DEPENDENCIA	SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

1.1. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA NECESIDAD:

El Área Metropolitana de Bucaramanga – AMB – es una entidad administrativa de derecho público constituida como esquema asociativo territorial, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa, patrimonio propio y régimen administrativo y fiscal especial, cuyo ámbito de actuación comprende los municipios que integran el Área Metropolitana. De conformidad con lo establecido en la Ley 1625 de 2013, dentro de sus competencias se encuentra la de programar y coordinar el desarrollo armónico, integrado y sustentable de los municipios que la conforman, mediante la articulación de políticas, planes, programas y proyectos orientados a la adecuada planificación, gestión y administración del territorio.

El ejercicio de las competencias del AMB se desarrolla en el marco de los fines esenciales del Estado previstos en el artículo 2 de la Constitución Política y de los principios que orientan la función administrativa establecidos en el artículo 209 superior, particularmente los de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. De igual manera, los principios de colaboración armónica, coordinación, concurrencia y subsidiariedad establecidos en los artículos 113 y 288 de la Constitución Política fundamentan la articulación entre las diferentes autoridades y niveles territoriales para el cumplimiento eficiente de las funciones públicas.

En este contexto, la disponibilidad de información territorial suficiente, actualizada, confiable y técnicamente consistente constituye un elemento fundamental para el adecuado ejercicio de las competencias relacionadas con la planeación, el ordenamiento territorial, la gestión del suelo, la seguridad jurídica sobre la propiedad, la toma de decisiones públicas y el fortalecimiento de las capacidades institucionales y fiscales de las entidades territoriales.

Dentro de este marco se encuentra la gestión catastral, entendida como un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito. De conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, la gestión catastral constituye un instrumento para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral, apoyar la seguridad jurídica sobre la propiedad inmueble, fortalecer los fiscos territoriales y servir de insumo para los procesos de planeación y ordenamiento territorial.

A su vez, el Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, establece el enfoque multipropósito del catastro como un mecanismo fundamental para la formulación e implementación de políticas públicas, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y ordenamiento territorial, la interoperabilidad con el registro público de la propiedad inmueble, la asignación eficiente de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de las entidades territoriales.

En desarrollo de este modelo, mediante Resolución IGAC No. 1267 del 10 de octubre de 2019, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC – habilitó al Área Metropolitana de Bucaramanga como gestor catastral. En virtud de dicha habilitación, desde enero de 2020 el AMB asumió la prestación del servicio público de gestión catastral en los municipios de Bucaramanga, Piedecuesta y Girón, y en el municipio de Floridablanca hasta la fecha en que este asumió directamente dicha función como gestor catastral.

Esta habilitación genera para el AMB responsabilidades permanentes relacionadas con la prestación eficiente, continua y oportuna del servicio, así como con la calidad, integridad, confiabilidad y actualización de la información catastral. En consecuencia, el cumplimiento de estas obligaciones requiere mantener una capacidad institucional suficiente para atender de manera permanente las modificaciones que se presentan en los predios y las solicitudes formuladas por los propietarios, poseedores, entidades públicas y demás usuarios del servicio.

El régimen técnico y administrativo de la gestión catastral se encuentra desarrollado principalmente en la Resolución IGAC No. 1040 de 2023, Única de la Gestión Catastral Multipropósito, modificada parcialmente por las Resoluciones

IGAC No. 746 de 2024 y No. 794 de 2026. Este marco normativo establece las condiciones y procedimientos aplicables a la prestación del servicio y exige a los gestores catastrales mantener información que refleje adecuadamente las condiciones físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles.

En particular, la conservación catastral constituye un proceso permanente destinado a mantener actualizada la base de datos catastral y la documentación asociada, mediante la incorporación de los cambios que experimentan los predios en sus componentes físicos, jurídicos y económicos. Este proceso comprende la atención y gestión de mutaciones, rectificaciones, complementaciones, cancelaciones, incorporaciones, revisiones de avalúo, procedimientos catastrales con efectos registrales y demás actuaciones que correspondan, las cuales pueden requerir revisión documental, análisis de información alfanumérica y geográfica, procesamiento cartográfico, verificaciones técnicas, actividades de campo, elaboración de informes, sustanciación de actuaciones administrativas, atención de recursos y actualización de las bases de datos catastrales.

La naturaleza integral de la gestión catastral implica, por tanto, la concurrencia y articulación de diferentes capacidades técnicas, jurídicas, económicas, geográficas, administrativas y operativas, necesarias para garantizar que las actuaciones adelantadas por el gestor catastral sean oportunas, consistentes y técnicamente soportadas.

En este contexto, durante las vigencias 2024 y 2025 el Área Metropolitana de Bucaramanga adelantó diferentes actuaciones orientadas a fortalecer la gestión catastral en los municipios de Piedecuesta y Girón, identificándose necesidades particulares en cada uno de estos territorios que requieren continuidad durante la vigencia 2026.

En el municipio de Piedecuesta, durante la vigencia 2024 se adelantó el proceso de actualización catastral en las zonas urbana y rural y en los centros poblados del municipio, con excepción de los predios ubicados en el sector 3 denominado Centro Poblado La Esperanza. Los resultados de este proceso fueron implementados para la vigencia fiscal 2025 y comprendieron la actualización de los componentes físico, jurídico y económico de los predios objeto de intervención.

La implementación de dicha actualización generó la necesidad de fortalecer de manera continua el proceso de conservación catastral, con el propósito de incorporar oportunamente las modificaciones producidas con posterioridad a la actualización y atender las solicitudes, peticiones, trámites y mutaciones formuladas por los usuarios. Durante la vigencia 2025 se desarrollaron actividades de conservación derivadas de la actualización realizada en 2024, superándose la meta inicialmente establecida de novecientos (900) trámites y/o mutaciones catastrales, lo que evidencia la dinámica permanente de la información predial y la necesidad de mantener una capacidad institucional suficiente para atender la demanda del servicio.

De igual manera, la implementación de la actualización catastral generó nuevas solicitudes relacionadas con la información resultante del proceso, particularmente respecto de revisiones de avalúo, correcciones e incorporación de modificaciones en los componentes físicos, jurídicos y económicos de los predios. Estas circunstancias hacen necesario garantizar la continuidad del proceso de conservación catastral y evitar la generación de nuevos rezagos en la información.

Para atender esta necesidad, el Área Metropolitana de Bucaramanga y el Municipio de Piedecuesta suscribieron el Convenio Interadministrativo No. SH-CONV-0.01-2026 – CO1.PCCNTR.9808701, cuyo objeto es “AUNAR ESFUERZOS ENTRE EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA Y EL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA PARA EL FORTALECIMIENTO DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL A TRAVÉS DEL PROCESO DE CONSERVACIÓN EN EL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA”, mediante el cual se articulan esfuerzos institucionales, técnicos, administrativos y financieros para fortalecer la prestación del servicio durante la vigencia 2026.

