ANÁLISIS DEL SECTOR PARA LOS ESTUDIOS PREVIOS DE INSUMOS PREDIALES Y AVALÚOS PARA EL PROYECTO REGIOTRAM DE OCCIDENTE

OBJETO A CONTRATAR	Prestar los servicios para elaborar los levantamientos topográficos, fichas y planos prediales, así como los avalúos comerciales requeridos para el proyecto Regiotram de Occidente.
VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	El valor del contrato corresponde a la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($500.000.000) M/CTE** incluido el IVA e incluidos todos los costos, tasas, gastos, impuestos y deducciones que legalmente se generen por concepto de honorarios.
PLAZO	El contrato tendrá un plazo de ejecución desde el inicio de ejecución en la plataforma SECOP II, hasta el 23 de diciembre de 2026.
CLASE DE CONTRATO	El contrato a celebrar es de prestación de servicios bajo la tipología de contrato interadministrativo teniendo en cuenta la naturaleza de las partes.

1. INTRODUCCIÓN

LA EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S. es una sociedad simplificada por acciones regulada por la Ley 1258 de diciembre de 2008, sociedad pública que hace parte del sector descentralizado del orden departamental del Departamento de Cundinamarca, de capital social cien por ciento (100%) público, sometida al régimen previsto para las empresas industriales y comerciales del Estado.

El día siete (07) de enero de 2020 se suscribió el contrato de Concesión No. 001 de 2020 entre la Empresa Férrea Regional S.A.S. y la Concesionaria Férrea de Occidente S.A.S., cuyo objeto es “el otorgamiento de una concesión para que el Concesionario, por su cuenta y riesgo, lleve a cabo todas las actividades necesarias para la financiación, Estudios y Diseños, Gestión Social y Ambiental, ejecución de las obras de construcción, las obras del taller ANI, las Obras de Adecuación y Reparación de desvíos, las obras para intersecciones especiales, las Obras para Redes, la Operación, el Mantenimiento, la Reversión Parcial y la Reversión de la Infraestructura correspondiente al Regiotram, así como la financiación,

Estudios y Diseños, instalación, suministro, pruebas, puesta en marcha, operación reposición, Mantenimiento, y Reversión del Material Rodante, de los Sistemas Ferroviarios y del SIRAU y la prestación del servicio público de transporte férreo de pasajeros en Bogotá y Cundinamarca a través del Regiotram, incluyendo su Recaudo".

La Concesionaria Férrea de Occidente S.A.S. y la Empresa Férrea Regional S.A.S. suscribieron el Acta de Inicio del Contrato de Concesión No. 001 de 2020 el día veinticuatro (24) de junio de 2020. En la actualidad, el referido contrato se encuentra en ejecución y, en consecuencia, requiere del seguimiento, acompañamiento especializado y supervisión permanente por parte de la Empresa Férrea Regional S.A.S., con el propósito de garantizar el cumplimiento de su objeto y de las obligaciones contractuales a cargo de las partes. En este contexto, es pertinente señalar que las actividades relacionadas con la Gestión Predial y Social requeridas para la implantación del proyecto se encuentran bajo responsabilidad de la Empresa Férrea Regional S.A.S.

Posteriormente, el día nueve (9) de junio de 2025, la Empresa Férrea Regional S.A.S. y la Concesionaria Férrea de Occidente S.A.S. suscribieron el Otrosí No. 9 al Contrato de Concesión No. 001 de 2020, mediante el cual, entre otras modificaciones, se establecieron nuevas condiciones, obligaciones y plazos para la puesta a disposición de los predios requeridos dentro de la franja del proyecto, así como de las áreas necesarias para el traslado de redes y de las áreas secundarias.

La modificación de las condiciones contractuales anteriormente señaladas implicó, a su vez, la ampliación del universo de inmuebles objeto de gestión y adquisición, así como la definición de nuevos hitos y términos contractuales asociados a su disponibilidad y entrega. Lo anterior genera para la Empresa Férrea Regional S.A.S. la necesidad de fortalecer y garantizar oportunamente las actividades requeridas para la Gestión Predial, en atención a los compromisos derivados del Contrato de Concesión y sus modificaciones.

