contable.

ANÁLISIS DEL SECTOR

- ✓ Auditoria en general.
- ✓ Asesoría, consultoría en la implementación, mantenimiento y mejora continua de sistemas de gestión: calidad, medio ambiente, seguridad industrial, y salud ocupacional, seguridad física y control de actividades, sistemas de información, responsabilidad social empresarial, sistemas integrados de gestión y modelos de excelencia. Auditorias de sistemas de gestión e implementación de herramientas gerenciales estratégicas. Entrenamientos y fortalecimiento de competencias en los sistemas anteriormente descritos.
- ✓ Asesoramiento y acompañamiento en la implementación del modelo MECI.
- ✓ Gerencia de proyectos de consultoría y de obras civiles.
- ✓ Administración de proyectos de consultoría y de obras civiles.
- ✓ Interventorías técnicas administrativas y financieras.
- ✓ Administración delegada de proyectos.
- ✓ Formulación y elaboración de planes de ordenamiento territorial.
- ✓ Esquemas de ordenamiento territorial.
- ✓ Esquemas básicos de ordenamiento territorial
- ✓ Actualizaciones catastrales urbanas y rurales
- ✓ Conservaciones catastrales
- ✓ Estudios de estratificación socioeconómica
- ✓ Estudios tarifarios
- ✓ Estudios de suelos y de resistencia
- ✓ Pruebas de laboratorios de suelos.
- ✓ Levantamientos topográficos.
- ✓ Estudios de laboratorios, muestra, de los diferentes componentes de los recursos naturales.
- ✓ Organización de eventos culturales y artísticos.
- ✓ Organización de banquetes y eventos sociales, deportivos y culturales 66. Contratación de artistas locales regionales y nacionales e internacionales.
- ✓ Alquiler de maquinaria pesada
- ✓ Alquiler de todo tipo de maquinaria
- ✓ Alquiler de volquetas
- ✓ Servicios temporales de empleo
- ✓ Manejo de proyectos de personal
- ✓ Elaboración de nomenclaturas urbanas.
- ✓ Elaboración de planos y maquetas.
- ✓ Elaboración y revisión de planes de ordenamiento territorial.
- ✓ Manejo y administración de actividades económicas, sociales y de promoción sobre el recurso hídrico.
- ✓ Legalización, adjudicación y titulación de predios.
- ✓ Administración, gestión y operación de peajes.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANÁLISIS DEL SECTOR

- ✓ Desarrollo de encuestas y mediciones de percepción en la comunidad y en los diferentes sectores de la sociedad sobre diversos temas 79. Elaboración de pliegos de condiciones y procesos contractuales.
- ✓ Elaboración, diseño y desarrollo de software.
- ✓ Servicios de planeación urbano regional.
- ✓ Servicios de arquitectura y la de construcción en todos sus campos.
- ✓ Acreditación y certificación de acueductos
- ✓ Producción de información geográfica, cartografía básica y temática
- ✓ Aerofotografía digital, ortofoto y fotointerpretación.
- ✓ Suministros de equipos de difusión y de audiovisuales.
- ✓ Suministro de Herramientas y Maquinaria en General.
- ✓ Suministro de Maquinaria.
- ✓ Suministro de semillas y toda clase de productos agropecuarios para la siembra y el consumo.
- ✓ Suministro de toda clase de artículos artesanales.
- ✓ Suministro de Equipo de Laboratorio.
- ✓ Suministro de Artículos Domésticos y Electrodomésticos.
- ✓ Importación y exportación de maquinaria pesada y de cualquier tipo de maquinaria industrial y no industrial
- ✓ Asesorar y diseñar todo lo relacionado al sistema de gestión documental, implementación de las tablas de retención documental (TRD), elaboración del plan institucional de archivos (PINAR), elaboración y documentación del programa documental. Elaboración del sistema integrado de conservación (SIC), elaboración del diagnóstico integral de archivo (DIA), almacenamiento y digitalización de documentos. Los anteriores servicios se ofrecerán para ser prestados a todas las entidades del sector público y privado que requieran de estos servicios.
- ✓ Administrar, operar y mantener el albergue regional para animales domésticos o mascotas.
- ✓ Administrar, operar y mantener el albergue regional para caninos potencialmente peligrosos.
- ✓ Administrar, operar y mantener el centro regional de disposición transitoria de bienes objeto de procesos policivos.
- ✓ Administrar, operar y mantener el centro regional asistencial para los ciudadanos trasladados por protección en virtud de procesos policivos.
- ✓ Asesoría, Gestión e Intermediación de seguros en general.

Que en cumplimiento de las facultades que le asisten, el IGAC mediante Resolución 307 de 12 de MARZO de 2020, aclarada por Resolución 456 del 11 de mayo de 2020, habilitó como gestor catastral a MASORA.

MASORA Municipios Asociados del Oriente Antioqueño es una asociación de municipios pública, de forma precisa por los artículos 148 y 149 de la Ley 136 de 1994.

ANÁLISIS DEL SECTOR

Se concluye entonces que MASORA cuenta con la idoneidad amplia y suficiente para que, mediante la celebración de un contrato con el Municipio de Manizales, pueda desarrollar el objeto referido.

Que, dentro de los beneficios obtenidos, con la contratación de MASORA, se tienen los siguientes:

Vigencia	Sector	N° Predios	Total de Predios	Valor Avaluo por Sector($)	Valor Total Anual Avalúos	Incremento Predios	
2021	Urbano	134.518	143.946	10.479.940.725.000,00	11.095.869.437.000,00	2.877	
	Rural	9.428		615.928.712.000,00			
2022	Urbano	151.794	161.000	19.010.170.127.000,00	19.665.716.946.000,00	17.054	
	Rural	9.206		655.546.819.000,00			
2023	Urbano	156.262	168.007	20.498.079.422.600,00	22.577.251.318.496,00	7.007	
	Rural	11.745		2.079.171.895.896,00			
2024	Urbano	165.850	178.030	24.827.323.138.696,00	26.927.055.107.696,00	10.023	FINAL-INICIAL 2025
	Rural	12.180		2.099.731.969.000,00			
2025	Urbano	168.519	180.800	24.733.530.238.965,00	26.874.575.043.965,00	2.770	FINAL 2025
	Rural	12.281		2.141.044.805.000,00			
2026	Urbano	169.588	181.860	25.815.601.187.309,00	28.043.541.092.604,00	1.060	
	Rural	12.272		2.227.939.905.295,00			
2026-04	Urbano	169.713	181.929	25.747.189.898.271,00	27.976.885.554.163,00	70	
	Rural	12.216		2.229.695.655.892,00			

Que, con base en lo anterior, se procede a justificar la variación de los resultados anteriormente expuestos, así:

El catastro es absolutamente dinámico, e incontrolable, ante las demoliciones, reduciéndose a cero todas las áreas construidas, tiene entonces el catastro el deber de ir al ritmo de dichos cambios, así mismo, cuando se realizan rectificación de áreas y linderos, en algunos casos los predios no cuentan con el mismo dato del área que existe en terreno con respecto a la base catastral, y una vez se unifica el dato, el global de las áreas de terreno cambia.

Esto es común y natural en la operación catastral, los datos brindados son un número al día del corte en el que se captura, pudiendo cambiar.