Por su parte, en el municipio de Girón se presenta una problemática asociada principalmente al rezago de la información catastral y a la necesidad de fortalecer de manera significativa las actividades de conservación y actualización de la información predial. De acuerdo con el diagnóstico efectuado para la estructuración de las actividades de la vigencia

2026, la última actualización integral de las zonas urbana y rural del municipio corresponde al año 2011, situación que evidencia un rezago considerable frente a las transformaciones físicas, jurídicas, urbanísticas y económicas experimentadas por el territorio.

Durante las vigencias 2024 y 2025 se adelantaron acciones destinadas a disminuir progresivamente este rezago. En desarrollo del Convenio Interadministrativo No. 607-2024 se ejecutaron actividades de recuperación y depuración de la información catastral que permitieron, entre otros resultados, la expedición de aproximadamente 2.368 resoluciones y la incorporación de cerca de 6.580 nuevos predios a la base catastral. Posteriormente, durante la vigencia 2025, mediante el Contrato Interadministrativo No. 537-2025 se generaron 758 informes técnicos relacionados principalmente con trámites de desenglobe, se incorporaron 5.392 nuevos predios y se actualizó la información correspondiente a 3.798 predios existentes. Igualmente, se intervino un número significativo de predios ubicados en el sector de San Jorge y se fortaleció la atención directa a la ciudadanía.

No obstante, pese a los avances alcanzados, persiste una demanda importante de actuaciones de conservación catastral. Como resultado del ejercicio de depuración realizado para la estructuración de las actividades de la vigencia 2026, se identificaron aproximadamente mil ochocientos once (1.811) trámites pendientes por gestionar, relacionados, entre otros, con mutaciones de primera, segunda y tercera clase, rectificaciones y complementaciones, cancelaciones, inscripción de predios omitidos, revisiones de avalúo, procedimientos catastrales con efectos registrales y recursos contra actos administrativos.

Dentro de este universo se identificaron, entre otras, 568 actuaciones relacionadas con englobes y desenglobes de predios no sometidos al régimen de propiedad horizontal y 521 actuaciones sobre predios sometidos a dicho régimen, además de actuaciones relacionadas con incorporación de mejoras, demoliciones y procedimientos catastrales con efectos registrales. Lo anterior evidencia que la necesidad existente en Girón no está determinada únicamente por el volumen de trámites, sino también por la complejidad técnica, económica, geográfica, administrativa y jurídica de las actuaciones requeridas para su adecuada gestión.

De manera complementaria, para la vigencia 2026 se contemplan actividades relacionadas con la aplicación de las disposiciones sobre actualización masiva de valores catastrales rezagados, previstas en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 y desarrolladas por el IGAC mediante la Resolución No. 1939 de 2025. La implementación de estas medidas exige disponer de información confiable y consistente, capacidad de análisis técnico y económico, procesamiento de información geográfica y alfanumérica, controles de calidad y apoyo en las actuaciones administrativas requeridas.

En atención a las necesidades identificadas en el municipio de Girón y con el propósito de dar continuidad a las acciones adelantadas durante las vigencias anteriores, el Municipio de Girón y el Área Metropolitana de Bucaramanga suscribieron para la vigencia 2026 el Contrato Interadministrativo No. 198 del 29 de enero de 2026, cuyo objeto corresponde al "fortalecimiento del proceso de conservación catastral con enfoque multipropósito en el marco del proyecto Asistencia técnica en el desarrollo de actividades de conservación catastral multipropósito para bienes inmuebles ubicados en el municipio de Girón, Santander", instrumento mediante el cual se articulan capacidades administrativas, técnicas y financieras para continuar fortaleciendo la prestación del servicio público catastral en dicho municipio.

En consecuencia, durante la vigencia 2026 el AMB debe atender simultáneamente las obligaciones derivadas de los instrumentos suscritos con los municipios de Piedecuesta y Girón, así como las responsabilidades permanentes que le corresponden en su condición de gestor catastral. Si bien las necesidades de ambos municipios presentan características diferentes – en Piedecuesta relacionadas principalmente con la continuidad y fortalecimiento de la conservación posterior al proceso de actualización catastral, y en Girón con la reducción del rezago, la atención de un volumen significativo de trámites pendientes y la ejecución de actividades orientadas a mejorar la calidad y actualidad de la información –, ambas requieren el fortalecimiento de la capacidad técnica y operativa del AMB.

La ejecución de estas obligaciones comprende actividades de diferente naturaleza y nivel de especialidad, relacionadas con la revisión, análisis, depuración, incorporación y actualización de información física, jurídica y económica; procesamiento de información geográfica y alfanumérica; elaboración y revisión de documentos e informes técnicos; apoyo a verificaciones y actividades de campo cuando sean requeridas; gestión de trámites y mutaciones; apoyo en actuaciones administrativas; atención de solicitudes y requerimientos ciudadanos; controles de calidad y demás actividades necesarias para garantizar la integridad, consistencia y confiabilidad de la información catastral.

Por lo anterior, la necesidad de contratación no se circunscribe exclusivamente a la ejecución de un convenio o contrato interadministrativo particular, sino que responde a la necesidad institucional del AMB de fortalecer temporalmente su capacidad para cumplir las obligaciones que le corresponden como gestor catastral y, simultáneamente, atender los compromisos específicos asumidos frente a los municipios de Piedecuesta y Girón durante la vigencia 2026.

La planta de personal del Área Metropolitana de Bucaramanga no cuenta con la capacidad suficiente para desarrollar directamente y con la oportunidad requerida la totalidad de las actividades especializadas, técnicas, administrativas y operativas que demanda la ejecución de los compromisos adquiridos en ambos municipios. Esta situación se encuentra asociada al volumen de actuaciones, la diversidad y complejidad de los trámites, la necesidad de atención continua, las metas establecidas para la vigencia y la obligación de garantizar la prestación permanente del servicio público de gestión catastral.

En este sentido, resulta necesario conformar y fortalecer temporalmente un equipo interdisciplinario mediante la celebración de contratos de prestación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión, de acuerdo con las necesidades identificadas y los perfiles requeridos para el desarrollo de las actividades previstas en los municipios de Piedecuesta y Girón.

La contratación permitirá complementar la capacidad institucional disponible y disponer del talento humano necesario para atender oportunamente las actividades de conservación catastral, procesamiento y análisis de información, gestión de trámites, apoyo técnico y administrativo, atención al ciudadano y demás actuaciones requeridas para el cumplimiento de los compromisos adquiridos. De esta manera, se busca garantizar que las actividades sean desarrolladas con los niveles de oportunidad, calidad, eficiencia y rigor técnico exigidos por el marco regulatorio de la gestión catastral multipropósito.

En consecuencia, la contratación de los servicios profesionales y de apoyo a la gestión requeridos se encuentra directamente relacionada con la necesidad de garantizar la continuidad y adecuada prestación del servicio público de gestión catastral en los municipios de Piedecuesta y Girón, así como con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Convenio Interadministrativo No. SH-CONV-0.01-2026 – CO1.PCCNTR.9808701 suscrito con el Municipio de Piedecuesta y del Contrato Interadministrativo No. 198 del 29 de enero de 2026 suscrito con el Municipio de Girón.