En consecuencia, para atender de manera eficiente y oportuna las acciones encaminadas a la Gestión Predial y garantizar el cumplimiento de los plazos contractualmente establecidos, resulta necesario contar con los insumos técnicos, físicos y jurídicos indispensables para adelantar los procesos de adquisición y disponibilidad de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto Regiotram de Occidente.

Dentro de dichos insumos se encuentran, entre otros, la elaboración y/o actualización de fichas prediales, con o sin topografía, la elaboración de planos prediales y la realización de avalúos comerciales de los inmuebles requeridos para la construcción del proyecto y para las actividades asociadas al traslado de redes.

Por lo anteriormente expuesto, y teniendo en cuenta la necesidad de disponer oportunamente de los insumos prediales requeridos para atender los compromisos derivados del Contrato de Concesión No. 001 de 2020 y del Otrosí No. 9, la Empresa Férrea Regional S.A.S. requiere celebrar un contrato interadministrativo con la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, con el objeto de desarrollar las actividades técnicas especializadas necesarias para la elaboración de fichas prediales, planos prediales y avalúos comerciales de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto Regiotram de Occidente, particularmente aquellos asociados a la construcción del proyecto y al traslado de redes.

La celebración del referido contrato permitirá a la Empresa Férrea Regional S.A.S. disponer de manera oportuna de los insumos necesarios para continuar con las actuaciones propias de la Gestión Predial, contribuyendo al cumplimiento de los compromisos y plazos establecidos contractualmente para la adquisición y puesta a disposición de los inmuebles requeridos para la ejecución del proyecto.

La presente contratación se encuentra contemplada en la **línea 130** del Plan Anual de Adquisiciones (PAA) de la Empresa Férrea Regional S.A.S. (EFR) para la vigencia 2026.

2. ASPECTOS GENERALES

El presente estudio se realiza conforme a lo estipulado en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Decreto 1082 del 26 de marzo de 2015, el cual establece “Deber de análisis de las entidades estatales. La entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis de la necesidad para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La entidad estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del proceso”.

De igual manera, el presente documento se realiza por parte de la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S., en el marco del deber de planeación contractual que hace parte del principio de economía previsto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011 y al deber de planeación consagrado en el Decreto Departamental No. 038 de 2016, por medio del cual se adoptó el Manual de Contratación de la entidad.

3. NATURALEZA JURÍDICA

El Estatuto general de Contratación y sus normas complementarias y reglamentarias, consagra las modalidades de selección que se pueden emplear para realizar la escogencia de un contratista en las entidades públicas, estableciendo para el efecto cinco (5) modalidades principales, como son: La licitación pública, como regla general, a y su turno,

como excepciones a esta última, tenemos a la Selección Abreviada; el Concurso de Méritos, la Contratación Directa y la Mínima cuantía.

La determinación de emplear cualquiera de las modalidades en comento, obedece entre otros, a dos (2) criterios claramente establecidos, el primero relativo al objeto o clase de contrato a celebrar o el sujeto que lo suscribe, y el segundo regido por el factor cuantía. Así en primera instancia, por la naturaleza del sujeto contratante o clase del servicio o bien a contratar, las leyes contractuales establecen procedimientos contractuales especiales para la selección de los contratistas encargados de ejecutar tales contratos; y en un segundo evento, propio de aquellos casos donde el legislador no hubiese establecido un procedimiento particular, la cuantía constituye el criterio que por excelencia entra a determinar la modalidad de contratación a desarrollar para lograr la adjudicación del contrato.

Así las cosas, la modalidad de selección pertinente para la presente contratación corresponde a contratación Directa contemplada en el literal c), numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, establece que los convenios o contratos interadministrativos, según los cuales las entidades señaladas en el artículo 2º de la Ley 80 de 1993 celebrarán directamente contratos entre ellas, siempre que las obligaciones del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora.