También se debe tener en cuenta, que la normativa trae estos efectos, veamos entonces que la resolución 746 del 2024 IGAC trajo consigo la remoción de las áreas de terreno en las informalidades, entonces se tiene a consecuencia, que eliminar el valor del terreno en el avalúo de dichos predios así como el dato del área de terreno, esto en términos económicos y de terreno, hacen efectivamente variación nuevamente en la información que se brindó al inicio del año o con la que se envió la carga masiva. Por ello, es de obligatorio cumplimiento, y son susceptibles de reclamación por parte de los contribuyentes o propietarios de los predios.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Ahora bien, frente a la variación en los datos de años pasados, resulta por la corrección de área construidas en vigencias anteriores, lo que genera efecto inmediato en el dato estadístico que se llevaba.

De otro lado se tiene, que, para el primer periodo del año 2026, se contrató por un valor más elevado, toda vez que se procedió con la **formación y actualización catastral con enfoque multipropósito**. Este proceso exige un despliegue masivo de recursos, que incluye:

- Reconocimiento predial en campo y vuelos fotogramétricos masivos.
- Adquisición de licencias tecnológicas, servidores y bases de datos.
- Contratación de equipos interdisciplinarios (topógrafos, abogados, ingenieros).

Ahora bien, para el segundo periodo se reducen los costos, pues nos limitaremos estrictamente a la **formación y conservación catastral puntual** o soporte básico. El valor actual solo cubre actividades mínimas e individualizadas como:

- Trámite de mutaciones de una sola clase (ej. un cambio de nombre o una segregación específica).
- Expedición de un certificado digital o soporte técnico de contingencia por horas.

Por lo anteriormente enunciado, el monto es coherente con la estimación de la contratación de prestación de servicios público, que se surte en esta administración municipal y congruente con el presupuesto disponible; por lo cual el valor del servicio a contratar para la presente vigencia, se estima en la suma de **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS ($1.471.621.621,63) moneda corriente,** los cuales serán cancelados mediante actas parciales.

Advirtiendo que, para cada pago, EL CONTRATISTA deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud y pensiones, lo cual deberá documentar para cada pago derivado de la ejecución del contrato.

Adicionalmente en el valor de la propuesta y en el valor del contrato, se deben tener en cuenta los costos administrativos para la legalización del contrato, al pago de las estampillas y demás impuestos que se generen, advirtiendo que en todo caso el valor prepuesto debe corresponder a los precios del mercado.

4. PERSPECTIVA TÉCNICA:

El operador catastral ejecutará las actividades de formación y conservación en las zonas urbana y rural del municipio de Manizales, bajo el enfoque de Catastro Multipropósito, garantizando el cumplimiento estricto del

ANÁLISIS DEL SECTOR

marco normativo colombiano (Ley 1955 de 2019, Ley 2294 de 2023, Decreto 148 de 2020) y las directrices del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).

En los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 define la gestión catastral como un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito, el cual deberá ser asumido por los gestores catastrales, quienes prestarán este servicio de manera directa o a través de la contratación de operadores catastrales. Bajo este contexto, el artículo 2.2.2.5.6 del Decreto 1983 de 2019 establece que las entidades territoriales que no estén habilitadas podrán contratar a un gestor catastral en los términos de este Decreto para la prestación del servicio público en su territorio.

Así mismo, señala que los contratos tendrán un periodo de ejecución no menor a dos (2) años y el gestor catastral deberá asegurar la prestación integral del servicio, es decir, incluyendo las actividades de formación, actualización y conservación, así como los procedimientos de enfoque catastral multipropósito que sean adaptados.

El Decreto No. 148 de 2020, el Gobierno Nacional mediante el Artículo 1 modifico los capítulos 1 y 2 del título 2 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1170 de 2015, referente a las siguientes Disposiciones Generales del Servicio Público de Gestión Catastral:

- Artículo 2.2.2.1.2 Principios de la gestión catastral. Además de los principios de la función administrativa, el ejercicio y la regulación de la gestión catastral se orientarán por los siguientes principios: Calidad, Eficiencia, Progresividad, Sostenibilidad, Seguridad Jurídica, integralidad, Libre Competencia, Apertura Tecnológica, Participación Ciudadana, Publicidad y Uso de la Información.
- Artículo 2.2.2.1.3. Objetivos de la gestión catastral. El servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo en forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.
- Artículo 2.2.2.1.4. Prestación del servicio de la gestión catastral. En los términos del artículo 79 de la ley 1955 de 2019, los responsables de la prestación del servicio público de la gestión catastral son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los Gestores Catastrales, quienes prestaran el servicio directamente o a través de los Operadores Catastrales.
- Artículo 2.2.2.1.6. Obligaciones generales de los gestores catastrales: Los gestores catastrales tendrán las siguientes obligaciones:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ANÁLISIS DEL SECTOR

- ✓ Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación optima del servicio público catastral.
- ✓ Prestar el servicio público catastral en los municipios para las cuales sea contratado.
- ✓ Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico, y económico.
- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ 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 autoridadespuedan cumplir sus funciones.
- ✓ Dar cumplimiento al plan con que se habilito para ejercer el servicio público.
- ✓ Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio.
- ✓ Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales de conformidad con lo señalado por el Gobierno Nacional.
- ✓ Reportar a través del SINIC, los operadores catastrales con los cuales contrate actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos.
- ✓ Las demás previstas en este decreto y las normas concordantes y complementarias.

ANALISIS DEL RIESGO

Ver anexo 1 (Análisis de Riesgo).

Manizales, julio de 2026.

NATALIA DÍAZ JURADO
Secretaria de Despacho
Secretaria de Hacienda.

Proyectó: Paula Tatiana Duque Zapata-Profesional Universitario-Secretaria de Hacienda
Revisó: María Fernanda Durán- Contratista-Secretaria de Hacienda.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ALCALDÍA DE MANIZALES	ALCALDÍA DE MANIZALES	PSI-SFC-FR 011
	SERVICIOS FINANCIEROS Y CONTABLES	Estado Vigente
	CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	Versión 4

SECRETARIA DE HACIENDA

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL N° 242

Fecha: viernes 26 de junio de 2026 **Registro CDP:** N° 242242

El profesional Universitario de Presupuesto, en virtud del Artículo 19 del Decreto 0568 del 21 de marzo de 1996, se permite certificar disponibilidad presupuestal en los siguientes términos:

CUIPO	MGA	RUBRO	DENOMINACIÓN	VALOR
0	4599025	25 1 3 11 4 201 26 07	Mejoramiento de ingresos - Catastro	1.739.535.738
			TOTAL	1.739.535.738

OBJETO/CONCEPTO DEL GASTO:	"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTION CATASTRAL EN ESPECIFICO PARA LA CONSERVACION, ACTUALIZACIÓN Y DIFUSION CATASTRAL DE LAS ZONAS RURAL Y URBANA DE LA CIUDAD DE MANIZALES, Y EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO MARCO N° 2412311346".

JOSE ABAD CARDENAS RENDON
Profesional Universitario
Secretaria de Hacienda

NATALIA DIAZ JURADO
Secretario de Despacho
Secretaria de Hacienda
Vo. Bo. ORDENAR DEL GASTO

Elaboró
SECRETARÍA DE HACIENDA

RECIBIDO POR:
SECRETARÍA DE HACIENDA
CONTROL DE CDPs

LUIS EVELIO ARREDONDO SANCHEZ
Auxiliar Administrativo
Secretaria de Hacienda
viernes 26 de junio de 2026
GED: 3686-2026

FECHA DE APROBACIÓN

FECHA DE RECLAMACIÓN
FIRMA DE QUIEN RECLAMA

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Alcaldía de Manizales

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA
PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

Manizales, junio 26 de 2026

Señores:
MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MASORA

Referencia: Invitación a presentar propuesta.

La Secretaria de Hacienda desarrolla procesos misionales para el normal desempeño de la administración pública en la Alcaldía de Manizales. Que dado el carácter de la entidad territorial y la categoría del MUNICIPIO DE MANIZALES, se necesita contar con los servicios de formación y conservación.