Por tanto, resulta técnica, administrativa y funcionalmente necesario fortalecer temporalmente la capacidad operativa del Área Metropolitana de Bucaramanga durante la vigencia 2026, mediante la vinculación del talento humano idóneo requerido para atender las necesidades identificadas en ambos municipios y apoyar el cumplimiento de las funciones y responsabilidades asignadas al AMB como gestor catastral. Lo anterior permitirá asegurar la continuidad del servicio, reducir rezagos, atender oportunamente los trámites y solicitudes, mantener la calidad y confiabilidad de la información catastral y contribuir a los procesos de planeación, ordenamiento territorial, seguridad jurídica y fortalecimiento de la gestión pública municipal bajo el enfoque de catastro multipropósito.

1.2. JUSTIFICACIÓN PARTICULAR DE LA NECESIDAD:

La necesidad particular objeto del presente proceso contractual se encuentra orientada a fortalecer el componente jurídico del equipo interdisciplinario requerido por el Área Metropolitana de Bucaramanga – AMB – para el desarrollo de las actividades de conservación catastral con enfoque multipropósito en los municipios de Piedecuesta y Girón, en

cumplimiento de las obligaciones asumidas por la entidad en el marco de los instrumentos interadministrativos suscritos con dichos municipios durante la vigencia 2026 y de las responsabilidades que le corresponden como gestor catastral.

La ejecución de los procesos de conservación catastral requiere la articulación de diferentes componentes técnicos, físicos, económicos, geográficos, administrativos y jurídicos. Dentro de esta estructura, el componente jurídico resulta necesario para analizar y sustentar aquellas actuaciones que involucran situaciones jurídicas de los predios, revisión de documentos y antecedentes, aplicación de disposiciones legales y reglamentarias, procedimientos administrativos, recursos y actuaciones catastrales con efectos registrales.

En desarrollo de las actividades de conservación en los municipios de Piedecuesta y Girón se deben atender trámites y actuaciones relacionados, entre otros, con mutaciones, rectificaciones, complementaciones, incorporación y cancelación de predios y mejoras, revisión de avalúos, procedimientos catastrales con efectos registrales, recursos contra actos administrativos, peticiones, requerimientos y demás solicitudes formuladas por los propietarios, poseedores y demás interesados. La adecuada gestión de estas actuaciones exige verificar la documentación aportada, analizar los antecedentes del inmueble, establecer la procedencia jurídica de las solicitudes y garantizar que las decisiones adoptadas se encuentren debidamente sustentadas.

En este sentido, se requiere contar con profesionales en Derecho que apoyen el análisis jurídico de los trámites catastrales asignados, incluyendo la revisión de documentos, antecedentes registrales y demás elementos relevantes para determinar la procedencia de las actuaciones. Así mismo, se requiere su participación en la proyección, revisión y validación de los actos administrativos que se generen como resultado de los procesos de conservación catastral, procurando que estos se encuentren debidamente motivados y ajustados al marco jurídico aplicable.

La intervención jurídica adquiere especial relevancia en los procedimientos catastrales con efectos registrales, en los cuales resulta necesario garantizar la adecuada articulación entre la información catastral y la información contenida en el registro público de la propiedad inmueble. Para ello, se requiere realizar la revisión de antecedentes, documentos y demás elementos jurídicos que permitan soportar las actuaciones adelantadas y preservar la consistencia entre la información física, jurídica y económica de los predios.

De igual manera, el componente jurídico resulta indispensable para apoyar la atención de peticiones, requerimientos, recursos y demás actuaciones promovidas por los ciudadanos o por autoridades administrativas, judiciales y de control. Esta labor contribuye a garantizar el debido proceso, el derecho de contradicción y defensa, la adecuada motivación de las decisiones y la seguridad jurídica de las actuaciones desarrolladas dentro del proceso de conservación catastral.

Para el caso del municipio de Girón, la necesidad de contar con apoyo jurídico se encuentra directamente relacionada con el volumen y complejidad de las actuaciones pendientes de gestión. De acuerdo con el diagnóstico realizado para la estructuración de las actividades de la vigencia 2026, se identificaron aproximadamente mil ochocientos once (1.811) trámites pendientes, dentro de los cuales se encuentran ciento cincuenta y cinco (155) procedimientos catastrales con efectos registrales y veintidós (22) recursos contra actos administrativos, además de diversas actuaciones relacionadas con mutaciones y demás trámites que requieren revisión de antecedentes y documentación jurídica.

La necesidad en este municipio se encuentra además vinculada con el rezago histórico de la información catastral y con las acciones de depuración, recuperación y actualización adelantadas durante las vigencias anteriores. En consecuencia, la gestión de los trámites pendientes y la continuidad del proceso de conservación requieren fortalecer la capacidad jurídica disponible para atender oportunamente las actuaciones y decisiones administrativas que correspondan.

En el caso de Piedecuesta, la necesidad jurídica se relaciona principalmente con la continuidad del proceso de conservación catastral posterior a la actualización realizada durante la vigencia 2024. La implementación de dicha actualización generó nuevas solicitudes y actuaciones relacionadas con revisiones de avalúos, correcciones e incorporación de modificaciones en los componentes físicos, jurídicos y económicos de los predios. Durante la vigencia

2025 se superó la meta establecida de novecientos (900) trámites y/o mutaciones catastrales, mientras que para la vigencia 2026 se estableció como meta la atención de mil (1.000) trámites y/o mutaciones, circunstancia que evidencia la necesidad de mantener una capacidad jurídica suficiente para atender las actuaciones que así lo requieran.

En consecuencia, la intervención de los profesionales en Derecho permitirá apoyar la gestión integral de los trámites catastrales, articulando el análisis jurídico con los resultados de las verificaciones técnicas, físicas, económicas y cartográficas realizadas por los demás integrantes del equipo interdisciplinario. Esta articulación resulta necesaria para que las decisiones adoptadas respondan de manera integral a las condiciones verificadas en cada inmueble y se encuentren debidamente sustentadas.

Las actividades a desarrollar se enmarcan principalmente en la **Resolución IGAC No. 1040 de 2023**, modificada por las Resoluciones IGAC No. 746 de 2024 y No. 794 de 2026; la **Resolución Conjunta IGAC No. 1101 – SNR No. 11344 de 2020**; la **Ley 1579 de 2012**; la **Ley 1437 de 2011**, y demás disposiciones aplicables a la gestión catastral, los procedimientos catastrales con efectos registrales, el registro público de la propiedad inmueble y las actuaciones administrativas.

