1. Aspectos generales del análisis - Avaluador Senior DT

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 la elaboración de avalúos comerciales masivos, elaboración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en el marco de misionalidad del IGAC en la Dirección Territorial Boyacá

2.2. Necesidad

La planta de personal del IGAC (territorial Boyacá) no cuenta con personal suficiente que asuma la ejecución de las actividades, con los perfiles suficientes, necesarios e idóneos con la disponibilidad que se requiere y propuesta en el objeto de la contratación, a fin de garantizar el buen desarrollo de las actividades de la planeación, seguimiento y apoyo a la gestión de actividades dentro de los procesos catastrales de la Dirección Territorial Boyacá

De acuerdo con el objeto contractual, por lo trascendental del tema para la entidad, por motivo organizacional y para efecto de contratación se tuvo en cuenta, la naturaleza del contrato y los riesgos identificados para el proceso de contratación. Así mismo obtenemos más efectividad, eficiencia y economía para contratar tres (3) persona natural que tenga el perfil solicitado en la resolución 1772 del 26 diciembre de 2023.

En línea con lo anterior se tiene la necesidad de realizar la selección de los contratistas para la prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales masivos, elaboración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en el marco de misionalidad del IGAC en la Dirección Territorial Boyacá, para ejecutar esta contratación se realiza por la modalidad de contratación directa, de acuerdo con lo señalado en el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, seleccionando a la persona natural o jurídica que está en capacidad de ejecutar el objeto y desarrollar las actividades previstas por su idoneidad y experiencia directamente relacionada.

De acuerdo con el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, los contratos de prestación de servicios son los que se celebran para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. El artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2013 señala que las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y/o apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato.

Además, por vía jurisprudencial, se ha reiterado que el contrato de prestación de servicios puede celebrarse tanto con personas naturales como jurídicas. Al respecto, el Consejo de Estado se pronunció manifestando que *"…el contrato de prestación de servicios tiene por finalidad realizar actividades relacionadas con la administración de la entidad o el cumplimiento de sus funciones; su carácter es temporal; el contratista goza de autonomía e independencia para la ejecución de las prestaciones y puede celebrarse tanto con personas jurídicas como naturales, en este último caso, siempre y cuando las actividades contratadas no pueden cumplirse con personal de planta o cuando las labores requeridas exigen conocimientos especializados de los que no disponen los servidores de la entidad. (...)" (Consejo de Estado. Sala de Consulta y Servicio Civil. C.P. Flavio Augusto Rodríguez Arce., sentencia del 23 de noviembre de 2005 No. de radicación 11001-03-06-000-2005-01693-00 (1693)".*

2.3. Forma de satisfacer la necesidad

Realizar un contrato de prestación de servicios profesionales que cumpla con el perfil establecido en la resolución 1772 del 26 de diciembre de 2023.

FORMACIÓN ACADÉMICA	EXPERIENCIA

Formación: Título profesional con especialización y Registro Nacional de Avaluadores RAA en las categorías inmuebles urbanos, rurales y especiales. Especialización en carreras afines a las profesiones que compartan el mismo núcleo básico del conocimiento, de acuerdo con la información que se encuentre registrada en el SNIES.	Experiencia: Veinticuatro (24) meses de experiencia profesional, de los cuales (12) relacionada con avalúos o investigación de mercado inmobiliario.

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?

Si

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

De conformidad a la resolución 1772 del 26 de diciembre de 2023 la cual indica que debe tener un perfil así:

Formación: Título profesional con especialización y Registro Nacional de Avaluadores RAA en las categorías inmuebles urbanos, rurales y especiales.

Experiencia: Veinticuatro (24) meses de experiencia profesional, de los cuales (12) relacionada con avalúos o investigación de mercado inmobiliario.

Especialización en carreras afines a las profesiones que compartan el mismo núcleo básico del conocimiento, de acuerdo con la información que se encuentre registrada en el SNIESA

¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente los servicios requeridos?

Si

¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones?

Contrato	Objeto	Valor	Plazo

402746	Realizar avalúos comerciales, a nivel nacional de los bienes urbanos y rurales	8.000.000.	4 MESES

¿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?

La forma de pago será sueldo integral mensual con corte al 30 de cada mes a razón de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS ($ 7.370.592) M/CTE** de conformidad con la 1772 del 26 de diciembre de 2023, teniendo en cuenta que las actividades objeto del contrato están sujetas a las necesidades y requerimientos de los procesos adelantados por la territorial Boyacá

Expedido en Tunja, a los diecinueve (19) días del mes de julio de dos mil veinticuatro (2024).



MAURICIO ELADIO MEJÍA NARANJO
Director Territorial

Proyección		**Revisión**	
Firma:		Firma:	
Nombre Completo:	Juan Carlos Fuerte Soto	Nombre Completo:	Mauricio Eladio Mejía Naranjo
Cargo:	Contratista	Cargo:	Director Territorial
Dependencia:	Jurídica	Dependencia:	Dirección