Que, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 dispuso que la gestión catastral es un servicio público de naturaleza finalista, orientado a la descentralización. Bajo esta premisa, y de conformidad con el Decreto 148 de 2020, las entidades territoriales tienen la facultad y la obligación de garantizar la continuidad, eficiencia y calidad de la información inmobiliaria dentro de sus jurisdicciones.

La contratación de un Gestor Catastral habilitado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) cumple estrictamente con el marco del Catastro Multipropósito y dota a la administración de las competencias legales necesarias para operar su propio censo inmobiliario.

Que, de conformidad a la necesidad técnica y Operativa actualmente, la base de datos catastral del municipio de Manizales requiere su actualización forma constante, en cuanto a la necesidad de evitar una desconexión crítica entre la realidad física de los predios (nuevas construcciones, englobes, desenglobes) y los registros jurídicos y económicos del territorio.

De lo anterior, el municipio de Manizales, al no tener la certificación y al no contar con la capacidad instalada, el personal técnico especializado (ingenieros catastrales, topógrafos, avaluadores), ni la infraestructura tecnológica propia para asumir directamente la conservación masiva. Se requiere contratar un operador con la experiencia idónea que garantice la interoperabilidad de datos bajo el modelo LADM-COL.3. Conveniencia Financiera y Sostenibilidad Fiscal .Existe una urgente necesidad de fortalecer las finanzas públicas locales.

Que el artículo 365 de la Constitución Política establece que, "(...) Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley (...) En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios".

Por su parte, le corresponde entonces al municipio de Manizales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Constitución Política,

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

Alcaldía de Manizales

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA
PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

"(…) El municipio como entidad fundamental de la división político – administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la constitución y la ley".

El artículo 2 de la Constitución Política, señala que:

"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución".

El artículo 209, inciso segundo de la Constitución Política, dispone que las autoridades administrativas deberán coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.

Que de conformidad con el artículo 3 de la ley 80 de 1993, inciso primero, los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026, Colombia potencia mundial de la vida", establece que la gestión catastral es un servicio público de naturaleza administrativa especial, 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.

Si bien la gestión catastral en Colombia, se introdujo por primera vez en el ordenamiento jurídico en 1821 y resultó una herramienta fundamental para el recaudo de recursos por parte de la administración pública. El cobro de impuestos sobre la tierra es en muchos casos, la principal fuente de financiación de los municipios. Es con este dinero que muchos municipios pueden realizar obras públicas e incluso cubrir sus costos de funcionamiento, toda vez que los recursos obtenidos mediante el impuesto predial son dineros de libre destinación. Sin embargo, el correcto recaudo del impuesto predial, es decir aquel recaudo que se hace con respecto a las características reales de los predios, depende de que los municipios mantengan el catastro actualizado.

Ahora bien, aunque ese es el objetivo que tradicionalmente se ha fijado para el catastro, en la actualidad este no debería ser ni el único ni el principal uso de esta herramienta. En el marco del Acuerdo Final de Paz, se pensó en la necesidad de cambiar el enfoque del catastro. Se identificó que

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

para construir política pública respecto a la tenencia de la tierra que permita reducir la informalidad, generar equidad en el acceso a la misma y aumentar la seguridad jurídica de la pequeña y mediana propiedad rural, es necesario tener información precisa y actualizada respecto a la ubicación, cantidad, delimitación, uso y situación jurídica de todos los predios del país, pues para poder saber qué hacer con la tierra, es necesario conocer qué tierra se tiene y con qué características. Es por este motivo que en el marco del Plan Nacional de Desarrollo se dispuso lo siguiente:

"*Se promoverá la implementación del catastro nacional con enfoque multipropósito, entendido como aquel que dispone información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y la planeación social y económica.*"

Este catastro tradicional con enfoque fiscal hacía énfasis en el uso de métodos directos y rígidos para la captura de la información y se concentraba principalmente en la captura de la formalidad. Esto, sumado a las condiciones geográficas y especialmente a las condiciones sociales y políticas del país, hizo que para 2016, solo el 5% de los municipios contaran con información catastral actualizada. Debido a que este era uno de los principales problemas para poner en marcha la Reforma Rural Integral, en el marco de la implementación del catastro multipropósito se introdujeron una serie de medidas flexibles que permitieran hacer más ágil y efectiva la tarea de recolección de la información predial. Estas medidas se concentraron principalmente en dos puntos: la combinación de métodos directos, indirectos y colaborativos y la descentralización de la autoridad catastral en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Decreto 148 de 2020) (...).

El catastro multipropósito representa una oportunidad para reducir los conflictos sobre los linderos vía trámites catastrales con efectos registrales. Es una oportunidad de identificar la informalidad para así atenderla de forma directa. Es la oportunidad de unificar la información sobre la tierra eliminando las disparidades entre catastro y registro. Tener un conocimiento confiable del territorio administrado les permitirá a las administraciones un mejor diseño y focalización de sus políticas y de sus programas. Formalizar la propiedad de los colombianos es mejorar sus posibilidades de progreso y no un perjuicio tributario.

De lo anterior, en el marco de lo dispuesto en la Resolución 1040 de 2023, en su artículo 3.6.1, el municipio de Manizales inicio su fase de cambio de Gestor Catastral desde el año 2021, y se mantiene contratación con el mismo Gestor Catastral Masora, a través del contrato marco 2412311346 con un plazo desde el 1 de enero de 2025 hasta el 31 de diciembre de 2027.

De lo anterior, se pretende suscribir contrato derivado número 3, donde los anteriores fueron suscritos con la siguiente numeración:

- Derivado 1: 2502060387, desde el 11 de febrero de 2025 al 28 de agosto de 2025 mediante terminación anticipada por mutuo acuerdo.
- Derivado 2: 2509191054, desde el 23 de septiembre de 2025 al 30 de junio de 2026.

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA
PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

En tanto que resulta imperativo mantener el adecuado funcionamiento del sistema de información territorial del municipio, la actualización permanente de la base catastral y, consecuentemente, la liquidación y recaudo del impuesto predial unificado, fuente esencial de los recursos propios del municipio.

Por lo tanto, y en aras de atender la necesidad antes expuesta de la Secretaría de Hacienda, se requiere efectuar un tercer contrato derivado del contrato marco 2412311346 de gestión catastral, Desde el acta de inicio y hasta 3 meses y 20 días. Previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato, para el proceso de contratación que tiene por objeto la **"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA PRESTAR EL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL EN ESPECÍFICO PARA LA CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y DIFUSIÓN CATASTRAL DE LAS ZONAS RURAL Y URBANA DE LA CIUDAD DE MANIZALES, Y EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO MARCO N° 2412311346".**

El contrato tendrá las siguientes obligaciones:

1.1.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL GESTOR CATASTRAL:

1) Cumplir las obligaciones establecidas en el ordenamiento jurídico para la prestación del servicio público de gestión catastral. En particular con lo establecido en los artículos 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, en los Decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020, compilados en el Decreto 1170 de 2015 "por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística" o las normas que los modifiquen o sustituyan, así como la regulación que expida la autoridad máxima catastral.
Tales obligaciones se entienden incorporadas al presente contrato, en particular las establecidas en los artículos 2.2.2.1.6, 2.2.2.2.4, 2.2.2.5.6 del Decreto 1170 de 2015.
2) Preservar íntegramente la información existente en fichas catastrales o archivos digitales para conformar la historia catastral.
3) Entregar informes mensuales sobre el avance de la ejecución del contrato.
4) Disponer de la infraestructura tecnológica de hardware para el almacenamiento y procesamiento de la información catastral.
5) Contar con los equipos, personal e insumos necesarios para la ejecución del contrato.
6) Crear canales de comunicación con los actores que incidan en la gestión catastral, tales como la Agencia Nacional de Tierras -ANT, Unidad Administrativa de Restitución de Tierras, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Agencia de Desarrollo Rural -ADR-, Parques Nacionales Naturales de Colombia -PNN-, entre otros. [incluir los demás en caso de que resulte necesario].
7) Comunicar al municipio los contratos celebrados con operadores catastrales, relacionados con la ejecución de este contrato.

