Secretaría de Planeación

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	
LEY 80 DE 1993 ARTÍCULO 25 NUMERALES 7 Y 12, LEY 1150 DE 2007 ARTÍCULO 2º PARÁGRAFO 1 Y DECRETO 1082 DE 2015, ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1.	
FECHA	OCTUBRE DE 2026
DEPENDENCIA SOLICITANTE	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

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

El artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece como fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

En concordancia con lo anterior, el artículo 311 constitucional dispone que corresponde a los municipios, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria y el mejoramiento social y cultural de sus habitantes, así como cumplir las demás funciones que les asignen la Constitución y las leyes.

Por su parte, el artículo 365 de la Constitución Política establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que corresponde a este asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional, bajo el régimen jurídico que determine la ley.

En desarrollo de estos mandatos constitucionales, el artículo 3 de la Ley 136 de 1994, con sus modificaciones, establece entre las funciones de los municipios la administración de los asuntos municipales y la prestación de los servicios públicos que determine la ley, en cumplimiento de sus competencias y responsabilidades frente al desarrollo territorial y el bienestar de sus habitantes.

Asimismo, el artículo 6 de la Ley 489 de 1998 consagra los principios de coordinación y colaboración, en virtud de los cuales las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones y prestar la colaboración necesaria para facilitar el cumplimiento de los fines y cometidos estatales.

En materia de gestión catastral, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, mediante la cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, reconoce la gestión catastral como un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito.

Dicho servicio tiene como finalidad contribuir a la prestación eficiente de servicios y

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

trámites de información catastral a la ciudadanía, así como fortalecer la administración del territorio, la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, las finanzas de las entidades territoriales y los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

La citada disposición establece, además, que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), a solicitud de parte y previo cumplimiento de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras previstas en el marco regulatorio aplicable, podrá habilitar como gestores catastrales a las entidades públicas nacionales o territoriales, incluidos los esquemas asociativos de entidades territoriales, en los términos definidos por la normativa correspondiente.

En desarrollo de este marco legal, el IGAC expidió la Resolución 1040 de 2023, *«Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito»*, modificada y complementada por disposiciones posteriores, entre ellas la Resolución 746 de 2024, mediante la cual se establecen las condiciones y los procedimientos aplicables a la habilitación de gestores catastrales, así como los lineamientos técnicos y administrativos que orientan la prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito.

Desde la perspectiva de la política pública nacional, el Documento CONPES 3958 de 2019, denominado *«Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito»*, identificó importantes deficiencias estructurales relacionadas con la cobertura, actualización y calidad de la información catastral del país. En particular, evidenció que, para ese momento, aproximadamente el 28 % de los municipios carecía de formación catastral y el 63,9 % presentaba información desactualizada.

Ante este diagnóstico, el referido documento estableció una estrategia orientada a consolidar un catastro multipropósito completo, actualizado, confiable, digital e interoperable con otros sistemas de información, mediante el fortalecimiento institucional, la modernización de los procesos catastrales y la implementación de un modelo de gestión que permitiera ampliar las capacidades de las entidades territoriales.

En este contexto, la política pública de catastro multipropósito constituye un instrumento fundamental para fortalecer la autonomía y la capacidad de gestión de las entidades territoriales, al facilitar la disponibilidad de información física, jurídica y económica de los inmuebles, necesaria para la formulación de políticas públicas, el ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo y el fortalecimiento de las finanzas municipales.

En concordancia con este marco constitucional, legal y de política pública, el Municipio de Montería, mediante el Acuerdo Municipal No. 007 del 29 de mayo de 2020, *«Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo del Municipio de Montería 2020-2023 "Gobierno de la Gente"»*, incorporó en su Capítulo II, relativo a los aspectos normativos e institucionales, las siguientes disposiciones:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

(Artículo 25 numeral 7 L. 80 de 1993 y artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015)

De conformidad con el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, son fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución.

El artículo 311 de la Constitución Política, prevé que corresponde a los municipios, prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

El artículo 365 de la Constitución Política establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber de éste asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional.

En virtud del principio de coordinación y colaboración, conforme al artículo 6 de la Ley 489 de 1998, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones, con el propósito de lograr los fines y cometidos estatales.

La Ley 1955 de 2019 en su artículo 79, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 "*Colombia Potencia Mundial de la Vida*" mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, determina que "*La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural*".

Que cualquier entidad territorial podrá ser gestor catastral siempre y cuando cumpla con las condiciones establecidas y el respectivo proceso, de conformidad con lo previsto en la Resolución IGAC 1040 de 2023, *"Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito",* modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024.

Por su parte, la Ley 136 de 1994 en su artículo 3 consagra como obligación de los municipios "*administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la Ley*".

De acuerdo con el Documento CONPES 3958 de 2019, "*Estrategia para la Implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito*", la realidad catastral nacional para ese momento era la siguiente: de los 1.122 municipios del país, el 28% no contaba con información catastral y el 63.9% tenía información desactualizada.

El artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 establece que, a solicitud de parte y previo

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

cumplimiento de las condiciones jurídicas, técnicas, económicas y financieras definidas en el marco regulatorio, el IGAC habilitará como gestores catastrales para la prestación del servicio catastral a las entidades públicas nacionales o territoriales, incluyendo, entre otros, esquemas asociativos de entidades territoriales.

El CONPES 3958 de 2019 estableció la "*Política para la implementación de un Catastro Multipropósito Rural-Urbano*", el cual reconoce los problemas de desactualización y falta de información del catastro, originados, en parte por la concentración de la función en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

En consonancia con lo anterior, el Acuerdo Municipal No. 007 del 29 de mayo de 2020 "Por medio del cual se adopta el Plan de *Desarrollo del Municipio de Montería 2020-2023 "Gobierno de la Gente*" en el capítulo II sobre aspectos normativos institucionales planteó lo siguiente:

> *"**Artículo 30. Catastro multipropósito**. El Plan de Desarrollo tiene como propósito la transferencia de la información asociada con la administración del territorio y la adecuada adopción de Políticas Públicas Territoriales. Adicionalmente, tiene el fin de contribuir al cierre de brechas económicas propugnando por la regularización masiva de la tenencia de tierra de los habitantes rurales y urbanos del Municipio. Para lo cual la Administración Municipal adelantará todas las gestiones necesarias encaminadas a implementar la Política de Catastro Multipropósito a la que refieren los artículos 79 y 82 de la Ley 1955 de 2019- Plan Nacional de Desarrollo y los Decretos 1983 de 2019, 148 de 2020 y el CONPES 3958 de 2019.*
>
> ***Parágrafo primero**. La Secretaría de Planeación impulsará la puesta en marcha de esta disposición, en permanente articulación con la Secretaría de Hacienda.*
>
> ***Parágrafo segundo.** Autorizase al alcalde dentro del periodo constitucional 2020-2023 de conformidad con el Decreto 148 de 2020 y las normas que lo adicionen, lo modifiquen o complementen, a desplegar las acciones necesarias en cumplimiento de la función administrativa, expedir actos administrativos, celebrar actos y/o contratos con el fin de implementar el sistema de gestión catastral, así como la creación y/o selección de operadores catastrales en el municipio.*
>
> ***Parágrafo tercero.** En el marco de las facultades otorgadas en el parágrafo segundo del presente artículo, el alcalde deberá presentar al Concejo municipal al inicio de cada periodo ordinario un informe detallado del desarrollo de las acciones adelantadas en el marco de las facultades otorgadas".*

Asimismo, el referido marco normativo reconoce al IGAC como máxima autoridad catastral nacional, con competencias de regulación y orientación del servicio público de gestión catastral, así como de prestación excepcional del servicio en aquellos territorios en los que no exista un gestor catastral habilitado o cuando sea contratado

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

para tal efecto, en los términos previstos en la normativa vigente.

Desde la perspectiva fiscal, la gestión catastral reviste especial importancia para las entidades territoriales, toda vez que comprende la determinación y actualización de los avalúos catastrales que constituyen, conforme al régimen tributario aplicable, un elemento esencial para la determinación de la base gravable del Impuesto Predial Unificado. En este sentido, los procesos de formación, actualización y conservación catastral permiten incorporar las transformaciones físicas, jurídicas y económicas de los inmuebles, contribuyendo a que la información predial refleje las condiciones reales del territorio y sirva de fundamento para una gestión tributaria más eficiente y equitativa.

En consecuencia, para la Administración Municipal de Montería resulta indispensable garantizar la disponibilidad, integridad y actualización permanente de la información catastral, mediante la identificación e incorporación de predios que no se encuentren registrados en las bases de datos existentes, la actualización de áreas construidas, la identificación de modificaciones en las características físicas y económicas de los inmuebles y la articulación de la información catastral con las bases registrales y demás fuentes institucionales disponibles, tales como los registros de servicios públicos domiciliarios y las licencias urbanísticas.

La consolidación de esta información no solo contribuye al fortalecimiento de la gestión fiscal y al mejoramiento de los procesos de determinación del Impuesto Predial Unificado, sino que constituye un insumo estratégico para la planificación del desarrollo municipal, el ordenamiento territorial, la gestión del suelo, la formulación de proyectos de inversión pública y el fortalecimiento de la seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria.

