ESTUDIOS DEL SECTOR

La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, en cumplimiento del Decreto 1082 de 2015 en el *"**Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales.** La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso."* y siguiendo la metodología definida por la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en el documento G-EES-01 denominado "Guía para la Elaboración de Estudios del Sector", sustenta los estudios de planificación con el fin adelantar la contratación para: Prestar por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativa, los servicios profesionales integrales para la generación de la ortoimagen urbana de los diez (10) municipios que conforman el proyecto de actualización masiva de avalúos catastrales urbanos de Asomunicipios, comprendiendo la totalidad del ciclo fotogramétrico: (i) operación en campo del sistema aéreo pilotado a distancia (RPAS) y materialización y levantamiento de puntos de control terrestre (GCP) con receptor GNSS de doble frecuencia; (ii) procesamiento fotogramétrico digital del bloque aerofotogramétrico, generación del modelo digital de superficie (DSM), modelo digital del terreno (DTM) y ortoimagen georreferenciada por municipio; y (iii) generación y entrega del producto cartográfico final en formato GeoTIFF con coordenadas Magna-Sirgas / EPSG:3116, incluyendo reporte técnico fotogramétrico y metadatos ISO 19115, todo conforme a los estándares técnicos del IGAC y como insumo cartográfico para la metodología de avalúo masivo establecida en la Resolución IGAC 1939 de 2025 y en cumplimiento del Artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. OBJETO DEL CONTRATO:

Prestar, por sus propios medios y con plena autonomía técnica y administrativa, servicios profesionales integrales para la generación de ortoimágenes urbanas de los diez (10) municipios que conforman el proyecto de actualización masiva de avalúos catastrales urbanos de ASOMUNICIPIOS, mediante la ejecución integral del ciclo fotogramétrico, que comprende: (i) la planificación y operación en campo de sistemas aéreos pilotados a distancia (RPAS), así como la materialización y levantamiento de puntos de control terrestre (GCP) mediante receptores GNSS de doble frecuencia; (ii) el procesamiento fotogramétrico digital de los bloques aerofotogramétricos y la generación, validación y ajuste del Modelo Digital de Superficie (DSM), Modelo Digital del Terreno (DTM) y ortoimagen georreferenciada para cada municipio; y (iii) la generación, estructuración y entrega de los productos cartográficos finales en formato GeoTIFF, referidos al sistema de coordenadas MAGNA-SIRGAS / EPSG:3116, acompañados del respectivo reporte técnico fotogramétrico y de los metadatos conforme a la norma ISO 19115. Lo anterior deberá ejecutarse de conformidad con los estándares y especificaciones técnicas vigentes del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y tendrá como finalidad generar los insumos cartográficos requeridos para la aplicación de la metodología de avalúo masivo, en el marco de lo establecido en la Resolución IGAC 1939 de 2025 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023.

1.1. Actividades específicas

1. Planeación de los vuelos fotogramétricos urbanos (altura, traslape, GSD, condiciones meteorológicas, permisos AeroCivil). Operación del RPAS para la captura de imágenes aéreas verticales de las cabeceras urbanas. Materialización y levantamiento de puntos de control terrestre (GCP) con GNSS de doble frecuencia (precisión submétrica). Validación en sitio de cobertura, traslape y calidad radiométrica. Bitácora y memoria técnica del vuelo.
2. Procesamiento del bloque aerofotogramétrico en software especializado (Pix4D, Metashape, ContextCapture o similar). Generación del modelo digital de superficie (DSM), modelo digital del terreno (DTM) y ortoimagen georreferenciada. Control de calidad geométrico: precisión planimétrica < 1 GSD validada con puntos de chequeo (CHK).
3. Generación de la ortoimagen GeoTIFF georreferenciada por municipio (10 productos) en sistema de coordenadas Magna-Sirgas. Entrega del modelo digital del terreno (DTM), reporte fotogramétrico técnico y metadatos cartográficos ISO 19115, como insumo para la metodología de avalúo masivo IGAC (Resolución 1939 de 2025).
4. Las demás actividades relacionadas asignadas por el director ejecutivo de Asomunicipios en relación con el objeto del contrato.

2. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD:

La Constitución Política de Colombia en su artículo 2 establece como fines del Estado: “servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación (…)”. Así mismo, el artículo 285 de la misma carta magna expresa que “fuera de la división general del territorio, habrá las que determine la ley para el cumplimiento de las funciones y servicios a cargo del Estado”, dentro de los cuales están los esquemas asociativos territoriales como las Asociaciones de Municipios que son aquellas divisiones administrativas que la ley ha determinado con capacidad de cumplir fines del Estado y de las entidades territoriales, a través de sinergias, alianzas competitivas, integración y planificación regional.

La Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios es un esquema asociativo territorial constituido desde 1993 en virtud de los preceptos constitucionales y legales, con personería jurídica y patrimonio propio e independiente de los entes que las conforman, que se rige por sus propios estatutos y goza para el desarrollo de su objetivo, de los mismos derechos, privilegios, excepciones y prerrogativas otorgadas por la ley a los municipios. Su objeto es el de promover la mancomunidad entre los municipios miembros como un instrumento de gobernanza multinivel en la gestión e implementación de políticas públicas para el desarrollo local y regional, a través de la ejecución de planes, proyectos y programas en relación con el objeto de la entidad, para lo cual se ha facultado a su director ejecutivo para la celebración de contratos y convenios necesarios para el cumplimiento de su misionalidad.

En Colombia a partir de la ley 1753 de 2015 que adoptó el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 se empezó a modernizar el concepto tradicional de catastro para dar paso al catastro con

enfoque multipropósito con fines adicionales a los fiscales, definiéndolo como un sistema que *"dispone información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y la planeación social y económica".* Sin embargo, es solo hasta la expedición del CONPES 3958 de 2019 y del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 (ley 1955 de 2019) donde se plantea una estrategia que permita contar con un catastro *"integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información",* estableciendo igualmente que *"la gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados".*

La desactualización catastral es un problema estructural en el país, con impactos económicos y sociales altos, tan importantes que se ha visto la necesidad de generar compromisos para su solución tanto en el marco del Convenio Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera (2016), como en los posteriores Planes de Nacionales de Desarrollo (2014-2018, 2018-2022 y 2022-2026) y planes de desarrollo municipales, que han acogido estrategias para avanzar en este propósito, que, es la obligación por parte del Estado de garantizar la formación y actualización catastral en el país, principalmente en los 170 municipios PDET priorizados (Ley 1955 de 2019, Decreto 1983 de 2019, Decreto 148 de 2020, Resolución 388 de 2020, Resolución 509 de 2020, Resolución 471 de 2020, Resolución 529 de 2020, Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 2020).

La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público. Las anteriores actividades, son adelantadas por los Gestores catastrales, que pueden ser entidades públicas del orden nacional o territorial, los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el (lGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, los catastros descentralizados y delegados titulares la gestión catastral, la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019, así como el mismo IGAC por excepción.

Que de acuerdo con el Artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 y la Resolución IGAC 1939 de 2025 se requiere la realización de proceso de actualización masiva de valores catastrales urbanos, la cual es aplicable a los municipios de la jurisdicción, actividad requerida para todos los gestores catastrales.

Con el ánimo de poder cumplir las actividades acá previstas en el Convenio de la referencia se torna necesario contratar los servicios profesionales para el desarrollo de la actividad; al no existir personal de planta suficiente para adelantar estas, se realizará a través de proceso de contratación.

3. ANÁLISIS DEL MERCADO:

3.1. Aspectos generales:

Según el DANE, el Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia en el último trimestre del año 2025 en el sector de Comercio al por mayor y al por menor, tuvo movimientos considerables respecto al año inmediatamente anterior, lo que deduce que esta actividad impacta de manera positiva el PIB, generando empleo y desarrollo a la región.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr]/ 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,1	1,3	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,8**	**1,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	**3,6**	**2,8**	**1,2**

Fuente: DANE, PIB_T

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA:

4.1. Códigos UNSPSC:

Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto del presente proceso de contratación se tuvo en cuenta el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), expedida por Colombia Compra Eficiente.

Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80111620	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	Servicios de recursos humanos	Servicios de personal temporal

¿QUIÉN VENDE?