1.1.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL GESTOR CATASTRAL:

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA
PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

1) Realizar las operaciones técnicas y administrativas para la formación y conservación de la información catastral con enfoque multipropósito, en las zonas tanto urbanas como rurales del municipio, de conformidad con la propuesta técnica y económica presentada.

2) Expedir la resolución de apertura del proceso de formación o actualización catastral.

3) Realizar la [formación] en un término de 3 meses y 20 días.

4) Entregar oportunamente al municipio la información resultante de la [formación] de la información catastral para la liquidación, facturación y cobro del impuesto predial unificado, y demás fines de la administración municipal. Los productos mínimos para entregar son:

Para el proceso de formación catastral:

1. Insumos cartográficos usados de acuerdo con la especificación técnica vigente.
2. Documentos que evidencien las socializaciones y participación de la comunidad en el proceso (autoridades municipales, líderes y comunidad en general) tales como actas, listas de asistencia, videos, material, entre otros.
3. Documento de caracterización del territorio en el que se describan las condiciones especiales tales como seguridad, accesibilidad, existencia de comunidades étnicas, y cualquier otra información que se considere útil para definir el trabajo de campo.
4. Plan de trabajo que contenga como mínimo: Organigrama del proyecto, cronograma que detalle las actividades de la etapa de alistamiento, operación en campo, aseguramiento de la calidad, consolidación de la información capturada y generación de la base de datos.
5. Base de datos con la información física, jurídica y económica de los predios actualizada, en el modelo de aplicación vigente y aprobado por máxima autoridad de gestión catastral.
6. Soportes asociados al proceso tales como: documentos de identificación de propietarios, poseedores u ocupantes, así como los que sustenten la relación entre el interesado y el predio, escrituras públicas, sentencias, resoluciones de adjudicación y demás, actas de colindancia, levantamientos planimétricos, fotografías etc.
7. Estudio del componente económico que contenga, como mínimo, descripción de métodos y ofertas de mercado inmobiliario utilizados para determinar los valores asignados a los predios.
8. Reportes de control y evaluación de calidad realizada a la información física, jurídica y económica producto de la formación o actualización.
9. Documentos con la memoria técnica del proceso de actualización o formación catastral.
10. Presentar al municipio antes del inicio de la vigencia fiscal de la base catastral, el diagnóstico del comportamiento del valor catastral, como insumo para que las autoridades municipales definan las tarifas del impuesto predial unificado aplicables a partir del primero de enero del 2027.
11. Expedir la resolución de puesta en vigencia de la actualización de la formación catastral, así como la expedición de los actos administrativos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.
12. Implementar los mecanismos de interoperabilidad con la SNR requeridos para efectuar la interrelación de la base catastral y registral.

Para el proceso de conservación catastral:

Alcaldía de Manizales

INVITACIÓN A PRESENTAR PROPUESTA PARA CONTRATACIÓN DIRECTA

Ejecutar el proceso de conservación catastral de conformidad con la normativa vigente. En particular se deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Realizar la conservación catastral, luego de realizada la formación catastral por el término de 3 meses y 20 días

2. Atender de oficio o a solicitud de parte, los trámites catastrales para mantener vigente la base catastral de forma permanente tales como: cambios de propietarios, poseedores y ocupantes, englobes, desenglobes, sentencias de divisiones materiales, incorporaciones de predios y construcción, rectificaciones, cancelaciones o modificaciones de la inscripción catastral, así como los trámites catastrales con fines registrales.

3. Entregar oportunamente al municipio los siguientes productos resultado del proceso de conservación catastral:

- **a)** Expediente conformado por cada uno de los trámites
- **b)** Actos administrativos, comunicaciones y notificaciones emitidos para la atención de los trámites.
- **c)** Base de datos catastral gráfica y alfanumérica conservada en su aspecto físico, jurídico y económico e interrelacionada con la base registral.

4. Entregar la información catastral en un período máximo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de finalización del contrato al nuevo gestor catastral que le indique el supervisor del contrato.

5) Destinar a la ejecución del contrato, al menos el 3% de mano de obra local de la respectiva región donde se ejecutará el contrato.

Para la contratación se cuenta con un presupuesto **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS ($1.471.621.621,63) moneda corriente**, dicho valor se discrimina así: **FORMACIÓN CIEN MILLONES DE PESOS ($100.000.000) moneda corriente y CONSERVACIÓN MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS ($1.371.621.621,63) moneda corriente**, y el plazo del contrato será a partir de la suscripción del acta de inicio y hasta 3 meses y 20 días.

Con la propuesta favor anexar los documentos para personas jurídicas, junto con los documentos apropiados para el representante legal, solicitados a través del correo electrónico.

Atentamente,

NATALIA DÍAZ JURADO
Secretaria de Despacho
Secretaría de Hacienda

Proyecto: Paula Tatiana Duque Zapata – Profesional Universitaria – Secretaría de Hacienda.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA

La Secretaria de Despacho de la Secretaría de Hacienda del municipio de Manizales, en ejercicio de sus atribuciones legales en especial las contenidas en la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.1. Del decreto 1082 de 2015 y,

CONSIDERANDO

1. Que el Municipio de Manizales, es un garante del Estado Social de Derecho, que debe potenciar y concretar todos los postulados constitucionales al servicio del bien común, mediante la orientación de toda la normatividad que le compete bajo los principios de la función social, el respeto a la dignidad, al trabajo, a la solidaridad y a la prevalencia del interés general, en el marco de un Estado Social de Derecho, descentralizado, con autonomía de sus entidades territoriales, democrático, participativo y pluralista.
2. Que el artículo 365 de la Constitución Política establece que, "(...) Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley (...) En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios".
3. Que por su parte, le corresponde entonces al municipio de Manizales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 311 de la Constitución Política,
   "(...) El municipio como entidad fundamental de la división político – administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la constitución y la ley".
4. Que el artículo 2 de la Constitución Política, señala que:
   "Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución".
5. Que el artículo 209, inciso segundo de la Constitución Política, dispone que las autoridades administrativas deberán coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.
6. Que de conformidad con el artículo 3 de la ley 80 de 1993, inciso primero, los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.
7. Que el artículo 6 de la Ley 489 de 1998 establece que, en virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales.
8. Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, "Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026, Colombia potencia mundial de la vida", establece que la gestión catastral es un servicio público de naturaleza administrativa especial, 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.

