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."

Así las cosas, en el esquema organizacional y de gobernanza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, desde la Dirección Territorial Boyacá, tendrá la responsabilidad y competencia para atender desde su territorio de manera oportuna las actividades que desprendan de su gestión administrativa, técnica, jurídica, financiera, de acuerdo con las políticas y lineamientos impartidos por la sede central y las disposiciones legales vigentes, para la puesta en marcha del proyecto institucional intensificando el uso del método indirecto para el barrido predial masivo y complementando y validando con los métodos directo y/o declarativo y colaborativo con el objetivo de optimizar su gestión para el logro de la formación y actualización catastral de los municipios.

De acuerdo con lo anterior, se requiere contar con un profesional evaluador que cuente con la certificación RAA, con experiencia en investigación del mercado inmobiliario, para que realice avalúos de control de calidad, estudios de zonas y elaboración de tipologías y que apoye la gestión en la articulación y retroalimentación permanente entre Dirección Territorial y Sede Central en el marco de la implementación de los proyectos de acuerdo a los lineamientos suministrados por el IGAC., señalándose que dentro del personal de planta no existe personal que cumpla o sea suficiente para cumplir dicha actividad, según el certificado de inexistencia de personal y/o insuficiencia de personal, expedido por la Subdirección de Talento Humano del IGAC.

En este sentido, para el desarrollo de las funciones asignadas a la Dirección Territorial Boyacá se requiere la contratación de la Prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales masivos, elaboración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en la Direccion Territorial de Boyacá.

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 la Direccion Territorial de Boyacá.

Necesidad

La planta de personal del IGAC (territorial Boyacá) no cuenta con este perfil que asuma la ejecución de las actividades, con los perfiles, 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 del proyecto de actualización y en los procesos catastrales en 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 una (1) persona.

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 la Direccion Territorial de Boyacá.

Del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 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)".*

2.2. Forma de satisfacer la necesidad

El IGAC establece que para la satisfacción de la necesidad que sustenta la presente contratación directa y no estando obligado a hacer convocatoria pública se opta por seleccionar una (1) persona con el perfil establecido por la entidad. el cual es:

FORMACIÓN ACADÉMICA	EXPERIENCIA
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	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?

La experiencia requerida se encuentra en el perfil establecido por la entidad:

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

¿La Entidad Estatal ha contratado recientemente los servicios requeridos? SI

¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones?

Objeto	Valor	Duración	Numero del contrato
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	40.538.256	165 días	402889 - 2024

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

SI

¿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 Instituto Geográfico Agustín Codazzi realizará los pagos, mes vencido de cada mes, a razón de **SIETE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL QUINIETOS NOVENTA Y DOS PESOS ($7.370.592) M/CTE**. , Se debe tener en cuenta que los periodos se cuentan de 30 días calendario exceptuando los días parciales del primer periodo de pago y el último periodo a pagar cuando no sea el mes completo.

Nota 1: Los honorarios indicados para este perfil corresponden al valor máximo a pagar conforme al cumplimiento de los rendimientos que para tal efecto se determinan en el contrato

Nota 2: en caso de no obtenerse el rendimiento mínimo establecido, el supervisor del presente contrato deberá realizar la evaluación con el informe presentado por el contratista de las causas que impidieron alcanzar el objetivo. si de esta evaluación se concluye que no fue posible lograr los rendimientos por causas externas debido a las condiciones particulares del contrato o por alguna causa justificada inimputable al contratista se procederá a la autorización de efectuar el pago integral. por el contrario, si en esta evaluación se encuentra que fue por causas imputables e injustificadas por el contratista, se procederá a realizar el pago proporcional de acuerdo con los rendimientos y valores establecidos por la entidad.

PARÁGRAFO PRIMERO: Gastos de desplazamiento: El IGAC pagará los gastos de desplazamiento del contratista, cuando estos fueren autorizados por el Secretario General, Subdirectores y/o Jefes de Oficina, previa solicitud del supervisor del contrato, en los casos en que la ejecución del objeto contractual deba realizarse en lugares diferentes al lugar de ejecución acordado por las partes. Para el pago de los gastos mencionados, el IGAC utilizará como referencia la tabla de desplazamiento de contratistas.

Expedido en Tunja a los cinco (05) días del mes de agosto del dos mil veinticinco (2025).

MAURICIO ELADIO MEJIA NARANJO
Director

Proyección		**Revisión**	
Firma:		Firma:	
Nombre Completo:	PAOLA ALEJANDRA BUITRAGO	Nombre Completo:	Mauricio Eladio Mejía Naranjo
Cargo:	Contratista	Cargo:	Director territorial Boyacá