1. Aspectos generales del análisis

Mediante el presente documento, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC da cumplimiento al deber de realizar un análisis, durante la etapa de planeación del contrato para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde una perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis del riesgo conforme a lo establecido en el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.1.1.6.1.

Que el citado decreto también establece la obligación que tiene la entidad estatal de evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

A su vez, el Procedimiento de Contratación del Instituto establece que a la solicitud de contratación se deberá adjuntar el análisis del sector, el cual contendrá el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo; y determinar los requisitos habilitantes, criterios de evaluación debidamente justificados y capacidad residual (para el caso de obras) según aplique, de acuerdo con el plan anual de adquisiciones con la orientación del servidor público encargado de la Coordinación del GIT Gestión Contractual, responsable del proceso o el profesional con funciones de abogado en la Direcciones territoriales.

En la contratación directa, el análisis del sector debe incluir además del objeto del proceso de contratación, las condiciones del contrato y debe permitir al Instituto sustentar su decisión de hacer una contratación directa y la elección del proveedor cuando aplique. Así mismo, debe dar cuenta del cumplimiento de los criterios de eficiencia, eficacia y economía.

En los contratos de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión, el análisis del sector debe incluir la idoneidad y experiencia que lleva a la entidad a contratar a la persona natural o jurídica para el desarrollo del objeto contractual.

Por su parte, la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente impartió orientaciones sobre el particular en la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-ESS-02 que buscan: “ayudar a la Entidad Estatal a cumplir este mandato al ofrecer herramientas para entender el mercado del bien, obra o servicio que la Entidad Estatal pretende adquirir para diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo. Este documento contiene algunas recomendaciones generales de Colombia Compra Eficiente, y no debe ser utilizado de manera mecánica. La profundidad del estudio del sector depende de la complejidad del Proceso de Contratación.”

2. Aspectos legales y organizacionales

2.1. Objeto

Prestación de servicios profesionales para adelantar y realizar los avalúos comerciales que le sean asignados a nivel nacional, así como los avalúos que sean asignados en el marco del proyecto IVP a nivel nacional.

2.2. Necesidad

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- de acuerdo con el artículo 3ro del Decreto 846 de 2021 tiene como función elaborar avalúos comerciales y administrativos, así como peritazgos y solicitudes de conceptos técnicos en la materia, de conformidad con la normatividad vigente, avaluar, en última instancia, los bienes inmuebles de interés para el Estado, en los términos en que disponga la Ley. A su vez, la Dirección de Gestión Catastral orienta la elaboración y actualización de los procesos de formación, actualización, conservación, difusión y avalúos, proponiendo la implementación de métodos o actividades destinados a promover la optimización de tiempos y recursos.

La Dirección de Gestión Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en su quehacer misional, es responsable del desarrollo de la gestión catastral definida por documentos de política pública, CONPES, planes estratégicos y demás instrumentos de planeación; los cuales son de implementación interinstitucional y requieren de un oportuno y constante seguimiento y reporte técnico, para efectos de evidenciar su efectivo cumplimiento, así como para determinar acciones de contingencia que permitan garantizar los resultados esperados.

Aunado a lo anterior es preciso resaltar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”, en cuyo tenor literal expresa: “Quienes realicen la actividad de avaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. (…) PARÁGRAFO 2o. La obligación de registro inicial ante el Registro Abierto de Avaluadores, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio”; y en consonancia con la Resolución 20910 del 12 de mayo de 2016 proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio, los funcionarios y/o contratistas de la Entidad deberán encontrarse inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. La anterior disposición se retomó en la Circular 305 del 20 de octubre de 2017, proferida por la Oficina Jurídica del IGAC en la cual se establece que los funcionarios y contratistas que ejerzan actividades de avaluador deberán acreditar el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A., de conformidad con lo expuesto, garantizando el cumplimiento de los presupuestos legales.

Con el fin de dar cumplimiento al objetivo misional del Instituto, la Subdirección de Avalúos es responsable de liderar, ejecutar, hacer seguimiento y evaluar las políticas, planes y programas que aseguren la realización de los avalúos en el país, de acuerdo con los lineamientos normativos vigentes y los principios de integridad, transparencia y efectividad.

De otra parte, el Plan Nación de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, señala que el IGAC es la máxima autoridad en regulación, producción y articulación de la información geográfica, catastral y agrológica del país, y para ellos debe adoptar las medidas necesarias para la ejecución de los proyectos de formación y actualización catastral de los municipios bajo su jurisdicción, la cantidad de procesos efectuados para cada vigencia es variable ya que se realiza por demanda, por lo que las necesidades de personal dependen de la cantidad de procesos de actualización y/o formación y su nivel de complejidad.