9. Que el parágrafo 1 del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de Ley 2294 de 2023, faculta al Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC para: (1) determinar el modelo de gestión y operación catastral a nivel nacional, (2) coordinar y concertar con los gestores catastrales habilitados y los municipios el cubrimiento del servicio público catastral en todo el territorio nacional, y (3) acompañar el desarrollo de la gestión catastral y el fortalecimiento de capacidades de los gestores catastrales.
10. Que de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, el IGAC es la máxima autoridad catastral nacional y le corresponde la gestión y custodia de la información catastral a través del Sistema Nacional de Información Catastral - SINIC o el que haga sus veces.
11. Que el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, define el catastro con enfoque multipropósito como, "aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios".
12. Que dentro de los beneficios de un catastro con enfoque multipropósito se encuentran:

- Facilita la toma de decisiones y la construcción de políticas públicas en el territorio.
- Constituye la base para la elaboración o revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT).
- Fortalece las finanzas públicas mediante la creación de oportunidades de recaudo y la implementación de otros mecanismos de captura de valor.
- Permite el análisis e impacto de la implementación de instrumentos de gestión, planificación y financiación del desarrollo territorial.
- Constituye la línea base para el diseño e implementación de estrategias masivas para la formalización, regularización o legalización de la propiedad.
- Favorece el desarrollo del mercado inmobiliario, generando seguridad y confianza en sus transacciones.
- Facilita el diseño e implementación de políticas públicas asociadas a la debida atención y prevención de riesgos y desastres.
- Permite contar con información veraz y confiable para la construcción de redes e infraestructuras asociadas a servicios públicos.

Planificación y Ordenamiento Territorial

- La información catastral multipropósito le permite a la entidad territorial comprender las dinámicas del mercado inmobiliario y realizar los análisis necesarios para caracterizar los patrones de uso de la tierra según sus diferentes funciones y vocación.
- Este análisis será el insumo básico para la definición de políticas y planeación espacial para un mejor ordenamiento territorial en el marco de un desarrollo sostenible.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

- Por ejemplo, las administraciones locales pueden utilizar como insumo la información catastral, incluidas las restricciones y responsabilidades, para la actualización de su Plan de Ordenamiento Territorial, respecto a la clasificación del suelo urbano, rural y de expansión urbana. Así mismo, puede servir como insumo para el control de los permisos de construcción.
- La información catastral y cartográfica permite registrar los espacios y terrenos públicos considerados bienes patrimoniales para los procesos de renovación urbana que tenga previsto el territorio. Por ejemplo, contribuye a determinar los espacios libres para parques, equipamientos urbanos, prestación de servicios sociales y tomar decisiones en función del bienestar de la ciudadanía.

Desarrollo Sostenible

La integración de la información catastral con bases de datos medioambientales se constituye en un insumo para la toma de decisiones de uso de los recursos naturales y de la tierra, teniendo en cuenta consideraciones ambientales y evitando decisiones adversas:

- Tener claridad sobre los predios con restricciones ambientales, definiendo los polígonos de las zonas de reservas ambientales, parques naturales y territorios colectivos.
- Identificar la línea de protección de la zona costera y administrar acciones para su protección.
- Apoyar la identificación y caracterización de los ecosistemas del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción para su protección y manejo adecuado.
- Conocer las zonas de riesgo y áreas críticas para mitigar los desastres naturales. Por ejemplo, permite ubicar claramente el territorio con riesgo de inundación y viviendas aledañas o las zonas no urbanizables por amenazas naturales o por presentar condiciones de insalubridad.

Fortalecimiento de las finanzas locales

- Una eficiente gestión catastral garantiza la información requerida para liquidar el impuesto predial de acuerdo con la realidad inmobiliaria del territorio. Con esta claridad se calcula el avalúo catastral, base gravable del impuesto.
- En un catastro actualizado se incorporan las nuevas construcciones y sus mejoras, fortaleciendo directamente las finanzas territoriales y, por consiguiente, la inversión social.
- Se potencializa el uso de nuevas formas para capturar de valor del suelo por parte de los municipios, como la plusvalía, la delineación urbana o la contribución por valorización.
- Identificación de contribuyentes de zonas comerciales para el adecuado y justo cobro de impuestos en beneficio de la inversión social.

13. Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023, sobre los aspectos regulatorios del servicio público de la gestión catastral, el IGAC, en su calidad de máxima autoridad catastral nacional, es responsable de la regulación catastral, lo cual conlleva la expedición de normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones y lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral.
14. Que el mismo artículo establece en su numeral 2, que el IGAC en su condición de máxima autoridad catastral nacional, es responsable de la regulación catastral para "Establecer las condiciones jurídicas, técnicas, operativas, tecnológicas, económicas y financieras para la habilitación y contratación de

gestores y lineamientos técnicos para la contratación de operadores catastrales, considerando los insumos de las entidades del Gobierno Nacional de acuerdo con su competencia."

15. Que el IGAC expidió la Resolución 471 de 2020, "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia", modificada por las Resoluciones 529 de 2020 y 197 de 2022, las cuales deben ser tenidas en cuenta para el ejercicio de la gestión catastral.
16. Que el IGAC expidió la Resolución 370 de 2021, "Por medio de la cual se establece el sistema de proyección cartográfica oficial para Colombia", que define el sistema de referencia y proyección cartográfica que debe ser considerado en la presente resolución, para la integración e interoperabilidad de la base de datos catastral en el SINIC o la herramienta que hagas sus veces.
17. Que el IGAC expidió la Resolución 853 de 2022, "Por la cual se adopta el Plan Nacional de Cartografía Básica de Colombia", que debe ser considerado para efectos de las especificaciones técnicas de la base de datos y los procesos de la gestión catastral (...).
18. Asimismo, la Resolución 1040 del 8 de agosto de 2023, modificada por el art. 12, Resolución 794 de 2026. en su artículo 3.4.1. regla:

"***ARTÍCULO 3.4.1.*** *Modificado por el art. 12, Resolución 794 de 2026.* *<El nuevo texto es el siguiente>* ***Contratación de gestores catastrales.*** *Las entidades territoriales que no estén habilitadas podrán contratar con un gestor catastral para la prestación integral del servicio público de gestión catastral en su territorio. Para el efecto, ambas partes deberán tener en cuenta el cumplimiento de las condiciones de idoneidad establecidas en el presente capítulo en el marco del proceso contractual.*

Los contratos o convenios interadministrativos que se celebren tendrán un periodo de ejecución no inferior a tres (3) años, y el gestor catastral entrante deberá asegurar la prestación integral del servicio público de gestión catastral, de conformidad con la regulación vigente.

PARÁGRAFO 1. *No se podrá contratar la prestación del servicio público de gestión catastral con otro gestor cuando se encuentre en curso el proceso de formación o actualización catastral hasta que este sea puesto en vigencia.*

PARÁGRAFO 2. *El gestor en ejercicio en dicha jurisdicción también deberá considerar las condiciones definidas en el presente capítulo al momento de decidir si entrega el servicio público catastral conforme a lo previsto en el artículo 3.3.3".*

19. Que el Gobierno Nacional mediante el Artículo 1 del Decreto No. 148 de 2020 modificó los capítulos 1 y 2 del título 2 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1170 de 2015, referente a las siguientes Disposiciones Generales del Servicio Público de Gestión Catastral:

- Artículo 2.2.2.1.2 Principios de la gestión catastral. Además de los principios de la función administrativa, el ejercicio y la regulación de la gestión catastral se orientarán por los siguientes principios: Integralidad, calidad, seguridad jurídica, eficiencia, progresividad, sostenibilidad, libre competencia, apertura tecnológica y publicidad y uso de la información.
- Artículo 2.2.2.1.3. Objetivos de la gestión catastral. El servicio público de gestión catastral tendrá como objetivo esencial garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo en forma

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

- Artículo 2.2.2.1.4. Prestación del servicio de la gestión catastral. En los términos del artículo 79 de la ley 1955 de 2019, los responsables de la prestación del servicio público de la gestión catastral son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los Gestores Catastrales, quienes prestarán el servicio directamente o a través de los Operadores Catastrales.
- Artículo 2.2.2.1.6. Obligaciones generales de los gestores catastrales: Los gestores catastrales tendrán las siguientes obligaciones:
  - ✓ Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación optima del servicio público catastral.
  - ✓ Prestar el servicio público catastral en los municipios para las cuales sea contratado.
  - ✓ Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico, y económico.
  - ✓ 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.
  - ✓ 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.
  - ✓ 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.
  - ✓ Dar cumplimiento al plan con que se habilito para ejercer el servicio público.
  - ✓ Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio.
  - ✓ Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales de conformidad con lo señalado por el Gobierno Nacional.
  - ✓ Reportar a través del SINIC, los operadores catastrales con los cuales contrate actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos.
  - ✓ Las demás previstas en este decreto y las normas concordantes y complementarias.

