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

Prestar servicios profesionales apoyando en la realización de avalúos, control de calidad, estudios de zonas Homogéneas, elaboración y validación de tipologías desde el OIC, en el marco del proyecto COL-SMART, Zona 1.

2.2. Necesidad

Estas actividades son requeridas por la dependencia solicitante de la contratación para:

Adoptar un catastro con enfoque multipropósito que brinde mayor seguridad jurídica, contribuya a la eficiencia del mercado inmobiliario, al desarrollo y ordenamiento territorial, proveer instrumentos para una mejor asignación de recursos públicos de desarrollo y ordenamiento territorial.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) “tiene como objetivos cumplir el mandato constitucional referente a 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. Igualmente, prestará por excepción el servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados".

Así mismo, dentro de las funciones del IGAC, según el artículo 4 del Decreto No 846 de 2021, se encuentran: "1. Ejercer como autoridad en materia geográfica, geodésica, cartográfica, catastral y agrológica nacional. 2. Ejercer la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia, así como garantizar su adecuado cumplimiento. 3. Elaborar el inventario de la propiedad inmueble con sus atributos físicos, económicos, jurídicos y fiscales en el territorio nacional de acuerdo a su jurisdicción. 4. Prestador por excepción del servicio público de catastro, en el territorio nacional donde no exista un gestor catastral habilitado. 5. Determinar la información jurídica y catastral básica que deberá contener la ficha única de información de inmuebles y dictar las medidas necesarias para asegurar su debida actualización. 6. Expedir las normas que deberán seguir los gestores catastrales cuando les correspondan las funciones de formación, actualización y conservación catastrales. 7. Definir los lineamientos y requerimientos para la habilitación de los gestores catastrales. 8. Habilitar como gestor catastral a las entidades públicas nacionales o territoriales, incluyendo entre otros esquemas asociativos de entidades territoriales, que cumplan con los requerimientos establecidos. 9. Trabajar de manera armonizada y de acuerdo con la normatividad vigente con las entidades nacionales que intervienen en la política de catastro multipropósito, con el fin de garantizar el intercambio de información y la interoperabilidad de los sistemas de información. 10. Realizar las operaciones de deslinde y amojonamiento de las entidades territoriales, y elaborar y actualizar el mapa oficial de la República de Colombia. 11. Responder por la creación, mantenimiento y actualización de los mapas y cartográfica básica, para su utilización por parte del Instituto y por otras entidades que la requieran para el desarrollo de sus funciones. 12. Determinar las especificaciones mínimas para adelantar trabajos cartográficos, geodésicos, geográficos, catastrales y agrológicos, de manera articulada con las diferentes entidades del orden nacional, regional y local. 13. Facilitar el acceso a los recursos cartográficos, geográficos, geodésicos, catastrales y agrológicos y servir como centro de información en esta materia para racionalizar su producción y uso por parte de las entidades públicas y privadas. 14.Coordinar las iniciativas nacionales de las infraestructuras de datos espaciales, dentro del marco de la política nacional de información oficial. 15. Adelantar en todas las regiones del país el inventario y estudio de los suelos; identificar la vocación, uso y manejo de las tierras; establecer la calidad y extensión de éstas, clasificándolas y zonificándolas con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial, así como lo concerniente con el Catastro Multipropósito. 16. Realizar proyectos de investigación, innovación y prospectiva de la información geográfica, geodésica, cartográfica, catastral y agrológica apropiación analítica de datos geográficos y tecnologías de información geoespacial. 17. Elaborar avalúos comerciales y administrativos, así como peritazgos y solicitudes de conceptos técnicos en la materia, de conformidad con la normatividad vigente. 18. Avaluar, en última instancia, los bienes inmuebles de interés para el Estado, en los términos en que disponga la Ley. 19. Producir, procesar y divulgar información geográfica con el fin de dar soporte a los planes de desarrollo nacional y de los entes territoriales en sus componentes urbano y rural. 20. Promover la investigación y el desarrollo de metodologías de ordenamiento territorial y planificación aplicables a las entidades territoriales del país. "Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi" 21. Desarrollar las actividades de investigación que se requieran para garantizar el avance tecnológico en la realización de todas las funciones del Instituto, y promover la transferencia de conocimiento técnico especializado y gestión del conocimiento asociado, a nivel nacional e internacional. 22. Servir de órgano consultivo del Gobierno, en todas las áreas de competencia del Instituto. 23. Desarrollar las demás funciones previstas en la Ley, o que le corresponda ejecutar por la naturaleza propia del Instituto y que no estén atribuidas a otras entidades".

Para lo anterior 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. Que, igualmente, le corresponde al IGAC cumplir las funciones de máxima autoridad catastral nacional y prestador por excepción del servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados y en su rol de autoridad catastral, el IGAC mantendrá la función reguladora y ejecutora en materia de gestión catastral, agrología, cartografía, geografía y geodesia.

