INTRODUCCIÓN

El Área Metropolitana de Bucaramanga, realiza el presente estudio del sector en cumplimiento del Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, que señala: *"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.".*

Teniendo en cuenta que las actividades económicas están divididas en sectores económicos, es posible clasificar el objeto contractual de análisis en el sector terciario o de servicios, el cual incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales y de apoyo a la gestión, el Gobierno, entre otros.

El tercer sector dentro del cual se enmarca el objeto contractual, no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional, al tratarse de actividades de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.

1. NATURALEZA DEL PRESTADOR DEL SERVICIO

El Área Metropolitana de Bucaramanga, previo los estudios correspondientes requiere contratar personas naturales, cuya actividad profesional y/o apoyo a la gestión sea la requerida para la ejecución de cada proyecto, programa, o necesidad de apoyo, que demuestre su idoneidad y/o experiencia.

2. OBJETO A DESARROLLAR

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES NECESARIAS DENTRO DEL MARCO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PUBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.

2.1 Actividades conexas

No	Descripción de actividad conexa
	No Aplica

3. CONDICIONES DE IDONEIDAD Y EXPERIENCIA

3.1. CAPACIDAD

Persona natural, mayor de edad.

3.2. EDUCACIÓN Y EXPERIENCIA:

Persona natural, mayor de dieciocho (18) años;

FORMACIÓN ACADÉMICA:

Título profesional y Registro Nacional de Avaluadores RAA en las categorías inmuebles urbanos, rurales especiales.

EXPERIENCIA LABORAL. PROFESIONAL Y/O EXPERIENCIA RELACIONADA:

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.

ALTERNATIVA DE PERFIL:

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 homógeneas 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.

3.3 VALOR PROMEDIO MENSUAL

Los honorarios mensuales serán por un valor de **CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($5.500.000).**

3.4 PLAZO

El término para la ejecución del contrato corresponde a **DOS (2) MESES Y DOCE (12) 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 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.

4. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR Y ACTIVIDADES A CONTRATAR

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA (CÓDIGO CIIU)

7112	Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
7020	Actividades de consultoría de gestión. (Incluye planificación estratégica, gestión administrativa, organizacional y financiera).
8299	Otras actividades de servicios de apoyo a las empresas n.c.p. (Incluye apoyo logístico, administrativo y de gestión no clasificado en otra parte).
8411	Actividades de la administración pública en general.
7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p
7010	Actividades de administración empresarial (prestación de servicios de administración y gestión).

5. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR Y ACTIVIDADES A CONTRATAR

5.1 NORMATIVA APLICABLE AL CONTRATO

El AMB pretende contratar mediante contrato de servicios profesionales y/o apoyo a la gestión, enmarcado entre otros, dentro de los siguientes aspectos legales:

El numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, 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 cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados”.

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 define este tipo de contratos indicando:

Artículo 2.2.1.2.1.4.9. 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.

El Literal H, Numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007: *“(…) 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”.*

En conclusión, resulta aplicable a la modalidad estudiada la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011,

Decreto Único Reglamentario 1082 del 26 de mayo de 2015 y normas civiles y comerciales pertinentes.

5.2 NORMATIVA APLICABLE AL SECTOR AL QUE PERTENECE EL CONTRATISTA

El siguiente cuadro presenta la normatividad aplicable a las profesiones y perfiles más comunes en los contratos de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión en el sector público colombiano. Incluye la ley o norma principal, su aplicación a los perfiles profesionales, una descripción general de su alcance, la entidad responsable de su aplicación y su vigencia.

