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

4.2614.1.7.4.8-Prestación de servicios profesionales para la ejecución de actividades valuatorias orientadas a la delimitación y estructuración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en el marco de los procesos de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito, a cargo de la Dirección Territorial Meta del IGAC.

2.2. Necesidad

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- de acuerdo con el artículo 3ro del Decreto 846 de 2021 tiene como objetivo principal la elaboración y actualización del mapa oficial de la República, desarrollar las políticas y ejecutar los planes del gobierno nacional en materia de cartografía, agrología, catastro y geografía, mediante la producción, análisis y divulgación de información catastral y ambiental georreferenciada, con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial. A su vez, la Dirección territorial Meta 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 Territorial Meta 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.

De acuerdo con lo establecido en el CONPES 3958 de 2019 y en la Ley 1955 de 2019, el Catastro tiene un enfoque multipropósito que busca suplir las necesidades del país para contar con información oportuna y actualizada para la formulación e implementación de diversas políticas públicas. De conformidad con lo anterior, la Dirección Territorial Meta, en el desarrollo de sus actividades, tiene la misión de realizar la actualización gradual y progresiva de la información catastral del territorio y la formación de los predios.

Con el catastro multipropósito, el país cambia el enfoque actual a un Sistema de Información del Territorio (SIT) que registra de manera sistemática y permanente la información física, jurídica, económica y territorial de todos los predios y se integra con la información del Registro inmobiliario, además, permite la interoperabilidad de este sistema con otros sistemas de información territorial (ambiental, social, económica, étnica, etcétera).

El artículo 79 de la ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la ley 2294 de 2023 *"por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2022- 2026 "Colombia potencia mundial de la vida"*, contempla frente a la naturaleza del catastro la tipología de servicio público prestado directamente por el Estado, estableciéndose así características tales como:

- La gestión catastral recae de manera primaria en el IGAC en su condición de máxima autoridad catastral nacional.
- Los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales podrán prestar el servicio público a petición de parte y previa verificación de cumplimiento de condiciones.
- Los gestores podrán contratar operadores catastrales (personas jurídicas de derecho público o privado) quienes desarrollarán labores operativas que servirán de insumo para los procesos de formación, actualización y conservación de la información catastral.
- La gestión y custodia de la información catastral corresponde al Estado a través del IGAC, quien debe promover su producción, mantenimiento y difusión.
- El IGAC puede determinar el modelo de gestión y operación catastral a nivel nacional, coordinar y concertar con los gestores catastrales habilitados y los municipios la prestación del servicio público catastral para garantizar cubrimiento en todo el territorio nacional y acompañar el desarrollo de la gestión catastral y el fortalecimiento de capacidades de los gestores catastrales.
- La prestación del servicio público catastral por parte de los gestores catastrales es de naturaleza administrativa especial y se podrá prestar mediante convenios interadministrativos.

Para tal fin el IGAC debe fortalecer su presencia y su apoyo institucional en todos los municipios que lo requieran. Para lograr este objetivo, es necesario tener como base una eficiente planificación, acorde con los recursos disponibles, es por esto por lo que, la Dirección Territorial Meta debe encaminar sus esfuerzos a garantizar la planificación estratégica de los procesos de actualización y gestión catastral, llevando una coherencia e integralidad de las actividades propias de su quehacer. Esto debe conducir a cumplir con las metas y objetivos planteados en el plan de desarrollo institucional y así poder fortalecer la gestión pública de acuerdo con las necesidades de la ciudadanía.

Con el fin de dar cumplimiento al objetivo misional del Instituto, encaminado a la actualización permanente del catastro para materializar su característica de catastro multipropósito, se requiere un continuo seguimiento, control y evaluación de las metas propuestas, así como un apoyo constante en la ejecución de cada uno de los proyectos relacionados con la gestión catastral. Con dichas actividades, se pretende garantizar que los proyectos y los diferentes compromisos adquiridos por el instituto se cumplan de forma integral.

Aunado en lo anterior, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC en desarrollo de la misión institucional y de las funciones asignadas en el Decreto 846 de 2021, además, de lo contemplado en la Ley 14 de 1983 su Decreto Reglamentario 3496 de 1983, el cual establece en su artículo 1 *"Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física jurídica fiscal y económica de los inmuebles",* tiene a su cargo el proceso de formación, actualización y conservación del catastro en los municipios y territorios que conforman su jurisdicción, que en el marco el proceso de formación y/o actualización y desde su componente económico se hace necesario adelantar el presente de contratación a fin de contar con la prestación de servicios profesionales para realizar avalúos y elaboración de zonas homogéneas y físicas a fin de que la correcta identificación de los predios desde todas sus aristas, se delante de acuerdo con los manuales y procedimientos vigentes.

La necesidad radica en la actualización y mejoramiento continuo de la información catastral, un aspecto fundamental para la correcta administración del territorio y la gestión de recursos en la región. La elaboración de avalúos comerciales precisos y la delimitación de zonas homogéneas son imprescindibles para asegurar que el catastro refleje con exactitud las condiciones actuales del territorio, lo que es esencial para la planificación urbana, el desarrollo económico y la correcta aplicación de políticas fiscales.