La Dirección de Investigación y prospectiva tiene dentro de sus funciones: Formular y ejecutar, en coordinación con la Subdirección General, la Subdirección de Agrología y las demás dependencias misionales, investigaciones,

estudios y proyectos de innovación sobre metodologías, sistemas y procedimientos que aseguren la apropiación de nuevas tecnologías y la optimización de procesos de producción de información, productos y servicios catastrales, cartográficos, geodésicos, agrológicos y geográficos del Instituto, de acuerdo con los procedimientos establecidos, coordinar y dirigir la investigación, el desarrollo, la innovación y la gestión del conocimiento geográfico y el uso de tecnologías geoespaciales, emergentes y colaborativas, ante los organismos e instancias técnico-científicos nacionales e internacionales de acuerdo con el Sistema Nacional de Ciencias y los lineamientos establecidos por el Instituto y diseñar, implementar y evaluar, en coordinación con las demás dependencias misionales, el desarrollo de herramientas para la gestión del conocimiento técnico especializado relacionado con la misión del Instituto, de conformidad con los lineamientos de la Dirección.

En esa misma línea, como dependencia adscrita a la Dirección de Investigación y Prospectiva, el Observatorio Inmobiliario Catastral:

✓ Lidera la comprensión, seguimiento y monitoreo de las dinámicas del mercado inmobiliario del país para el fortalecimiento de los procesos catastrales y la valoración predial mediante la recopilación, estructuración, consolidación e integración de información clave, como ofertas, transacciones, costos de producción y productividad del suelo y desarrolla herramientas propias para estos fines, las cuales se enlazan con los sistemas de información institucionales, asegurando la calidad de los datos y su disponibilidad para los procesos misionales y la toma de decisiones estratégicas.

✓ Desarrolla proyectos de investigación aplicada enfocados en la información inmobiliaria, métodos valuatorios y prácticas catastrales, promoviendo la generación de conocimiento para mejorar los procesos institucionales. Además, realiza análisis estadísticos y estudios avanzados sobre la dinámica inmobiliaria, utilizando tecnologías como inteligencia artificial, minería de datos y modelos matemáticos, que permiten caracterizar dinámicas urbanas y rurales con precisión.

✓ Identifica las mejores prácticas internacionales en valoración de inmuebles y evalúa la viabilidad de su implementación, elabora y evalúa modelos de estimación de valoración predial mediante pruebas de sensibilidad para contrastar su desempeño con el mercado actual. También diseña y ejecuta procedimientos y protocolos para el procesamiento, análisis e integración de datos que identifican cambios en la información catastral y en la dinámica inmobiliaria, fortaleciendo la capacidad técnica de la gestión catastral.

✓ Genera productos informativos como informes, reportes, mapas, infografías, bases de datos y síntesis diseñados para respaldar decisiones estratégicas en planeación territorial, gestión catastral y políticas públicas. Estos productos facilitan la implementación de soluciones informadas y eficaces, contribuyendo al desarrollo territorial sostenible.

✓ Promueve la articulación con actores internos y externos involucrados en la producción y administración de información catastral, asegurando la disposición, uso, divulgación, difusión y apropiación de la información y el conocimiento generados en desarrollo de sus proyectos, estudios e investigaciones. Además, realiza seguimiento a la implementación de sus planes, programas y proyectos en las Direcciones Territoriales, garantizando su correcta ejecución y contribuyendo al desarrollo integral del territorio.

Por otra parte, la Ley 2294 de 2023 “Por el cual se expide el plan nacional de desarrollo 2022- 2026 Colombia potencia mundial de la vida”, establece entre otros, los siguientes temas relacionados con el que hacer del OIC:

➢ Artículo 37 “OBLIGATORIEDAD DEL USO DE LA INFORMACIÓN OFICIAL. Las entidades públicas deberán suministrar y disponer la información oficial, la cual, será de obligatorio uso para las entidades competentes de adelantar procesos de formalización, adjudicación y regularización de la propiedad. En ningún caso se supeditará la realización de los trámites a que los particulares suministren información de carácter oficial. Para tal efecto las entidades oficiales establecerán mecanismos de interoperabilidad de la información, dispondrán de servicios de intercambio de información en tiempo real o estrategias de suministro expedito de la información bajo su responsabilidad.”

➢ Sección V - consolidación del catastro multipropósito y tránsito hacia el sistema de administración del territorio – SAT Artículo 43 (…) “La gestión y custodia de la información catastral corresponde al Estado a través del IGAC, quien debe promover su producción, mantenimiento y difusión. Esta información debe ser interoperable con otros sistemas de información de acuerdo con las condiciones definidas. La información catastral a cargo de los gestores catastrales se debe registrar en el Sistema Nacional de Información Catastral -SINIC- o el que haga sus veces. La información registrada en el sistema se considera oficial para todos los efectos legales, para ello el

IGAC definirá las condiciones de gradualidad y transición de este proceso. Los gestores catastrales deben suministrar oportunamente la información catastral requerida por el IGAC y la SNR."