En el presente caso, la suscripción del contrato interadministrativo se sujeta a los requisitos y formalidades que exige la ley para la contratación entre entidades de derecho público, con la observancia de los principios señalados en el artículo 209 de la Constitución Política, los cuales se desarrollan en el numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, al igual que el Artículo 2.2.1.2.1.4.4. del Decreto 1082 de 2015 que establece: *"Convenios o contratos interadministrativos. La modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa; y, en consecuencia, le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del presente decreto. Cuando la totalidad del presupuesto de una Entidad Estatal hace parte del presupuesto de otra con ocasión de un convenio o contrato interadministrativo, el monto del presupuesto de la primera deberá deducirse del presupuesto de la segunda para determinar la capacidad contractual de las Entidades Estatales".*

Por lo expuesto, la contratación se adelantará mediante la modalidad de contratación directa a través de un Contrato Interadministrativo, conforme a lo previsto en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

4. ANÁLISIS DEL MERCADO

4.1 Aspectos Económicos

El mercado de elaboración de insumos para la gestión predial y avalúos en Colombia ha experimentado un crecimiento debido a la demanda generada por proyectos de infraestructura y desarrollo urbano.

Los estudios de avalúo deben cumplir con los criterios de valoración del Instituto geografico Agustín Codazzi - IGAC, y lo determinado para proyectos de infraestructura de transporte en el marco de lo señalado por la Ley 1682 de 2013 y sus modificatorios y resoluciones reglamentarias.

4.2 Participación del Sector en la Contratación Pública

Se identificó que los procesos de contratación han sido adjudicados a firmas especializadas como Lonjas de Propiedad Raíz y consultoras con experiencia en proyectos de infraestructura.

Las tarifas han mostrado diferencias según la experiencia de los oferentes y la localización de los inmuebles o proyectos en el territorio nacional.

4.3 Proveedores Identificados

En el acercamiento al sector económico de prestadores de servicios de los productos de fichas prediales con y sin topografía, avalúos comerciales y de servidumbre se encuentran:

- Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y de Servicios
- Benjamin Herrán
- Lonja Colombiana de la Propiedad Raíz

5. CLASIFICADOR UNSPSC DE LOS BIENES O SERVICIOS DEL OBJETO A CONTRATAR

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, los Códigos UNSPSC aplicables para el presente proceso de acuerdo con el objeto a contratar son los siguientes:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto (De ser posible)
80131802	80000000	80130000	80131800	Servicio de avalúos de inmuebles

Fuente: Colombia Compra Eficiente[1]

6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS REQUERIDAS

Para la realización de las labores requeridas se tienen las siguientes especificaciones:

- **Elaboración del levantamiento topográfico (Predial):** Elaborar el levantamiento topográfico predial de las zonas determinadas, en donde se encuentran los predios a adquirir para la construcción del proyecto, cuando así se requiera y conforme las instrucciones que al respecto realice la entidad contratante.

- **Elaboración del Plano y Ficha Predial:** Documento en el que se registra la información técnica y jurídica del predio, identificando plenamente entre otros el propietario, área objeto de adquisición y los linderos de la misma con todas sus construcciones, cultivos y especies vegetales de conformidad a los parámetros señalados en el Apéndice Predial para 4G de la Agencia Nacional de Infraestructura.

- **Elaboración Avalúo Comercial:** Informe técnico que permita establecer el valor comercial del terreno, la construcción y las mejoras del inmueble, así como la tasación de las indemnizaciones que se generen con ocasión de la adquisición de los inmuebles o fracciones de inmuebles requeridos para el desarrollo del proyecto, para tal fin deberá darse estricto cumplimiento a los postulados de la Leyes 388 de 1997, 1682 de 2013, 1742 de 2014, 1882 de 2018, el Decreto 1420 de 1998 y las 898 de 2014,1044 de 2014 y 0941 de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como de las demás normas concordantes y vigentes.

- **Elaborar de los avalúos de servidumbre** para los predios requeridos del proyecto Regiotram de Occidente, que contemplen los parámetros establecidos en la Ley 1682 de 2013, Decreto 1079 de 2015, así como en la Resolución 1092 de 2022 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y demás normas relativas a la constitución de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social, de acuerdo con la normatividad legal vigente.

- **Elaborar los avalúos de servidumbre partiendo del avalúo comercial ya realizado por la Agencia de Gestión Inmobiliaria de Cundinamarca**, para los predios requeridos del proyecto Regiotram de Occidente, que contemplen los parámetros establecidos en la Ley 1682 de 2013, Decreto 1079 de 2015, así como en la Resolución 1092 de 2022 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y demás normas relativas a la constitución de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o

[1] https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios

proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.