Contratar los servicios mencionados resulta altamente conveniente para la Entidad, ya que permitirá optimizar los procesos catastrales, brindando una base sólida y confiable para la toma de decisiones en áreas clave como la tributación, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la región. La implementación de un enfoque multipropósito en la actualización catastral garantiza una visión integral del territorio, mejorando la capacidad de planificación y gestión. Además, contar con profesionales idóneos en la elaboración de avalúos y la creación de zonas homogéneas contribuye a reducir errores y a agilizar el proceso, lo que se traduce en eficiencia operativa y en la optimización de recursos públicos, alineando la gestión territorial con las necesidades de desarrollo sostenible y crecimiento ordenado de la región.

La Dirección Territorial Meta del IGAC requiere la contratación de servicios profesionales externos para la ejecución de actividades valuatorias orientadas a la delimitación y estructuración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en el marco de los procesos de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito. Dicha necesidad obedece a que el desarrollo de estas actividades constituye un componente técnico esencial para garantizar la calidad, precisión y validez de la información catastral, en cumplimiento de los lineamientos establecidos en los manuales de procedimiento y demás normativa aplicable al catastro multipropósito. La elaboración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas es requisito fundamental para la determinación de valores unitarios de terreno y de construcción, los cuales inciden directamente en la valoración predial y en la confiabilidad de la base catastral.

Adicionalmente, en razón a los procesos de formación y/o actualización catastral adelantados por el IGAC de manera directa, así como a través de operador, se hace indispensable acudir a la contratación directa a fin de contar con recurso humano para avanzar con el cumplimiento de las metas institucionales previstas en los cronogramas de formación y actualización catastral, optimizando la gestión de la información predial avance de los objetivos institucionales.

Por lo anterior indicado, el presente proceso de contratación es de suma importancia y cobra relevancia para el Instituto, ya que el cumplimiento de las actividades indicadas representa un cumplimiento de los objetivos institucionales y las metas del catastro multipropósito, pues tales actividades están directamente relacionadas con la ejecución de la política pública del catastro multipropósito la cual constituye una política de carácter estratégica para el Estado colombiano, en tanto permite generar información geográfica y jurídica precisa de los

predios rurales y urbanos, indispensable para la planeación territorial, la gestión fiscal, el ordenamiento ambiental y la involucración de los actores para la construcción de la cultura de la formalidad y la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble. Contar con la prestación de servicios externo para dichas actividades, permite que se cuente con el apoyo necesario en razón a la insuficiencia de planta de personal en la realización de las mentadas actividades, lo cual representará en beneficio para la Entidad para asegurar que el proceso de formación y/actualización se delante de acuerdo con los manuales de procedimiento, normatividad catastral y legal vigente.

Por consiguiente, desde la Territorial Meta, se hace necesario contar con el apoyo externo para la *4.2614.1.7.4.8-Prestación de servicios profesionales para la ejecución de actividades valuatorias orientadas a la delimitación y estructuración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en el marco de los procesos de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito, a cargo de la Dirección Territorial Meta del IGAC.*

Por lo anteriormente expuesto, a la fecha el personal es insuficiente para que pueda atender las actividades asociadas al objeto descrito en el estudio previo.

2.3. Forma de satisfacer la necesidad

Considerando el proceso de modernización de la nueva estructura orgánica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se evidencia que inclusive con la totalidad de los cargos de planta ocupados, resulta insuficiente el personal para atender tanto los objetivos misionales como las actividades de carácter administrativo y de apoyo, por lo que resulta imperativo y necesario contar con personal idóneo, capacitado y con la experiencia necesaria, se hace imprescindible la contratación de **una (01) persona** con el siguiente perfil:

Estudio: Título Profesional con Especialización y Registro Abierto de Avaluadores - RAA vigente.
Experiencia: Acreditar doce (12) meses de experiencia 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?

- Acreditar doce (12) 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
3180 de 2024	*Prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales masivos, elaboración de zonas homogéneas físicas y*	$ 50.611.398	206 días

	geoeconómicas, en el marco de misionalidad del IGAC para la Dirección Territorial Meta		

¿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 $ 6.621.551 de conformidad con el artículo 4 de la Resolución 0045 de 2025 del 07 de enero del 2025 "*Por medio del cual se fija la tabla de honorarios y rendimientos para las personas naturales que suscriban contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y se dictan otras disposiciones*",** bajo la modalidad de honorarios, teniendo en cuenta que las actividades objeto del contrato están sujetas a las necesidades y requerimientos de los procesos adelantados por la Dirección Territorial Meta.
Expedido en Villavicencio, a los cuatro (04) días del mes de agosto de dos mil veinticinco (2025).

JAIRO ALEXIS FRIAS PEÑA
DIRECTOR TERRITORIAL META

Proyección		**Revisión**	
Firma:		Firma:	
Nombre Completo:	Gerson Andrés Fula Beltrán	Nombre Completo:	Clara Ruth Garnica Yate
Cargo:	Abogado contratista	Cargo:	Profesional Especializado Grado 13