Ámbito	Norma Aplicable	Aplicación / Perfiles	Descripción / Alcance	Entidad Responsable / Vigencia
Formación y educación superior	Ley 30 de 1992	Todos los profesionales universitarios	Regula la organización de la educación superior y las competencias de las instituciones universitarias.	Ministerio de Educación Nacional
Ejercicio profesional de la Ingeniería	Ley 842 de 2003	Ingeniería Industrial, Ambiental y afines	Regula el ejercicio de la ingeniería, las matrículas profesionales y las responsabilidades ante el COPNIA.	Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA)
Ejercicio profesional de la Contaduría	Ley 43 de 1990	Contaduría Pública	Establece las normas para el ejercicio profesional de la contaduría, los principios éticos y la matrícula ante la Junta Central de Contadores.	Junta Central de Contadores
Ejercicio profesional de la Abogacía	Decreto 196 de 1971 y Ley 1123 de 2007	Abogados	Dicta el estatuto del ejercicio de la abogacía, la inscripción y tarjeta profesional de abogado, y establece el Código Disciplinario del Abogado.	Consejo Superior de la Judicatura – Unidad de Registro Nacional de Abogados / Comisión Nacional de Disciplina Judicial
Ejercicio profesional de la Economía	Ley 37 de 1990	Economistas	Crea el Consejo Nacional Profesional de Economía y define las funciones y responsabilidades de los economistas.	Consejo Nacional Profesional de Economía (CONALPE)
Responsabilidad disciplinaria y ética pública	Ley 1952 de 2019 (Código General Disciplinario)	Contratistas y servidores públicos	Define las faltas, deberes y sanciones aplicables a los contratistas que actúan en nombre del Estado.	Procuraduría General de la Nación

5.3 ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien obra o servicio?

El Área Metropolitana de Bucaramanga y otras entidades estatales han adquirido servicios similares en vigencias anteriores como se presenta a continuación:

El Área Metropolitana de Bucaramanga y otras entidades estatales han adquirido servicios similares en vigencias anteriores como se presenta a continuación: Para establecer el valor de los honorarios mensuales del presente proceso, se tomaron como referencia tres (3) contratos de prestación de servicios profesionales suscritos por el Área Metropolitana de Bucaramanga bajo la modalidad de contratación directa, con objetos asociados a la gestión catastral y al fortalecimiento de los procesos administrativos y técnicos de la entidad: el contrato N° 00650-2025, por honorarios mensuales de CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) M/cte.; el contrato N° 00029-2026, por SIETE MILLONES DE PESOS ($7.000.000) M/cte.; y el contrato N° 000201-2026, por CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($5.500.000) M/cte. El promedio de los honorarios mensuales de los contratos analizados asciende a la suma de CINCO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS ($5.833.333) M/cte., valor que constituye el referente de mercado a partir del cual se determinó la asignación mensual del presente proceso, atendiendo el perfil, las obligaciones y el nivel de responsabilidad requeridos.

N° DEL CONTRATO Y AÑO SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	ENTIDAD	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DE HONORARIOS MENSUALES	MODALIDAD DE SELECCIÓN
00650-2025	Área Metropolitana de Bucaramanga.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO LÍDER DE RECONOCIMIENTO PREDIAL PARA APOYAR EN LA EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO, CONTROL, PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PROCESOS GESTIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA ADELANTADOS POR LA SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA.	MENSUALIDADES DE CINCO MILLONES DE PESOS **$5.000.000 COP**	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007
00029-2026	Área Metropolitana de Bucaramanga.	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA DESARROLLAR LAS ACTIVIDADES NECESARIAS DENTRO DEL MARCO DE LA GESTION CATASTRAL DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.	MENSUALIDADES DE DIEZ MILLONES DE PESOS **$7.000.000 COP**	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007
000201-2026	Área Metropolitana de Bucaramanga.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADA PARA EL FORTALECIMIENTO DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS DE LA ADMINISTRACIÓN Y MISIONALIDAD DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.	MENSUALIDADES DE CINCO MILLONES DE PESOS **$5.500.000 COP**	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007

Se observa que el Área Metropolitana de Bucaramanga, toma como punto de referencia la idoneidad, tiempo de dedicación, objeto y obligaciones contractuales a cumplir y la experiencia laboral exigida al contratista para la determinación del valor promedio mensual de la prestación del servicio

Se expide en Bucaramanga, octubre de 2026.

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

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 AMB, la Ley 527 de 1999, el Decreto 1600 de 2024, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 de 2015 y demás disposiciones aplicables.

Proyecto: Karen Casanova-Abogada CPS-AMB
Revisó: Ivonne Adriana Porras Alonso – Profesional Especializado – SG – AMB