20. Que el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, establece que el proceso de *conservación* catastral consiste en el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble.
21. Que el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, establece que el proceso de *difusión* catastral consiste en las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.
22. Que al constituir los avalúos catastrales la base gravable del impuesto predial, su conservación es necesaria para reflejar la realidad física, jurídica y económica de los predios.

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA

23. Que la conservación catastral y el mantenimiento del censo o inventario catastral facilita igualmente la planeación del territorio en los municipios, la gestión del riesgo, entre otros aspectos, al disponer de información predial que responda a la realidad inmobiliaria, en sus aspectos físicos y jurídicos.
24. Que de conformidad con lo previsto en el artículo 311 de la Constitución Política y el artículo 3 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012, le corresponde al municipio, entre otras, administrar, ordenar y promover el desarrollo de su territorio, prestar los servicios públicos que determine la ley, y formular y adoptar planes de ordenamiento territorial.
25. Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 en concordancia con el decreto 1983 de 2019 y el decreto 1608 de 2022 establecen que el IGAC habilitará como gestores catastrales para la prestación del servicio catastral a las entidades públicas nacionales o territoriales, incluyendo, entre otros, esquemas asociativos de entidades territoriales.
26. Que en virtud de lo expuesto y con en cumplimiento de las facultades que le asistente, el IGAC mediante Resolución 307 de 12 de MARZO de 2020, aclarada por Resolución 456 del 11 de mayo de 2020, habilitó como gestor catastral a MASORA.
27. Que MASORA Municipios Asociados del Oriente Antioqueño es una asociación de municipios pública, de forma precisa por los artículos 148 y 149 de la Ley 136 de 1994.
28. Que la Asociación de Municipios del Oriente Antioqueño MASORA, fue constituida mediante Escritura Pública N° 312 de septiembre 12 de 1992 de la Notaría Única del Circuito Notarial de El Retiro, y de acuerdo con la Escritura Pública N° 312 de septiembre 12 de 1992 en su artículo segundo el objeto fundamental de la Asociación de Municipios del Altiplano del Oriente Antioqueño "MASORA" es promover el progreso y el desarrollo integral de los municipios y la comunidad de la región.
29. Que el artículo 2.2.2.5.7. del Decreto 1983 de 2019 señala que: "*teniendo en cuenta la naturaleza de las partes, la selección del contratista para la prestación del servicio público catastral podrá realizarse a través de contratación directa, observando los principios de selección objetiva y transparencia, por tratarse de un contrato interadministrativo*".
30. Que esta contratación se enmarca en la causal de contratación directa prevista en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, teniendo en cuenta la naturaleza de las partes del contrato.
31. Que el numeral 3 del artículo 2.2.2.1.5. del Decreto 148 de 2020 establece que los gestores catastrales, independientemente de su jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional.
32. Que MASORA, conservó su condición de gestor catastral, en virtud de lo dispuesto en el parágrafo 1-II del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019.
33. Que dentro de las finalidades que se buscan a través del servicio público de gestión catastral está atender la necesidad que tiene el país de contar con una información catastral actualizada, que refleje la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles, de modo que se propenda por la participación ciudadana, el uso de las herramientas tecnológicas, la actuación coordinada de las entidades administrativas y la inclusión del enfoque multipropósito dentro del catastro, en el marco de la implementación del Punto I del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera
34. Que el Servicio público de la gestión Catastral se define como: La gestión catastral es un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos formación, actualización, conservación y difusión la información catastral, por medio los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente la información

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

física, jurídica y económica de los inmuebles del país. La gestión tiene implícito el multipropósito, el cual contribuye en la conformación un catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con registro la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio

35. Que acorde al Decreto 148 de 2020 Artículo 2.2.2.1.2., la gestión catastral debe regirse por los siguientes principios: Además de los principios de la función administrativa, ejercicio y la regulación de la gestión catastral se orientarán por los siguientes principios: a) Calidad: La gestión catastral deberá realizarse bajo los estándares de rigurosidad que estén dirigidos a que la prestación del servicio satisfaga necesidades de los usuarios de manera continua, ininterrumpida y eficiente. b) Eficiencia: Los gestores y operadores catastrales buscarán adelantar todos los procesos y procedimientos previstos en el presente decreto, al menor costo posible y buscando cumplir las finalidades del servicio público catastral. c) Progresividad: El enfoque multipropósito del servicio público catastral se hará de manera gradual y progresiva, de acuerdo con la disponibilidad fiscal y el principio de sostenibilidad. d) Libre competencia: Las autoridades nacionales velarán por la concurrencia de múltiples gestores y operadores en la prestación del servicio catastral. e) Seguridad jurídica: La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio. f) Apertura tecnológica: Se garantiza la libertad de elegir la tecnología más apropiada y adecuada para cumplir los requerimientos del servicio público catastral, siempre y cuando se sigan los estándares de interoperabilidad adoptados por la autoridad reguladora. g) Integralidad: La información catastral estará definida de acuerdo con estándares técnicos, comprendiendo la totalidad del territorio nacional, describiendo la situación física, económica y material de los predios y reflejando la información jurídica del Registro de instrumentos públicos. h) Participación ciudadana: En el proceso de gestión catastral multipropósito, el Sistema Nacional Catastral Multipropósito garantizará una amplia y efectiva participación de las comunidades y de las personas en la generación, mantenimiento y uso de la información. i) Publicidad y uso de la información: La información catastral en sus componentes físico, jurídico y económico es pública y está a disposición de los usuarios. Los Gestores Catastrales promoverán la difusión, acceso y uso de información catastral. j) Sostenibilidad: La gestión catastral propenderá por mantenerse productiva en el transcurso del tiempo bajo criterios de optimización de los recursos que no comprometan fiscalmente la satisfacción de necesidades futuras de los ciudadanos, el aprovechamiento sostenible de los recursos y la adecuada administración del territorio
30. Que acorde al artículo 2.2.2.1.3 del Decreto 148 de 2020, son objetivos de la gestión catastral garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de manera permanente, continua e ininterrumpida.
36. Que dentro del Decreto 148 de 2020 se establecen como intervinientes de la gestión catastral a los usuarios del servicio público de gestión catastral, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-, los gestores catastrales, los operadores catastrales, la Superintendencia de Notariado y Registro y los Municipios.
37. Que se logró establecer que Masora con su experiencia de más de 30 años en trámites catastrales, es la entidad idónea para ejecutar el objeto del presente Contrato Interadministrativo, es importante anotar que el objeto esencial de la gestión catastral tendrá como objetivo es garantizar calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, propendiendo por una cobertura del servicio de manera progresiva y una prestación eficiente del servicio de forma permanente, continua e

ininterrumpida en favor del ciudadano con el propósito de dotar de transparencia a las operaciones inmobiliarias nacionales, rodear de seguridad jurídica la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional con miras a:

- Formulación de políticas públicas relacionadas con el uso del suelo urbano y rural, así como construcción del plan de ordenamiento territorial.
- identificación de los usos no normativos y de la informalidad de la tierra.
- Planificación de obras de infraestructura y equipamientos urbanos.
- Identificación de la titularidad jurídica y del estado de la propiedad de los predios del municipio.
- Insumo para la toma de decisiones en materia fiscal y financiera que debe adoptar la administración municipal.
- Analítica de datos.