La necesidad de estos servicios se encuentra directamente relacionada con las obligaciones asumidas por el AMB frente al **Municipio de Piedecuesta**, mediante el **Convenio Interadministrativo No. SH-CONV-0.01-2026 – CO1.PCCNTR.9808701**, cuyo objeto es *"AUNAR ESFUERZOS ENTRE EL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA Y EL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA PARA EL FORTALECIMIENTO DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL A TRAVÉS DEL PROCESO DE CONSERVACIÓN EN EL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA"*, así como frente al **Municipio de Girón**, mediante el **Contrato Interadministrativo No. 198 del 29 de enero de 2026**, orientado al fortalecimiento del proceso de conservación catastral con enfoque multipropósito en dicho municipio.

La participación de profesionales en Derecho permitirá contribuir al cumplimiento de los productos, metas y obligaciones derivados de estos instrumentos, mediante el apoyo especializado a las actuaciones que requieran análisis jurídico y la revisión de los actos administrativos resultantes de los trámites de conservación catastral.

Por otra parte, la capacidad institucional disponible no resulta suficiente para atender directamente y con la oportunidad requerida la totalidad de las actuaciones jurídicas que se generan simultáneamente en los municipios de Piedecuesta y Girón, considerando el volumen de trámites, la diversidad de procedimientos, la existencia de actuaciones con efectos registrales, la atención de recursos y peticiones y la necesidad de cumplir los términos y productos establecidos para la vigencia 2026.

Por lo anterior, se hace necesario contratar profesionales en Derecho que cuenten con los conocimientos, experiencia e idoneidad requeridos para apoyar el componente jurídico del proceso de conservación catastral en los municipios de Piedecuesta y Girón. Su participación permitirá fortalecer temporalmente la capacidad operativa del AMB, atender oportunamente las actuaciones que requieran soporte jurídico y contribuir a que las decisiones administrativas adoptadas dentro de los procesos de conservación se desarrollen con observancia del debido proceso, la seguridad jurídica, la adecuada motivación y las disposiciones que regulan la gestión catastral y registral.

En consecuencia, la contratación se encuentra particularmente justificada en la necesidad de disponer del apoyo jurídico requerido para garantizar la adecuada gestión de los trámites y actuaciones catastrales, fortalecer la calidad y seguridad jurídica de las decisiones adoptadas y contribuir al cumplimiento de las obligaciones adquiridas por el Área Metropolitana de Bucaramanga en los municipios de Piedecuesta y Girón durante la vigencia 2026.

1.3. PERFIL REQUERIDO PARA EL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACIÓN:

En consecuencia, se determinó que el futuro contratista debe acreditar su idoneidad y experiencia con el siguiente perfil; persona natural, mayor de dieciocho (18) años, con Título profesional y Registro Nacional de Avaluadores RAA en las categorías inmuebles urbanos, rurales especiales, con experiencia profesional relacionada: Mínimo 36 meses con experiencia profesional de los cuales Mínimo 12 meses con experiencia relacionada con avalúos comerciales o investigación de mercado inmobiliario.

De manera alternativa, el futuro contratista podrá acreditar su experiencia de la siguiente forma:

Alternativa 1.

- **Estudios:** Título profesional y Registro Nacional de Avaluadores RAA en las categorías inmuebles urbanos, rurales y especiales
- **Experiencia profesional relacionada:** Mínimo 48 meses de experiencia en avalúos catastrales o zonas homogéneas físicas y geoeconómicas

Alternativa 2.

- **Estudios:** Título profesional en ingeniería catastral o geodesia y Registro Nacional de Avaluadores RAA en las categorías inmuebles urbanos, rurales y especiales
- **Experiencia profesional relacionada:** Mínimo 24 meses de experiencia relacionada en avalúos catastrales o avalúos comerciales o zonas homógeneas físicas y geoeconómicas; con posgrado en avalúos y/ ordenamiento y/o sistemas de información geográfica.

Finalmente, es pertinente mencionar que esta contratación hace parte de las necesidades incluidas en el Plan Anual de Adquisiciones previsto para la vigencia 2026.

2. OBJETO CONTRACTUAL, OBLIGACIONES ESPECÍFICAS Y OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA.

2.1. OBJETO CONTRACTUAL:

"PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES NECESARIAS DENTRO DEL MARCO DE LA PRESTACION DEL SERVICIO PUBLICO DE GESTION CATASTRAL MULTIPROPOSITO DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA."

1.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA:

1. Realizar la práctica, revisión y análisis de los avalúos comerciales y catastrales correspondientes a la totalidad de los trámites de predios ubicados en el municipio de Piedecuesta que le sean asignados y que impliquen determinación, revisión, modificación, corrección o confirmación del valor, requeridos para el cumplimiento del Convenio Interadministrativo No. SH-CONV-0.01-2028 - CO1.PCCNTR.9808701, suscrito entre el Municipio de Piedecuesta y el Área Metropolitana de Bucaramanga, aplicando las metodologías, procedimientos, normas y lineamientos técnicos vigentes. El contratista deberá gestionar integralmente todos los trámites asignados, sin que pueda seleccionar, limitar o postergar su atención en función de una cantidad mínima o máxima mensual.
2. Analizar integralmente la información física, jurídica, económica, catastral, cartográfica y documental de la totalidad de los trámites asignados correspondientes a predios ubicados en el municipio de Piedecuesta, en el marco del referido Convenio Interadministrativo, verificando sus antecedentes, las características del terreno y de las

construcciones, áreas, usos, destinos, tipologías, puntajes, valores unitarios y demás variables que incidan en la determinación o modificación del avalúo.

3. Validar, para la totalidad de los predios ubicados en el municipio de Piedecuesta objeto de revisión de avalúo o cambio de valor que le sean asignados en el marco del referido Convenio Interadministrativo, la correcta asignación y correspondencia de las zonas homogéneas físicas (ZHF) y zonas homogéneas geoeconómicas -ZHG-, así como los valores unitarios de terreno y construcción aplicados. Cuando identifique inconsistencias físicas, cartográficas, alfanuméricas o económicas, deberá documentarlas, reportarlas al componente competente y realizar los análisis o ajustes que correspondan dentro del alcance de sus obligaciones.
4. Realizar, para la atención de la totalidad de los trámites asignados correspondientes a predios ubicados en el municipio de Piedecuesta y requeridos para el cumplimiento del referido Convenio Interadministrativo, la investigación, recopilación, depuración y validación de ofertas, transacciones y demás información del mercado inmobiliario necesaria para sustentar técnicamente la determinación, modificación, corrección o confirmación de los valores; efectuar la homologación y el análisis estadístico correspondiente, y elaborar las memorias de cálculo, soportes y evidencias que permitan verificar la metodología y los resultados obtenidos.
5. Elaborar, presentar y sustentar los avalúos comerciales, conceptos técnicos valuatorios, informes económicos, investigaciones de mercado, memorias de cálculo y demás productos requeridos para atender integralmente la totalidad de los trámites asignados correspondientes a predios ubicados en el municipio de Piedecuesta, en cumplimiento del referido Convenio Interadministrativo. Asimismo, deberá registrar y cargar oportunamente cada trámite y sus soportes en los sistemas de información, plataformas y repositorios institucionales; sustentar los resultados en los comités de avalúos, mesas técnicas y demás instancias establecidas por el AMB; atender las observaciones y efectuar los ajustes requeridos hasta obtener la aprobación del profesional responsable del control de calidad del componente económico. Únicamente se entenderá atendido un trámite cuando se encuentre completo, debidamente soportado, registrado en el flujo institucional correspondiente y aprobado por control de calidad.
6. Apoyar técnicamente la ejecución del componente económico del proyecto orientado a reducir el rezago de los avalúos catastrales de los predios ubicados en el municipio de Girón, en aplicación del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 y la metodología establecida en la Resolución IGAC 1912 de 2024, mediante la recopilación, depuración y análisis estadístico de la información catastral y del mercado inmobiliario; el procesamiento de la información geográfica requerida; la revisión de las zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG) y de los valores unitarios aplicables; la determinación y sustentación del índice de ajuste de los avalúos de los predios objeto del proyecto; la participación en los comités técnicos de validación; y la elaboración, presentación y ajuste del informe técnico final, las memorias de cálculo, bases de datos y demás soportes requeridos, garantizando la calidad, transparencia y trazabilidad de los resultados. Esta actividad no comprende trámites ordinarios de conservación catastral del municipio de Girón diferentes de los requeridos para la aplicación del artículo 49.
7. El contratista se obliga a presentar las cuentas de cobro correspondientes al servicio prestado, junto con los documentos establecidos por el AMB para la presentación de cuentas, las evidencias que acrediten el cumplimiento de las obligaciones contractuales, y los soportes de pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento de cada período de cobro.

