ESTUDIOS PREVIOS

PARA LA CONTRATACIÓN DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS

OBJETO: PRESTAR SERVICIOS DE GESTION CATASTRAL MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL, CON EL FIN DE MANTENER ACTUALIZADA LA INFORMACION PREDIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS

CLASE DE CONTRATO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS

PRESUPUESTO OFICIAL: **TRES MILLONES DE PESOS ML ($3.000.000)**

MODALIDAD DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA, LITERAL h) LEY 1150 DE 2007, Y EL ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.9 de DECRETO 1082 de 2015

MARCO LEGAL.

Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del **Decreto 1082 de 2015**, reza "Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos y pliegos de condiciones, y en desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, los estudios y documentos previos estarán conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la elaboración del proyecto de pliego de condiciones de manera que los proponentes puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad, así como el de la distribución de riesgos que la entidad propone. y deberán contener como mínimo, lo siguientes elementos.

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.
2. El objeto a contratar, con sus especificaciones, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.
3. La modalidad de selección del contratista y su justificación. incluyendo los fundamentos jurídicos.
4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos. La Entidad Estatal no debe publicar las variables utilizadas para calcular el valor estimado del contrato cuando la modalidad de selección del contratista sea en concurso de méritos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.
5. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.
6. El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.
7. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el Proceso de Contratación.
8. La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL CONTRATO:

1.1. **ANTECEDENTES.**

Conforme lo dispone la Constitución Política de Colombia en su artículo 2: Son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar.

El municipio de San Luis tanto en la zona urbana como rural, ha tenido un crecimiento de la población considerable, y ello conlleva a que muchas familias pretendan solicitar las respectivas licencias para construir en los diferentes predios. Que, sin embargo, para el municipio de San Luis es fundamental verificar que todas las construcciones que se han venido realizando cuenten con todos los permisos y licencias que el ordenamiento jurídico demanda y para ello se tiene que hacer un recorrido tanto, en la zona urbana como rural para verificar si existen construcciones que no cuenten con las licencias y de esta forma tomar las medidas permitida por la norma urbanística.

La necesidad que se pretende satisfacer es apoyar al Departamento Administrativo de Planeación de San Luis, en las diferentes funciones que allí se desarrollan y de esta forma garantizar que todas aquellas personas que realizan construcciones y proyectos urbanísticos en nuestro municipio cuenten con toda la documentación requerida para ello.

La Alcaldía Municipal de San Luis- Antioquia dentro de su estructura administrativa (Planta de Personal) cuenta con el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, pero se observa que no existe personal idóneo ni suficiente para ejecutar las actividades que se pretenden con el presente contrato.

1.2. **OBJETIVOS DEL CONTRATO:**

PRESTAR SERVICIOS DE GESTION CATASTRAL MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL, CON EL FIN DE MANTENER ACTUALIZADA LA INFORMACION PREDIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS.

1.3. JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO:

Corresponde a los alcaldes, de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política, cumplir y hacer cumplir la Constitución y la ley, norma que igualmente es consagrada en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, así como dirigir la acción administrativa del Municipio y asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

La información catastral es el soporte del impuesto predial unificado, principal fuente de recursos propios del Municipio, y de la planeación y el ordenamiento del territorio. El artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 definió la gestión catastral como un servicio público con enfoque multipropósito, que comprende la formación, actualización y conservación catastral; esta última consiste en mantener vigente la base catastral mediante la incorporación de los cambios físicos, jurídicos y económicos que sufren los predios.

En el Municipio de San Luis se presentan de manera permanente solicitudes de mutación catastral (cambios de propietario, englobes, desenglobes, incorporación o modificación de construcciones, entre otras), así como reglamentos de propiedad horizontal y proyectos de loteo y subdivisión que deben verificarse antes de su incorporación a la base catastral. Cuando estos trámites no se atienden oportunamente, la base catastral se desactualiza, se afecta el recaudo del impuesto predial y los ciudadanos ven retrasada la formalización de sus predios.

Para atender esta demanda, la Secretaría de Planeación requiere el apoyo de una persona con formación técnica y experiencia comprobada en gestión catastral, que reciba, revise y acompañe los trámites de mutación, verifique los RPH y loteos radicados, realice las visitas de reconocimiento predial y prepare los insumos técnicos que exige el gestor catastral para emitir las resoluciones correspondientes.

ARTICULACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL

La presente contratación contribuye al cumplimiento de la siguiente meta del Plan de Desarrollo Municipal, que cuenta con programación presupuestal de $3.000.000 para la vigencia 2026:

Línea estratégica	LE-5: Transformación para la Eficiencia Pública
Sector	04 – Información Estadística
BPIN 2026	2025000005059
Nombre del proyecto	Apoyo al proceso de actualización y conservación catastral
Programa presupuestal	Generación de la información geográfica del territorio nacional
Objetivo de desarrollo sostenible	ODS 16 – Promover sociedades pacíficas e inclusivas, facilitar el acceso a la justicia para todos y construir a todos los niveles instituciones eficaces e inclusivas que rindan cuentas. Meta 16.10.
Producto	406004 – Servicio de información catastral
Indicador de producto	40600400 – Sistema de información catastral actualizado (unidad de medida: número)
Descripción de la meta	Apoyo a procesos de actualización catastral
Programación presupuestal 2026	$3.000.000

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

2.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

PRESTAR SERVICIOS DE GESTION CATASTRAL MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL, CON EL FIN DE MANTENER ACTUALIZADA LA INFORMACION PREDIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS

2.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

En cumplimiento del objeto contractual el contratista durante el término de este contrato deberá realizar las siguientes actividades:

1. Recibir, revisar y organizar las solicitudes de mutación catastral de primera, segunda, tercera, cuarta y quinta clase radicadas por los ciudadanos, verificando el cumplimiento de requisitos.
2. Verificar los soportes jurídicos y técnicos de cada trámite (escrituras públicas, certificados de tradición y libertad, planos, levantamientos topográficos) y preparar los insumos requeridos por el gestor catastral.
3. Verificar los reglamentos de propiedad horizontal (RPH) radicados: coeficientes de copropiedad, áreas privadas y comunes, y su correspondencia con los planos y las licencias urbanísticas aprobadas.
4. Verificar técnicamente los loteos, subdivisiones, englobes y desenglobes frente a la información catastral vigente y a las normas del Esquema de Ordenamiento Territorial.
5. Realizar visitas de reconocimiento predial en campo y elaborar las actas e informes de visita con registro fotográfico, medición de construcciones y georreferenciación con GPS.

6. Realizar las ediciones geográficas en formato shapefile y actualizar la información predial y catastral de acuerdo con los trámites atendidos.
7. Atender las correcciones solicitadas por el gestor catastral en cualquiera de las etapas del trámite, para que pueda emitirse la resolución administrativa.
8. Entregar al finalizar el contrato una relación de las mutaciones, RPH y loteos atendidos, con sus soportes, como evidencia del avance de la meta del Plan de Desarrollo.
9. Las demás actividades que le asigne el supervisor y que tengan relación directa con el objeto del contrato.

2.3. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE:

- Suministrar por medio de los directivos y funcionarios que designe, la información que posee y que sea de importancia para la debida ejecución del objeto contractual.
- Prestar todo el apoyo logístico indispensable para su trabajo.
- Cancelar al CONTRATISTA el valor del contrato en la forma pactada.
- Exigir a través de la Dependencia responsable la presentación de los informes del desarrollo del presente contrato.
- Efectuar las retenciones de Ley y de impuestos de acuerdo a las normas vigentes y a sus posteriores modificaciones.

2.4. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

De conformidad con el marco normativo de contratación estatal, ley 80 de 1993 y la ley 1150 de 2007, así como lo establecido en el **decreto 1082 de 2015**, el **Municipio de San Luis,** define el contrato a celebrar como un **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y DE APOYO A LA GESTION**.

2.5. PLAZO:

El plazo del contrato será de **30 DIAS**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Dispone el artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 que *"La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas…"*

Contratación directa: *La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:*

h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales;"

A su vez el **Decreto 1082 de 2015** establece en el **artículo 2.2.1.2.1.4.9** lo siguiente:

> **"Artículo 2.2.1.2.1.4.9**. Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión la entidad estatal podrá contratar directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área

de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto deberá dejar constancia escrita.

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad; así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

Para la contratación de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación los estudios y documentos previos"

En consideración al objeto del contrato se trata de una **actividad profesional**, se celebrará un contrato de prestación de servicios de esta naturaleza acudiendo a la modalidad de contratación directa prevista en el literal h) del numeral 4° del artículo 2° de la ley 1150 de 2007 y reglamentada por **inciso 2° del artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015.**

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para el análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato, se consideró las siguientes variables:

4.1. ANÁLISIS TÉCNICO

Para determinar el perfil del contratista se tuvo en cuenta la naturaleza del objeto contractual, las obligaciones vinculadas con el contrato, los resultados finales y la necesidad que se pretende satisfacer.

4.2. ANÁLISIS FINANCIERO.

La administración Municipal para efectos de obtener el valor aproximado del servicio tuvo en cuenta la idoneidad que requiere el contratista para el desempeño del objeto contractual, alcance físico del contrato, obligaciones, logros y plazo durante el cual se desarrollara el objeto contractual. Igualmente se tuvo en cuenta los impuestos Nacionales, departamentales y municipales que indudablemente afectan el valor final del servicio.

4.3. IMPUESTOS DEL CONTRATO

El contratista deberá cancelar todos los impuestos que rigen en el **Municipio de San Luis** para los contratos de prestación de servicios.

4.4. VALOR Y FORMA DE PAGO

El municipio pagará al contratista favorecido el valor de **TRES MILLONES DE PESOS M.L. ($3.000.000)** en una sola cuota. Todos los pagos quedan supeditados a la presentación de informe de actividades, pago de la seguridad social y certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.

4.5. IMPUTACIÓN Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

EL MUNICIPIO atenderá el pago del valor del contrato con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 903 del 5 de noviembre de 2026.

5. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN – OFERTA MAS FAVORABLE.

El **Municipio de San Luis,** de conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y en el Decreto Nacional **1082 de 2015** hará uso de la modalidad de **CONTRATACION DIRECTA**. Teniendo en cuenta el objeto contractual para satisfacer la necesidad de la Entidad.

De conformidad con el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, "es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable para la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y en general, cualquier clase de motivación subjetiva".

En aplicación del artículo 5, los factores de Escogencia y calificación de los pliegos de condiciones tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A) Capacidad jurídica.

Entendida como la aptitud de una persona para ser titular de derechos y obligaciones; de ejercer los primeros y contraer los segundos en forma personal y comparecer a juicio. La capacidad jurídica permite crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas.

Sobre la capacidad, el código civil en su artículo 1502 contempla que:
"... para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1. Que sea legalmente capaz;
2. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio;
3. Que recaiga sobre un objeto licito;
4. Que tenga una causa licita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por si misma, y sin el ministerio o la autorización de otra..."

Así mismo el artículo 1503 establece la presunción que toda persona es legalmente capaz, excepto aquellas que la ley, expresamente considera o declara incapaces.

La Ley 80 de 1993 en su artículo 6 señala que pueden celebrar contratos con entidades estatales las personas consideradas legalmente capaces por las disposiciones vigentes, los consorcios y uniones temporales.

Por ende, para establecer la capacidad jurídica de las personas naturales o jurídicas interesadas en el proceso de selección, la entidad solicitará los documentos que por Ley sean del caso, no sin antes advertir que de acuerdo a la ley 1150 de 2007 los oferentes no podrán subsanar la falta de capacidad para presentar la oferta.

REQUISITOS TÉCNICOS

1. Capacidad o Formación Académica, Técnica, Tecnóloga o Profesional:

a. Persona Natural:
Estudios técnicos o tecnólogos en contaduría pública o afines.

b. Persona Jurídica:
Acreditar con el rut el ejercicio de actividades afines al objeto a contratar.

2. Experiencia General:

El proponente deberá acreditar una experiencia especifica de al menos 12 meses, la cual deberá acreditar con certificaciones laborales, de servicios de apoyo o ejecución de contratos.

6. TIPIFICACION, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO:

a. RIESGOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES:

Tipificación: Cuando el contratista incumpla las obligaciones surgidas del contrato estatal

Asignación: Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a su cargo suscritas en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito o en todas aquellas donde el contratista demuestre que no tuvo responsabilidad.

b. ANALISIS DEL RIESGO VINCULADO CON LA CALIDAD DEL SERVICIO CONTRATADO y MITIGACION:

Tipificación: Teniendo en cuenta que los servicios contratados conllevan una obligación de medio y resultado, se considera como riesgo vinculado a la calidad del servicio la oportunidad en el cumplimiento de las labores encomendadas y la disposición de todos los medios a su alcance para lograr un resultado favorable para la entidad en todos los aspectos.

Asignación: El CONTRATISTA asumirá este riesgo vinculado con la calidad del servicio.

Mitigación: 1. Hacer el control del contratista como es una supervisión cercana realizada mes a mes. 2. La posibilidad de aplicar multas como medidas medio de encausar al contratista. 3. El pago contra la ejecución a entera satisfacción.

7. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA O NO DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

El decreto reglamentario **1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.5 reza:**

Artículo 2.2.1.2.1.4.5. *No obligatoriedad de garantías*. En la **contratación directa** la exigencia de garantías establecidas en el Título de las Disposiciones Especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

Conforme a la facultad prevista en el decreto **1082 de 2015** y dado que: (i) que se trata de una modalidad de **contratación directa**, (ii) que existen mecanismos idóneos para hacer el control del contratista como es una interventoría cercana realizada mes a mes, (iii) la posibilidad de aplicar multas como medidas medio de encausar al contratista y (iv) De acuerdo a la naturaleza del contrato el riesgo vinculado con el contrato es mínimo; en consecuencia no se exigirán garantías de que trata el **artículo 2.2.1.2.3.1.1. Del decreto 1082 de 2015**; las medidas de control anunciadas en este párrafo son idóneas y suficientes para garantizar el cumplimiento y para minimizar los riesgos inherentes al contrato.

8. ACUERDO COMERCIAL

El proceso de contratación directa en la modalidad de servicios personales no está cobijada por un acuerdo comercial internacional o tratado de libre comercio para el Estado Colombiano en los términos de los **artículos 2.2.1.2.4.1.1. y 2.2.1.2.4.1.2. del decreto 1082 de 2015.**

9. SUPERVISIÓN

La ejecución del contrato contará con una supervisión que será ejercida por la **Secretaría de Hacienda** quien tendrá como función verificar el cumplimiento general de las obligaciones adquiridas por el Contratista.

10. ANALISIS DEL SECTOR

El presente estudio previo contiene el respectivo **estudio o análisis del sector** en los términos del **Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015.**

Por todo lo expuesto **EL MUNICIPIO DE SAN LUIS ANTIOQUIA**, concluye que la necesidad y conveniencia y oportunidad de celebrar el contrato de **PRESTAR SERVICIOS DE GESTION CATASTRAL MEDIANTE EL PROCESO DE CONSERVACION CATASTRAL, CON EL FIN DE MANTENER ACTUALIZADA LA INFORMACION PREDIAL DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS.**

SORAIDA DE JESUS QUICENO GIRALDO
Secretaria de Hacienda

Revisó: Cristian Duque Aristizábal – Asesor jurídico