- Artículo 45 (…) "El IGAC será el gestor catastral prevalente en los territorios y territorialidades de los pueblos indígenas y en los territorios colectivos de comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras. En aquellos resguardos, reservas, territorios protegidos en los cuales con anterioridad el gestor catastral no sea el IGAC, éste acompañará, junto con las autoridades indígenas y de las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras correspondientes, la implementación de la política de Catastro Multipropósito.
- El Gobierno nacional, apropiará los recursos fiscales necesarios para garantizar la implementación, idoneidad y adecuación de la política de catastro multipropósito en los territorios y territorialidades indígenas y en los territorios colectivos de comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras."
- Artículo 49 "Reducción de rezago de avalúos catastrales a nivel nacional mediante actualización masiva de los valores rezagados. el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, que permitan por una sola vez realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país, exceptuando aquellos que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años previos a la expedición de la presente ley o cuyo proceso de formación o actualización esté en desarrollo a la fecha de expedición, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio".
- Artículo 53 "Formalización del SAT. Créase el Sistema de Administración del Territorio -SAT-, como el conjunto de procesos, acuerdos interinstitucionales, marcos legales, estándares, infraestructuras de datos y tecnologías que se requieren para facilitar la colaboración armónica entre los distintos niveles de decisión pública, la participación de la ciudadanía, los campesinos, los pueblos indígenas, las comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras, y el uso de la información territorial en la toma de decisiones integrales y coordinadas y la adecuada prestación de servicios al ciudadano relacionados con derechos, restricciones y responsabilidades sobre la tenencia, uso, valor y desarrollo del territorio".
- Artículo 54 "La Superintendencia de Notariado y Registro en el marco de la política pública del Catastro con Enfoque Multipropósito como aporte a la salvaguarda del registro de la propiedad inmobiliaria del país, la reforma rural integral y al cumplimiento de los objetivos de la PAZ TOTAL.

PARÁGRAFO. La información física catastral obtenida, en el marco de la gestión catastral con enfoque multipropósito, tendrá efectos registrales.

- Numeral 5 del Artículo 61 Mecanismos para facilitar y dinamizar los procesos de compra de tierras por oferta voluntaria (…) "De manera simultánea, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) priorizará la actualización catastral en las zonas definidas por el MADR, a partir de la metodología que el Instituto defina para tal fin. En las áreas restantes de los municipios, el IGAC adelantará la actualización catastral de manera progresiva. Los gestores catastrales deberán aplicar e incorporar dicha modificación en sus respectivas bases catastrales".
- Artículo 62 Procedimiento de compra por oferta voluntaria (…) "El avalúo comercial podrá ser elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), o quien haga sus veces o cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre inscrito en el registro abierto de valuadores y autorizada por lonja de propiedad raíz. Para efectos de la elaboración de avalúos comerciales, se dará aplicación a los criterios, parámetros y metodologías definidas por el IGAC y normatividad vigente en materia de avalúos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En aquellos casos en los que se priorice una zona para la compra de predios por parte del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, la ANT solicitará la elaboración de avalúos de referencia por metodologías de valoración masiva o por zonas homogéneas geoeconómicas, de acuerdo con la regulación técnica establecida por el IGAC. Cuando se genere un incremento en el valor del suelo, al avalúo comercial al que se refiere el inciso anterior, se le descontará el mayor valor generado por la priorización".

Que en desarrollo de lo anterior el IGAC en 2023 expidió la resolución 1040 y en 2024 las resoluciones 746, 1912 y 2144 de 2024, relacionadas con la gestión catastral multipropósito y la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados, donde el papel de los Observatorios Inmobiliarios Catastrales adquiere gran relevancia, toda vez que establecen que:

- "Todos los gestores catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral, en el cual se recolectará información del mercado inmobiliario del área geográfica bajo su responsabilidad. Esta información se obtendrá de diversas fuentes, como ofertas, transacciones y costos de construcción, entre otras. Además, el Observatorio deberá estar debidamente articulado con el Observatorio Nacional del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o aquel que haga sus veces.
- Todos los avalúos comerciales, para los fines de esta regulación, deberán estar sustentados en información registrada en el Observatorio Inmobiliario Catastral. En consecuencia, se garantizará que cualquier dato utilizado en el proceso de avalúo esté debidamente registrado en dicho observatorio. Lo anterior, sin perjuicio de las normas relacionadas con la protección de datos personales."
- "Además de tener en cuenta la información recopilada por el respectivo Observatorio Inmobiliario Catastral, conforme se indica en el artículo 4 de esta resolución, los gestores catastrales incorporarán al Observatorio la información producida en el proceso de definición del ajuste".
- Finalmente, el IGAC formuló el modelo de gestión y operación catastral con enfoque multipropósito en Colombia y el plan estratégico de acción decenal.

