

	ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN	Código: FO-GCO-PC01-11
		Versión: 1
		Vigente desde: 02/01/2023

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 recomendaciones generales de Colombia Compra Eficiente, y no debe utilizarse 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 Cesar

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.

	ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN	Código: FO-GCO-PC01-11
		Versión: 1
		Vigente desde: 02/01/2023

En el marco de los aspectos regulatorios del servicio catastral, el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023, “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, Colombia potencia mundial de la vida” reafirma que el IGAC es la autoridad máxima catastral del país, y en consecuencia, es responsable de la regulación catastral, lo que conlleva a la expedición de normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones, lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral.

La Dirección General del Instituto para cumplir estas funciones institucionales se apoya en las Direcciones Territoriales para desarrollar los procesos de orden misional como de apoyo, tal como lo establece el artículo 30 del Decreto 846 de 2021.

Artículo 30. Direcciones Territoriales. Son funciones de las Direcciones Territoriales, las siguientes:

1. Ejecutar en el ámbito de su jurisdicción las políticas, planes y programas aprobados por el Instituto y adoptar las medidas necesarias para su cumplimiento.
2. Coordinar y controlar la ejecución y cumplimiento de los objetivos, políticas, planes, programas y proyectos inherentes al desarrollo del objeto del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el área de su jurisdicción, de conformidad con las políticas y lineamientos del Instituto.
3. Implementar la estrategia, planes, programas y proyectos asociados a la comercialización y mercadeo de los productos y servicios al Instituto en su jurisdicción.
4. Apoyar la implementación de la estrategia, planes, programas y proyectos asociados al cumplimiento de la meta establecida con relación a la habilitación de gestores catastrales.
5. Desarrollar y aplicar los procesos y proyectos relacionados con la presentación del servicio público catastral por excepción, en su jurisdicción.
6. Implementar en su jurisdicción los planes estratégicos de tecnología, disponibilidad, confidencialidad, continuidad, contingencia, custodia y seguridad de la información y la tecnología definidos por la Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones.
7. Expedir los actos administrativos que se requieran para el cumplimiento de sus funciones y decidir en primera instancia sobre los recursos legales que se interpongan contra los mismos, cuando a ello haya lugar.
8. Asesorar a las entidades territoriales y a otros usuarios en el uso de la información agrológica, catastral, geográfica, y cartográfica para el desarrollo integral de sus regiones.
9. Dirigir, ejecutar y controlar las actividades administrativas, jurídicas, financieras, de talento humano, y de sistema requeridas para las operaciones a cargo de la Dirección Territorial de acuerdo con las políticas y lineamientos impartidos por la sede central y las disposiciones legales vigentes.
10. Planear y coordinar con la Dirección de Gestión Catastral la prestación de Servicios de avalúos, dictámenes, y peritajes en su jurisdicción.
11. Expedir certificaciones en materias catastrales.
12. Coordinar el comité de avalúos de la Regional.
13. Participar en el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión Institucional.
14. Las demás que le sean asignadas y que correspondan a la naturaleza de la dependencia.

De acuerdo con lo anterior, una de las actividades de las Direcciones Territoriales es la de elaborar avalúos comerciales y administrativos, así como peritazgo 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.

Por lo tanto, en desarrollo de las funciones asignadas a la Dirección Territorial y considerando que para la presente vigencia el departamento del Cesar se encuentra priorizado para la ejecución de la actualización catastral multipropósito, en materia de avalúos, se requiere la contratación de profesionales idóneos con la disponibilidad suficiente a fin de garantizar el avance de las actividades relacionadas con la elaboración de avalúos comerciales masivos, zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en el marco de la misionalidad del IGAC en la Dirección Territorial Cesar, máxime cuando en esta dependencia no se cuenta con los perfiles suficientes, necesarios e idóneos para el desarrollo exclusivo de dicha actividad, siendo necesario y procedente la selección de personal bajo la modalidad de contratación directa, de acuerdo a lo señalado en el literal h del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.9 del Decreto 1082 de 2015.

	ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN	Código: FO-GCO-PC01-11
		Versión: 1
		Vigente desde: 02/01/2023

Además, es importante precisar que la ley 1673 de 2013, cuyo objeto es regular y establecer responsabilidad y competencias de los evaluadores en Colombia, ha definido la evaluación como la actividad por la que se determina el valor de un bien, según los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas necesarias y pertinentes para la evaluación, por lo cual, los avalúos practicados por el IGAC se someten a un procedimiento estricto y a un marco normativo explícito, de modo que el personal contratado para realizarlos debe cumplir un perfil profesional específico, en aras obtener mayor efectividad, eficiencia y economía en la prestación del servicio público catastral.

Para la correcta ejecución de las actividades del proyecto de actualización catastral de los municipios que se operen de manera directa durante lo que queda del cuatrienio 2023-2026, es preciso que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi suscriba contratos de prestación de servicios y de apoyo a la gestión para atender las actividades que se requieren para la ejecución de dichos proyectos

Actualmente, la Dirección Territorial Cesar en el área de avalúos cuenta en su planta de personal con un (1) solo empleo del nivel profesional, que, en virtud a lo establecido en la resolución 565 del 9 de mayo de 2022 (Manual de funciones laborales) adelanta funciones relacionadas con avalúos catastrales y comerciales, así como investigación de mercado inmobiliario, lo que indica que no es suficiente y con la disponibilidad que se requiere en la Dirección Territorial, siendo necesario contar con el apoyo de dos (2) personas que cumplan con el perfil para la prestación de servicios profesionales para realizar avalúos comerciales masivos, así como la elaboración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

2.3. Forma de satisfacer la necesidad

Para la satisfacción de la necesidad que sustenta la presente contratación, se requiere que las personas a seleccionar cumplan con el siguiente perfil de evaluador senior:

Formación académica: 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 doce (12) sean 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?

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, de los cuales doce (12) sean relacionada con avalúos o investigación de mercado inmobiliario.

¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente los servicios requeridos?

	ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN	Código: FO-GCO-PC01-11
		Versión: 1
		Vigente desde: 02/01/2023

Sí

¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones?

Contrato	Objeto	Valor	Plazo
916 de 2024	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 Cesar	\$36.361.587	4 meses

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

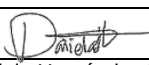
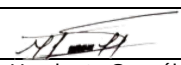
Sí

¿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?

Los honorarios para la presente contratación se han determinado en la suma de SORTE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$ 7.370.592) de conformidad con la Resolución No. 0045 del 7 de enero de 2025, teniendo en cuenta que las actividades objeto del contrato están sujetas a las necesidades y requerimientos de los procesos adelantados por la Dirección Territorial Cesar.

Expedido en Valledupar, a los, treinta (30) días del mes de abril de Dos Mil Veinticinco (2025).


Nolin Humberto González Cortes
Director Territorial Cesar

Proyección		Revisión	
Firma:		Firma:	
Nombre Completo:	Daniela Hernández Mendoza	Nombre Completo:	Nolin Humberto González Cortes
Cargo:	Abogada-Contratista	Cargo:	Director Territorial
Dependencia:	Dirección Territorial Cesar	Dependencia:	Dirección Territorial Cesar