Bajo este contexto, y considerando las responsabilidades que le asisten al Municipio de Montería en su condición de gestor catastral habilitado, se hace necesario disponer de mecanismos técnicos, administrativos y operativos que garanticen la prestación eficiente, continua y oportuna del servicio público de gestión catastral, particularmente en lo relacionado con la ejecución de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como de las demás actividades asociadas a la implementación del enfoque multipropósito.

Para tal efecto, resulta pertinente acudir a los mecanismos de organización y contratación previstos en el ordenamiento jurídico, que permiten a los gestores catastrales habilitados apoyarse en operadores especializados para desarrollar las actividades técnicas y operativas requeridas, sin que ello implique la transferencia de su condición de gestor catastral ni de las competencias y responsabilidades que legalmente les corresponden.

En ese sentido, la contratación de un operador catastral se constituye en un mecanismo jurídicamente previsto para fortalecer la capacidad operativa del Municipio, garantizar la adecuada ejecución de los procesos a su cargo y asegurar la continuidad, calidad y eficiencia en la prestación del servicio público de gestión catastral, de conformidad con las necesidades identificadas y las condiciones

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

técnicas, administrativas y financieras que sustentan la contratación.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.2.5.12 del Decreto 1170 de 2015, adicionado por el Decreto 1983 de 2019, establece, en relación con la contratación de operadores catastrales, lo siguiente:

> *"Los gestores catastrales podrán contratar operadores catastrales que cumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior. En el contrato debe estipular claramente el alcance de las obligaciones a cargo del operador catastral. Las actividades, productos y subproductos contratados deberán guardar relación directa con la prestación del servicio público de gestión catastral".*

Que, en cumplimiento de dicho postulado, se tiene que mediante Acuerdo No. 052 del 10 de diciembre de 2021, el Concejo Municipal de Montería otorgó facultades al alcalde de Montería para constituir una sociedad de economía mixta por acciones simplificadas para fortalecer el desarrollo económico y social de Montería.

Con fundamento en la autorización impartida a través del Acuerdo referido, el municipio de Montería tramitó el proceso de Licitación Pública No. LP-SGM-010-2022, con el objeto de: Seleccionar un socio estratégico para la "CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD DE ECONOMÍA MIXTA DEL ORDEN MUNICIPAL DENOMINADA "EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S."

En el pliego de condiciones del proceso de Licitación Pública No. LP-SGM-010-2022, se estableció que:

> "*La nueva empresa Mixta Desarrollo Inteligente y Sostenible S.A.S debe apoyar el fortalecimiento institucional del Municipio como gestor catastral, en el marco de las posibilidades institucionales que ofrece la normatividad vigente para asumir la gestión y operación catastral en el nuevo marco del servicio público, que dentro de las posibilidades actuales, le permita al Municipio alinear y articular esfuerzos público-privados en perspectiva de la gestión y operación del catastro en su jurisdicción y la posible prestación de servicios a otras entidades territoriales como operador catastral*.
>
> *(…) La Sociedad de Economía Mixta estará a cargo de formación, actualización, conservación y difusión catastral, con enfoque multipropósito garantizando el cumplimiento de los requerimientos del servicio público catastral, conforme a las especificaciones de los estudios previos y normas vigentes sobre la materia y de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora.*
>
> *(…) En el desarrollo de las actividades de operación catastral la tecnología a ofrecer deberá ser interoperable y podrá realizar la integración de la información catastral y registral con las demás entidades, en especial con la Oficina de Instrumentos Públicos. Los mecanismos digitales a utilizar para el acceso a trámites simplificados y consultas sobre la información incorporada en las bases catastrales, garantizando la protección de datos personales establecida en las*

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

Leyes 1581 de 2012 y 1712 de 2014.

Como consecuencia de la Licitación Pública No. LP-SGM-010-2022, se constituyó la empresa de economía mixta denominada EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S. - EDIS mediante documento privado del 16 de mayo de 2022, inscrito en la Cámara de Comercio de Montería, el 20 de mayo de 2022, bajo el número 56609 del libro IX, identificada con el N.I.T. 901.598.676-3.

La EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S. - EDIS, de acuerdo a sus estatutos y composición accionaria, es una empresa de economía mixta del orden municipal, constituida bajo la forma de Sociedad por Acciones Simplificadas, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y presupuestal, con una participación accionaria del MUNICIPIO DE MONTERÍA del cincuenta y uno por ciento (51%).

En su alcance y para desarrollar su objeto social, la sociedad podrá: “celebrar todos los actos, negocios jurídicos, convenios y contratos, realizar todo tipo de alianzas y acuerdos empresariales, asimismo ejecutar planes y programas de acuerdo con el artículo 107 de la Ley 489 de 1998 y crear y ser parte de otras sociedades o empresas que contribuyan al desarrollo sostenible, económico, social, ambiental y cultural, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes: (…) *b. La operación de servicios públicos catastrales mediante el desarrollo de todas las actividades que se requieran para la formación, actualización, conservación y difusión de información catastral, y en general el desarrollo de procedimientos y actividades principales o colaterales que se deriven del enfoque catastral multipropósito, incluyendo el observatorio inmobiliario, tanto para el Municipio de Montería como para otras entidades de nivel municipal, departamental y nacional, incluyendo la relación con el registro público de la propiedad y todas aquellas actividades que se orienten a obtener los insumos fundamentales de información sobre el territorio, y la consecución, operación, desarrollo y comercialización a través de las herramientas, procesos, insumos, desarrollo e implementación de soluciones tecnológicas y actividades”.*

En aras de materializar avances en este sentido, el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2028 "*Una Sola Montería*" en su lineamiento estratégico Circuito 1. Circuito para el Trabajo, se estableció la línea presupuestal “*0406 - Generación de la información geográfica del territorio nacional*” cuyos productos principales son “*0406003 - Servicio de conservación catastral y 0406016 - Servicio de actualización catastral con enfoque multipropósito”.*

Frente a lo expuesto, y de conformidad con la evolución y seguimiento a los procesos de actualización catastral realizados en el territorio nacional, el Municipio de Montería encuentra soportada la necesidad de adelantar la contratación correspondiente que permita realizar la conservación catastral y su difusión en el Municipio de Montería.

Esta contratación se encuentra inmersa en el Plan de Adquisiciones de bienes, obras y servicios de la vigencia 2026.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

***2*. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS REQUERIDAS Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.**

2.1. OBJETO A CONTRATAR: DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS DE LOS PROCESOS DE CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN PARA EL MUNICIPIO DE MONTERÍA**.**

2.2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: El negocio jurídico que se pretende celebrar corresponde a un contrato interadministrativo de prestación de servicios de operación catastral, cuyo objeto comprende el desarrollo de las actividades operativas asociadas a los procesos de conservación y difusión de la información catastral del Municipio de Montería, en el marco de la prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito.

Su celebración encuentra fundamento en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993, que reconoce la facultad de las entidades estatales para celebrar los actos jurídicos generadores de obligaciones previstos en el derecho privado, en disposiciones especiales o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad.

Asimismo, el artículo 2.2.2.5.12 del Decreto 1170 de 2015, incorporado por el Decreto 1983 de 2019, contempla expresamente la posibilidad de que los gestores catastrales contraten operadores catastrales para el desarrollo de actividades directamente relacionadas con la prestación del servicio público de gestión catastral, siempre que estos acrediten los requisitos de idoneidad correspondientes y que el contrato establezca de manera clara el alcance de las obligaciones, actividades y productos a su cargo.

En tal sentido, el contrato proyectado tendrá por finalidad garantizar el desarrollo de las actividades operativas requeridas para adelantar los procesos de conservación y difusión de la información catastral, de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas aplicables.

Por tratarse de un negocio jurídico celebrado entre entidades estatales, su modalidad de selección corresponderá a la contratación directa, siempre que se acrediten las condiciones previstas en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, y que no se configure alguna de las excepciones legales que exijan acudir a un procedimiento de selección competitivo.

2.3. CLASIFICACIÓN DEL BIEN EN EL CÓDIGO UNSPSC: De acuerdo al Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas el proceso de selección se clasifica de la siguiente manera:

CÓDIGO UNSPSC	GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80101600	**(F)** Servicios	**(80)** Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de	**(10)** Servicios de	**(16)** Gerencia de proyectos

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

		Empresas y Servicios Administrativos	asesorías de gestión	

2.4. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO: Para desarrollar las actividades operativas de los procesos de conservación y difusión para el municipio de Montería, la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S., deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

2.4.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Ejecutar idónea y oportunamente el objeto del contrato.
2. Ejecutar y cumplir con todos y cada uno de los ofrecimientos efectuados por la Empresa en su propuesta.
3. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución contractual evitando dilaciones que afecten el debido desarrollo del contrato.
4. Cumplir con el objeto del presente contrato, con plena autonomía técnica y administrativa, y bajo su propia responsabilidad, lo cual conlleva que no existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno entre la Empresa y el Municipio.
5. Atender los requerimientos hechos por la supervisión del contrato.
6. Mantener informada a la supervisión del contrato de cualquier circunstancia que afecte la debida ejecución del contrato.
7. Llevar registros, archivos y controles que se requieran para información oportuna y confiable respecto de los asuntos a su cargo.
8. Aplicar tanto la ley de archivo como la ley de habeas data en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales
9. En aplicación a las políticas de cero papeles en la administración pública, deberá disponer de una dirección de correo electrónico para mantener un canal de comunicación con el Municipio, recibir y enviar información al supervisor del contrato.
10. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto contratado.
11. Presentar oportunamente la factura o cuenta de cobro en original y copia, para poder efectuar el respectivo pago, en cumplimiento de la normativa aplicable.