38. Que en cumplimiento del objeto social y objetivos antes señalados y de acuerdo con la naturaleza del contrato Interadministrativo y el alcance que requiere contratar el Municipio de Manizales - Secretaría de Hacienda, MASORA puede ejecutar el objeto contractual, el cual va encaminado a realizar la prestación del servicio de Gestión y Operación catastral pues cuenta con toda la idoneidad requerida.
39. Que el equipo de trabajo estará conformado por un grupo de profesionales interdisciplinarios en áreas administrativas, de la ingeniería y el derecho que poseen la formación académica y experiencia técnica especializada para cumplir el rol y las funciones que el proyecto de actualización catastral demanda en atención a los requisitos de experiencia y formación que para tal fin ha sugerido el Departamento Nacional de Planeación – DNP y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.
40. Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se expide el presente acto administrativo el cual, en su parte resolutiva además de llevar a cabo la contratación particularmente señalada, indica la información que exige el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015 así:

1. La causal que invoca para contratar Directamente
2. El objeto del contrato
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirá al contratista
4. El lugar donde los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

1. CAUSAL QUE SE INVOCA PARA CONTRATAR DIRECTAMENTE

Para celebrar este proceso contractual de contratación directa aplican las normas consagradas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015.

Los contratos interadministrativos encuentran sustento en las siguientes normas: I. Artículo 113 de la Constitución Política, consagra que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines. II. Artículo 209 de la Constitución Política, consagra que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad y, estableciendo adicionalmente, que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. III. Artículo 3° de la Ley 489 de 1998, señala que la función administrativa

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

se desarrollará conforme a los principios constitucionales, en particular los atinentes a la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia. IV. Artículo 4 de la Ley 489 de 1998, establece que la finalidad de la función administrativa es buscar la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos consagrados en la Constitución Política, por lo cual los organismos, entidades y personas encargadas, del ejercicio de funciones administrativas deben ejercerlas consultando el interés general. V. Ley 1150 de 2007 establece el artículo 2 No. 4 literal c modificado por la Ley 1474 de 2011 articulo 92 como modalidad de selección de contratistas la contratación directa encontrando dentro de esta los contratos interadministrativos "siempre que las obligaciones derivadas del mismos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos", de igual forma de conformidad con lo consagrado en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de contratación entre entidades estatales es la contratación directa.

Adicionalmente, la Corte Constitucional en la Sentencia C-671/15, se pronunció sobre la naturaleza jurídica de los convenios o contratos interadministrativos, que los incluye dentro de la causal de contratación directa prevista en el literal c), del numeral 4, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y cuyo alcance se explica así: *"A pesar de que la norma se refiere únicamente a los contratos interadministrativos, esto no implica que la excepción a la licitación pública sólo se aplique a éstos y no a los convenios interadministrativos, puesto que ello conduciría a una interpretación irrazonable según la cual esta modalidad contractual, cuyo objeto y finalidad sólo interesa a la administración, deba ser celebrado siguiendo el procedimiento de selección objetiva y en la cual únicamente será proponente aquélla. En tal sentido, la causal de contratación directa es aplicable a los convenios y a los contratos interadministrativos."* Y continúa ese Alto Tribunal señalando frente a la regulación de los contratos y convenios interadministrativos, lo siguiente: *"Lo que hace interadministrativo a un contrato o convenio no es el procedimiento de selección aplicable, sino la calidad de los sujetos contratantes, esto es que las dos partes de la relación jurídica contractual formen parte de la administración pública".*

Recientemente, el Consejo de Estado en sentencia del 24 de mayo de 2018, hizo una precisión sobre los contratos interadministrativos, así:

"A partir de lo anterior y de acuerdo con la calidad de las partes -dos entidades públicas, es evidente que se trata de un convenio interadministrativo de aquellos a los que se refiere el artículo 95 de la ley 489 de 1998 y cuyas principales características han sido definidas por esta Corporación en los siguientes términos:

"(i) constituyen verdaderos contratos en los términos del Código de Comercio cuando su objeto lo constituyen obligaciones patrimoniales; (ii) tienen como fuente la autonomía contractual; (iii) son contratos nominados puesto que están mencionados en la ley; (iv) son contratos atípicos desde la perspectiva legal dado que se advierte la ausencia de unas normas que de manera detallada los disciplinen, los expliquen y los desarrollen, como sí las tienen los contratos típicos, por ejemplo compra venta, arrendamiento, mandato, etc. (v) la normatividad a la cual se encuentran sujetos en principio es la del Estatuto General de Contratación, en atención a que las partes que los celebran son entidades estatales y, por consiguiente, también se obligan a las disposiciones que resulten pertinentes del Código Civil y del Código de Comercio; (vi) dan lugar a la creación de obligaciones jurídicamente exigibles; (vii) persiguen una finalidad común a través de la realización de intereses compartidos entre las entidades vinculadas; (viii) la acción mediante la cual se deben ventilar las diferencias que sobre el particular surjan es la de controversias contractuales".

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA

2. DETERMINACIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

"Contrato interadministrativo para prestar el servicio público de gestión catastral en específico para la conservación, actualización y difusión catastral de las zonas rural y urbana de la ciudad de Manizales, y en cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato marco n° 2412311346".

3. PRESUPUESTO PARA LA CONTRATACIÓN Y CONDICIONES QUE SE EXIGIRÁN AL CONTRATISTA

De conformidad con el artículo 4 de la Ley 489 de 1998, las entidades estatales en ejercicio de la función administrativa deben buscar la satisfacción de las necesidades generales de los habitantes de conformidad con los fines estatales.

Atendiendo lo dispuesto en las normas en cita y dado que el Municipio- Secretaria de Hacienda, necesita contratar un Gestor Operador con enfoque multipropósito, para realizar la actualización, conservación y difusión de la información se hace necesario contratar con MASORA, gestor catastral según Resolución Nro. 307 de 2020 del IGAC, habilitado de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1983 de 2019, que cuenta con la trayectoria y experiencia en diferentes actividades catastrales como lo son: La actualización, conservación y difusión de la información.

Para la suscripción del contrato, el valor del presente contrato es **MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS CON SESENTA Y TRES CENTAVOS ($1.471.621.621,63) moneda corriente** y se cuenta con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal en este periodo anual de 2026:

CUIPO	MGA	RUBRO	DENOMINACIÓN	VALOR	CDP	REGISTRO	DEPENDENCIA
0	4599025	25 1 3 11 4 201 26 07	Mejoramiento de ingresos-Catastro	$1.739.535738	242	252242	Secretaría De Hacienda

4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

1.1. OBLIGACIONES DE LAS PARTE.

1.1.1. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1) Pagar oportunamente al Gestor Catastral el valor pactado en este contrato.
2) Supervisar el contrato conforme con los parámetros legales y lo pactado en la cláusula de supervisión de este contrato.
3) Prestar colaboración eficaz y oportuna al Gestor Catastral, suministrándole a la suscripción del presente contrato toda la información de que disponga y que se requiera para la formación y conservación de la información catastral, especialmente en lo relacionado con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y vigente a la firma de este contrato, los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal, y las modificaciones o ajustes al POT.
4) Elaborar los documentos requeridos para las modificaciones contractuales, en caso de que se requieran.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA

5) Comunicar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– y a la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR– el periodo en que inicia la responsabilidad del **MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MASORA** como gestor catastral y el momento en que culmina. Esta comunicación se debe realizar dentro de los 15 días siguientes a la suscripción del contrato o modificación del término por el cual el **MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO – MASORA** presta el servicio público de gestión catastral.
6) Realizar la supervisión de la ejecución de las actividades y generación de productos asociados a la prestación del servicio público catastral en el marco de los lineamientos técnicos emitidos por la autoridad catastral y el plan de aseguramiento de la calidad.