El estudio del mercado para determinar el valor a contratar del presente contrato detalla que:

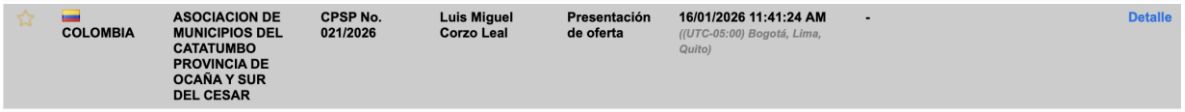
La actividad de prestación de servicios puede ser ofertado por persona natural o jurídica. Así pues, para realizar el análisis de la demanda, según la necesidad de la Asociación de Municipios

del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, se tendrán en cuenta contratos celebrados con anterioridad por la entidad, por municipios y/ entidades del Departamento, conforme a los cuales se establece el valor estimado para la presente contratación.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

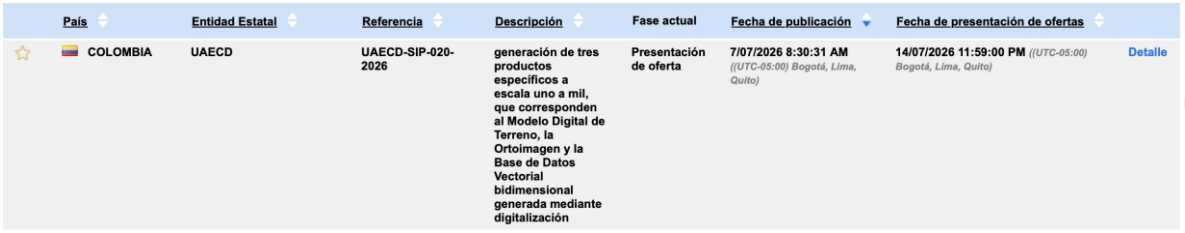
5.1. Adquisiciones previas en la entidad:

Para realizar el análisis de la demanda se consultó las adquisiciones previas que ha realizado la entidad en vigencias anteriores, encontrando los siguientes:



☆	COLOMBIA	ASOCIACION DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR	CPSP No. 021/2026	Luis Miguel Corzo Leal	Presentación de oferta	16/01/2026 11:41:24 AM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	-	Detalle

Igualmente, se realizó búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP, de procesos iguales o similares que se han adelantado en algunos municipios y/o entidades del Departamento, como se detalla a continuación:



	País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	
☆	COLOMBIA	UAECD	UAECD-SIP-020-2026	generación de tres productos específicos a escala uno a mil, que corresponden al Modelo Digital de Terreno, la Ortoimagen y la Base de Datos Vectorial bidimensional generada mediante digitalización	Presentación de oferta	7/07/2026 8:30:31 AM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	14/07/2026 11:59:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)	Detalle

6. CONCLUSIONES

El servicio requerido no tiene precios indicativos y tampoco cuenta con tarifas, lista o catálogos de precios estandarizados en el mercado, ni en el sector público o privado, razón por la cual para estimar el valor del contrato se ha tenido en cuenta lo que dichos servicios o servicios similares han costado a otras Entidades Públicas. Igualmente se ha tenido en cuenta el plazo del contrato, las actividades que se requieren ejecutar, la idoneidad y la experiencia exigida, descuentos y retenciones, obligaciones adicionales y el hecho de ser un contrato con plena autonomía técnica, puesto que estas variables tienen incidencia en la determinación del precio o valor del contrato.

Por último, como se ha referido que por ser servicios que no tienen tarifas oficiales o estándares de precios, ha de tenerse en cuenta igualmente la capacidad presupuestal de la entidad para atender este tipo de contratación y asegurar la prestación de un servicio que resuelva de manera efectiva este tipo de necesidades administrativas y operativas de Asomunicipios.

De acuerdo con lo anterior, se concluye que el valor estimado del contrato es de **SETENTA MILLONES DE PESOS ($70.000.000,00) M/cte.,** que tendrá un plazo de ejecución de **DOS (2) MESES,** contados desde la fecha la suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro

presupuestal. Dicho valor será cancelado mediante pagos parciales previo desarrollo de cada componente y entrega de resultados.

Original firmado
HUGO ARMANDO ARÉVALO FRANCO
Director Ejecutivo

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

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