2.4.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1. Cumplir con la regulación expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC en el desarrollo de las labores operativas asociadas al proceso de conservación catastral del presente contrato.
2. Desarrollar de forma eficiente, eficaz, continua e ininterrumpida el proceso de conservación catastral para los predios del municipio de Montería.
3. Realizar los diagnósticos que sean necesarios y diseñar planes de acción para la realización de labores técnicas de impulso a los trámites de conservación.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

4. Entregar oportunamente al municipio los elementos, documentos, datos e informes necesarios para el eficiente y eficaz cumplimiento del objeto del contrato a fin de que pueda atender dentro de los términos señalados por la autoridad catastral los trámites de conservación del municipio.
5. Asegurar la integridad y calidad de la información catastral generada durante las labores operativas contratadas por el Municipio, así como su correspondencia con la realidad de los predios.
6. Responder de manera veraz, oportuna y de fondo a los requerimientos de entidades judiciales y de control relacionados con las labores y/o actividades que hayan sido ejecutadas, y que sean objeto de dichos requerimientos, independientemente de que haya finalizado su vínculo contractual, en coordinación con el gestor catastral y previa solicitud de éste.
7. Brindar soporte tecnológico para la ejecución del proyecto que garantice la correcta y eficaz ejecución del objeto contractual a través de una mesa de ayuda.
8. Suministrar plataforma tecnológica en la modalidad de SaaS bajo las condiciones que se detallan en los estudios previos que permita la atención y procesamiento de los trámites de conservación.
9. Mantener una comunicación efectiva con el gestor catastral para garantizar el cumplimiento oportuno y de calidad del objeto del contrato, las obligaciones y los productos contratados, con el fin de garantizar una gestión eficiente y confiable de la información catastral.
10. Remitir los actos administrativos y/o respuestas a trámites catastrales soportados en el expediente administrativo cargado en la plataforma tecnológica a la que el gestor tiene acceso, para que adelante el respectivo control de calidad y seguimiento respectivo.
11. Prestar los servicios de operador catastral requeridos por el Municipio de Montería como gestor Catastral para dar respuesta a PQR, peticiones judiciales y administrativas y órganos de control relacionados con los trámites de conservación catastral, en los tiempos definidos por la normativa vigente y/o los exigidos por las respectivas autoridades, que comprende todas las operaciones técnicas y administrativas necesarias para la atención de éstas, en trámite, y nuevas radicaciones, bajo el control y seguimiento del supervisor del contrato por parte del Municipio.
12. Apoyar al gestor catastral en el reporte de la información catastral en el Sistema nacional de información catastral -SINIC- o la herramienta que haga sus veces, como parte de las actividades para el proceso de difusión de la información catastral Resolución 301 de 2025).
13. Apoyo en la proyección de los recursos de reposición presentados contra las Resoluciones expedidas por el municipio en su calidad de gestor catastral.
14. Apoyo en la validación y aseguramiento de la calidad de los datos e información catastral de acuerdo con las actividades para el proceso de difusión de la información catastral (art. 4.4.3 de la Resolución 1040 de 2023).
15. Apoyo en la publicación y difusión de la información catastral a través de servicios web o plataformas de acceso en línea de acuerdo con las

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

actividades para el proceso de difusión de la información catastral (art. 4.4.3 de la Resolución 1040 de 2023).
16. Brindar apoyo técnico en la implementación del Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL puesto en vigencia por el IGAC y la SNR.
17. Realizar todas las actividades operativas de los trámites de conservación provenientes de las solicitudes presentadas por los usuarios del servicio de Catastro.
18. Realizar todas las actividades operativas de los trámites de conservación provenientes que resultaren de oficio.
19. Apoyar en la proyección de todos los actos administrativos, oficios y demás documentos que se requieran para surtir de inicio a fin los trámites de la operación catastral y del objeto contractual.
20. Mantener actualizada desde el punto de vista físico y alfanumérico la base catastral del municipio de acuerdo con lo solicitado por el gestor sin que ello implique administrar la base de datos catastral.
21. Implementar un geoportal accesible en línea que permita a los usuarios consultar y utilizar los datos catastrales disponibles.
22. Entregar una copia completa de la base, en formato LADM_COL y en el formato propio de SQL Server, verificada por el supervisor.
23. Implementar el observatorio inmobiliario mediante una plataforma web service.

RESPONSABILIDADES DEL OPERADOR CATASTRAL:

1. Adelantar las labores operativas necesarias para los procesos de la gestión catastral, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato y las regulaciones del IGAC.
2. Cumplir con las políticas institucionales, los métodos, metodologías y procedimientos establecidos por el gestor catastral para el desarrollo de las actividades de los procesos de la gestión catastral.
3. Garantizar los recursos humanos, técnicos, tecnológicos, financieros, operativos y logísticos necesarios para llevar a cabo las labores operativas contratadas de los procesos de la gestión catastral.
4. Asegurar la capacitación y entrenamiento previo del recurso humano involucrado en la ejecución del contrato, enfatizando en la adecuada interpretación y aplicación de la regulación técnica del IGAC, así como en los métodos, metodologías y procedimientos establecidos por el gestor catastral.
5. Garantizar la preparación y cumplimiento de un plan de gestión y control de calidad durante el desarrollo de las labores operativas contratadas, con el fin de verificar el avance y la calidad de los productos contratados en los procesos de la gestión catastral.
6. Asegurar la integridad y calidad de la información catastral generada durante las labores operativas contratadas por el gestor, así como su correspondencia con la realidad de los predios.
7. Responder a los requerimientos de entidades judiciales y de control relacionados con las labores y/o actividades que hayan sido ejecutadas, y que sean objeto de dichos requerimientos, independientemente de que haya

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

finalizado su vínculo contractual, en coordinación con el gestor catastral y previa solicitud de éste. De igual forma, la plataforma deberá estar disponible por lo menos 3 meses posteriores a la finalización del contrato y brindar acompañamiento en caso de que se requiera la migración de la información.

8. Mantener una comunicación efectiva con el gestor catastral para garantizar el cumplimiento oportuno y de calidad del objeto del contrato, las obligaciones y los productos contratados, con el fin de garantizar una gestión eficiente y confiable de la información catastral.
9. Proponer y adoptar, previa aprobación del gestor catastral, las medidas de prevención de riesgos y las medidas correctivas necesarias para asegurar el cumplimiento adecuado del contrato, su objeto, obligaciones generales y específicas, así como la entrega de los productos acordados para los procesos de la gestión catastral.
10. Fomentar, en coordinación con el gestor catastral y de acuerdo con sus lineamientos, la participación ciudadana para el desarrollo de las labores operativas contratadas, facilitando canales y mecanismos para que los ciudadanos y otros interesados puedan participar en diferentes actividades, con énfasis en la recolección, validación y verificación de la información catastral.
11. Participar en actividades de difusión y divulgación de la información catastral, así como apoyar al gestor en la resolución de inquietudes y preguntas de la ciudadanía y los usuarios de la información catastral. Así mismo, colaborar al gestor en la corrección de errores identificados en la información y comunicar estas correcciones a los usuarios, garantizando la actualización y confiabilidad de los datos e información catastral.
12. Apoyar en la generación y actualización de la documentación técnica necesaria para respaldar los procesos de la gestión catastral, especialmente, en la conformación y consolidación de los expedientes administrativos en el proceso de conservación catastral.
13. Contribuir a la gestión de la seguridad de la información catastral, a la que tenga acceso o genere, implementando medidas de protección y aseguramiento de los datos para prevenir pérdidas, alteraciones o accesos no autorizados. Los datos, la cartografía y los expedientes son propiedad del municipio.
14. Garantizar la operatividad de la plataforma o solución tecnológica, así como la implementación de sus actualizaciones y/o modificaciones que permitan su debido funcionamiento durante el término de ejecución del contrato.
15. Preparar y entregar reportes, informes, documentación e información requerida por el gestor, el IGAC y la SNR.

LIMITACIÓN A LAS ACTIVIDADES DEL OPERADOR: Considerando que la prestación del servicio público de gestión catastral es responsabilidad del gestor catastral, los operadores catastrales no podrán realizar las siguientes actividades:

- Expedir actos administrativos.
- Administrar la base de datos catastral.
- Realizar los reportes al SINIC.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

- Realizar labores de apoyo no directamente relacionadas con los insumos contratados para los procesos catastrales.
- Ejecutar labores de difusión catastral directamente y sin supervisión del gestor.
- En general, asumir o ejecutar cualquiera de las responsabilidades propias de los gestores catastrales establecidas en las resoluciones No. 1040 de 2023 y 746 de 2024 expedidas por IGAC.