2.3. <u>OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:</u>

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo 1° del artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y del artículo 6 de la ley 1562 de 2012, el (la) CONTRATISTA deberá acreditar que se encuentra al día en el pago mensual de los aportes al sistema de seguridad social integral (salud, pensión y riesgos laborales) y para la realización de cada pago derivado del mismo; estos pagos se acreditan únicamente por el sistema PILA o de Planilla Asistida o el que determine el Ministerio de Trabajo. Cuando corresponda, el (la) contratista también debe acreditar el pago oportuno de los aportes al AMB, ICBF y cajas de Compensación Familiar (cuando corresponda)
2. El contratista debe cumplir con las normas del Sistema General de Riesgos Laborales, en especial, las siguientes:

a.) Procurar el cuidado integral de su salud.
b.) El contratista informará al AMB la ARL a la cual se encuentra afiliado e informará por escrito la fecha a partir de la cual quedó afiliado al sistema de riesgos laborales. (Art. 4 Decreto 723 de 2013).

c.) El pago de los aportes al sistema de riesgos laborales se realizará de acuerdo a la clase de actividad establecida en el objeto y obligaciones del contratista en los términos establecidos en el Decreto 1607 de 2002. (Ley 1562 de 2012 y Decreto 1530 de 1996).
d.) Los Elementos de Protección Personal que requiera el contratista para la ejecución del objeto del mismo correrán por su cuenta y antes de iniciar la ejecución el Supervisor le informará por escrito la clase y cantidad de elementos que se requieren y verificará sus condiciones de acuerdo con el tipo de riesgo a que esté expuesto. (Decreto 723 de 2013, art. 16 numeral 2).
e.) Exámenes médicos preocupacionales. El contratista deberá hacer entrega del examen médico preocupacional de acuerdo con el profesiograma y el objeto a desarrollar y dentro de los plazos establecidos legalmente. (Decreto 723 de 2013 art. 18).
f.) El contratista se compromete a cumplir a cabalidad con las normas, reglamentos y la política de seguridad y salud en el trabajo establecida por la entidad al igual que suministrar información clara, veraz y completa sobre su estado de salud e informar oportunamente al AMB acerca de los peligros y riesgos latentes en la ejecución contractual. (Decreto 1443 de 2014 arts. 5 y 10).
g.) Informar al supervisor la ocurrencia de incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades laborales.
h.) Participar en las actividades de Prevención y Promoción organizadas por los contratantes, los Comités Paritarios de Seguridad y Salud en el Trabajo o Vigías Ocupacionales o la Administradora de Riesgos Laborales.
Informar oportunamente al supervisor toda novedad derivada del contrato.
i.) Asistir y realizar las actividades de capacitación presenciales o virtuales programadas por el grupo de Seguridad y Salud en el Trabajo.
3. Vigilar y salvaguardar los bienes que hagan parte del patrimonio del AMB o de otras entidades o de particulares puestos al servicio de la entidad, y que le hayan sido entregados para el desarrollo del objeto del contrato, por lo que son sujetos de control y vigilancia. En consecuencia, deberán dar cuenta sobre la entrega de los bienes al supervisor y/o interventor del contrato respectivo y a los órganos de control fiscal y disciplinario, de ser procedente.
4. Realizar actividades de archivo y gestión Documental de la documentación a su cargo, conforme a la ley 594 del 2000, los lineamientos del Archivo General de la Nación y el Área Metropolitana de Bucaramanga, en todo lo referente a la elaboración de inventarios documentales, digitalización y organización de documentos, así como las transferencias documentales al archivo central en caso de requerirse conforme a las tablas de retención documental.
5. El contratista deberá ejecutar su contrato conforme al Sistema Integrado de Gestión de Calidad el cual se encuentra debidamente publicado en la página WEB de la entidad.
6. Deberá contar con todas las herramientas informáticas necesarias y/o medios tecnológicos para la ejecución del objeto contractual, tales como equipo de cómputo de su propiedad, impresora, escáner, internet.
7. En cumplimiento con lo establecido en el Sistema Integrado de Gestión de Calidad, el contratista debe contribuir a la eficacia, el cumplimiento de las políticas, los objetivos y requisitos del mismo, los aspectos e impactos que generan sus actividades contractuales; así mismo debe participar en actividades de implementación y fomento e un servicio de calidad y de buenas prácticas ambientales.
8. El contratista debe utilizar el software BPM.gov que posee la entidad para el control ejecución y reporte de las actividades, debiendo hacer uso responsable del usuario y contraseña asignada y a la terminación del contrato debe presentar en cero las actividades pendientes.
9. Cumplir estrictamente las obligaciones previstas en las cláusulas de RESERVA, CONFIDENCIALIDAD Y MANEJO DE LA INFORMACIÓN y de INTEGRIDAD, TRANSPARENCIA Y PREVENCIÓN DE LA CORRUPCIÓN del presente contrato, cuyo desconocimiento se entenderá como incumplimiento grave de las obligaciones contractuales.
10. Las demás necesarias para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

PARÁGRAFO PRIMERO: Con la suscripción de este contrato, el AMB queda autorizado expresamente por el (la) Contratista para verificar sus antecedentes judiciales y la información que considere necesaria en los Sistemas de Información correspondientes, con el uso y las condiciones señaladas en las normas vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los derechos patrimoniales de autor de todos los documentos y desarrollos que produzca o realice el (la) CONTRATISTA en virtud de la ejecución del presente contrato, serán de propiedad del AMB; Si hay lugar a publicaciones se dará el respectivo reconocimiento de los derechos morales de autor