El prestador del servicio asumirá la ejecución del contrato, adquiriendo la responsabilidad y el riesgo de la realización del mismo, lo que conlleva a que adelante actividades de agente principal en la obtención del resultado requerido, deberá desarrollar todos los procesos necesarios con el objetivo de cumplir con el objeto contractual, de acuerdo a la información y presupuestos establecidos por la Empresa Férrea Regional.

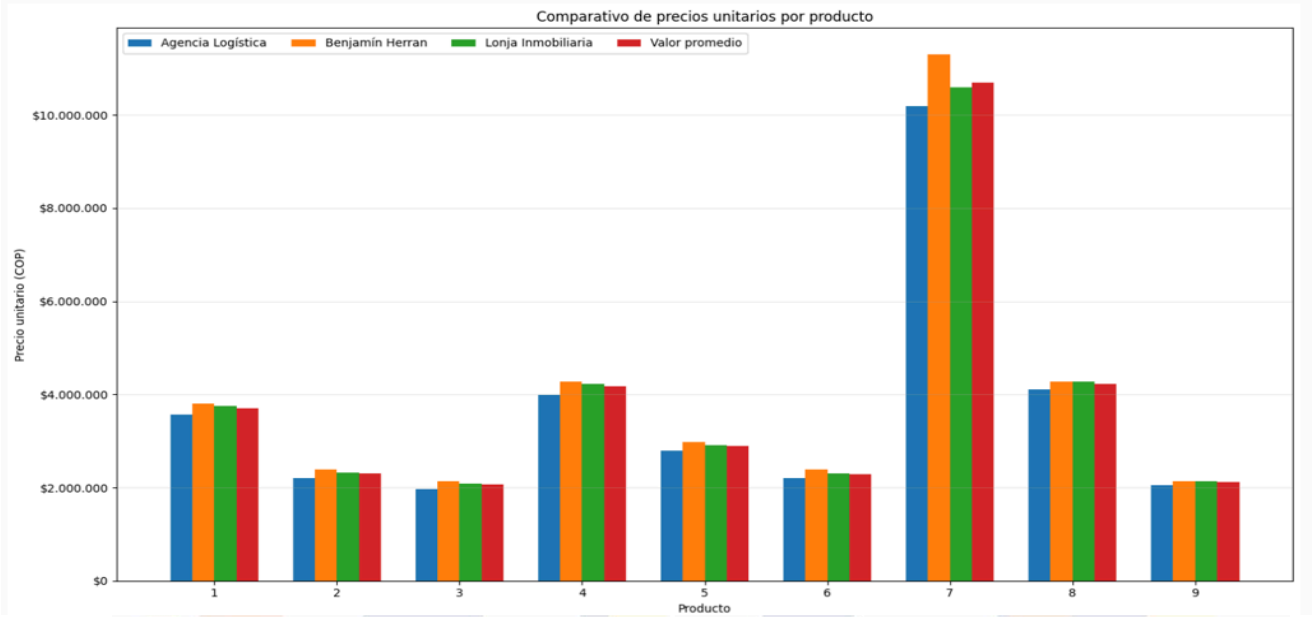
Para efectos de la ejecución del contrato, el Contratista deberá contar, por lo menos con los siguientes profesionales que reúnan los requisitos que se enuncian:

CARGO	TÍTULO PROFESIONAL	TÍTULO DE POSGRADO	EXPERIENCIA GENERAL (MÍNIMA)	EXPERIENCIA ESPECÍFICA CERTIFICADA (MÍNIMA)	DEDICACIÓN	CANTIDAD MÍNIMA
Director de Proyecto	Ingeniero civil, ingeniero topográfico o catastral	No se exige	7 años	Cinco (5) años como director o gerente en proyectos integrales de gestión predial por motivos de utilidad pública e interés social.	Disponibilidad necesaria	1
Especialista Predial Técnico	Ingeniero civil, ingeniero topográfico o catastral	No se exige	5 años	Tres (3) años como especialista predial en gestión predial para proyectos por motivos de utilidad pública e interés social.	Disponibilidad necesaria	1
Reconocedor Predial	Técnico	No se exige	3 años	Tres (3) años como reconocedor en gestión predial para proyectos por motivos de utilidad pública e interés social.	Disponibilidad necesaria	2
Avaluador	Profesional avaluador	No se exige	5 años	Tres (3) años como avaluador para predios requeridos para proyectos por motivos de utilidad pública e interés social.	Disponibilidad necesaria	1
Grupo de Topografía	Profesionales y/o técnicos en áreas afines a la ingeniería Ingeniero civil, ingeniero topográfico o catastral	No se exige	5 años	Tres (3) años de experiencia en los levantamientos topográficos planimétricos prediales.	Disponibilidad necesaria	1