En este orden, el éxito de una buena ejecución del proceso de gestión catastral, es tener como base una eficiente planificación, seguimiento, evaluación y control de cada una de las actividades, es por esto por lo que, el Instituto debe encaminar sus esfuerzos a garantizar la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que aseguren la realización de los avalúos en el país, de acuerdo con los lineamientos normativos vigentes y los principios de integridad, transparencia y efectividad.

Ahora bien, con el propósito de dar cumplimiento a las actividades proyectadas y las metas dispuestas respecto a la realización de más de 1.500 avalúos comerciales y más de 4.500 avalúos del proyecto de Índice de Valoración Predial, la Subdirección de Avalúos cuenta en su planta de personal con 4 empleos de profesionales que se encargan de: i) Elaborar los avalúos comerciales y administrativos de inmuebles solicitados de conformidad con la normatividad vigente y metodologías aplicables. ii) Convocar y participar en los comités de avalúos de acuerdo con los lineamientos institucionales y normativos establecidos. iii) Efectuar el control de calidad de los documentos y productos de la dependencia, de acuerdo con los procedimientos y normas vigentes. iv) Realizar los peritazgos y dictámenes solicitados por las entidades estatales de acuerdo con la normatividad vigente y metodologías aplicables. v) Capacitar al personal de avalúos en los aspectos técnicos requeridos para la atención de estos, atendiendo los procedimientos y normas vigentes.

Lo anterior, evidencia que, dadas las múltiples funciones a cargo de este personal, no es posible garantizar disponibilidad del talento humano para adelantar actividades como: 1) Contar con el Registro Abierto de Avaluadores RAA y mantenerlo actualizado durante la vigencia del contrato. 2) Practicar avalúos comerciales de bienes tanto urbanos como rurales y entregar los informes de avalúos dentro del plazo señalado dando

cumplimiento a la función misional del IGAC en cuanto a valoración de la propiedad raíz en todo el país, dando cumplimiento a las normas, manuales, directrices y metodologías definidas por el Instituto para tal fin. 3) Recibir y revisar la orden de práctica, manifestarse en los tiempos establecidos en el manual de procedimientos de avalúos comerciales sobre la realización de los encargos valuatorios. 4) Asistir a los comités de avalúos y mesas técnicas a los que sea convocado, en las fechas señaladas. 5) Registrar en la base de mercado las ofertas de inmuebles identificadas en el ejercicio de los avalúos comerciales. 6) Presentar los informes de avalúo con total ceñimiento a las directrices establecidas en los procedimientos documentados (manuales, instructivos, metodologías, guías) al igual que conocer y diligenciar los formatos oficializados por la entidad para el cumplimiento del objeto contractual y como garantía para el IGAC de la eficaz planeación, operación y control de los procesos del sistema de gestión integrado. 7) Entregar los informes de avalúos dentro del plazo señalado de acuerdo con las normas establecidas y el manual de procedimientos y a satisfacción del supervisor del contrato. 8) Responder dentro del plazo señalado en el manual de procedimientos de avalúos comerciales las correcciones, ampliaciones y aclaraciones que le sean requeridas respecto de los informes de avalúos comerciales asignados e informar por escrito cuando no se pueda llevar a cabo el ejercicio del avalúo con su debida justificación. Así como atender las audiencias en que sean requeridos por sus actuaciones como avaluadores ante juzgados y demás entes de control que lo requieran. 9) Elaborar conceptos técnicos para dar respuesta a solicitudes presentadas a través de derechos de petición o tutelas, etc., de los informes de avalúos comerciales a su cargo, teniendo en cuenta los tiempos establecidos en la normatividad vigente y en los procedimientos del Instituto. 10) Realizar avalúos comerciales para puntos de investigación en los procesos de determinación de zonas homogéneas físicas y económicas cuando le sean asignados.11) Realizar avalúos para Índice de Valoración Predial (IVP) cuando le sean asignados. 12) Entregar debidamente diligenciados los soportes solicitados en los avalúos del índice de valoración predial (IVP) que le sean asignados, como la base de datos Índice de Valoración Predial (IVP), el aplicativo de ofertas de mercado, fotografías digitales de los cada uno de los puntos de avalúo y puntos de ofertas. 13) Responder dentro del plazo señalado las ampliaciones y aclaraciones que le sean requeridas respecto a los avalúos para Índice de Valoración Predial (IVP) asignados. 14) Apoyar técnicamente y operativamente la ejecución de las actividades que le sean solicitadas por el supervisor en el marco del objeto del contrato. 15) Realizar desplazamiento fuera de la sede central en el territorio nacional de acuerdo con la programación que elabore el supervisor del contrato, en los casos que sea requerido para dar cumplimiento al objeto y obligaciones del contrato. Y entregar el reporte de comisión correspondiente de acuerdo al procedimiento de avalúos comerciales. 16) Recibir al inicio del contrato y entregar al finalizar del mismo al supervisor al supervisor loe elementos devolutivos asignados para el cumplimiento del objeto y las obligaciones del contrato. 17) Atender las recomendaciones para las salidas a campo establecidas por la Subdirección de talento humano del “instructivo de salida a campo y comisión, controles de riesgos relacionados con la seguridad y salud en el trabajo” y entregar el reporte de comisión a su supervisor. 18) Entregar en medio magnético o digital al finalizar el contrato la información soporte de la ejecución del mismo en formato original para permitir su posterior consulta, ajuste y/o actualización según aplique. La información que se genere en el desarrollo de los contratos será propiedad intelectual del Instituto.