2.4. OBLIGACIONES ESPECIALES DE RESERVA DE LA INFORMACIÓN, INTEGRIDAD Y PREVENCIÓN DE LA CORRUPCIÓN:

En su condición de gestor catastral habilitado, EL AMB administra información predial, documental y geográfica cuya integridad y adecuado manejo son determinantes para la calidad del dato catastral y para la confianza en el servicio público. Las actividades objeto de esta contratación implican acceso directo al archivo histórico del IGAC, a las plataformas BCGS y BPM.gov y a la base de datos catastral, así como la proyección de oficios de respuesta a usuarios. En consecuencia, y en aplicación de los artículos 73 y 76 de la Ley 1474 de 2011 —el primero modificado por el artículo 31 de la Ley 2195 de 2022—, de la Ley 1712 de 2014 y de la Ley 1581 de 2012, se justifica la inclusión de las siguientes obligaciones especiales, las cuales se incorporarán al contrato como cláusulas independientes de las obligaciones generales:

A. RESERVA, CONFIDENCIALIDAD Y MANEJO DE LA INFORMACIÓN.

Teniendo en cuenta que el ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA es una entidad pública sujeto obligado de la Ley 1712 de 2014 y gestor catastral habilitado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, del Decreto 148 de 2020 y de la Resolución 1040 de 2023 del IGAC, y que en desarrollo del objeto contractual EL CONTRATISTA tendrá acceso a información predial, jurídica, documental y geográfica, así como a datos personales de titulares de derechos reales, las partes acuerdan:

1. Deber de reserva. EL CONTRATISTA mantendrá la reserva, confidencialidad y protección de la información pública clasificada y de la información pública reservada, en los términos de los artículos 6º, 18 y 19 de la Ley 1712 de 2014, así como de los datos personales sujetos a la Ley 1581 de 2012, a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato. En consecuencia, se abstendrá de divulgar, suministrar, reproducir, publicar, comercializar, compartir o permitir el acceso de terceros no autorizados a información, documentos, resoluciones, fichas prediales, notas ejecutorias, bases de datos, capas geográficas, soportes, estados, avances o resultados de trámites y actuaciones que se encuentren en curso o bajo su conocimiento.

2. Límite de la reserva. Esta obligación no restringe ni podrá ser invocada para restringir el derecho fundamental de acceso a la información pública. Respecto de la información que no tenga carácter clasificado o reservado se aplicará el principio de máxima publicidad previsto en el artículo 2º de la Ley 1712 de 2014, y cuando sobre un documento recaiga reserva parcial se atenderá la regla de divulgación parcial del artículo 21 de la misma ley.

3. Canales institucionales. Las solicitudes de información, peticiones, quejas, reclamos o consultas formuladas por usuarios o terceros deberán ser remitidas y atendidas exclusivamente a través de los canales institucionales autorizados por el Área Metropolitana de Bucaramanga, conforme a la Ley 1755 de 2015 y a los procedimientos internos de la Entidad. EL CONTRATISTA no podrá suministrar información o documentación por fuera de dichos procedimientos, ni suscribir o expedir certificaciones, conceptos, constancias u oficios de respuesta a nombre de la Entidad sin la revisión y autorización expresa del supervisor.

4. Uso restringido y no aprovechamiento. La información se utilizará única y exclusivamente para la ejecución del objeto contractual. EL CONTRATISTA no podrá usarla, directa o indirectamente, en provecho propio o de terceros, ni extraerla, copiarla, fotografiarla o almacenarla en equipos, dispositivos removibles, correos o servicios de almacenamiento en la nube de carácter personal, salvo autorización escrita del supervisor y bajo las condiciones de seguridad que este señale.

5. Datos personales. El tratamiento de datos personales se regirá por lo dispuesto en las cláusulas de AUTORIZACIÓN DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES, CALIDAD DE RESPONSABLE, CONDICIONES DEL TRATAMIENTO DE DATOS y CUMPLIMIENTO LEGAL DE PROTECCIÓN DE DATOS del presente contrato. Sin perjuicio de ello, EL CONTRATISTA informará al supervisor todo incidente de seguridad, pérdida, acceso no autorizado o uso indebido de la información dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a su conocimiento.

6. Custodia y devolución. EL CONTRATISTA custodiará los documentos, equipos, credenciales y accesos que le sean entregados; no compartirá con terceros los usuarios y contraseñas asignados para el acceso a las plataformas BCGS,

BPM.gov y demás sistemas de información de la Entidad; y a la terminación del contrato, o cuando el supervisor lo requiera, devolverá la totalidad de la información y de los soportes en su poder y eliminará de forma segura las copias que conserve, dejando constancia escrita de ello.

7. Vigencia de la obligación. El deber de reserva y confidencialidad subsistirá con posterioridad a la terminación y liquidación del contrato, por todo el tiempo durante el cual la información conserve el carácter de clasificada o reservada conforme a la ley, sin que su exigibilidad dependa de la vigencia del plazo contractual.

8. Responsabilidad. El incumplimiento de esta cláusula constituye incumplimiento grave de las obligaciones contractuales y dará lugar a las consecuencias previstas en la cláusula de MULTAS Y CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA, sin perjuicio de las responsabilidades civil, fiscal, disciplinaria y penal a que haya lugar, en particular las derivadas de los artículos 418, 419, 420 y 431 de la Ley 599 de 2000, teniendo en cuenta que, conforme al artículo 20 del Código Penal, los particulares que ejercen funciones públicas se equiparan a servidores públicos para los efectos allí previstos.

B. INTEGRIDAD, TRANSPARENCIA Y PREVENCIÓN DE LA CORRUPCIÓN.

En observancia de los principios de transparencia, moralidad administrativa, responsabilidad y selección objetiva previstos en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, y de las disposiciones de la Ley 1474 de 2011 y de la Ley 2195 de 2022, EL CONTRATISTA se obliga a:

1. Deber de integridad. Actuar con integridad, objetividad, imparcialidad e independencia en el ejercicio de las actividades a su cargo, con sujeción a la Constitución, la ley, los reglamentos técnicos de la gestión catastral y el Programa de Transparencia y Ética Pública adoptado por el Área Metropolitana de Bucaramanga en cumplimiento del artículo 73 de la Ley 1474 de 2011, modificado por el artículo 31 de la Ley 2195 de 2022, así como al código de integridad de la Entidad.

2. Abstención frente a presiones e influencias indebidas. Abstenerse de aceptar, atender o ejecutar solicitudes, instrucciones, recomendaciones, presiones o intervenciones, cualquiera que sea su origen —incluidas las provenientes de servidores públicos, contratistas, supervisores, particulares, apoderados, gremios o intermediarios—, que pretendan alterar, direccionar o influir indebidamente en los resultados de los trámites, actuaciones o productos a su cargo. Únicamente se entenderán legítimas las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato, dentro del alcance del objeto contractual y con sujeción a la normativa aplicable.

3. Prohibición de dádivas. No solicitar ni aceptar, directa o indirectamente, para sí o para terceros, dinero, dádivas, comisiones, beneficios, favores, atenciones u ofrecimientos de cualquier naturaleza provenientes de usuarios, propietarios, poseedores, apoderados o interesados en los trámites a su cargo, ni ofrecerlos a servidores públicos o contratistas de la Entidad.

4. Prohibición de gestión paralela. No asesorar, representar, tramitar o gestionar, directa o indirectamente, a título gratuito u oneroso, asuntos de particulares ante el Área Metropolitana de Bucaramanga relacionados con la gestión catastral, ni ante otras autoridades cuando el asunto guarde relación con los trámites o actuaciones a su cargo, durante la ejecución del contrato.

5. Conflictos de interés. Declarar por escrito al supervisor, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su conocimiento, cualquier situación que constituya conflicto de interés real, potencial o aparente, en los términos del artículo 11 de la Ley 1437 de 2011 y de la Ley 2013 de 2019. En particular, deberá declararse impedido y abstenerse de intervenir cuando el trámite o actuación recaiga sobre predios o asuntos en los que tengan interés él mismo, su cónyuge o compañero(a) permanente, sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, o sociedades en las que cualquiera de ellos tenga participación, hasta que el supervisor determine el reemplazo o la forma de continuar la actuación.

6. Deber de reporte. Reportar oportunamente, y a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento del hecho, a través de los canales institucionales dispuestos por el Área Metropolitana de Bucaramanga conforme al artículo 76 de la Ley 1474 de 2011, toda situación que pueda comprometer la objetividad, independencia, transparencia o legalidad de su actuación, así como cualquier conducta constitutiva de corrupción, presión indebida u ofrecimiento de que tenga conocimiento.

7. Reporte cuando esté involucrada la supervisión. Cuando la situación involucre a quien ejerza la supervisión del contrato, el reporte se presentará directamente ante la Secretaría General o ante la Dirección del Área Metropolitana de Bucaramanga, o ante la instancia de control interno competente, sin que en tal caso sea exigible el conducto regular ante el supervisor. Lo anterior sin perjuicio del deber legal de denuncia ante la autoridad competente en los términos del artículo 67 de la Ley 906 de 2004.

8. Buena fe y no represalia. El reporte presentado de buena fe conforme a los numerales anteriores no podrá dar lugar a represalia alguna ni afectar la ejecución, evaluación o certificación del contrato. La Entidad dará manejo reservado a la identidad de quien reporta, en la medida en que la ley lo permita.

9. Declaraciones del contratista. EL CONTRATISTA declara bajo la gravedad del juramento que no ha ofrecido, entregado ni ofrecerá o entregará suma de dinero, dádiva o beneficio alguno con el fin de obtener el contrato o alterar sus condiciones de ejecución, y que cumplirá la obligación de publicar y mantener actualizadas su declaración de bienes y rentas y su registro de conflictos de interés en los términos de la Ley 2013 de 2019, sin perjuicio de lo declarado en la cláusula de INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.

10. Consecuencias del incumplimiento. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones previstas en esta cláusula se considerará falta grave y dará lugar a la imposición de multas y a la efectividad de la cláusula penal pecuniaria en los términos de la cláusula respectiva y, cuando afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato hasta el punto de evidenciar que puede conducir a su paralización, a la declaratoria de caducidad conforme al artículo 18 de la Ley 80 de 1993; sin perjuicio de la terminación anticipada cuando proceda y de la compulsa de copias a la Fiscalía General de la Nación, a la Procuraduría General de la Nación y a la Contraloría competente.

PARÁGRAFO. EL CONTRATISTA participará en las jornadas de socialización o capacitación en materia de integridad, transparencia, seguridad de la información y protección de datos personales que programe la Entidad, cuando ello resulte compatible con la naturaleza y el plazo del contrato y sin que ello configure subordinación o relación laboral alguna.

3. VALOR Y PLAZO ESTIMADOS DEL CONTRATO.

El valor del presente contrato corresponde hasta la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE ($24.733.333,00)**, el cual incluye los costos directos e indirectos para la ejecución del contrato (tributos-impuestos, tasas, deducciones y contribuciones, derechos, gravámenes, estampillas, tanto del orden nacional como del orden departamental y municipal, legalización, honorarios o salarios del personal, materiales, etc.).

PARÁGRAFO PRIMERO. El valor antes señalado corresponde al valor máximo del contrato y se pagará en función del tiempo efectivamente ejecutado, conforme a lo previsto en las cláusulas de plazo y forma de pago. El saldo no ejecutado, si lo hubiere, se liberará en favor de la entidad, sin que ello genere indemnización, reconocimiento o pago adicional alguno a favor del **CONTRATISTA.**

3.1. FORMA DE PAGO	El **AMB** pagará al **CONTRATISTA** el valor del contrato de la siguiente forma: mediante mensualidades vencidas, cada una por valor de **SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE ($7.000.000)**, y por fracción de mes de manera proporcional a los días efectivamente ejecutados; previa presentación de la factura o cuenta de cobro, pago de seguridad social cuando aplique e informe de actividades, los cuales deberán ser aprobados por el supervisor del contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En ningún caso la sumatoria de los pagos podrá superar el valor total del contrato.
3.2. PLAZO	El término para la ejecución del contrato corresponde a **TRES (3) MESES Y DIECISEIS (16) DÍAS**, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución previstos en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, SIN QUE EN NINGÚN CASO PUEDA SUPERAR EL 18 DE DICIEMBRE DE 2026. **PARÁGRAFO PRIMERO.** El plazo antes señalado corresponde a la duración máxima estimada del contrato. Si, por razón de la fecha en que se suscriba el acta de inicio, dicho término excediera el 18 de diciembre de 2026, el plazo se entenderá ajustado de

<table>
<tr><td></td><td>pleno derecho y la ejecución se extenderá únicamente hasta esa fecha, sin que se requiera modificación contractual alguna.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el evento previsto en el parágrafo anterior, el valor del contrato se entenderá ajustado de manera proporcional a los días efectivamente ejecutados, conforme a lo previsto en la cláusula de forma de pago, sin que ello genere indemnización, reconocimiento o pago adicional alguno a favor del CONTRATISTA. El saldo no ejecutado se liberará en favor de la entidad de conformidad con los procedimientos internamente establecidos por el AMB.</td></tr>
<tr><td>3.3. IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL</td><td>En el presupuesto de rentas y gastos del AMB, existe un Certificado de Disponibilidad Presupuestal, expedido por la Subdirección Administrativa y Financiera, que se anexa al presente Estudio Previo, teniendo en cuenta que ampara el valor imputable a la vigencia fiscal 2026 para el presente proceso de contratación.

