ANÁLISIS DEL SECTOR

A continuación se presentará el estudio del sector económico por parte de la entidad conforme a lo dispuesto en el **artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015**, para adelantar el proceso de contratacion directa para la prestacion de **SERVICIOS PROFESIONALES** y la consecuente celebración del contrato.

CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS EN VALORACIÓN INMOBILIARIA PARA BRINDAR ASISTENCIA TÉCNICA EN LOS PROCESOS DE GESTIÓN PREDIAL, COMPENSACIÓN DE CESIONES, APROVECHAMIENTO, ADQUISICIÓN, DISPOSICIÓN Y GESTIÓN DE BIENES INMUEBLES A CARGO DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ

La Gestora Urbana de Ibagué, pretende contratar los servicios de un PROFESIONAL UNIVERSITARIO 4, persona natural que preste sus servicios profesionales especializados a la Entidad, con fundamento en:

Que se hace necesario fortalecer la capacidad técnica de la Gestora Urbana de Ibagué E.I.C.E y, en particular, de la Oficina de Proyectos Especiales y Desarrollo Urbano, mediante la vinculación de un profesional acreditado en valoración inmobiliaria que asuma la revisión de los avalúos comerciales y de los informes de valoración requeridos por la entidad y brinde asistencia técnica en los procesos de gestión predial, compensación de cesiones, aprovechamiento, adquisición, disposición y gestión de los bienes inmuebles a su cargo.

Que, una vez analizadas las funciones, competencias y responsabilidades asignadas a la Gestora Urbana de Ibagué E.I.C.E, en su condición de banco inmobiliario, promotora de vivienda, promotora de espacio público y promotora de proyectos especiales, se evidencia que un número significativo de las actuaciones a su cargo se soporta en avalúos comerciales e informes de valoración, cuya revisión exige el dominio de las metodologías valuatorias y de los parámetros técnicos fijados en la Resolución 620 de 2008 y Resolución 941 de 2026, ambas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas concordantes.

Que dicha revisión comprende la verificación de las metodologías empleadas, de los soportes documentales, de las fuentes de información consultadas y de los cálculos incorporados en cada informe, así como la elaboración de los conceptos técnicos que la entidad requiere para pronunciarse sobre avalúos, revisiones e impugnaciones, actuaciones todas ellas de naturaleza intelectual y especializada.

Que, de manera particular, la determinación y revisión de los valores asociados a la compensación de cesiones urbanísticas, así como el apoyo técnico en los procesos de adquisición, enajenación, aprovechamiento o gestión de bienes inmuebles, demandan

criterio valuatorio calificado, participación en visitas de campo y mesas técnicas y la elaboración de los informes y soportes técnicos que respalden las decisiones de la entidad.

Que el ejercicio de la actividad de avaluador se encuentra regulado por la Ley 1673 de 2013, norma que exige la inscripción y vigencia en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA para el desempeño de dicha actividad, razón por la cual el perfil requerido debe acreditar, además del título de formación universitaria y de la experiencia profesional propia de la categoría, la referida inscripción en la especialidad de bienes inmuebles urbanos, rurales y especiales.

Que las actuaciones descritas superan la capacidad operativa disponible en la planta de personal de la entidad, la cual no cuenta con servidores públicos que acrediten la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores ni con la disponibilidad de tiempo para asumirlas, conforme consta en la certificación expedida por la Jefe de la Oficina de Recursos Físicos y Financieros.

Que, en consecuencia, resulta necesario contratar la prestación de servicios profesionales especializados en valoración inmobiliaria para brindar asistencia técnica en los procesos de gestión predial, compensación de cesiones, aprovechamiento, adquisición, disposición y gestión de bienes inmuebles a cargo de la Gestora Urbana de Ibagué.

PERSPECTIVA LEGAL

Contrato de Prestación de Servicios Profesionales, enmarcado entre otros, dentro de los siguientes aspectos legales:

El numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, define el Contrato de Prestación de Servicios así: *"Son contratos de prestación de servicios los que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados".*

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 define este tipo de contratos indicando: *"**Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.** Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad*

Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos".

Ahora bien, respecto de la modalidad de selección bajo la cual las entidades estatales pueden contratar la prestación de los servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión, la procedente es la contratación directa, en razón a lo expuesto a continuación:

Literal H, Numeral 4 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007: "(…) 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: (…) h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales".

De otra parte, el artículo 6 de la Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, dispone que para el ejercicio de dicha actividad se requiere estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, en la categoría o especialidad correspondiente, requisito que se incorpora al perfil exigido en el presente proceso de contratación.

PERSPECTIVA COMERCIAL

La actividad económica está dividida en **sectores económicos,** cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La división de los sectores es la siguiente:

1. Sector primario o sector agropecuario; 2. Sector secundario o sector Industrial; 3. **Sector terciario o sector de servicios**.

El sector terciario incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía, como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros,

las comunicaciones, los servicios de educación, **los servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión**, etc.

En consecuencia, el sector terciario o de servicios, es el sector económico al cual pertenece el objeto contractual.

PERSPECTIVA FINANCIERA

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a llevar ni reportar estados financieros, se establece que la perspectiva financiera NO APLICA.

PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a acreditar una estructura organizacional para el cumplimiento de las mismas, la perspectiva organizacional NO APLICA.

PERSPECTIVA TÉCNICA

Para la contratación de los servicios, la persona natural debe cumplir el siguiente perfil, conforme a la Resolución de Gerencia No. 010 de 08 de enero de 2026 "Por medio de la cual se adopta la escala de honorarios para los contratos mediante la modalidad de contratación directa - contrato prestación de servicios y de apoyo a la gestión – que celebre la Gestora Urbana De Ibagué E.I.C.E", sin perjuicio de la acreditación de la inscripción y vigencia en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA exigida por la Ley 1673 de 2013 para el ejercicio de la actividad valuatoria:

Categoría	Condición y requisitos mínimos	
	Formación	Experiencia
PROFESIONAL UNIVERSITARIO 4	*Título de formación universitario*	*Mínimo tres (3) años de experiencia profesional*

ASPECTOS GENERALES

- **ANÁLISIS HONORARIOS: Ahora bien, los honorarios que se deben cancelar al contratista, teniendo en cuenta que el perfil y la experiencia requerida tiene como referencia igualmente la Resolución de Gerencia No. 010 de 08 de enero de 2026 en la categoría de Profesional Universitario 4, Título de formación**

universitario con tres (3) años de experiencia profesional, en la escala de honorarios de $5.000.000.

- **CLASIFICACIÓN UNSPSC:** La clasificación aplicable a la necesidad de esta clase de servicios es:

CÓDIGO CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
80111600	Servicios de Personal Temporal

VALOR: El Contrato tendrá un valor total de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($18.500.000) MCTE.

MARTHA PIEDAD ECHEVERRY CARVAJAL
GERENTE

GERARDO ERNESTO MONTOYA HURTADO
JEFE OFICINA PROYECTOS ESPECIALES Y DESARROLLO URBANO