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, en el marco de la operación de la SDA, especialmente para la elaboración del IVP solicitado por el DANE.

2.2. Necesidad

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC - de acuerdo con el artículo 3 del Decreto 846 de 2021 "Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi" tiene como objetivos principales la "elaboración y actualización del mapa oficial de la República de Colombia, ejercer como máxima autoridad catastral nacional, formular y ejecutar políticas y planes del Gobierno Nacional en materia de cartografía, agrología, catastro, geodesia y geografía, mediante la producción, análisis y divulgación de información con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial. Así mismo, prestará por excepción el servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados".

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.
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.

Por lo anterior, el citado Decreto 846 de 2021 establece en su artículo 29 como funciones de la Subdirección de Avalúos las siguientes:

"(…)
Ejecutar las acciones administrativas, legales, técnicas y operacionales necesarias para la óptima gestión de la subdirección.
Generar las propuestas técnico-económicas para la elaboración de los avalúas solicitados.
Elaborar los avalúes comerciales y administrativos de inmuebles solicitados.
Realizar los peritazgos y dictámenes solicitados por las entidades estatales.
Realizar el proceso de avaluar, en última instancia, los bienes inmuebles de interés para el Estado, en los términos en que disponga la Ley.
Mantener actualizada la información de los avalúas en el sistema dispuesto para tal fin.
Prestar colaboración, como auxiliares de la justicia, en materia de avalúas de la propiedad raíz
Proponer a la Dirección de Gestión Catastral las normas que deba expedir el Instituto como autoridad de avalúas en el país.
Resolver las observaciones, revisiones, recursos o impugnaciones contra avalúas de inmuebles solicitados por entidades del Estado o en los que tenga interés el Estado o se requieran en actuación administrativa. (…)"

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, por un lado, de los avalúos comerciales y, por el otro, de avalúos del proyecto de Índice de Valoración Predial, la Subdirección de Avalúos cuenta en su planta de personal con 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 y, 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) Participar en la implementación de los instrumentos de planificación en el marco de la ejecución del Modelo de Operación 2024 de la Subdirección de Avalúos; 2) Contar con el registro abierto de avaluadores RAA y mantenerlo actualizado durante la vigencia del contrato; 3) Realizar los avalúos de los puntos muestra solicitados por el DANE, para la determinación del Índice de Valoración Predial (IVP), de la ciudad asignada, cumpliendo con las metodologías valuatorias vigentes y las directrices establecidas por la SDA para este proceso; 4) Adelantar la aplicación de las diferentes metodologías vauatorias establecidas, para entregar debidamente diligenciados los soportes de análisis económicos solicitados en los avalúos para el cálculo del IVP, como diligenciamiento y cargue de información en el aplicativo dispuesto, con datos y análisis de mercado, fotografías digitales de ofertas y puntos muestra; 5)• Realizar levantamiento de registro fotográfico de cada punto muestra, con mínimo fotografía de la fachada y entorno, aplica también para los datos de mercado capturados en campo. En los casos donde se incluyan datos de mercado obtenidos de la internet, aportar pdf con foto del aviso y link de consulta; 6) Entregar el aplicativo dispuesto con todos los soportes, sustentar estudio en mesa técnica de avalúos y responder dentro del plazo señalado las ampliaciones y aclaraciones que le sean requeridas respecto a los avalúos para índice de valoración predial (IVP) asignados; 7) 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; 8) 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; 9) 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; 10) Asistir a los comités de avalúos y mesas técnicas a los que sea convocado, en las fechas señaladas, para los diferentes proyectos valuatorios que adelanta la SDA; 11) 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, cumpliendo con las normas, manuales, directrices y metodologías definidas por el instituto para tal fin y 12) Las demás actividades que sean asignadas por el supervisor del contrato y que guarden relación directa con el objeto del mismo.

De acuerdo con lo expuesto, se requiere contar con un (1) profesional que apoye y acompañe los procesos de avalúos que realiza la Subdirección de Avalúos. Así las cosas, y una vez verificada la planta de personal de la

Subdirección de Avalúos, es evidente que esta es insuficiente dado que los profesionales de la dependencia se encuentran gestionando otras funciones que les impiden ejecutar las citadas actividades.

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, administrador público con especialización en Gerencia de la Calidad, Ordenamiento y Gestión Integral de Cuencas Hidrográficas, en ciencias económicas, en sistemas de información geográfica y/o afines con las profesiones que comparten el mismo núcleo básico de conocimiento, de acuerdo con la información que se encuentre registrada en el SNIES.

Con especialización en patología en construcción; avalúos; geomática; sistemas de Información Geográfica; Geodésica y Cartografía y las demás que comparten el mismo núcleo básico de conocimiento, de acuerdo con la información que se encuentre registrada en el SNIES.

Experiencia: Acreditar sesenta (60) meses de experiencia profesional.

Equivalencia: Se aplicarán las equivalencias enunciadas en el artículo 7 de la Resolución 1772 del 26 de diciembre de 2023.

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?

Acreditar sesenta (60) meses de experiencia profesional.

¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente los servicios requeridos?

No

¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones**?**

N/A

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

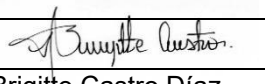
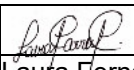
No

¿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, dieciséis (16) días del mes de agosto de dos mil veinticuatro (2024).

ALEXIS JAVIER CARBONO MENDOZA
SUBDIRECTOR DE AVALUOS-DIRECCIÓN DE GESTIÓN CATASTRAL

Proyección		**Revisión**	
Firma:		Firma:	
Nombre Completo:	Brigitte Castro Díaz	Nombre Completo:	Laura Fernanda Parra Pinzón
Cargo:	Contratista - Dirección de Gestión Catastral	Cargo:	Contratista - Dirección de Gestión Catastral