7. ESTUDIO DE LA OFERTA

Con base en las propuestas económicas solicitadas mediante correos electrónicos remitidos el día veintinueve (29) de julio de 2026, la Empresa Férrea Regional S.A.S. solicitó a la Agencia de Gestión Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca, a Benjamín Herrán y a la Lonja Colombiana de Propiedad Raíz la presentación de propuestas económicas respecto de los servicios requeridos. En atención a dicha solicitud, fueron recibidas las correspondientes propuestas, las cuales permitieron realizar un análisis comparativo de los valores ofertados y establecer los costos promedio asociados a los servicios objeto de la presente contratación, conforme se presenta a continuación:

No.	Productos	Und	Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y de Servicios	Benjamín Herran	Lonja Inmobiliaria de Bogotá	Precio Promedio	Precio máximo	Precio Mínimo
			Valor unitario incluido IVA	Valor unitario incluido IVA	Valor unitario incluido IVA			
1	Ficha y Plano predial con Topografía	UN	$ 3.571.909,00	$ 3.808.000	$ 3.748.500	$ 3.709.470	$ 3.808.000	$ 3.571.909
2	Ficha y Plano predial sin Topografía	UN	$ 2.211.181,76	$ 2.380.000	$ 2.320.500	$ 2.303.894	$ 2.380.000	$ 2.211.182
3	Avalúo Comercial	UN	$ 1.964.549,27	$ 2.142.000	$ 2.082.500	$ 2.063.016	$ 2.142.000	$ 1.964.549
4	Avalúo Mejora	UN	$ 3.997.135,74	$ 4.284.000	$ 4.224.500	$ 4.168.545	$ 4.284.000	$ 3.997.136
5	Ajuste de Ficha y Plano por cambios de diseño	UN	$ 2.797.994,79	$ 2.975.000	$ 2.915.500	$ 2.896.165	$ 2.975.000	$ 2.797.995
6	Ajuste de Avalúo Comercial por cambios de diseño	UN	$ 2.198.424,33	$ 2.380.000	$ 2.296.700	$ 2.291.708	$ 2.380.000	$ 2.198.424
7	Avalúo Comerciales Especiales	UN	$ 10.185.248,29	$ 11.305.000	$ 10.591.000	$ 10.693.749	$ 11.305.000	$ 10.185.248
8	Avalúo Franja de Servidumbre	Un	$ 4.100.581,30	$ 4.284.000	$ 4.284.000	$ 4.222.860	$ 4.284.000	$ 4.100.581
9	Avalúo Franja de Servidumbre con avalúo comercial previamente elaborado	Un	$ 2.050.289,96	$ 2.142.000	$ 2.142.000	$ 2.111.430	$ 2.142.000	$ 2.050.290



Gráfica 1. Comportamiento precios productos

Como resultado del análisis de estas propuestas se observa que para los diferentes productos requeridos, se tienen valores referenciados por los prestadores del servicio que fluctúan por encima o por debajo del promedio analizado, encontrando que los valores referenciados por la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y de Servicios están por debajo del promedio calculado para todos los productos requeridos, es decir que estos valores se constituyen en la referencia del precio a pagar por el servicio, con el siguiente resumen:

No.	Productos	Und	Valor unitario incluido IVA
1	Ficha y Plano predial con Topografía	UN	$ 3.571.909,00
2	Ficha y Plano predial sin Topografía	UN	$ 2.211.181,76
3	Ajuste de Ficha y Plano por cambios de diseño	UN	$ 2.797.995
4	Avalúo Comercial	UN	$ 1.964.549
5	Avalúo Mejora	UN	$ 3.997.136
6	Ajuste de Avalúo Comercial por cambios de diseño	UN	$ 2.198.424,33
7	Avalúo Comerciales Especiales	UN	$ 10.185.248,29

No.	Productos	Und	Valor unitario incluido IVA
8	Avalúo Franja de Servidumbre	Un	$ 4.100.581,30
9	Avalúo Franja de Servidumbre con avalúo comercial previamente elaborado	Un	$ 2.050.289,96

Estos valores se determinaron a partir de las cotizaciones allegadas por los prestadores del servicio con conocimiento del tipo de proyecto y la necesidad del mismo.

