

ANALISIS DEL SECTOR (Decreto 1082 de 2015)	
FECHA	23 de febrero de 2023
DEPENDENCIA SOLICITANTE	DIRECCION DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACION TERRITORIAL
OBJETO A CONTRATAR	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ELABORACIÓN DE PRODUCTOS VALUATORIOS EN LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ.

1. INTRODUCCION Y JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD

A continuación se presenta el estudio del sector económico y de los oferentes por parte de la entidad pública conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar el proceso de contratación directa para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión y la consecuente celebración del contrato.

En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de servicios en los aspectos relacionados con **PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ELABORACIÓN DE PRODUCTOS VALUATORIOS EN LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ**, cuya necesidad se resume así: En Colombia existen reglas que se deben tener en cuenta para explotar la tierra, los municipios y distritos tienen autonomía para establecer el ordenamiento de su territorio, el uso adecuado del suelo y la protección de su patrimonio cultural y ecológico. En virtud de lo anterior estas entidades territoriales establecen normas que regulan el uso del suelo, que varían según las clases de suelo. A estas reglas acuden las autoridades competentes para autorizar, a través de licencias determinada actividad sobre la tierra.

El Acuerdo Municipal No 100-02.01-05 de 2020 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Con La Fuerza de la Gente contempla para la Secretaría de Planeación, entre otros, programas metas e indicadores que buscan lograr un ordenamiento planificado y sostenible del territorio, el crecimiento económico y la inclusión social de toda la población y mantener actualizada la información geográfica, geodésica y cartográfica del municipio de manera permanente. Para esto se requiere desarrollar actividades de seguimiento al ordenamiento del territorio, velando porque se dé cumplimiento al adecuado uso del suelo, el cual se clasifica en suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, para que se estén ocupando de acuerdo a lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Para tal fin se implementarán algunos procesos y procedimientos para mejorar el servicio de atención y solución a las necesidades de la población en materia de desarrollo urbanístico, teniendo en cuenta que En Colombia existen reglas que se deben tener en cuenta para explotar la tierra, los municipios y distritos tienen autonomía para establecer el ordenamiento de su territorio, el uso adecuado del suelo y la protección de su patrimonio cultural y ecológico. En virtud de lo anterior estas entidades territoriales establecen normas que regulan el uso del suelo, que varían según las clases de suelo. A estas reglas acuden las autoridades competentes para autorizar, a través de licencias determinada actividad sobre la tierra.

El Acuerdo Municipal No 100-02.01-05 de 2020 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Con La Fuerza de la Gente contempla para la Secretaría de Planeación, entre otros, programas metas e indicadores que buscan lograr un ordenamiento planificado y sostenible del territorio, el crecimiento económico y la inclusión social de toda la población y mantener actualizada la información geográfica, geodésica y cartográfica del municipio de manera permanente. Para esto se requiere desarrollar actividades de seguimiento al ordenamiento del territorio, velando porque se dé cumplimiento al adecuado uso del suelo, el cual se clasifica en suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, para que se estén ocupando de acuerdo a lo normado en el Plan de Ordenamiento Territorial, el cual se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Para tal fin se implementarán algunos procesos y procedimientos para mejorar el servicio de atención y solución a las necesidades de la población en materia de desarrollo urbanístico, teniendo en cuenta que jurisdicción, como insumos importantes para la toma de decisiones y para la planificación del territorio.

Que dentro de las finalidades en el marco de la implementación del Punto I del Acuerdo de Paz para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera, se buscan a través del servicio público de gestión catastral atender la necesidad que tiene el país de contar con una información catastral actualizada, que refleje la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles, de modo que se propenda por la participación ciudadana, el uso de las herramientas tecnológicas, la actuación coordinada de las entidades administrativas y la inclusión del enfoque multipropósito dentro del catastro.