ESPECIFICACIONES DE LA TÉCNOLOGÍA A UTILIZAR MEDIANTE LA MODALIDAD DE SOFTWARE AS A SERVICE:

Solución tecnológica mediante la modalidad de software as a service (SaaS) la cual debe:

- Tener a su cargo el gobierno de los componentes del sistema, infraestructura, aplicación, datos y seguridad.
- Asegurar la operación técnica y administrativa de forma oportuna para soportar la prestación del servicio público de gestión catastral.
- Contar con la última versión del producto software de gestión catastral en los términos de licencia ajustados para la entidad.
- Controlar los costos de inversión, debido a que se conoce con precisión los costos que le implica al municipio disponer la solución.
- Toda la infraestructura en la nube necesaria para que el sistema opere será asumida por el Contratista mediante alojamiento en Data Center Categoría TIER III. La configuración de las VMs funcionará bajo la tecnología Microsoft con sistema operativo Windows Server, motor de base de datos SQLSERVER, servidor web Internet information server.
- El sistema deberá soportar la capacidad para almacenar la información de al menos 157.000 predios aproximadamente y cualquier necesidad de escalabilidad en la nube (Disco duro, memoria y procesamiento) será asumida por el Contratista.
- Las necesidades de interoperabilidad de la información catastral con otras entidades será asumida por el contratista dentro de los tiempos acordados según el nivel de complejidad del requerimiento.

Esta plataforma tecnológica deberá contar con las siguientes características generales:

- **Web service:** servicio de computación en la nube para construir, probar, desplegar y administrar aplicaciones y servicios mediante el uso de sus centros de datos.
- **Enfoque a procesos:** todas las operaciones catastrales son orquestadas bajo procesos que contengan las diferentes actividades de las tareas de catastro, los cuales se configuran mediante la notación Business Process Modelling and Notation (BPMN) de forma gráfica.
- **Licenciamiento**: No se deberá requerir de ningún licenciamiento adicional para hacer uso y manejo de la Plataforma.
- **Integrado:** el dato geográfico y alfanumérico es único, es decir el componente grafico es una característica más y no requiere de software complementario para gestionarlo.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

- **Estandarizado:** implementa el estándar LADM (Land Administration Domain Model) para Colombia, lo que le garantiza la incorporación y generación de la información catastral a un formato estándar, permitiendo movilidad entre diferentes plataformas. Además, implementación de estándares OGC (Open Geospatial Consortium) para la difusión de la información geográfica.
- **Estructura de datos:** el sistema debe contar con una estructura de datos robusta que asegura el manejo integrado del componente físico-espacial, para esto debe incluir un gestor de bases de datos relacional y orientado a objetos.
- **Servidor geográfico:** El sistema debe contar con un servidor geográfico para la publicación de servicios, el cual debe estar conectado con la base de datos alfanumérica, con el fin de asegurar su integración. Toda la infraestructura en la nube necesaria para que el sistema opere será asumida por el Contratista.
- **Plataforma en la nube:** los módulos deben ser soportados en una plataforma en la nube, de manera que se pueda acceder al sistema desde diferentes navegadores. El usuario puede conectarse desde cualquier lugar para trabajar en la plataforma en la nube.
- **Interoperable:** el sistema debe interoperar con los sistemas de registro y con el SINIC o con cualquier otro sistema de información que disponga el IGAC. Igualmente, debe permitir la interoperabilidad de todas las coberturas parcelarias de información geográfica y la interoperabilidad con la información geográfica de la entidad. Las necesidades de interoperabilidad de la información catastral con otras entidades será asumida por el contratista dentro de los tiempos acordados según el nivel de complejidad del requerimiento.
- **Transaccional:** los procesos deben ser ejecutados de forma transaccional con un módulo para su trazabilidad y documentación.
- **Usuarios:** el acceso a consultas y funcionalidades de la solución deben definirse mediante permisos según la jerarquía y tipo de usuarios, con el fin de asegurar la seguridad de la información.
- **Productos:** la solución tecnológica debe permitir la disposición y consulta de los productos que resulten de los procesos de la gestión catastral.
- **Garantía:** el proveedor de la solución tecnológica deberá constituir las garantías correspondientes para asegurar el buen manejo y funcionamiento de las características solicitadas.
- **Incorporación de ajustes normativos:** como parte de la garantía de la solución tecnológica, el proveedor deberá incorporar los desarrollos y ajustes que se requieran por cambios normativos, en relación con: especificaciones técnicas de producto, modelo de datos, entre otros.
- **Capacitación:** Apoyar Un (01) proceso de capacitación del personal del equipo que defina el Municipio de Montería, en su rol de gestor catastral, en temáticas como: administración, modelamiento de procesos, módulos para los procesos de la gestión catastral, seguridad, gestión documental, entre otros.
- **Soporte:** garantizar servicios de soporte especializado del software de gestión catastral durante el tiempo que se implemente, mediante la atención y solución de incidentes registrados por los usuarios del gestor catastral. Como resultado de esta atención se generarán los reportes que sean solicitados y se desarrollarán e implementarán las mejoras requeridas, así

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

como la actualización de los manuales del sistema. Se dispondrá de una mesa de ayuda telefónica, presencial y dentro del sistema para resolver cualquier inquietud que pueda surgir en el manejo de la misma. Se dará respectivo trámite dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud respectiva, sin perjuicio de la complejidad del requerimiento.

Como características funcionales, la solución tecnológica que se disponga debe tener lo siguiente:

- Brindar el soporte para asegurar flujos de trabajo de los procesos de la gestión catastral, tanto en campo como en oficina y que cumplan con los lineamientos técnicos y normativos.
- Disponer un usuario con rol de aprobación para el gestor catastral, con el fin de que este revise y apruebe la información capturada y generada en el sistema de información.
- Asegurar la captura de la información catastral de los diferentes procesos, mediante su incorporación, control y consolidación, asegurando la trazabilidad de los cambios y la seguridad de la información.
- Ser interoperable con otros sistemas de información: el sistema deberá asegurar que los datos catastrales que se generen y administren en el sistema sean interoperables y se integren con el SINIC, o el sistema que disponga el gobierno nacional para este fin.
- Cumplir con el modelo LADM_COL en su versión vigente, o el modelo definido por el gobierno nacional, con el fin de asegurar la integración de la información catastral.
- Incluir los procesos administrativos y operativos para la gestión catastral, que aseguren el cumplimiento de las especificaciones técnicas y normativas definidas por el gobierno nacional.
- Generar los reportes de información requeridos por la autoridad catastral nacional, en relación con la información catastral actualizada.
- Permitir la transición, en donde deberá soportar el cargue de bases de datos definitivas entregadas por el IGAC, validadores, identificación y gestión de inconsistencias en la gestión catastral.
- Para soportar los procesos de la gestión catastral, la solución tecnológica deberá contar con los módulos que permitan la captura y gestión de la información catastral, así como un módulo administrativo para la gestión y administración de usuarios y de la información que se encuentre en la solución.

Para esto, los insumos o entradas al sistema corresponderán al trámite o solicitud catastral y la información soporte que aporte el usuario, igualmente, la base catastral vigente que se encuentre en el sistema como salida. El sistema deberá actualizar la información catastral según el trámite que se adelante y la información capturada en campo u oficina en relación con el predio.

La información resultante del proceso estará disponible para consulta de usuarios internos de la administración municipal, como las secretarías de gobierno,

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

hacienda, planeación e infraestructura y las demás que se consideren, así como para el Observatorio Inmobiliario con fines catastrales y la IDE. Para usuarios externos, como público general y entes de control, de acuerdo con los permisos que se definan, la información resultante del proceso de conservación catastral estará disponible a través de reportes.

2.5. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD:

2.5.1 OBLIGACIONES GENERALES

1. Entregar a la Empresa la información necesaria para el desarrollo del objeto contrato. El Municipio es responsable de la veracidad de la información entregada a la Empresa.
2. Pagar la remuneración por la ejecución del contrato interadministrativo en los términos pactados en este documento.
3. Ejercer el respectivo control, seguimiento y supervisión a la ejecución del contrato.
4. Recibir de parte de la Empresa los informes relacionados con la ejecución del contrato, realizar la revisión de ellos y presentar las observaciones que surjan del mismo.
5. Suscribir en conjunto con la Empresa el acta de inicio y de terminación, así como los documentos que se requieran en la ejecución contractual.