De acuerdo con lo expuesto, se requiere contar con quince (15) profesionales que apoyen la elaboración de avalúos comerciales que le sean asignados a nivel nacional, así como los avalúos que sean asignados en el marco del proyecto IVP a nivel nacional, y como auxiliar de la justicia, garantizando para ello el cumplimiento de los estándares de calidad establecidos en la normativa vigente, esto dado a que verificada la planta de personal de la Subdirección de Avalúos, se evidenció que esta es insuficiente toda vez que los profesionales de la dependencia se encuentran gestionando otras actividades que le impiden ejecutar las mencionadas labores.

2.3. Forma de satisfacer la necesidad

Considerando el proceso de modernización de la nueva estructura orgánica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, resulta imperativo y necesario contar con personal idóneo, capacitado y con la experiencia necesaria con el siguiente perfil:

Formación académica: Título profesional universitario en ingeniería catastral y geodesta, topográfica, telemática, geográfica, ambiental, forestal, sistemas, agrónomo, civil, arquitectura, administración de empresas,

derecho con especialización en avalúos, derecho (Administrativo, procesal, comercial, urbano), gestión territorial, gerencia ambiental, recursos naturales, planeación.

Experiencia: Acreditar veinticuatro (24) meses de experiencia profesional.

Equivalencia:

Título de posgrado en la modalidad de especialización por:

a) Dos (2) años de experiencia profesional y viceversa, siempre que se acredite el título profesional. Esta experiencia deberá ser adicional a la requerida para el respectico perfil.
b) Título profesional adicional al exigido en el requisito del respectivo perfil, siempre y cuando dicha formación adicional sea afín con las actividades contratadas.
c) Terminación y aprobación de estudios profesionales adicionales al título profesional exigido en el requisito del respectivo perfil y/u oficio, siempre y cuando dicha formación adicional sea afín con las actividades contratadas, y dos (2) años de experiencia profesional adicional a la requerida para el respectivo perfil.
d) Título de posgrado en la modalidad de maestría siempre que se acredite título profesional.

3. Aspectos técnicos, comerciales y financieros

Estos aspectos se cubren con las respuestas a las siguientes preguntas:

¿El IGAC requiere para la ejecución del contrato una persona natural o una persona jurídica?

Para la ejecución del contrato se requiere:

Persona natural

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

Sí

¿Cuál es la experiencia que requiere quien prestará el servicio o entregará el bien de acuerdo con la complejidad del caso?

veinticuatro (24) meses de experiencia profesional.

¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente los servicios requeridos?

Sí

¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones?

Contrato	Objeto	Valor	Plazo
26935	*Prestación de servicios profesionales para elaborar los avalúos comerciales, como auxiliar de la justicia y en el marco del proyecto IVP que le sean asignados a nivel nacional por la Subdirección de Avalúos. (Fase I)*	*$ 24.433.772*	*4 meses*

¿La necesidad de la Entidad Estatal fue satisfecha con los Procesos de Contratación anteriores?

Sí

¿Cuál es el tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto del Proceso de Contratación y el motivo por el cual la Entidad Estatal escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación?

El pago se hará a destajo según los requerimientos y necesidades del Instituto conforme a las tarifas establecidas, entre otras: de las tablas establecidas en la Resolución N°1178 de 24 septiembre de 2019 emanada de la Dirección General del Instituto o de aquella que la modifique, reemplace o sustituya, para los avalúos comerciales urbanos y rurales con destino a planes de reforma agraria, Resolución N°606 de 16 de julio de 1998 o aquella que la modifique, reemplace o sustituya, para los avalúos destinados al cálculo del efecto plusvalía, Resolución N°085 de 4 de febrero de 2005 o aquella que la modifique, reemplace o sustituya.

Expedido en Bogotá a los, veintidós (22) días del mes de agosto de dos mil veintitrés (2023).

LUISA CRISTINA BURBANO GUZMAN
DIRECTORA DE GESTION CATASTRAL

Proyección		**Revisión**	
Firma:		Firma:	
Nombre Completo:	Diana Carolina Canizales Tocancipa	Nombre Completo:	Laura Fernanda Parra Pinzón
Cargo:	Contratista - Dirección de Gestión Catastral	Cargo:	Contratista - Dirección de Gestión Catastral