Es así como la Secretaría de Planeación específicamente la Dirección de Información y Planificación Territorial, tiene a su cargo las funciones anteriormente mencionadas, y aunque cuentan con personal de planta, éste no es suficiente y no cuentan con el conocimiento para ejecutar todos los procesos que se desprenden de las distintas áreas de trabajo, por lo tanto se hace necesaria la contratación de un profesional idóneo que se encargue de realizar evaluaciones valuatorias, avalúos de referencia, análisis del componente económico de la tierra, responder rectificaciones y avalúos, gestión de tramites de avalúos catastrales, análisis del mobiliario público y privado del Municipio. Por otro lado, la presente administración se encuentra en su último año de gobierno por lo que es necesario contar con el personal idóneo que apoye el proceso de entrega de informes del cuatrienio.

Lo anterior conlleva a la necesidad de contratar una (1) persona natural que cuenten con título Profesional universitario como ingeniero catastral y geodesta, economía o áreas afines para la cual será contratado y estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), experiencia de veinticuatro (24) meses relacionada en el área para la cual se contratará, cuyas obligaciones específicas se relacionan a continuación:

1. Apoyar en la elaboración de avalúos y estimaciones económicas de predios privados, de uso público y fiscal, para inventarios inmobiliarios municipales y los procesos de gestión predial que adelante la Administración.
2. Brindar apoyo en el Soporte de la práctica de avalúos de referencia y estimaciones económicas asociadas a los instrumentos de financiación territorial.
3. Apoyar el ajuste y revisión de avalúos elaborados bajo la Resolución 0620 de 2008 y el decreto 148 de 2020 expedida por el IGAC y demás normas que se rijan y/o complementen.
4. Brindar apoyo en la práctica de avalúos masivos, puntuales requeridas para la gestión catastral multipropósito.
5. Apoyar en la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) requeridas para la gestión predial.
6. Apoyar en la emisión de conceptos técnicos referentes a las normas valuatorias aplicables, en la determinación de valores del suelo y construcciones.
7. Apoyar en la búsqueda, sistematización y análisis de información asociada a la dimensión económica de la propiedad, en los distintos repositorios del mercado inmobiliario y los sistemas de registro público.
8. Brindar apoyo en las diferentes actividades administrativas, trabajo de campo o acciones necesarias para el cumplimiento y desarrollo de las metas y las competencias misionales de la Dirección de Información y Planificación Territorial de la Secretaría de Planeación.
9. Apoyar la elaboración de las respuestas de las PQRS que llegan a la Dirección de Información y Planificación Territorial y que no requieran de un concepto técnico o consulta de norma, cuando sea requerido por el supervisor del contrato y mantener el FUID de la Secretaría actualizado.
10. Apoyar los demás requerimientos realizados por el supervisor del contrato, el coordinador de actividades o las diferentes instancias de la administración municipal, contando con la disponibilidad frente a eventualidades y obligaciones que deba cumplir la Secretaría de Planeación y que se relacionen con el objeto del contrato.

Se evidencia que de acuerdo a las obligaciones que se desarrollaran en la ejecución, estas pueden ser ejecutadas por una persona natural con idoneidad y experiencia en las actividades a ejecutar conforme a los requisitos estipulados en la Resolución 055 del 18 de junio de 2020 *"Por medio de la cual se adopta la tabla de perfiles y honorarios para contratación de prestación de servicios con personas naturales, en la Alcaldía de Fusagasugá"* modificada por la Resolución 004 del 03 de enero de 2023 *"Por medio del cual se modifica el artículo sexto de la resolución 055 de 2020 y se deroga la resolución 0325 de 2021"*, en lo concerniente a la tarifa de honorarios para el PERFIL VI PROFESIONAL II "Título universitario en áreas afines para la cual será contratado. Experiencia de trece (13) hasta (24) meses relacionada en el área para la cual se contratará, según aplique".

2. OBJETO CONTRACTUAL

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA ELABORACIÓN DE PRODUCTOS VALUATORIOS EN LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ.

3. PERSPECTIVA LEGAL

El Municipio de Fusagasugá pretende contratar los **servicios profesionales** de un PROFESIONAL con título universitario como ingeniero catastral y geodesta, economía o áreas afines para la cual será contratado y estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), experiencia de veinticuatro (24) meses relacionada en el área para la cual se contratará, que con sus servicios apoye el cumplimiento de las metas y objetivos de la Secretaría de Planeación, con fundamento en la necesidad expuesta y de conformidad con la normatividad que rige este tipo de contratos y como se relaciona a continuación.