<table>
<tr><td>CDP NRO.</td><td>26-00256</td><td>26-00221</td></tr>
<tr><td>FECHA DE EXPEDICIÓN</td><td>2026-08-25</td><td>2026-08-04</td></tr>
<tr><td>RUBRO PRESUPUESTAL</td><td>2.3.5.02.08.2.04.040 6.0406003</td><td>2.3.5.02.08.02.1.04. 0406.0406003</td></tr>
<tr><td>DETALLE</td><td>Fortalecimiento Servicio publico de procesos de conservación catastral Piedecuesta</td><td>Servicio de conservacion catastral con enfoque multiproposito para el municipio de Giron</td></tr>
<tr><td>Valor</td><td>$7.066.666,00
(Siete millones sesenta y seis mil seiscientos sesenta y seis pesos)</td><td>$ 17.666.667,00
(Diecisiete millones seiscientos sesenta y seis mil seiscientos sesenta y siete pesos)</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3.4. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES</td><td>El objeto del presente proceso de contratación se encuentra debidamente registrado en el Plan Anual de Adquisiciones del AMB, correspondiente a la vigencia fiscal 2026, bajo el siguiente Código UNSPSC.

<table>
<tr><th>CÓDIGO</th><th>DESCRIPCIÓN</th></tr>
<tr><td>80111600</td><td>Servicios de personal temporal</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>3.5. PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO</td><td>Para el perfeccionamiento y la ejecución del contrato, EL AMB se sujeta a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 80 de 1993, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.3.1 del Decreto 1082 de 2015.
En virtud de lo anterior, el contrato se perfecciona con su suscripción por las partes, lo cual se efectúa con la aprobación electrónica de las partes a través de la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP II.

Además, el contrato requiere para su ejecución: 1) El registro presupuestal. 2) La aprobación de la garantía única de cumplimiento, si hubiera lugar. 3) La acreditación de que EL CONTRATISTA se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

En lo relacionado con la publicación del contrato, se atenderá lo dispuesto por el Decreto 019 de 2012, la Ley 1712 de 2014 y el Decreto 1081 de 2015.</td></tr>
<tr><td colspan="2">4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN.</td></tr>
</table>

EL AMB pretende adelantar un contrato de prestación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión, enmarcado, entre otros, en los aspectos legales que se señalan a continuación.

En primer lugar, en el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, se define el contrato de prestación de servicios así:

> *"Son contratos de prestación de servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales o jurídicas cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados.*
>
> *Estos contratos no generan en ningún caso relación laboral ni prestaciones sociales. Los contratos a que se refiere este ordinal, se celebrarán por el término estrictamente indispensable".*

Además, en el literal h) del numeral 4 del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, se contempla lo siguiente:

> *"(…) 4.* ***Contratación directa.*** *La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (…) h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales; (…)".*

Así mismo, en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, se indica lo siguiente:

> *"**Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.** Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.*
>
> *Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.*
>
> *La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos".*

En ese sentido, el presente Estudio Previo se elaboró en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección pertinente es contratación directa y la tipología contractual es contrato de prestación de servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión.

5. ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

El **Anexo nro. 1** del presente Estudio Previo corresponde al Estudio del Sector requerido para el presente proceso de contratación, documento que hace parte integral del mismo; teniendo en cuenta que contiene el análisis técnico y económico del valor estimado del contrato.

Por consiguiente, en la etapa de planeación, **EL AMB** atendió el deber de análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación, de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

Cabe resaltar que el promedio de precios del mercado para la ejecución del objeto contractual tiene una cuantía aproximada al valor estimado del contrato, teniendo en cuenta lo que **EL AMB** históricamente ha estado pagando por servicios profesionales o de apoyo a la gestión similares.

Así mismo, el valor mensual por concepto de honorarios determinado para el presente proceso de contratación corresponde al perfil relacionado en el numeral 1.3 del presente Estudio Previo, teniendo en cuenta las condiciones de idoneidad y/o experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar el objeto contractual.

6. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES PARA LA SELECCIÓN Y SOPORTE DE TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES.

Teniendo en cuenta que la modalidad de selección es contratación directa, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, los criterios para efectuar la escogencia de la persona son su idoneidad y/o experiencia.

De acuerdo con lo expuesto previamente, acatando los parámetros establecidos por Colombia Compra Eficiente para los procesos de contratación directa y considerando el Estudio del Sector efectuado (**Anexo nro. 1**); resulta pertinente contratar a una persona natural, quien cumpla con el perfil relacionado en el numeral 1.3 del presente Estudio Previo.

Lo anterior obedece a que, a través de contrataciones previas similares se ha logrado satisfacer las necesidades del **AMB** expuestas en el presente Estudio Previo.

Además, el **Anexo nro. 2** del presente Estudio Previo corresponde a la Matriz de Riesgos requerida para el presente proceso de contratación, documento que hace parte integral del mismo.

7. EXIGENCIA DE MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

De Conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.5. en materia de contratación directa, la exigencia de garantías no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos"; por lo que la entidad ha decidido que para el presente contrato, no exigirá al contratista garantías de amparo al presente contrato de prestación de servicios de apoyo a la gestión, teniendo en cuenta que la labor se ejecuta de manera personal y los pagos están condicionados al cumplimiento de las actividades descritas en el alcance, considerándose que el riesgo al que se verá expuesta la entidad por las actuaciones, hechos u omisiones del contratista, se detectarán al momento de la verificación por parte del supervisor del cumplimiento de las actividades y su pago está sujeto al cumplimiento de las mismas. Área Metropolitana de Bucaramanga en casos de presentarse incumplimientos por parte del contratista, solucionará dichos conflictos utilizando la imposición de multas o la aplicación de la cláusula penal pecuniaria.

8. INDICACIÓN SOBRE SI AL PRESENTE PROCESO DE CONTRATACIÓN SON APLICABLES ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADOS DE LIBRE COMERCIO VIGENTES PARA COLOMBIA.

De conformidad con el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 y la Sección 4 del Decreto 1082 de 2015, **EL AMB** realizó el análisis respectivo con el fin de determinar los acuerdos comerciales que cobijan al presente proceso de contratación, a partir del cual se pudo constatar que en este caso no son aplicables los acuerdos internacionales o tratados de libre comercio vigentes para Colombia.

FABIÁN MAURICIO BUITRAGO LEÓN
SUBDIRECTOR DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA
ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

Se deja constancia de que el presente documento se expide en la ciudad de Bucaramanga, el día treinta y uno (31) de agosto de 2026. Además, el presente documento ha sido suscrito electrónicamente a través de las plataformas BPM.GOV y SECOP II, de conformidad con la normatividad vigente en materia de contratación pública y firma electrónica en Colombia, teniendo plena validez y efectos jurídicos, en los términos de la Resolución 000224 del 15 de agosto de 2025, expedida por el ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, la Ley 80 de 1993, la Ley 527 de 1999, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015, el Decreto 1600 de 2024 y demás normatividad aplicable.

Proyectó:	Tatiana Maria Claros Bueno – Abogada CPS – AMB
Revisó:	Ivonne Adriana Porras Alonso – Profesional Especializado – SG – AMB.