2.5.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL MUNICIPIO:

1. Prestar colaboración eficaz oportuna al Operador Catastral, suministrándole a la suscripción del contrato toda la información de que disponga y que se requiera para la conservación y difusión de la información catastral, especialmente en lo relacionado con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) Vigente a la firma de este contrato, los planos aprobados por la Secretaría de Planeación, y las modificaciones o ajustes al POT.
2. Realizar la supervisión de la ejecución de las actividades y generación de productos asociadas a operación catastral en el marco de los lineamientos técnicos emitidos por la autoridad catastral y el plan de aseguramiento de la calidad.
3. Formular las recomendaciones a las diferentes dependencias de la Alcaldía Municipal en materia tributaria para el manejo del impacto del comportamiento del impuesto predial unificado como consecuencia de los procesos de la gestión catastral.
4. Realizar el reporte de la información catastral en el Sistema nacional de información catastral -SINIC- o la herramienta que haga sus veces. Garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de información Catastral -SINIC- o la herramienta tecnológica que haga sus veces.
5. Comunicar a la SNR la Contratación del operador catastral.
6. Mantener su habilitación vigente como gestor catastral.
7. Crear canales de comunicación con los actores que incidan en la gestión catastral, tales como la Agencia Nacional de Tierras -ANT, Unidad Administrativa de Restitución de Tierras, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Agencia de

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

Desarrollo Rural – ADR-, Parques Nacionales Naturales de Colombia -PNN-, entre otros.
8. Expedir los actos administrativos que sean requeridos dentro del proceso de gestión catastral.
9. Resolver los recursos de reposición y apelación presentados contra las Resoluciones de conservación expedidas por el municipio en su calidad de gestor catastral.
10. Implementar los mecanismos de interoperabilidad con la SNR requeridos para efectuar la interrelación de la base catastral y registral.
11. Analizar y establecer las tarifas mediante las cuales se regulen los valores de los productos y servicios catastrales que preste a la ciudadanía el gestor catastral a través del acto administrativo correspondiente.
12. Garantizar la prestación eficiente, eficaz, continua e ininterrumpida del Servicio Público de Gestión Catastral.
13.Asegurar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral.
14. Implementar el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM_COL puesto en vigencia por el IGAC y la SNR.
15. Garantizar los recursos humanos, técnicos, tecnológicos, financieros, operativos y logísticos necesarios para llevar a cabo los procesos de manera efectiva y eficiente.
16. Adoptar y publicar las políticas y procedimientos que regulen el desarrollo de los procesos de formación, y conservación catastral, incluida su articulación con el proceso de difusión de la información catastral.
17. Adelantar planes y programas de formación y capacitación para los profesionales, técnicos y auxiliares encargados de adelantar y llevar a cabo los procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito.
18. Articular y coordinar sus actividades catastrales con otras entidades y organismos involucrados o interesados en la gestión catastral, para garantizar la cooperación y el intercambio de información con el fin de desarrollar y mejorar los procesos catastrales.
19.Garantizar la participación ciudadana en los procesos de la gestión catastral, incluida la implementación de mecanismos de interlocución en las diferentes etapas, para la recolección, validación y verificación de la información catastral.
20. Asegurar la disponibilidad de canales que permitan a los usuarios presentar solicitudes, quejas, peticiones, reclamos y/o consultas, agilizar los trámites catastrales, realizar seguimiento y garantizar el debido proceso.
21. Responder de forma diligente, oportuna y de fondo a los requerimientos de las autoridades judiciales y administrativas en los términos de ley.
22. Cumplir de manera correcta y oportuna los pagos hacia el operador catastral, con el fin de continuar de manera ininterrumpida con la prestación del servicio público.
23. Difundir la información catastral en el territorio.
24.Realizar campañas de divulgación, gestión y transferencia de conocimientos, dirigidas a los usuarios de la información catastral, con el propósito de fortalecer las capacidades y conocimientos en materia catastral dentro de las comunidades.
25. Fomentar la participación ciudadana en el proceso de gestión catastral con enfoque multipropósito, incluyendo la retroalimentación y la inclusión de necesidades y demandas de los usuarios.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

2.6. LAS AUTORIZACIONES: El alcalde cuenta con facultades para contratar en virtud de lo establecido en la Constitución Política y la Ley 80 de 1993.

2.7. PERMISOS Y LICENCIAS: Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar no se requiere permisos ni licencias para la ejecución del objeto contractual.

2.8. LUGAR DE EJECUCIÓN: El presente contrato se ejecutará en el Municipio de Montería, Córdoba.

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

3.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA: La modalidad de selección del contratista a utilizar en este caso, es la denominada Contratación Directa.

3.2 JUSTIFICACIÓN INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La modalidad de selección de contratación directa encuentra su fundamento jurídico en las disposiciones contenidas en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, particularmente en su literal c), modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, así como en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, normas que regulan la celebración de contratos interadministrativos entre entidades estatales.

De conformidad con las disposiciones citadas, la contratación directa constituye la modalidad de selección procedente para la celebración de contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas de estos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora, sin perjuicio de las excepciones y condiciones particulares previstas en el ordenamiento jurídico.

En cuanto a la naturaleza jurídica de las entidades habilitadas para celebrar contratos interadministrativos, el literal a) del numeral 1 del artículo 2 de la Ley 80 de 1993 establece que, para efectos de la contratación estatal, se consideran entidades estatales, entre otras:

> *"La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, el distrito capital y los distritos especiales, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios, los territorios indígenas y los municipios; los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles".*

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015 dispone expresamente:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

> "La modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y en consecuencia, le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto".

En el caso particular, la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE – EDIS S.A.S., identificada con NIT 901.598.676-3, es una sociedad de economía mixta del orden municipal, constituida bajo la forma de sociedad por acciones simplificada, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y presupuestal, vinculada a la Secretaría General de la Alcaldía de Montería.
De conformidad con sus estatutos sociales y su composición accionaria, el MUNICIPIO DE MONTERÍA ostenta una participación del cincuenta y uno por ciento (51 %) en el capital social de EDIS S.A.S., circunstancia que determina su naturaleza de entidad descentralizada con participación pública mayoritaria y permite su reconocimiento como entidad estatal para efectos de lo dispuesto en el literal a) del numeral 1 del artículo 2 de la Ley 80 de 1993.

En consecuencia, teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de EDIS S.A.S., su participación accionaria pública mayoritaria y su condición de entidad estatal, resulta jurídicamente viable acudir a la modalidad de contratación directa para la celebración de un contrato interadministrativo con el Municipio de Montería, siempre que se acredite que las obligaciones contractuales guardan relación directa con su objeto social y se verifique el cumplimiento de los demás requisitos legales aplicables.

En este sentido, considerando que el contrato proyectado tiene por objeto el desarrollo de las actividades operativas de los procesos de conservación y difusión catastral en el Municipio de Montería, deberá verificarse su correspondencia con las actividades comprendidas dentro del objeto social y la capacidad jurídica de EDIS S.A.S., así como el cumplimiento de las disposiciones especiales que regulan la prestación del servicio público de gestión catastral.

Por lo anterior, la celebración del contrato interadministrativo proyectado se sustenta en las disposiciones legales que habilitan la contratación directa entre entidades estatales, en atención a la naturaleza jurídica de las partes y a la relación que debe existir entre las obligaciones a ejecutar y el objeto de la entidad contratista.

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

4.1. VALOR DEL CONTRATO: El valor total del contrato a celebrar es por la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO QUINCE MIL TRECIENTOS OCHENTA Y CINCO CON SESENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE ($2.493.115.385,62)** incluido todos los costos directos e indirectos se generen por la celebración y ejecución del contrato.

4.2 JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO: Para establecer el valor del contrato, el municipio de Montería dio aplicación a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 2.2.2.5.12 del Decreto 1983 de 2019 que a la letra dispone lo siguiente:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

> *"La remuneración de los operadores catastrales contratados por los gestores catastrales deberá fundarse en un estudio de mercado que tenga en cuenta un análisis de costo-beneficio de la respectiva contratación según las necesidades y particularidades del territorio a intervenir".*

El estudio de costos se anexa como parte integral del presente estudio previo del cual, para efectos de analizar el costo beneficio de la presente contratación se resume a continuación:

Para la elaboración del estudio de costos se realizaron tres (3) cotizaciones a empresas relacionadas con temas catastrales. A continuación, con el fin de evaluar el costo-beneficio de la contratación en cuestión, se presentan las cotizaciones obtenidas:

1.- LONPRAVIAL: Por valor de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS M/CTE ($ 2.693.825.714).

LONPRAVIAL
Lonja Nacional de Profesionales Avaluadores
En Proyectos Viales, Infraestructura y Finca Raíz

4. PROPUESTA ECONÓMICA

La prestación del servicio de conservación catastral requiere un esfuerzo significativo en términos de recursos humanos y tiempo. A continuación, se detalla la propuesta económica para la prestación de estos servicios:

PRODUCTO	CANTIDAD	DIAS	VALOR
Conservación Catastral	1	50	$ 2.693.825.714

2.- LONJA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA, FINCA RAÍZ Y GESTIÓN PREDIAL: Por valor de DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE ($2.753.951.852)

3. PROPUESTA ECONÓMICA

La prestación del servicio de conservación catastral requiere un esfuerzo significativo en términos de recursos humanos y tiempo. A continuación, se detalla la propuesta económica para la prestación de estos servicios:

- Conservación Catastral > $ 2.753.951.852

3.- EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE SAS: Por valor de DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO QUINCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE ($2.493.115.385,62)

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

8. PROPUESTA ECONÓMICA.

Tabla 5. Costos totales conservación y difusión catastral del municipio de Montería.

ACTIVIDAD GENERAL	GASTOS	VALOR
CONSERVACIÓN 2026 Y DIFUSIÓN CATASTRAL DE LA TOTALIDAD DE PREDIOS DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA.	Plataforma tecnológica.	$1.089.740.734,61
	Atención de solicitudes de usuarios.	$1.403.374.650,01
	Apoyo Conservación Catastral	
	Diseño e implementación del observatorio inmobiliario catastral.	
VALOR TOTAL		$2.493.115.385,62

RELACIÓN COSTO-BENEFICIO

Contratar con la sociedad de Economía mixta de la cual hace parte el Municipio de Montería en un 51%, representa los siguientes beneficios:

REDUCCIÓN EN COSTOS DIRECTOS: De conformidad con la propuesta técnica-económica presentada por la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S.- EDIS, el valor de la conservación y difusión correspondería a la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES CIENTO QUINCE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS CON SESENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE ($2.493.115.385,62 M/CTE.)** incluido todos los costos directos e indirectos que se generen por la celebración y ejecución del contrato lo cual corresponde a un MENOR VALOR del obtenido en el análisis de costos de valores verificados en cotizaciones aportadas por otras entidades anteriormente.

Adicional a lo anterior, la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S.- EDIS, tiene experiencia en la ejecución de actividades orientadas a la gestión catastral en este municipio desde el año 2023, lo que permite afirmar que cuenta con conocimiento del territorio y sus dinámicas particulares. Esto es un factor determinante para garantizar la continuidad en el mejoramiento de la prestación del servicio a los usuarios y en la dinamización de las actividades a desarrollar durante la actual vigencia.

Para el año 2026, Montería continúa con las actividades de conservación y difusión catastral. Esta iniciativa, liderada por el Municipio de Montería en su papel de gestor catastral, se posiciona como un componente clave para mantener actualizada la base catastral, generando un impacto directo en las estrategias de desarrollo urbano y en la toma de decisiones informadas.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

La contratación de la Sociedad de Economía Mixta para la conservación catastral destaca por ofrecer el valor más bajo, según se evidencia en la tabla anterior. Este factor es crucial, ya que se traduce en un ahorro sustancial para la entidad contratante en relación con las cotizaciones obtenidas.

Este ahorro sustancial no solo tiene un impacto financiero positivo, liberando recursos para otras necesidades prioritarias, sino que también resalta la eficiencia económica de la Sociedad de Economía Mixta en la ejecución de proyectos de conservación catastral. Además del componente económico, es esencial tener en cuenta la experiencia demostrada y la competencia técnica de la Sociedad de Economía Mixta, lo que fortalece la garantía de un servicio de alta calidad y eficacia manteniendo actualizada regularmente la base catastral, garantizando así la precisión y confiabilidad de la información.

Este enfoque estratégico no solo busca cumplir con los requisitos catastrales, sino también maximizar la utilidad de la información, contribuyendo a un desarrollo urbano eficiente y sostenible y respaldando decisiones estratégicas basadas en datos confiables.

4.3. **FORMA DE PAGO:** El valor del contrato será pagado de la siguiente manera:

Una vez perfeccionado el contrato y cumplidos los requisitos para su ejecución, **EL MUNICIPIO** lo pagará así:

1. **PRIMER DESEMBOLSO:** A los treinta (30) días de ejecución del contrato contados a partir de la suscripción del acta de inicio por suma equivalente a MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN PESOS CON TREINTA Y SIETE CENTAVOS M/CTE ($1.495.869.231,37) correspondiente al 60% del valor del contrato previa verificación de entrega y aprobación de un informe con las evidencias que deberá contener: I. Informe de los trámites de conservación (Trámites y mutaciones) el cual deberá detallar: Los trámites adelantados en el marco del proceso de conservación catastral del municipio de Montería con el estado acumulado de las radicaciones, los trámites recibidos y atendidos durante cada periodo, su clasificación y estado de gestión, los trámites pendientes de firma por parte del gestor catastral, las solicitudes de productos catastrales y los trámites remitidos por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), con el fin de evidenciar el avance y seguimiento de la gestión catastral atendidos durante el periodo en el marco del contrato, e información espacial de los trámites realizados. II. Relación de solicitudes y/o trámites nuevos recibidos. III. Relación de peticiones judiciales y administrativas, proyectadas para la firma del gestor, listado de mutaciones clasificadas y listado de productos generados y servicios catastrales, referidos a: certificados catastrales, certificados planos prediales y cartas catastrales. Así mismo se deberá presentar el certificado de cumplimiento suscrito por el supervisor y acta parcial de ejecución que evidencie las actividades realizadas.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

2. **DESEMBOLSO FINAL:** Al término de ejecución del contrato, por la suma de NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS M/CTE ($997.246.154,25) correspondiente al 40% del valor del contrato previa verificación de entrega y aprobación de un informe con las evidencias que deberá contener: I. Informe de los trámites de conservación (Trámites y mutaciones) el cual deberá detallar: Los trámites adelantados en el marco del proceso de conservación catastral del municipio de Montería con el estado acumulado de las radicaciones, los trámites recibidos y atendidos durante cada periodo, su clasificación y estado de gestión, los trámites pendientes de firma por parte del gestor catastral, las solicitudes de productos catastrales y los trámites remitidos por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), con el fin de evidenciar el avance y seguimiento de la gestión catastral atendidos durante el periodo en el marco del contrato, e información espacial de los trámites realizados. III. Relación de peticiones judiciales y administrativas, proyectadas para la firma del gestor, listado de mutaciones clasificadas y listado de productos generados y servicios catastrales, referidos a: certificados catastrales, certificados planos prediales y cartas catastrales. Además, se deberá realizar la entrega final de la base gráfica catastral y de los expedientes catastrales que contengan el conjunto de documentos técnicos, legales y gráficos que identifican, describen y valoran un bien inmueble, con un acta de verificación suscrita entre el contratista y el supervisor. Así mismo se deberá presentar el certificado de cumplimiento suscrito por el supervisor y acta final de ejecución que evidencie las actividades realizadas.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para el pago de cada una de las cuentas se deberá acreditar los aportes parafiscales y su afiliación obligatoria y pago actualizado al sistema de seguridad social, salud, pensiones y riesgos profesionales del contratista y del personal que emplee en la ejecución del contrato conforme al artículo 182 de la ley 100 de 1993, a la ley 789 de 2002, el decreto 510 de 2003 y demás a que haya lugar, acta de liquidación del contrato y demás documentación exigida por tesorería municipal. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor total de este contrato incluye todos los costos y gastos en que tenga que incurrir EL CONTRATISTA para el cumplimiento de su objeto, por lo cual no habrá lugar a reconocimiento adicional alguno, exceptuando la fuerza mayor y el caso fortuito. **PARÁGRAFO TERCERO:** En los contratos que se involucre personal para su ejecución deberá aportar la evidencia de pago de aportes, de acuerdo al tipo de vinculación del personal al SGSS, para el efecto deberán aportar la siguiente información: a) planilla asistida b) copia del documento de vinculación a la planilla como independiente. Para el efecto deberá acreditarse el IBC de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente.

NOTA: El Municipio no se responsabilizará por la demora presentada en el pago al CONTRATISTA, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirve de soporte para el trámite y previa recepción de los

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

elementos a satisfacción por parte del contratista o no se ajusta a cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato. El término para el pago solo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma y adjuntando la totalidad de los documentos exigidos para tal efecto. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA elegido y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

4.4. PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El plazo para la ejecución del presente contrato será de CINCUENTA (50) DÍAS calendario. El plazo de ejecución se contará a partir de la suscripción del ***Acta de Inicio*** del contrato, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Si bien los requisitos habilitantes en un proceso de selección pública, son aquellos que "*miden la aptitud de proponente para participar en un Proceso de Contratación como oferente y están referidos a su capacidad jurídica, financiera, organizacional y su experiencia*" (Colombia Compra Eficiente - Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación - MDVRHPC-05), la misma Agencia señala que "*La ley no exige establecer requisitos habilitantes en la modalidad de selección de contratación directa pues la Entidad Estatal escoge directamente a la persona natural o jurídica que debe ejecutar el objeto del Proceso de Contratación. Lo anterior sin perjuicio del deber de la Entidad Estatal de revisar la idoneidad del contratista y verificar su capacidad jurídica para obligarse y cumplir con el objeto del contrato*".

Por tratarse de un contrato en que las partes intervinientes son entidades públicas, la modalidad de selección del contratista corresponde a la contratación directa, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con el numeral 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, normas que determinan que “la modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa”.

El literal a) del numeral 1 del artículo 2 de la Ley 80 de 1993, señala las entidades estatales que pueden celebrar contratos interadministrativos, entre las que se encuentran los municipios y las personas jurídicas en las que el Estado tenga una participación superior al 50 %, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles, así: *"(...) 1. Se denominan entidades estatales: a) (..) los municipios, (..) las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al 50%, así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles*”.

Asimismo, el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, que modifica el inciso 1 del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, señala que la modalidad de selección de contratación directa solo procede en los contratos interadministrativos "*siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos”.*

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

En relación con la naturaleza de los contratos interadministrativos, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, Sección Tercera, consejero ponente (E): MAURICIO FAJARDO GOMEZ, Radicación número: 66001-23-31-000-1998-00261-01(17860) precisó:

> "*En atención a lo anterior y en relación específicamente con lo que interesa para el caso concreto, se puede señalar que los convenios o contratos interadministrativos tienen como características principales las siguientes: (i) constituyen verdaderos contratos en los términos del Código de Comercio cuando su objetivo lo constituyen obligaciones patrimoniales; (ii) tienen como fuente la autonomía contractual; (iii) son contratos nominados puesto que están mencionados en la ley (39); (iv) son contratos atípicos desde la perspectiva legal dado que se advierte la ausencia de unas normas que de manera detallada los disciplinen, los expliquen y los desarrollen, como sí las tienen los contratos típicos, por ejemplo compra venta, arrendamiento, mandato, etc. (v) la normatividad a la cual se encuentran sujetos en principio es la del Estatuto General de Contratación, en atención a que las partes que los celebran son entidades estatales y, por consiguiente, también se obligan a las disposiciones que resulten pertinentes del Código Civil y del Código de Comercio; (vi) dan lugar a la creación de obligaciones jurídicamente exigibles; (vii) persiguen una finalidad común a través de la realización de intereses compartidos entre las entidades vinculadas; (viii) la acción mediante la cual se deben ventilar las diferencias que sobre el particular surjan es la de controversias contractuales*".

A su turno, la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente a través de respuesta a consulta # 4201913000004536, expuso que:

> *"La tipología de contrato interadministrativo fue creada en la Ley 80 de 1993 y aunque esta Ley no la definió ni la desarrolló, el Decreto 1082 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional", califica a los contratos o contratos interadministrativos como aquella contratación entre entidades estatales. De acuerdo con lo anterior, el contrato o el convenio interadministrativo es aquel acuerdo en el que concurre la voluntad de dos o más personas jurídicas de derecho público con la finalidad de cumplir, en el marco de sus objetivos misionales y sus competencias, con los fines del Estado. Es decir que, los contratos o convenios interadministrativos nominados en la Ley 80 de 1993, están precedidos de un criterio orgánico, pues es necesario que los extremos de la relación contractual sean entidades estatales. Si bien los contratos y convenios interadministrativos están previstos en la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015, no quiere decir que solo puedan celebrarse entre entidades estatales que apliquen el régimen de contratación allí previsto, pues bien puede una entidad estatal de Ley 80 de 1993 celebrar esta clase de convenios con una entidad estatal de régimen especial y no por ello dejará de ser un contrato o convenio interadministrativo, caso en el cual su ejecución estará sometida a la Ley 80 de 1993 a menos que la entidad ejecutora (entidad con régimen especial) desarrolle su actividad en competencia con el sector privado . Además, es necesario tener en cuenta que para que un contrato o*

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

convenio interadministrativo exista, debe cumplir con los siguientes elementos: acuerdo sobre el objeto y la contraprestación, y que se eleve a escrito.

Por otra parte, si bien la Ley 80 de 1993 hace referencia de manera expresa al contrato interadministrativo y no al convenio, no por esto puede concluirse que se trate de figuras diferentes, pues, en armonía con lo anteriormente expuesto, las entidades del Estado, en el marco de la Ley 80 de 1993, pueden acordar entre sí obligaciones, siempre que su objeto de creación les permita cumplirlas, con el objetivo común de materializar los fines del Estado. Por este motivo, cuando la Ley 80 de 1993 se refiere a contratos interadministrativos de la misma forma lo hace frente a los convenios, entre otras razones, porque este cuerpo normativo como lo anotamos precedentemente, faculta a las entidades a celebrar los demás acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

(…)

Tal y como se indicó en precedencia, el elemento que define lo interadministrativo en una relación jurídica negocial es el acuerdo de dos o más entidades estatales, y no la denominación subjetiva que las partes le quieran otorgar. Frente a esto, la sala plena de la Corte Constitucional, en sentencia C-671 de 2015, del 28 de octubre de 2015, expediente RE-213, con ponencia del magistrado Alberto Rojas Ríos, en control automático de constitucionalidad del Decreto legislativo 1773 de 2015 "Por el cual se autoriza la celebración de convenios administrativos para la ejecución de recursos públicos por parte de algunas entidades territoriales", señaló que lo que hace interadministrativo a un contrato o convenio es la calidad de los sujetos de la relación contractual, los cuales deben formar parte de la administración pública.

(…)

(iii) Modalidad de selección: la definición de un contrato o convenio interadministrativo no está precedida de la modalidad de selección utilizada para celebrar el respectivo acuerdo de voluntades entre entidades de derecho público. Ahora bien, la Ley 1150 de 2007 establece que los contratos interadministrativos pueden celebrarse directamente, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos, a menos que, según las excepciones previstas en dicha Ley, deba adelantarse un proceso competitivo. Nótese que, en este caso, lo que cambia es la modalidad de selección y no la naturaleza de contrato interadministrativo. Si se considera que los convenios no tienen la misma naturaleza jurídica que los contratos, las entidades estatales que requieran celebrar convenios interadministrativos deberían adelantar un proceso competitivo, lo que no es razonable en la medida en que, dependiendo de sus necesidades y competencias, estas acuerdan el objeto y obligaciones a cargo de manera que puedan cumplir conjuntamente con sus objetivos misionales. No obstante, el Decreto 1082 de 2015, previó que los convenios o contratos interadministrativos así denominados en su artículo 2.2.1.2.1.4.4 se contratan

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

directamente, por lo que no hay lugar a dudas de representa lo mismo en la medida en que concurran entidades estatales en el acuerdo de voluntades".

En la misma misiva, Colombia compra eficiente responde al interrogante: "¿Bajo qué modalidades se puede realizar un contrato interadministrativo?" y "¿Bajo qué modalidades se puede realizar un contrato Interadministrativo con una universidad pública?" se cita de la siguiente manera:

"De acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, las entidades estatales deben escoger a sus contratistas de acuerdo con las modalidades de selección allí previstas, es decir, licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, contratación directa y mínima cuantía, previendo, en todo caso, que la primera modalidad es la regla general, es decir, la licitación pública. Por su parte, el artículo 2, numeral 4, literal c, ibídem, señala que, de manera excepcional, las entidades estatales pueden contratar directamente, entre otras causales los "Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos".

(…)

Al respecto, el Consejo de Estado, en sentencia del 29 de agosto de 2007, radicado 85001-23-31-000-1997-00355-01(15.305), con ponencia del consejero Mauricio Fajardo Gómez, indicó frente a la modalidad de selección de contratación directa que: Constituye una forma de escogencia del contratista, excepcional a la regla general de la licitación, mediante un procedimiento administrativo distinto al previsto para la referida regla general, de ordinario y en contraste con aquella, más ágil y expedito, atendiendo las circunstancias de cada caso particular según lo indicado por la ley, pero sin que ello signifique, en modo alguno, que la aplicación de este procedimiento faculte a la Administración para apartarse de los principios que orientan su actividad, en general y el régimen de contratación estatal, en particular (…) (…) No obstante, si bien la administración tiene la posibilidad de celebrar este tipo de contratos, sin acudir a licitación o concurso público, tal libertad no es absoluta, toda vez que en la selección del contratista se "deberá garantizar el cumplimiento de los principios de economía, transparencia y en especial el deber de selección objetiva, establecidos en la Ley 80 de 1993". En efecto, en la contratación, ya sea de manera directa o a través de licitación o concurso públicos, la administración está obligada a respetar principios que rigen la contratación estatal y, especialmente, ciertos criterios de selección objetiva a la hora de escoger el contratista al que se le adjudicará el contrato. Respecto a la contratación directa, en interpretación de la norma precitada, la Sala observa que con anterioridad a la suscripción del contrato, es deber de la administración hacer un análisis previo a la suscripción del contrato, análisis en el cual se deberán examinar factores tales como experiencia, equipos, capacidad económica, precios, entre otros, con el fin de determinar si la propuesta presentada resulta ser la más ventajosa para la entidad que contrata (…)"

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

En conclusión, las entidades estatales pueden celebrar contratos o convenios interadministrativos de manera directa, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora y los sujetos de la relación contractual deben formar parte de la administración pública".

Ahora bien, la Ley 489 de 1998 define a las sociedades de economía mixta en su artículo 97 al indicar lo siguiente: "*Las sociedades de economía mixta son organismos autorizados por la ley, constituidos bajo la forma de sociedades comerciales con aportes estatales y de capital privado, que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial conforme a las reglas de Derecho Privado, salvo las excepciones que consagra la ley*".

Adicionalmente, el Municipio justifica la contratación de la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S.- EDIS teniendo en cuenta lo señalado en el capítulo 7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023 y en el artículo 2.2.2.5.11 del decreto 1983 de 2019, el cual a la letra dispone lo siguiente:

"*ARTÍCULO 2.2.2.5.11. Requisitos de idoneidad de los Operadores Catastrales*. *La idoneidad de los operadores catastrales deberá ser verificada por los gestores catastrales dentro del proceso de selección que adelanten para contratar sus servicios, teniendo en cuenta los siguientes requisitos:*

1. Jurídicas: estar constituido como una persona jurídica de derecho público o privado y acreditar que dentro de su objeto social se contemple cualquiera de las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

2. Técnicas: contar con profesionales y/o técnicos que contribuyan al desarrollo de los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

3. Financieras: contar con la capacidad financiera necesaria para desarrollar las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito. Esta capacidad financiera deberá ser establecida y verificada por los gestores catastrales dentro del proceso de selección que adelanten para contratar operadores catastrales, teniendo en cuenta el alcance y magnitud de las actividades y/o servicios contratados.

ARTÍCULO 3.7.2. Requisitos mínimos. (Resolución No. 1040 de 2023) Sin perjuicio de las condiciones y requisitos que cada gestor catastral pueda exigir para la contratación de operadores, estos deberán cumplir como mínimo con los siguientes requisitos:

1. Estar constituido como una persona jurídica, ya sea de derecho público o privado, y demostrar que dentro de su objeto social y actividades se incluyan labores relevantes para llevar a cabo los procesos de formación, actualización y conservación catastral.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

2. Las labores mencionadas en el punto anterior deben estar estrechamente relacionadas con el objeto, alcance y obligaciones específicas del contrato que se suscriba con el operador.
3. Contar con perfiles de personal que posean conocimientos técnicos y/o profesiones afines al desarrollo de las actividades propias de la gestión catastral. El operador deberá garantizar que estos perfiles se cumplan en su totalidad durante la contratación del personal y durante la ejecución del contrato.
4. Tener la capacidad financiera necesaria para llevar a cabo las actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Los gestores catastrales deberán verificar esta capacidad financiera durante el proceso de selección de operadores catastrales, teniendo en cuenta la magnitud y alcance de las actividades y/o servicios contratados.

En este orden de ideas el Municipio de Montería procede a agotar la verificación de la siguiente manera:

REQUISITOS JURÍDICOS:

La EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S. – EDIS S.A.S. es una sociedad de economía mixta, constituida con fundamento en el Acuerdo Municipal No. 052 del 10 de diciembre de 2021, mediante el cual el Concejo Municipal de Montería otorgó facultades al alcalde municipal para constituir una sociedad de economía mixta por acciones simplificada, orientada al fortalecimiento del desarrollo económico y social del municipio.

La sociedad cuenta con una participación accionaria del Municipio de Montería equivalente al cincuenta y uno por ciento (51 %) de su capital social y tiene dentro de su objeto social el desarrollo de actividades relacionadas con la estructuración, ejecución, administración y operación de proyectos y servicios de interés público, entre los cuales se encuentran expresamente comprendidas las actividades asociadas a la prestación del servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito.

En particular, sus estatutos sociales contemplan, entre otras, las siguientes actividades:

"(…) ii) La prestación de servicios de consultoría, diseño, estructuración, evaluación, desarrollo, construcción y gerencia de programas, planes y proyectos (…).
***b.** La operación de servicios públicos catastrales mediante el desarrollo de todas las actividades que se requieran para la formación, actualización, conservación y difusión de información catastral, y en general el desarrollo de procedimientos y actividades principales o colaterales que se deriven del enfoque catastral multipropósito, incluyendo el observatorio inmobiliario, tanto para el Municipio de Montería como para otras entidades de nivel municipal, departamental y nacional, incluyendo la relación con el registro público de la propiedad y todas aquellas actividades que se orienten a obtener los insumos fundamentales de información sobre el territorio, y la consecución, operación, desarrollo y comercialización a través de las herramientas,*

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

procesos, insumos, desarrollo e implementación de soluciones tecnológicas y actividades (…).
***l.** Desarrollar y ejecutar servicios de interventoría, consultoría, asesoría, construcción, mantenimiento, entre otras, en materias afines o conexas con el objeto social (…).*

***s.** Participar como oferente en licitaciones, concursos o invitaciones, públicas o privadas cuyo objeto sea contratar bienes o servicios relacionados con su objeto social (…)".*

En consecuencia, se evidencia que EDIS S.A.S. cuenta con capacidad jurídica estatutaria para desarrollar actividades directamente relacionadas con la gestión y operación catastral con enfoque multipropósito, incluyendo los componentes técnicos, administrativos, operativos y tecnológicos necesarios para su ejecución.

Así las cosas, las actividades que conforman el objeto contractual proyectado guardan relación directa con el objeto social de EDIS S.A.S., circunstancia que permite establecer, desde la perspectiva de su capacidad jurídica, la correspondencia entre las obligaciones que se pretenden contratar y las actividades para las cuales fue constituida la sociedad, sin perjuicio de la verificación de los demás requisitos legales y contractuales aplicables.

REQUISITOS TÉCNICOS:

De acuerdo con la propuesta presentada al municipio de Montería, la EMPRESA DE DESARROLLO INTELIGENTE Y SOSTENIBLE S.A.S.- EDIS dispondrá para la ejecución del contrato a celebrar, de un equipo mínimo de profesionales y técnicos con conocimiento y experiencia en procesos de conservación y difusión catastral así:

EQUIPO DE TRABAJO	PERFIL	Experiencia
Auxiliar Administrativo	Título técnico o tecnólogo.	No requiere experiencia
Apoyo Técnico	Título técnico o tecnólogo.	Seis (6) meses de experiencia laboral general.
Ejecutor/Reconocedor	Título de técnico o tecnólogo o título profesional en: Ingeniería, arquitectura, geógrafo, Catastral y Geodesta, Cartografía.	Seis (6) meses de experiencia en reconocimiento predial o curso de reconocimiento predial.
Control de Calidad	Título de técnico o tecnólogo o título profesional en: Ingeniería, arquitectura, geógrafo, Catastral y Geodesta, Cartografía, Ingeniería de Sistemas	Doce (12) meses de experiencia en temas relacionado con gestión catastral.
Abogado	Pregrado: título profesional universitario en derecho. Posgrado: título de posgrado en derecho administrativo, comercial, civil, laboral, de tierras o afines, procesos de ordenamiento territorial, levantamiento predial masivo, trámites catastrales y/o afines.	Experiencia: 5 años de experiencia profesional, de los cuales 2 sean en procesos catastrales, formalización de la propiedad, restitución de tierras, adjudicación de tierras y registro de la propiedad, procesos de ordenamiento territorial, levantamiento predial masivo, trámites catastrales y/o afines.
Coordinador	Título profesional universitario en ingeniería civil, arquitectura, ingeniería catastral y geodesia,	Seis (6) años de experiencia profesional, de los cuales tres

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

	ingeniería topográfica, ingeniería geográfica o afines.	(3) sean en procesos catastrales.

NOTA: Para los efectos de la acreditación del equipo de trabajo se dará aplicación a lo previsto en el artículo 2.2.2.5.1 del Decreto 1083 de 2015 referente a "equivalencias entre estudios y experiencia".

Sin perjuicio del equipo mínimo de profesionales antes señalado, el futuro contratista deberá proveer el personal, así como los recursos técnicos y operativos que sean necesarios para la debida ejecución y cumplimiento a cabalidad de contrato.

REQUISITOS FINANCIEROS:

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del decreto 1082 de 2015, y en consideración a los resultados obtenidos del análisis del sector, el cual hace parte integral del presente estudio previo, los indicadores financieros a acreditar son los que a continuación se indican:
Índice De Liquidez

Índice de Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente, Condición: Sí el índice de liquidez (L) es **Mayor o igual (≥ 1,00)** la propuesta se calificará HABILITADA.

Endeudamiento

Índice de Endeudamiento = Pasivo Total / Activo Total, El Índice de Endeudamiento deberá ser **menor o igual (≤ 70,00 %)** para que su propuesta sea calificada como HABILITADA.

INDICADOR	FÓRMULA	MARGEN
Índice de liquidez	Activo corriente dividido por el pasivo corriente	**1,00**
Índice de endeudamien	Pasivo total dividido por el activo total x 100	**70,00%**

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO.

Los riesgos previstos para la ejecución del contrato que se deriva del presente estudio previo se encuentran contemplados en la matriz de riesgos adjunta al presente documento.

7. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL CONTRATO:

Si bien el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, señalan que las garantías no serán obligatorias en la contratación directa, la entidad estima conveniente solicitar al contratista, una garantía con los siguientes amparos y vigencias:

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

a) El cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, en cuantía igual al 10% del valor total del mismo, por el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más, posteriores a la fecha del acta de finalización del contrato.

b) Calidad del servicio: Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad de los servicios prestados, en cuantía del diez por ciento (10%) del valor del mismo y por el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más, posteriores a la fecha del acta de finalización del contrato.

c) Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales: Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado, en cuantía del cinco por ciento (5%) del valor total del contrato y por el plazo del contrato y tres (3) años más.

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, y atendiendo los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en el *Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación*, identificado con el código M-MACPC-14, se efectuó el análisis de la aplicabilidad de los acuerdos comerciales suscritos por Colombia y vigentes en el ordenamiento jurídico nacional, considerando la naturaleza de la entidad contratante, el objeto contractual, la modalidad de selección y las excepciones previstas en dichos instrumentos internacionales.

Como resultado de dicha verificación, se concluye que el presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por las disposiciones de los acuerdos comerciales vigentes, en atención a las condiciones particulares del negocio jurídico y a las excepciones que resulten aplicables a la contratación proyectada, de conformidad con lo previsto en los respectivos instrumentos internacionales.

9. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La supervisión de la ejecución del objeto contractual será ejercida por la Secretaría de Planeación del Municipio de Montería, o por quien el ordenador del gasto designe.

Para constancia se firma en el Municipio de Montería, a los catorce (14) días del mes de septiembre de 2026.

JHON NEL RODRIGUEZ SANCHEZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN
Municipio de Montería

Revisó técnicamente: Luis Carlos Raciny – Coordinador de Catastro Alcaldía de Montería
Revisó Jurídicamente: Santiago Berdella Berdella– Abogado Catastral Alcaldía de Montería.

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co

Carrera 1w No. 32ª – 49 Centro Verde / 7910720 / Montería, Córdoba
splaneacion@monteria.gov.co