Contrato de **servicios profesionales**, enmarcado entre otros, dentro de los siguientes aspectos legales:

El numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, define el Contrato de Prestación de Servicios así: *"Son contratos de prestación de servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados."*

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

"Artículo 2.2.1.2.1.4.9. Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

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

La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos.

Sobre la diferencia entre contrato de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión el Consejo de Estado ha señalado

*"...serán entonces contratos de **"prestación de servicios profesionales"** todos aquellos cuyo objeto esté determinado materialmente por el desarrollo de actividades identificables e intangibles que impliquen el desempeño de un esfuerzo o actividad tendiente a satisfacer necesidades de las entidades estatales en lo relacionado con la gestión administrativa o funcionamiento que ellas requieran, bien sea acompañándolas, apoyándolas o soportándolas, al igual que a desarrollar estas mismas actividades en aras de proporcionar, aportar, apuntalar, reforzar la gestión administrativa o su funcionamiento con conocimientos especializados, siempre y cuando dichos objetos estén encomendados a personas catalogadas de acuerdo con el ordenamiento jurídico como profesionales. En suma, lo característico es el despliegue de actividades que demandan la aprehensión de competencias y habilidades propias de la formación profesional o especializada de la persona natural o jurídica, de manera que se trata de un saber intelectual cualificado.*
(...)

e) El contrato de prestación de servicios de simple apoyo a la gestión.

“...se entiende entonces por contratos de **“apoyo a la gestión”** todos aquellos otros contratos de **“prestación de servicios”** que, compartiendo la misma conceptualización anterior, esto es, el desempeño de actividades identificables e intangibles, el legislador permite que sean celebrados por las entidades estatales pero cuya ejecución no requiere, en manera alguna, de acuerdo con las necesidades de la administración (previamente definidas en los procesos de planeación de la Entidad), de la presencia de personas profesionales o con conocimientos especializados.

Se trata entonces de los demás contratos de prestación de servicios, caracterizados por no ser profesionales o especializados, permitidos por el artículo 32 No 3º de la Ley 80 de 1993, esto es, que involucren cualesquiera otras actividades también identificables e intangibles que evidentemente sean requeridas por la entidad estatal y que impliquen el desempeño de un esfuerzo o actividad de apoyo, acompañamiento o soporte y de carácter, entre otros, técnico, operacional, logístico, etc, según el caso, que tienda a satisfacer necesidades de las entidades estatales en lo relacionado con la gestión administrativa¹ o funcionamiento de la correspondiente entidad, pero sin que sean necesarios o esenciales los conocimientos profesionales o especializados para su ejecución, los cuales, como se ha advertido, se reservan exclusivamente para el **“contrato de prestación de servicios profesionales”**, y no para éstos de simple **“apoyo a la gestión”**.
(...)

Así las cosas, conviene, para mayor claridad expositiva, precisar que en el marco del contrato de simple prestación de servicios de apoyo a la gestión, las necesidades que pretenden ser satisfechas por la Administración no comprometen, en modo alguno las actividades que son propias de conocimientos profesionales o especializados; aun así, ello no excluye que dentro de esta categoría conceptual se enmarquen actividades de carácter técnico las cuales, requiriendo un despliegue intelectual, no recaen dentro del concepto de lo profesional, así como otras necesidades en donde, según las circunstancias, el objeto contractual demanda la ejecución de acciones preponderantemente físicas o mecánicas; es decir, se trata de una dualidad de actividades dentro del concepto **“de simple apoyo a la gestión”**; unas con acento intelectual y otras dominadas por ejecuciones físicas o mecánicas. Lo distintivo, en todo caso, es que no requiere que sean cumplidas con personal profesional².

Ahora bien, respecto de la modalidad de selección bajo la cual las entidades estatales pueden contratar la prestación de los servicios profesionales, la procedente es la contratación directa, así:

- Literal H, Numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007: “(...) 4. **Contratación directa.** La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: (...) h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales”.

El artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 dispone: “Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

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

Con anterioridad, la entidad celebró contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión para el desarrollo de actividades similares, así:

¹ Diferentes al desempeño de funciones públicas administrativas (véase nota de pie de página No. 86 de esta providencia).

² Consejo de Estado Sala de lo Contencioso Administrativo Sección III, sentencia del 2 de diciembre de 2013 exp 41719 C:P Jaime Orlando Santofimio

Año de suscripción del contrato	Objeto	Experiencia profesional requerida	Valor del contrato	Plazo de ejecución	Cumplimiento
2022 CPSP 2022-0354	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO Y EL OBSERVATORIO INMOBILIARIO MUNICIPAL.	24 meses	\$ 27,336,750	7 meses y 15 días	100%
2022 CPSP 2022-0712	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPÓSITO Y EL OBSERVATORIO INMOBILIARIO MUNICIPAL	24 mes	\$ 12,392,660	3 meses y 12 días	100%

4. PERSPECTIVA COMERCIAL

La actividad económica está dividida en **sectores económicos**. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La división de los sectores es la siguiente:1. Sector primario o sector agropecuario. 2. Sector secundario o sector Industrial.3. **Sector terciario o sector de servicios**.

El sector terciario incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, **los servicios profesionales y de apoyo a la gestión**, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

En consecuencia, el sector terciario o de servicios, es el sector económico al cual pertenece el objeto contractual, en el presente caso corresponde a los servicios referidos con la entidad.

Ahora bien, los honorarios que se deben cancelar al contratista, teniendo en cuenta que el perfil y la experiencia requerida tiene como referencia la tabla de perfiles y honorarios del Municipio de Fusagasugá, Resolución 055 del 18 de junio 6 de 2020, modificada por la Resolución 004 del 03 de enero de 2023, en el nivel PROFESIONAL II, cuya exigencia de requisitos es: Título Profesional universitario como ingeniero catastral y geodesta, economía o áreas afines para la cual será contratado y estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), experiencia de veinticuatro (24) meses relacionada en el área para la cual se contratará

Fuente: Biblioteca virtual Luis Ángel Arango. [Banca](#), [Sector real de la economía](#), [Productos representativos de la economía colombiana](#) y [Sistema financiero](#), disponibles en la Ayuda de tareas de Economía de nuestra Biblioteca Virtual.

5. PERSPECTIVA FINANCIERA

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a llevar ni reportar estados financieros, se establece que la perspectiva del presente numeral NO APLICA.

6. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a acreditar una estructura organizacional para el cumplimiento de las mismas, la perspectiva del presente numeral NO APLICA.

7. PERSPECTIVA TÉCNICA

Para la contratación de los servicios, la persona natural debe cumplir el siguiente perfil: ostentar título Profesional universitario como ingeniero catastral y geodesta, economía o áreas afines para la cual será contratado y estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), experiencia de veinticuatro (24) meses relacionada en el área para la cual se contratará

Conceptos de perfil y experiencia:

Educación: formación profesional o tecnológica o técnica profesional o Bachiller, o cursos específicos de educación no formal según corresponda

Experiencia: Se entiende por experiencia los conocimientos, las habilidades y las destrezas adquiridas o desarrolladas mediante el ejercicio de una profesión, arte u oficio.

Experiencia Profesional. Es la adquirida a partir de la terminación y aprobación de todas las materias de la respectiva formación profesional, tecnológica o técnica profesional, en el ejercicio de las actividades propias de la profesión o disciplina exigida para el desempeño de la actividad a desarrollar.

Experiencia Relacionada. Es la adquirida en el ejercicio de la labor o en una determinada área de trabajo, o de la profesión ocupación, arte u oficio.

NOTA: Estas experiencias deben ser analizadas de acuerdo con el soporte que se requiera dependiendo las actividades a realizar.

8. FIRMA

Nombre: **JIM NIXON DÍAZ HENAO**

Cargo: **DIRECTOR DE INFORMACIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL**

Proyectó: Diego Alexander Robayo Churque
Revisó: Jim Nixon Díaz Henao

** "En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato, y de las condiciones de idoneidad y/o experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar el objeto del Proceso de Contratación" – Concepto Colombia Compra.