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 administrativo los servicios profesionales como reconocedor predial junior de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, en el municipio de Sardinata- Norte de Santander, el cual se desarrolla en los siguientes términos:

1. OBJETO DEL CONTRATO:

Prestar por sus propios medios, con plena autonomía técnica y administrativo los servicios profesionales como reconocedor predial junior de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, en el municipio de Sardinata- Norte de Santander.

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

1.1. Actividades específicas

1. Hacer el reconocimiento predial en las manzanas urbanas 0041, 0043, 0059, 0061, 0069, 0074, 0095, 0097, 0114, 0131, 0133, 0136, 0141, 0142, 0143, 0227 y 0235 del municipio de Sardinata, así como el reconocimiento integral de las manzanas 0003, 0007, 0010, 0071 y 0090. El supervisor podrá reasignar o adicionar manzanas por escrito.
2. Visitar los predios pendientes y subsanar en el Visor los predios devueltos a campo, según la causa de la devolución: matrícula inmobiliaria faltante o inconsistente, falta de fotografías o de firma, propietario objetado o revisita. Una vez subsanados, reenviarlos a jurídica.
3. Recopilar en terreno la información física, jurídica y económica de cada predio, con su registro fotográfico, y registrarla completa en los formatos oficiales: propietarios, matrícula, NIT, dirección, construcción, ofertas inmobiliarias y datos de contacto.
4. Digitalizar en la base gráfica oficial (shapefile o DWG) el terreno y la construcción de cada predio, de modo que coincidan la información gráfica, la alfanumérica y la registral, y apoyar al digitalizador en la verificación cartográfica.
5. Cumplir el rendimiento mínimo diario que fije la coordinación operativa, garantizar la calidad del dato y corregir sin costo adicional los productos devueltos.
6. Orientar a los usuarios, asistir a las reuniones convocadas y presentar los informes periódicos, el informe final y la entrega definitiva de los predios asignados.

7. Aplicar los procedimientos y formatos oficiales de la entidad, y cumplir las demás obligaciones que le asigne el supervisor o el Director Ejecutivo en relación con el objeto contractual.
8. Las demás que le sean asignadas por el Director Ejecutivo y que sean necesarias para el cumplimiento del objeto contractual.

Nota: El contratista debe conocer y aplicar lo establecido en los procedimientos documentados (manuales, instructivos, metodologías, guías), al igual que conocer y diligenciar los formatos oficializados por la entidad para el cumplimento del objeto contractual y como garantía de la eficaz planificación, operación y control de los procesos del sistema de gestión.

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.

El municipio de Sardinata presenta un rezago de 19 años en su catastro urbano y 17 años en su catastro rural, lo cual afecta la planeación territorial, el recaudo tributario y la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra. El Gestor catastral habilitado para el municipio de Sardinata, es Asomunicipios, pues este podrá adelantar los procesos de formación y actualización catastral como gestor catastral prevalente en los territorios, hecho que reafirma como idóneo para ejecutar el proyecto de actualización catastral con enfoque multipropósito.

Este proceso de asociatividad territorial ha permitido la gestión de diversos proyectos y programas relacionados con sectores estratégicas de la inversión pública y el fortalecimiento institucional, logrando ser un actor clave para que la oferta pública y la cooperación internacional llegue de manera concertada con las comunidades y sus gobiernos locales. El ejercicio de la función administrativa permite distinguir dentro de las dinámicas de la Entidad el cumplimiento de unas funciones básicas cuyo contenido se determina en cada caso por la materia de la cual debe ocuparse la institución administrativa de que se trate y por las formas de actuación que se deben adelantar para el logro de sus cometidos.

Con el ánimo de poder cumplir las actividades acá previstas en 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:

26	012/2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE OCAÑA, SUR DEL CESAR Y BOLÍVAR	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE ASESORÍA AL ÁREA CONTABLE, FINANCIERA Y PRESUPUESTAL DE LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR - ASOMUNICIPIOS	**Norte De Santander** : Ocaña	$11.000.000,00
10	CPSP ASM No 027-2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE OCAÑA, SUR DEL CESAR Y BOLÍVAR	Prestación de Servicios Profesionales de Asesoría al área contable, financiera y presupuestal de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios	**Norte De Santander** : Ocaña	$12.760.000,00

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:

114	CD-001-2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	NORTE DE SANTANDER - CONCEJO MUNICIPIO DE ARBOLEDAS	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACION TABLAS DE RETENCION DOCUMENTAL, CONCILIACIONES BANCARIAS, ELABORACION PRESUPUESTO 2022, ORGANIZACIÓN CONTABLE, BALANCES Y ESTADOS FINANCIEROS DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARBOLEDAS	**Norte De Santander** : Arboledas	$20.000.000,00
251	CONTRATO 017 DE 2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	NORTE DE SANTANDER - CONCEJO MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO	prestar los servicios profesionales en el área presupuestal, para el acompañamiento en el cierre financiero y presupuestal vigencia 2021 de la corporación del concejo municipal de villa del rosario, norte de santander	**Norte De Santander** : Villa del Rosario	$4.000.000,00
343	699-2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	NORTE DE SANTANDER - E.S.E. HOSPITAL REGIONAL NORTE	Prestación de servicios profesionales como CONTADORA en la ESE HOSPITAL REGIONAL NORTE.	**Norte De Santander** : Tibú	$3.900.000,00

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 DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000,00) M/cte., que tendrá un plazo de ejecución de QUINCE (15) días, contados desde la fecha la suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal. Dicho valor será cancelado mediante UN PAGO UNICO por DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000,00) M/cte.

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