8. ESTUDIO DE LA DEMANDA

8.1 Adquisiciones previas de la entidad

Dentro de los contratos que ha suscrito la EMPRESA FÉRREA REGIONAL S.A.S, se encuentran con objetos iguales como se muestra:

Contrato	Objeto	Valor	Modalidad de Contratación	Fecha de suscripción
EFR-196-2025	Prestar los servicios para elaborar los levantamientos topográficos, fichas y planos prediales, así como los avalúos comerciales requeridos para el proyecto Regiotram de Occidente.	$600.000.000	Directa - Contrato Interadministrativo	07/11/2025
EFR-077-2025	Prestar los servicios para elaborar los levantamientos topográficos, fichas y planos prediales, así como los avalúos comerciales requeridos para el proyecto Regiotram de Occidente.	$1.098.438.116	Directa - Contrato Interadministrativo	17/03/2025
EFR-253-2024	Prestar los servicios para elaborar los levantamientos topográficos, fichas y planos prediales, así como los avalúos comerciales requeridos para el proyecto "Extensión de la Troncal NQS del Sistema de	$70.090.640	Directa - Contrato Interadministrativo	10/04/2024

Contrato	Objeto	Valor	Modalidad de Contratación	Fecha de suscripción
	Transporte Masivo de Bogotá D.C. en el municipio de Soacha, Fases II y III, así como los insumos requeridos para el Colector SUR del mismo proyecto			
EFR-133-2023	Prestar los servicios para elaborar los levantamientos topográficos, fichas y planos prediales, así como los avalúos comerciales requeridos para el Proyecto Regiotram de Occidente.	$2.205.385.350	Directa - Contrato Interadministrativo	07/06/2023
84-EFR-2020	Elaborar los levantamientos topográficos, fichas y planos prediales, avalúos de referencia y avalúos comerciales de los predios necesarios para el desarrollo del proyecto Regiotram de Occidente, mediante los parámetros establecidos en la ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1882 de 2018, así como en las resoluciones 1023 de 2017 del Ministerio de Transporte, las resoluciones 620 de 2008, 898 de 2014 y 1044 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas concordantes aplicables a la materia, en los municipios de Facatativá, Madrid, Mosquera, Funza y la ciudad de Bogotá.	$851.523.923	Directa - Contrato Interadministrativo	11/12/2020

9. PROCESO DE CONTRATACIÓN.

10. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS

La distribución de riesgos del contrato se basa en la política estatal sobre el manejo de riesgo contractual del Estado y en lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015 (Documento CONPES 3714 de 2011 que puede consultarse en la página del SECOP www.contratos.gov.co).

En el presente numeral se realiza un análisis del manejo del riesgo en el proceso contractual, desde la planeación hasta la terminación del plazo, la liquidación del contrato y el vencimiento de las garantías de calidad en caso de su aplicación. Este análisis, además de efectuar la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato que se derive del presente proceso de selección, incluye las medidas de mitigación de este y el responsable de llevarlas a cabo.

Lo anterior de conformidad con el artículo 4 y 7 de la Ley 1150 de 2007 y a lo señalado en el "Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación" que emitió Colombia Compra Eficiente, de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1082 de 2015.

11. RECOMENDACIONES

Definir criterios de evaluación claros, considerando experiencia, metodología y tiempos de entrega.

Establecer un esquema de control y verificación de la calidad de los estudios contratados.

Este estudio proporciona un insumo técnico y financiero para la contratación de los estudios de avalúo en el marco del proyecto Regiotram de Occidente.

Se firma en Bogotá a los 12 días del mes de agosto de 2026.

MARTHA ROCIO CALDAS NIÑO
Directora Técnica

Aprobó: Sol Angel Cala - Directora de Contratación
Jorge Alberto Perea Baena – Subdirector de Integración, Sostenibilidad y Entorno
Francisco Javier Cuervo Del Castillo – Asesor Externo
Proyectó: Carlos Andrés Bonilla Gomez – Contratista
Sebastian Gomez Gutiérrez- Contratista