Por todo lo anterior, se requiere la conformación de un equipo de profesionales que desempeñarán un papel clave en el cumplimiento de las actividades propuestas en el plan de acción del OIC, con el propósito de asegurar la integración de procesos e información, la estructuración y ejecución eficiente de las estrategias definidas en el plan, acorde con los lineamientos institucionales y el marco normativo vigente.

Finalmente, el OIC no cuenta con personal de la entidad que disponga de la experiencia, disponibilidad y formación requerida para apoyar las actividades a cargo dentro del plan de trabajo del proyecto y de esta manera asegurar el cumplimiento de los entregables definidos en los plazos establecidos. La inexistencia de este equipo de profesionales dentro de la entidad justifica la necesidad de su contratación por prestación de servicios para garantizar el éxito del proyecto y su alineación con los objetivos estratégicos del OIC.

Para su ejecución se requiere contratar con un (1) profesional apoyando en la realización de avalúos, control de calidad, estudios de zonas Homogéneas, elaboración y validación de tipologías desde el OIC, en el marco del proyecto COL-SMART, Zona 1.; y verificada la planta de personal del Observatorio Inmobiliario Catastral, se evidencia que NO existe el personal de planta con los conocimientos que le permitan a la Dirección de Investigación y Prospectiva, y al Observatorio Inmobiliario Catastral atender estas labores

2.3. Forma de satisfacer la necesidad

Considerando el proceso de modernización de la nueva estructura orgánica del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las nuevas funciones asignadas en materia seguimiento al mercado inmobiliario del país para fortalecer la generación de política pública territorial y los procesos misionales del IGAC, y la cantidad de recursos que se requiere gestionar para lograrlo.

Lo anterior, implica planear, desarrollar y hacer seguimiento a diversas actividades, proyectos y compromisos relacionados a la misión del OIC, que dan cuenta de la ejecución del observatorio en las diferentes planes y objetivos estratégicos del IGAC. Para lo cual se hace necesaria la contratación de un profesional con:

Formación académica: Título profesional universitario en: Ingeniera de Sistemas, Ingeniero Catastral y Geodesta, Economista, Matemático, Estadística, Ingeniera Industrial, Ingeniería de Sistemas, Arquitecto, Administrador Público. Ingeniería Forestal, Ingeniera Topográfica, Licenciado en física, Ingeniero Civil, Arquitecto, Ingeniero Agrónomo, Licenciado en Biología y Química, Biólogo, Geógrafo, similares y afines.

con Especialización en: Matemática, Estadística, Economía, Mercado y Política de Suelos, Avalúos, Geomática, Ingeniería, Geografía, Big Data, Ciencia de Datos, Modelación, Automatización, Sistemas, Ciencias de la Información, Software, Análisis de Datos, Analítica, Sistemas de Información Geográfica, Edificaciones sostenibles, Proyectos para el Cambio Climático, Sanidad Vegetal, Ciencias Agrarias, similares y afines

Experiencia: 42 meses de experiencia profesional

Equivalencia: Las que apliquen según la resolución de honorarios vigente

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. En el caso que el perfil corresponda a las áreas de Ingeniería Civil, o ingeniería de sistemas, o Ingeniería Catastral, o Topográfica, o Arquitectura, o Agronomía, o Agrología, o Forestal, Administración logística, administración pública, Biología.

¿Cuál es la experiencia que requiere quien prestará el servicio o entregará el bien de acuerdo con la complejidad del caso?
24 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?
N/A.

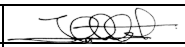
¿Cuál es el tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto del Proceso de Contratación y el motivo por el cual la Entidad Estatal escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación?

Los honorarios para la presente contratación se han determinado en la suma de **SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 7.500.000) M/CTE,** de conformidad con la Resolución No. 0045 de 2025 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 el Observatorio Inmobiliario Catastral adscrito a la Dirección de Investigación y Prospectiva.

Expedido en Bogotá D.C., a los seis (06) días de octubre de dos mil veinticinco (2025).



Johan Andrés Avendaño Arias
Director Técnico
Dirección de Investigación y Prospectiva

Proyección		**Revisión**	
Firma:		Firma:	
Nombre Completo:	Oscar Romero Guevara	Nombre Completo:	Johan Andrés Avendaño Arias
Cargo:	Jefe de oficina Observatorio Inmobiliario	Cargo:	Director técnico DIP
Dependencia:	Observatorio Inmobiliario Catastral	Dependencia:	Dirección de Investigación y Prospectiva