1.1.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL GESTOR CATASTRAL:

1. Cumplir las obligaciones establecidas en el ordenamiento jurídico para la prestación del servicio público de gestión catastral. En particular con lo establecido en los artículos 79 y siguientes de la Ley 1955 de 2019, en los Decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020, compilados en el Decreto 1170 de 2015 "por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística" o las normas que los modifiquen o sustituyan, así como la regulación que expida la autoridad máxima catastral.
Tales obligaciones se entienden incorporadas al presente contrato, en particular las establecidas en los artículos 2.2.2.1.6, 2.2.2.2.4, 2.2.2.5.6 del Decreto 1170 de 2015.
2. Preservar íntegramente la información existente en fichas catastrales o archivos digitales para conformar la historia catastral.
3. Entregar informes mensuales sobre el avance de la ejecución del contrato.
4. Disponer de la infraestructura tecnológica de hardware para el almacenamiento y procesamiento de la información catastral.
5. Contar con los equipos, personal e insumos necesarios para la ejecución del contrato.
6. Crear canales de comunicación con los actores que incidan en la gestión catastral, tales como la Agencia Nacional de Tierras -ANT, Unidad Administrativa de Restitución de Tierras, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Agencia de Desarrollo Rural -ADR-, Parques Nacionales Naturales de Colombia -PNN-, entre otros. [incluir los demás en caso de que resulte necesario].
7. Comunicar al municipio los contratos celebrados con operadores catastrales, relacionados con la ejecución de este contrato.

1.1.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL GESTOR CATASTRAL:

1) Realizar las operaciones técnicas y administrativas para la formación y conservación de la información catastral con enfoque multipropósito, en las zonas tanto urbanas como rurales del municipio, de conformidad con la propuesta técnica y económica presentada.
2) Expedir la resolución de apertura del proceso de formación o actualización catastral.
3) Realizar la [formación] en un término de 3 meses y 20 días.
4) Entregar oportunamente al municipio la información resultante de la [formación] de la información catastral para la liquidación, facturación y cobro del impuesto predial unificado, y demás fines de la administración municipal. Los productos mínimos para entregar son:

Para el proceso de formación catastral:

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA

1. Insumos cartográficos usados de acuerdo con la especificación técnica vigente.
2. Documentos que evidencien las socializaciones y participación de la comunidad en el proceso (autoridades municipales, líderes y comunidad en general) tales como actas, listas de asistencia, videos, material, entre otros.
3. Documento de caracterización del territorio en el que se describan las condiciones especiales tales como seguridad, accesibilidad, existencia de comunidades étnicas, y cualquier otra información que se considere útil para definir el trabajo de campo.
4. Plan de trabajo que contenga como mínimo: Organigrama del proyecto, cronograma que detalle las actividades de la etapa de alistamiento, operación en campo, aseguramiento de la calidad, consolidación de la información capturada y generación de la base de datos.
5. Base de datos con la información física, jurídica y económica de los predios actualizada, en el modelo de aplicación vigente y aprobado por máxima autoridad de gestión catastral.
6. Soportes asociados al proceso tales como: documentos de identificación de propietarios, poseedores u ocupantes, así como los que sustenten la relación entre el interesado y el predio, escrituras públicas, sentencias, resoluciones de adjudicación y demás, actas de colindancia, levantamientos planimétricos, fotografías etc.
7. Estudio del componente económico que contenga, como mínimo, descripción de métodos y ofertas de mercado inmobiliario utilizados para determinar los valores asignados a los predios.
8. Reportes de control y evaluación de calidad realizada a la información física, jurídica y económica producto de la formación o actualización.
9. Documentos con la memoria técnica del proceso de actualización o formación catastral.
10. Presentar al municipio antes del inicio de la vigencia fiscal de la base catastral, el diagnóstico del comportamiento del valor catastral, como insumo para que las autoridades municipales definan las tarifas del impuesto predial unificado aplicables a partir del primero de enero del 2027.
11. Expedir la resolución de puesta en vigencia de la actualización de la formación catastral, así como la expedición de los actos administrativos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.
12. Implementar los mecanismos de interoperabilidad con la SNR requeridos para efectuar la interrelación de la base catastral y registral.

Para el proceso de conservación catastral:

Ejecutar el proceso de conservación catastral de conformidad con la normativa vigente. En particular se deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Realizar la conservación catastral, luego de realizada la formación catastral por el término de 3 meses y 20 días
2. Atender de oficio o a solicitud de parte, los trámites catastrales para mantener vigente la base catastral de forma permanente tales como: cambios de propietarios, poseedores y ocupantes, englobes, desenglobes, sentencias de divisiones materiales, incorporaciones de predios y construcción, rectificaciones, cancelaciones o modificaciones de la inscripción catastral, así como los trámites catastrales con fines registrales.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE CONTRATACIÓN DIRECTA

3. Entregar oportunamente al municipio los siguientes productos resultado del proceso de conservación catastral:

a) Expediente conformado por cada uno de los trámites
b) Actos administrativos, comunicaciones y notificaciones emitidos para la atención de los trámites.
c) Base de datos catastral gráfica y alfanumérica conservada en su aspecto físico, jurídico y económico e interrelacionada con la base registral.

4. Entregar la información catastral en un periodo máximo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de finalización del contrato al nuevo gestor catastral que le indique el supervisor del contrato.

5) Destinar a la ejecución del contrato, al menos el 3% de mano de obra local de la respectiva región donde se ejecutará el contrato.

5. INDICACIÓN DEL LUGAR DONDE SE PUEDEN CONSULTAR LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS:

Toda la documentación relativa a la contratación directa que se justifica por medio del presente acto, podrá consultarse en la Secretaría Jurídica del Municipio de Manizales y en el SECOP II.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

CLAUSULA PRIMERA: Declarar justificada la modalidad de contratación Directa para la suscripción del contrato interadministrativo marco con la Asociación de Municipios del Oriente Antioqueño MASORA, cuyo objeto es: "Contrato interadministrativo para prestar el servicio público de gestión catastral en específico para la conservación, actualización y difusión catastral de las zonas rural y urbana de la ciudad de Manizales, y en cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato marco n° 2412311346".

CLAUSULA SEGUNDA: Que en acatamiento de lo dispuesto en el inciso 3 artículo 66 de la ley 80 de 1993, se convoca a las veedurías ciudadanas que se encuentren conformadas de acuerdo con la ley, para que realicen el control social a la presente contratación directa.

CLAUSULA TERCERA: Que todos los documentos relativos al presente proceso de contratación, podrá consultarse en la Alcaldía de Manizales - secretaria Jurídica y Secretaría de Hacienda del Municipio de Manizales

Manizales, julio 2026

NATALIA DÍAZ JURADO
Secretaria de Despacho
Secretaria De Hacienda

Proyectó: Paula Tatiana Duque Zapata-Profesional Universitario-Secretaria de Hacienda
Revisó: Maria Fernanda Durán- Contratista-Secretaria de Hacienda.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES