2. Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

ANÁLISIS DEL SECTOR

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

1.1. Identificación del sector

El presente proceso de contratación se ubica en el sector de servicios profesionales, específicamente en el área de asesoría y acompañamiento jurídico especializado en derecho agrario, inmobiliario, registral y catastral, orientado al diagnóstico de la situación jurídica de los predios rurales, la identificación de posibles irregularidades en la titularidad y la determinación de alternativas jurídicas para adelantar procesos de saneamiento y titulación de la propiedad. Este tipo de servicios comprende el análisis de documentos jurídicos, antecedentes registrales, información catastral y demás elementos relevantes para establecer la situación legal de los inmuebles y formular recomendaciones sobre las actuaciones que resulten procedentes.

1.2. Importancia del sector para la entidad

La formalización de la propiedad rural constituye un instrumento importante para fortalecer la seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles, facilitar el acceso a programas institucionales, contribuir al ordenamiento territorial y promover el desarrollo rural.

En el municipio de Balboa, Risaralda, se ha identificado la necesidad de adelantar acciones encaminadas a conocer y clasificar la situación jurídica de los predios rurales, con el propósito de determinar cuáles requieren actuaciones relacionadas con la titulación, el saneamiento de la propiedad o la revisión de sus antecedentes jurídicos y registrales.

De acuerdo con la información consignada en los estudios previos, el municipio cuenta con aproximadamente 2.059 predios rurales, de los cuales cerca de 103 no tendrían matrícula inmobiliaria identificada y 47 presentarían matrículas inmobiliarias antiguas, situaciones que hacen necesario realizar una revisión jurídica preliminar para establecer las condiciones particulares de cada caso.

La atención de esta necesidad requiere conocimientos especializados que permitan analizar la información disponible, identificar posibles dificultades jurídicas y formular las rutas de actuación correspondientes.

1.3. Aspectos económicos

El servicio objeto de contratación corresponde a una actividad profesional especializada cuyo valor está determinado principalmente por los honorarios del profesional, su formación académica, la experiencia específica, la complejidad de las actividades, el volumen de información que debe analizarse, los productos que deben entregarse y el plazo de ejecución. A diferencia de los bienes materiales, la prestación de estos servicios no depende de procesos de fabricación o distribución física, sino de la disponibilidad de profesionales con las competencias jurídicas y técnicas necesarias para desarrollar las actividades contratadas.

Por lo anterior, para establecer la razonabilidad del presupuesto oficial se consideran el alcance del objeto contractual, las obligaciones previstas, los productos esperados, el tiempo requerido para su ejecución y los antecedentes contractuales disponibles como referencias de mercado.

1.4. Aspectos técnicos

El desarrollo del objeto contractual exige conocimientos en derecho agrario, derecho inmobiliario, derecho registral y aspectos relacionados con la información catastral, así como experiencia en procesos de titulación, formalización y saneamiento de la propiedad.

2. Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

Las actividades previstas comprenden, entre otras:

- Recopilación y revisión de la información documental disponible sobre los predios rurales.
- Análisis preliminar de los antecedentes jurídicos y registrales.
- Identificación y clasificación de los predios de acuerdo con su situación jurídica.
- Identificación de posibles inconsistencias o situaciones que requieran actuaciones adicionales.
- Determinación preliminar de las alternativas o rutas jurídicas aplicables a cada caso.
- Formulación de recomendaciones y de un plan de acción para orientar las actuaciones posteriores.
- Elaboración de informes y de una matriz de diagnóstico que permita organizar la información obtenida.
- Acompañamiento y socialización de los resultados con la entidad contratante, según las obligaciones establecidas.

El diagnóstico permitirá contar con información organizada para la toma de decisiones institucionales. No obstante, las actuaciones posteriores de titulación o saneamiento estarán sujetas a la situación particular de cada predio, al cumplimiento de los requisitos legales y a las competencias de las autoridades que deban intervenir.

1.5. Aspectos legales

El proceso de contratación y la ejecución de las actividades deberán sujetarse a las disposiciones legales aplicables, entre ellas:

- Constitución Política de Colombia, artículos 51, 58, 60, 64 y 311, en lo pertinente.
- Ley 80 de 1993, especialmente lo relacionado con la contratación de prestación de servicios profesionales.
- Ley 1150 de 2007, artículo 2, numeral 4, literal h), sobre contratación directa para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, en los términos aplicables.
- Ley 160 de 1994, en lo relacionado con el régimen de tierras y las disposiciones agrarias pertinentes.
- Ley 1561 de 2012, en lo que resulte aplicable a los procedimientos de titulación y saneamiento de la pequeña propiedad inmueble.
- Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos.
- Decreto Ley 902 de 2017, en lo pertinente a los procedimientos de acceso y formalización de tierras.
- Decreto 1082 de 2015, en especial las disposiciones aplicables a la contratación directa de servicios profesionales y a la elaboración de los estudios del sector.

La aplicación de estas disposiciones deberá evaluarse según las características de cada predio y el alcance concreto de las actividades contratadas.

2. Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

2.1. Necesidad de contratación

El municipio de Balboa requiere contratar servicios profesionales especializados para apoyar el diagnóstico jurídico de los predios rurales y establecer una clasificación preliminar de su situación legal, con el fin de identificar las posibles actuaciones que deban adelantarse para promover la titulación y el saneamiento de la propiedad.

Esta necesidad se relaciona con la importancia de contar con información confiable y organizada para orientar la gestión institucional, así como con la insuficiencia de personal de planta que disponga de la dedicación y especialidad requeridas para desarrollar integralmente estas actividades dentro del plazo previsto.

La contratación permitirá disponer temporalmente de conocimientos especializados para realizar el análisis documental, organizar los resultados y formular recomendaciones que sirvan como insumo para las decisiones posteriores de la Administración Municipal.

2.2. Antecedentes de contratación

Como antecedente de contratación municipal, los estudios previos identifican el contrato CPSP015-2017, cuyo objeto estuvo relacionado con la prestación de servicios profesionales para la legalización de predios rurales y urbanos con irregularidades en su titularidad, por un valor de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS ($29.000.000).

Este antecedente permite establecer que la entidad ha requerido anteriormente servicios profesionales relacionados con la legalización y regularización de la propiedad. Sin embargo, la comparación económica debe considerar las diferencias de vigencia, alcance, plazo, actividades y productos contractuales.

De igual manera, se identifica como referencia una contratación adelantada por el municipio de Santuario, Risaralda, durante la vigencia 2025, relacionada con servicios profesionales de acompañamiento, valoración y ejecución de procesos de titulación y saneamiento de predios urbanos y rurales, por un valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000) y un plazo de cuatro (4) meses.

Este último antecedente representa un valor mensual de referencia de DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000). No obstante, su objeto comprendía actividades de acompañamiento y ejecución de procesos de titulación y saneamiento, mientras que el proceso del municipio de Balboa se concentra en el diagnóstico jurídico preliminar de predios rurales, su clasificación y la identificación de las posibles rutas de actuación.

En consecuencia, los antecedentes constituyen referencias orientadoras y no equivalen a una comparación directa de servicios idénticos.

2.3. Relación con la planeación municipal

La contratación se articula con el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Menos palabras, más hechos por Balboa", adoptado mediante el Acuerdo 005 de 2024 y sus modificaciones, particularmente con la dimensión de infraestructura integral, el sector de vivienda, ciudad y territorio y el programa de acceso a soluciones de vivienda.

Asimismo, se relaciona con los productos identificados en los estudios previos como 4001001, correspondiente a asistencias técnicas y jurídicas realizadas, y 4001007, relacionado con bienes fiscales saneados y titulados.

La contratación busca generar un diagnóstico que facilite la planificación de futuras actuaciones y contribuya al cumplimiento de las metas institucionales relacionadas con la regularización y formalización de la propiedad.

2. Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

3.1. Identificación de los posibles oferentes

En el mercado existen profesionales del derecho que ofrecen servicios de asesoría y acompañamiento en materia agraria, inmobiliaria, registral y catastral, incluyendo el análisis de títulos, revisión de antecedentes, diagnóstico de situaciones jurídicas y apoyo a procesos de formalización de la propiedad.

La oferta está conformada principalmente por personas naturales con formación jurídica y experiencia específica, así como por firmas o equipos profesionales que desarrollan actividades de consultoría y asesoría en asuntos inmobiliarios y de tierras.

Para el presente proceso, se considera pertinente contar con un profesional en derecho, con tarjeta profesional vigente y experiencia mínima de cinco (5) años en asuntos relacionados con titulación, derecho agrario, inmobiliario, registral o catastral, formalización o saneamiento de la propiedad, preferiblemente rural, de acuerdo con los requisitos establecidos en los estudios previos.

3.2. Condiciones de prestación del servicio

La prestación del servicio requiere capacidad para analizar documentación, interpretar antecedentes jurídicos y registrales, identificar situaciones que puedan afectar la formalización de los predios y formular recomendaciones fundamentadas en el marco normativo aplicable.

También exige organización documental, capacidad de elaboración de informes, cumplimiento de cronogramas y disposición para coordinar con las dependencias municipales y, cuando sea necesario, identificar las actuaciones que deban adelantarse ante las autoridades competentes.

La contratación de un profesional con experiencia específica permite atender una necesidad especializada durante un periodo determinado, sin que ello implique necesariamente la creación de un cargo permanente en la planta de personal.

3.3. Requisitos de idoneidad y experiencia

De acuerdo con las características del objeto contractual, resulta pertinente exigir título profesional en derecho, tarjeta profesional vigente y experiencia relacionada con las actividades previstas.

La experiencia debe guardar relación con la complejidad del objeto y con las responsabilidades asumidas por el contratista. En consecuencia, los requisitos establecidos deberán ser proporcionales a las actividades y productos que efectivamente se requieran, de forma que permitan verificar la idoneidad del profesional sin establecer exigencias innecesarias que limiten injustificadamente la participación.

4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL SERVICIO

El contrato tendrá un plazo de ejecución de **un mes y medio (1,5 meses), equivalente a cuarenta y cinco (45) días calendario**, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y de la suscripción del acta de inicio, cuando corresponda.

Durante este periodo, el contratista deberá desarrollar las actividades de recopilación y revisión documental, análisis de antecedentes, clasificación preliminar de predios, identificación de rutas jurídicas y elaboración de los productos e informes previstos en el contrato.

La ejecución estará condicionada a la disponibilidad de la información que repose en poder del municipio y de aquella que pueda obtenerse de las fuentes y entidades competentes. Las

2. Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

demoras en la entrega de documentos o en las respuestas de terceros deberán gestionarse oportunamente, sin perjuicio de las obligaciones asumidas por el contratista.
Dado que se trata de un diagnóstico preliminar, el resultado esperado es contar con información organizada, una clasificación de los predios analizados y recomendaciones jurídicas que permitan orientar las actuaciones posteriores. La ejecución del contrato no implica garantizar que todos los predios puedan titularse o sanearse, puesto que ello dependerá de las condiciones jurídicas particulares y del cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

5. ANÁLISIS ECONÓMICO Y JUSTIFICACIÓN DEL PRESUPUESTO OFICIAL

El municipio de Balboa, Risaralda, cuenta con un presupuesto oficial de **VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000)** para la ejecución del objeto contractual, respaldado mediante el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 1282 del 27 de octubre de 2026.
El plazo de ejecución será de un mes y medio (1,5 meses), equivalente a cuarenta y cinco (45) días calendario. El presupuesto se establece considerando el alcance de las actividades, la especialidad jurídica requerida, la experiencia profesional exigida, la responsabilidad del análisis documental y registral, la elaboración de los informes y productos esperados y el tiempo disponible para desarrollar las obligaciones contractuales.
Como referencia de mercado se toma la contratación del municipio de Santuario, Risaralda, de la vigencia 2025, por valor de $40.000.000 y plazo de cuatro (4) meses, equivalente a un valor mensual de referencia de $10.000.000. Sin embargo, debe tenerse presente que dicho contrato contemplaba un alcance relacionado con el acompañamiento y la ejecución de procesos de titulación y saneamiento de predios urbanos y rurales, mientras que el presente proceso está enfocado en el diagnóstico preliminar de la situación jurídica de predios rurales.
Por tanto, el valor de la contratación de Santuario se utiliza como referente orientador, y no como tarifa automática para determinar el valor del contrato de Balboa. La razonabilidad del presupuesto deberá sustentarse en la correspondencia entre las actividades requeridas, los productos esperados, la dedicación profesional y las condiciones del mercado.
De acuerdo con la distribución presupuestal contemplada en los estudios previos, se proyectan CATORCE MILLONES DE PESOS ($14.000.000) para actividades de asistencia técnica y jurídica y SEIS MILLONES DE PESOS ($6.000.000) para actividades relacionadas con el saneamiento y la titulación de bienes fiscales, para un total de VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000).
Esta distribución deberá reflejarse de manera consistente en el presupuesto, las obligaciones y los productos contractuales, de modo que cada componente tenga actividades claramente identificables y verificables.

6. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS DEL SECTOR

En la ejecución del contrato pueden presentarse riesgos relacionados con la calidad del diagnóstico, errores en la revisión de títulos o antecedentes registrales, retrasos en la entrega de información, dificultades para obtener documentos de otras entidades, limitaciones de acceso a zonas rurales y condiciones climáticas que puedan afectar las actividades que requieran desplazamiento.

2. Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

También pueden presentarse situaciones en las que los antecedentes disponibles sean insuficientes o existan inconsistencias que impidan establecer de manera concluyente la ruta jurídica de un predio dentro del plazo contractual.
Para mitigar estos riesgos, se considera necesario establecer obligaciones claras, definir productos verificables, exigir informes de avance y final, disponer de canales de coordinación con la supervisión y documentar las limitaciones encontradas durante el análisis. Cuando la información sea insuficiente, el contratista deberá dejar constancia de ello y formular las recomendaciones correspondientes, sin atribuir al diagnóstico un alcance mayor al contratado.

FRANCY ELIANA MUÑOZ GONZALEZ
Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial