ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el proceso de Contratación.

La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas - APP, es una Unidad Administrativa Especial del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio, creada mediante Decreto 1364 de 2012, modificada su estructura denominación y funciones mediante Decreto 883 de 2015 y adscrita al Despacho del alcalde, en el marco del Acuerdo 001 de 2016.

El objeto de la Agencia es: *"Gestionar y promover las acciones que garanticen la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del Sistema Público y Colectivo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, enfocándose al espacio público de esparcimiento y encuentro, paisaje, patrimonio, los equipamientos y demás bienes fiscales que hagan parte de los correspondientes proyectos; realizar la gestión requerida para promover la generación o incremento de recursos a través de la implementación y gestión de los instrumentos financieros definidos en el POT y fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de beneficio público".*

LA AGENCIA busca impulsar el desarrollo del Municipio de Medellín y la eficiencia de los servicios públicos que brinda a la ciudadanía realizando entre otros: 1. La gestión que permita garantizar la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo y/o los Bienes Inmuebles públicos propiedad del Municipio de Medellín, incluyendo aquellos predios comprendidos en la puesta en valor el paisaje urbano, el patrimonio, los equipamientos y demás bienes fiscales. 2. Contribuir al incremento de la calidad espacial del municipio, mejorando así las condiciones de habitabilidad de los ciudadanos y aportar a establecer la plataforma, para implementar el marketing de la ciudad, enfocado a inversores, comerciantes, visitantes, entre otros. 3. Promover, gestionar y estructurar proyectos de inversión de infraestructura para la prestación de servicios públicos, fomentando la participación, cooperación y coordinación de los sectores público y privado entre otras modalidades.

Para la AGENCIA APP, de conformidad con el artículo 9 del Acuerdo 021 de 2017, se establecen, entre otras, las siguientes funciones:

a) *Realizar la gestión requerida para garantizar la cualificación continua del paisaje, del patrimonio, de todos los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales que hacen parte del Sistema Público y Colectivo, con el fin de incrementar los indicadores de calidad espacial y habitabilidad, y contribuir a la consolidación desde el aspecto físico espacial, de la plataforma requerida para que se implemente óptimamente el marketing de ciudad.*

b) Liderar y/o formular, planificar y gestionar los proyectos enfocados a la cualificación continua del paisaje, del patrimonio, de todos los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales, que hacen parte del Sistema Público Colectivo.
c) Gestionar los proyectos ambientales, paisajísticos, urbanísticos, arquitectónicos y estéticos, de conformidad con los manuales de Diseño y Construcción del Espacio público, silvicultura, protocolos de construcción sostenible y ambientales urbanísticos – PAU – y la norma de sismo resistencia.
d) Realizar la gestión para procurar los recursos requeridos para la cualificación del Sistema Público y Colectivo.
e) Realizar la gestión para procurar los recursos requeridos para la sostenibilidad y el mantenimiento, de todos los bienes inmuebles públicos que hacen parte del Sistema público y Colectivo.
f) Realizar la gestión para garantizar la sostenibilidad y el mantenimiento del Sistema Público y Colectivo, se realice de forma planificada y sistemática.
g) Realizar los análisis y estudios de reconocimiento de bienes inmuebles que conforman el sistema público y colectivo, como potenciales generadores de ingresos.

(...)".

En su estructura interna, LA AGENCIA, se encuentra dividida en tres Subdirecciones misionales a saber: Subdirección de Gestión del Paisaje y Patrimonio, Subdirección de Gestión Inmobiliaria, y Subdirección de Gestión de Alianzas Público Privadas -APP; las cuales, a su vez, tienen asignadas funciones propias de conformidad con los artículos 23, 24 y 25 del Acuerdo antes mencionado.

Por su parte, el Acuerdo 021 de 2017, en su artículo 24, le asignó a la le asignó a la Subdirección de Gestión Inmobiliaria, las siguientes funciones:

"(...) 1. Apoyar la formulación y/o creación de instrumentos para gestionar negocios inmobiliarios donde el Municipio participe a través de sus bienes inmuebles.
(...) 2. Promover proyectos de adecuaciones y/o ampliación de bienes inmuebles, para efectos de incorporar en estos usos complementarios, que generen nuevas rentas, con miras a su cualificación y sostenibilidad.
(...) 3. Gestionar y trabajar conjuntamente con las instancias Municipales, que, en cumplimiento de su función, administran bienes inmuebles que hacen parte del Sistema Público y Colectivo, para efectos de ejecutar proyectos de mantenimiento y sostenibilidad de los mismos, soportados en estudios de viabilidad financiera.
(...) 4. Apoyar con la elaboración de estudios y análisis, la determinación de los programas y proyectos de la cualificación de los equipamientos y demás bienes fiscales, así mismo la sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo.
(...) 5. Gestionar la elaboración de estudios y análisis requeridos para la determinación de la inversión de recursos destinados a la cualificación de los equipamientos y demás bienes fiscales, así mismo la sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo.
(...) 6. Realizar la gestión requerida orientada a la cualificación continua de todos los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales que hacen parte del Sistema Público y Colectivo, con el fin de mejorar y optimizar las condiciones de habitabilidad de los

pobladores y contribuir a la consolidación desde el aspecto físico espacial de la plataforma requerida para que se implemente óptimamente el marketing de ciudad.
(...) 7. Planificar la gestión y fomentar la implementación de los instrumentos necesarios para garantizar el incremento y/o generación de todo o parte de los recursos destinados a la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento de todos los equipamientos públicos y demás bienes inmuebles fiscales que hacen parte del Sistema Público y Colectivo.
(...) 8. Promover y/o gestionar la creación de normas, protocolos, manuales, metodologías, y demás insumos para la cualificación de los equipamientos y demás bienes fiscales, así mismo la sostenibilidad y mantenimiento del sistema público y colectivo.
(...) 9. Desempeñar las demás funciones que le sean asignadas por el Director General de la Agencia para el cumplimiento de la misión de la entidad, de acuerdo con la naturaleza, propósito principal y su área de desempeño." (Subraya Impuesta).

La Subdirección de Gestión Inmobiliaria, conforme al Acuerdo 027 de 2019, tiene como propósito principal *"(...) direccionar, formular, y controlar la adopción de planes y programas de la subdirección de Gestión Inmobiliaria, gestionar la intervención, cualificación y mejora de los equipamientos y demás bienes fiscales que hacen parte del Sistema Público y Colectivo, así como gestionar la generación de recursos con los bienes inmuebles que hacen parte de dicho sistema, para ser destinados a su sostenibilidad y mantenimiento de forma planificada y sistemática"*.

Los proyectos tramitados por la Subdirección de Gestión Inmobiliaria de la AGENCIA APP, buscan *"Gestionar eficientemente los bienes inmuebles que son propiedad del Municipio de Medellín como elementos fundamentales del sistema público y colectivo, para obtener valor económico y social que permita la generación de recursos destinados a la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento de los mismos mediante la estructuración, evaluación, dirección, ejecución y control de proyectos inmobiliarios u operaciones propias de los fondos inmobiliarios".*

En el marco del Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio (PEMP) del barrio Prado Centro, adoptado por el Decreto 2053 de 2015, La AGENCIA APP, desde la Subdirección de Paisaje y Patrimonio, se estructuró el Plan Integral de Gestión de Prado (PIGP) el cual busca la recuperación del barrio a partir de la puesta en valor de su patrimonio cultural y su vocación residencial, con la inserción de nuevas dinámicas económicas relacionadas con el arte, la cultura y el turismo; proporcionando su sostenibilidad en el tiempo, con objetivos y alcances de corto, mediano y largo plazo. A su vez, el Plan de Desarrollo Medellín Futuro 2020-2023 establece como uno de sus proyectos de inversión la implementación del PEMP del barrio Prado, el cual plantea como una de sus acciones la conservación del patrimonio material arquitectónico dentro del programa No. 7. Intervención integral de Inmuebles patrimoniales como estrategia de recuperación de entornos urbanos y el proyecto 7.1. Proyecto integral de intervención de Prado - Recuperación de las casas en mal estado propiedad de la alcaldía.

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

La Subdirección de Gestión Inmobiliaria de la AGENCIA APP ha apoyado el PIGP, principalmente con la gestión, priorización e identificación de oportunidades sobre los bienes inmuebles fiscales del Municipio de Medellín, como base para la vinculación de nuevas alternativas de usos según las posibilidades, el potencial identificado y los usos compatibles y complementarios establecidos por el POT desde el PEMP en el artículo 424 del Decreto 2053 de 2015, buscando, igualmente, iniciar un proceso de control y gestión para el traslado progresivo de los usos restringidos (asistenciales sociales) de mayor impacto que actualmente se dan en algunos de los bienes inmuebles fiscales, para la implementación de nuevos modelos que garanticen la sostenibilidad de estos y la recuperación y preservación de los inmuebles de mayor valor patrimonial.

En relación con lo anterior, se viene avanzando en la identificación de oportunidades sobre uno de los bienes inmuebles fiscales de Conservación Integral declarado como Bien de Interés Cultural Municipal (BICM) que el Municipio de Medellín tiene en el barrio Prado Centro, en el que funciona actualmente La Unidad de Programas Sociales Especiales (UPSE-resocialización habitante de calle). Este inmueble, por las condiciones de uso actuales, el paso del tiempo y la falta de intervenciones adecuadas no ha tenido una gestión integral para su preservación, afectando sus condiciones físico-espaciales y poniendo en riesgo la preservación del patrimonio. Es por esto que, como parte de las gestiones que se están realizando, se requiere la valoración del inmueble y la definición de un posible canon de arrendamiento base, a ser tenido en cuenta dentro del posible modelo inmobiliario a implementar con un posible actor privado para el desarrollo de un proyecto que ponga en valor el patrimonio y detone nuevas dinámicas para el barrio.

Por lo anterior, inicialmente, se solicitó a la Subsecretaría de Gestión de Bienes de la Secretaría de Suministros y Servicios; como gestores directos de los bienes inmuebles del Municipio, la realización del avalúo comercial de arrendamiento, sin embargo, dada la condición del inmueble como Bien de Interés Cultural Municipal, informaron que, en el momento, no contaban con un avaluador certificado para este tipo de avalúos en inmuebles patrimoniales. Por lo tanto, desde La AGENCIA APP, teniendo en cuenta tanto las competencias asignadas desde el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) de Prado Centro (Decreto 2053 de 2015) así como las asignadas de forma específica para la gestión y búsqueda de oportunidades inmobiliarias en bienes inmuebles fiscales, requiere contratar directamente al profesional idóneo para que se realice dicho avalúo y así poder continuar con las gestiones y análisis sobre el bien inmueble fiscal.

La necesidad identificada debe cubrirse con un profesional avaluador con experiencia y certificación para la realización de avalúos especiales en relación con bienes inmuebles de carácter patrimonial.

Por su parte, en el Plan Anual de Adquisiciones adoptado para ejecutarse en la vigencia fiscal 2020, que contiene los bienes y servicios que requiere la AGENCIA APP para su

funcionamiento y efectiva prestación de sus servicios, se contempló esta contratación requerida por la entidad.

2. La descripción del objeto a contratar y su alcance, con sus especificaciones esenciales, las autorizaciones, permisos y licencias requeridos para la ejecución; cuando el contrato incluye diseño y construcción, los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto y la identificación del contrato a celebrar.

2.1 Objeto:
Prestación de servicios especializados como avaluador para apoyar a la AGENCIA APP.

PARÁGRAFO: ALCANCE DEL OBJETO. Con el presente proceso de contratación se requiere obtener un acompañamiento y apoyo técnico con el fin de realizar el avalúo corporativo de renta sobre bien inmueble fiscal determinado como Bien de Interés Cultural (BIC). en el desarrollo de proyectos gestionados por la Subdirección de Gestión Inmobiliaria.

2.2 Identificación del contrato a celebrar:
Contrato de prestación de servicios profesionales especializados.

2.3 Identificación del Objeto con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificación UNSPSC	Descripción
80111600	Servicio de personal temporal

2.4 Especificaciones esenciales:

Perfil Requerido: Para la ejecución del objeto contractual se requiere contar con el apoyo de una entidad del sector inmobiliario con basta experiencia en la elaboración de avalúos de carácter corporativo de bienes inmuebles de Interés Cultural y que sus agremiados, se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores y en el Registro Abierto de Avaluadores en las categorías de Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. (Inmuebles de Conservación Arquitectónica).

Para establecer el perfil es necesaria una detenida lectura de la normativa y de la jurisprudencia vigente. En primer lugar, el numeral 3º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 establece:

> *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.*

De igual forma, la Ley 1150 de 2007 define la prestación de servicios profesionales, al establecer el mecanismo de contratación directa como la vía por la cual la Administración debe llegar a esta tipología contractual:

> *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;*

Es clara la existencia de dos modalidades específicas dentro del género "prestación de servicios", estas son: la prestación de servicios "profesionales" y la prestación de servicios "de apoyo a la gestión", definida por la jurisprudencia del H. Consejo de Estado así:

> *"Serán entonces contratos de "prestación de servicios profesionales" todos aquellos cuyo objeto esté determinado materialmente por el desarrollo de actividades identificables e intangibles que impliquen* ***el desempeño de un esfuerzo o actividad tendiente a satisfacer necesidades de las entidades estatales*** *en lo relacionado con la gestión administrativa o funcionamiento que ellas requieran, bien sea acompañándolas, apoyándolas o soportándolas, al igual que a desarrollar estas mismas actividades en aras de proporcionar, aportar, apuntalar, reforzar la gestión administrativa o* ***su funcionamiento con conocimientos especializados, siempre y cuando dichos objetos estén encomendados a personas catalogadas de acuerdo con el ordenamiento jurídico como profesionales****. En suma,* ***lo característico es el despliegue de actividades que demandan la aprehensión de competencias y habilidades propias de la formación profesional o especializada de la persona natural o jurídica****, de manera que se trata de un* ***saber intelectivo cualificado****.[1]"*
> (Negrilla fuera de texto)

En este caso, se acudirá al *"contrato de prestación de servicios profesionales"* para apoyar a las dependencias y al personal de la AGENCIA APP encargados, misionalmente, como lo dicen las funciones de esas dependencias, de realizar estas actividades, en vista de que para desarrollar el objeto del contrato, especialmente en el componente valuatorio con énfasis en la valoración de bienes de interés cultural enmarcado en la categoría de Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. (Inmuebles de Conservación Arquitectónica)., se tiene en cuenta la alta calificación académica y profesional de la persona jurídica que debe proveer el acompañamiento misional de la entidad, en razón a que no puede ser un acompañamiento ordinario, sino un verdadero experto en proyectos y avalúos de alta complejidad, de reconocida idoneidad.

En ese entendido, el contrato que tenga por objeto el acompañamiento profesional a las actividades de estructuración de proyectos desde el componente valuatorio de los mismos

[1] República de Colombia, Consejo de Estado. Sentencia de 2 de diciembre de 2013, Sección Tercera, Subsección C

dentro de la entidad, serán contratos de prestación de servicios profesionales especializados, y para identificar al contratista la entidad determinará la experiencia como factor para la escogencia del contratista idóneo para la ejecución del mencionado

Lineamientos, actividades y productos Para apoyar a la AGENCIA APP en el desarrollo del objeto contractual, el profesional deberá realizar las siguientes actividades y entregar los productos descritos a continuación:

Actividades	Productos
1. Apoyar a la AGENCIA APP en el proceso de reconocimiento de la información presentada tales como: certificado de libertad y tradición, información catastral y demás documentos técnicos especificados en la propuesta económica LPR-AV-0060A	Informe de avalúo corporativo y su presentación.
2. Realizar la revisión de la identificación y localización del inmueble objeto de valoración y tasación del avalúo	
3. Realizar el respectivo avalúo comercial de renta del bien inmueble de interés cultural.	
4. Apoyar a la AGENCIA APP en el proceso de aprobación del avalúo de conformidad con la metodología y procedimiento presentado en la propuesta comercial.	
5. Las demás actividades que sean asignadas por la supervisora del contrato y que guarden relación con el objeto contractual y la normatividad en avalúos vigente.	

2.5 Autorizaciones, permisos, licencias y documentos técnicos

No se requiere para el presente proceso contractual. Sin embargo, el (la) contratista deberá aportar la documentación requerida que acredite el perfil y experiencia, para dar inicio a la ejecución de sus actividades.

2.6 OBLIGACIONES/ COMPROMISOS

Serán obligaciones generales del contratista:

a) Cumplir con lo dispuesto en los estudios previos y el contrato suscrito entre las partes.
b) Realizar todas las actividades y entregas de productos necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
c) Realizar dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción del contrato las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución del contrato, así como de sus modificaciones, adiciones o prórrogas y asumir los costos de éstas.
d) Responder por el proceso de seguimiento y control de calidad de todos los procedimientos durante la ejecución del contrato.
e) Presentar al supervisor (a) o a quien lo requiera, informe mensual que dé cuenta del avance de las actividades a su cargo desempeñadas en el trascurso del mes y las condiciones de calidad, cantidad y oportunidad en que fueron realizadas, dicho informe deberá ser aprobado por el supervisor(a).
f) Entregar la documentación generada en cumplimiento de sus obligaciones contractuales de acuerdo a los lineamientos del sistema de gestión documental.
g) Acatar las recomendaciones emanadas de los informes de supervisión e implementar inmediatamente los planes de acción y de mejoramiento que se requieran, soportar las acciones en documentos tipo informe.
h) En ningún momento y por ningún motivo, EL CONTRATISTA podrá hacer uso de las bases de datos o cualquier otro tipo de información para propósitos diferentes a los que competen directamente a LA AGENCIA.
i) La información utilizada para el desarrollo del presente contrato es de carácter confidencial. La información confidencial deberá ser guardada por EL CONTRATISTA, y utilizarse exclusivamente en relación con el propósito que ha señalado el contratante. EL CONTRATISTA tendrá los siguientes deberes en relación con la información confidencial que reciba o a la que tenga acceso: a) Mantener dicha información de manera confidencial y privada. b) Abstenerse de reproducirla o darla a conocer. c) Informar de la naturaleza de reservada de la misma a cada una de las personas que tengan acceso a ella.
j) Reportar la información relacionada con la prestación del servicio contratado de acuerdo con las cláusulas del contrato y las normas que lo regulan, cuando sea requerida por el contratante o por el supervisor, adicionalmente a los informes que regularmente deba presentar.
k) Facilitar la labor de supervisión dando respuesta oportuna a las observaciones o requerimientos que se realicen.
l) Informar oportunamente al contratante cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
m) Estar disponible para atender los requerimientos que sobre el objeto contractual determine el contratante dentro del plazo del contrato.
n) Entregar oportunamente la información requerida por el supervisor cuando éste la solicite.
o) Acatar instrucciones del supervisor.
p) Responder frente a las autoridades competentes por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que se desarrollen en virtud del contrato.

q) Realizar la debida diligencia de la información requerida para el desarrollo de los productos.
r) El contratista deberá contar con los equipos, implementos y programas necesarios para dar cumplimiento al objeto contractual, en caso que le sean facilitados algunos bienes por parte de la AGENCIA APP para el desarrollo de sus actividades, este, deberá hacer uso responsable y el posterior reintegro de los bienes.
s) El contratista se ceñirá a los protocolos de redacción emanados de la Agencia y entregará sus informes en los formatos de Word, documentos, hojas de cálculo y demás plantillas entregadas por la AGENCIA.

Obligaciones AGENCIA APP

a) Realizar los pagos de manera oportuna y de acuerdo a lo establecido en la forma de pago.
b) Facilitar el acceso a la información que sea necesaria, de manera oportuna, para la debida ejecución del objeto del contrato.
c) Acompañar y vigilar el desarrollo de todo el proceso objeto del contrato.
d) Designar el funcionario que ejercerá la supervisión del contrato.
e) Verificar el cumplimiento de los pagos de la seguridad social y riesgos laborales, así como el pago de honorarios acordados por las partes con el cumplimiento de los requisitos previos.
f) Programar reuniones de seguimiento y direccionamiento para el logro de los objetivos y productos del servicio que se contrata.
g) Suscribir las actas e informes necesarios durante la ejecución del contrato.

3. Los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección:

Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás normas complementarias.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015, *"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.".* (negrilla fuera de texto).

Como se expresó en el numeral 1 del presente estudio previo, una de las funciones de la AGENCIA APP consiste en *"**Estructurar**, contratar y ejecutar **directa**, indirectamente o a través de los mismos capitales privados, **los proyectos estratégicos que conjuntamente se determinen con las personas intervinientes para su***

administración, operación y control eficiente" (negrilla fuera de texto). En consecuencia, el contrato de prestación de servicios propuesto tiene como finalidad el apoyo a la Subdirección de Gestión Inmobiliaria en la construcción de los análisis del valor de renta de un bien de interés cultural, que presentará la AGENCIA APP en aplicación lógica de su objeto misional y funciones, por lo cual resulta viable la contratación bajo la tipología contractual de "prestación de servicios", pues, se reitera, lo que va a desarrollar la AGENCIA APP son sus propias funciones de estructuración de proyectos, para lo cual no cuenta con el personal de planta suficiente

Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 señala lo siguiente: "*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.*"

Ha dicho el Consejo de Estado que el contrato de prestación de servicios procede cuando es necesario el desarrollo de actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad, las cuales pueden ser actividades técnicas y no técnicas, profesionales o no, y que no puedan ser desarrolladas por el personal de planta de la entidad, por insuficiencia en el personal o por los conocimientos especializados que se requiere.

La normativa contractual considera como causal de contratación directa la prestación de servicios profesionales con personas juridicas. Por su parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 consagra que para celebrar este tipo de contratos "*... no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.*"

Por otro lado, según el artículo 9 de los Estatutos, la AGENCIA APP tiene, entre otras, las siguientes funciones:

> "*12. Definir los parámetros de inversión en cada proyecto con un trabajo conjunto y coordinado en que puede participar el capital privado guardando siempre relación directa con el beneficio social entregado.*
>
> *13. Liderar la política de inversión y asociación de capital público y privado para la generación de desarrollo e inclusión, generando equidad entre los ciudadanos.*

14. Generar al sector público un beneficio social y económico y posibilitar que el sector privado con su inversión obtenga una rentabilidad razonable con el capital a invertir.

*15. **Estructurar**, contratar y ejecutar **directa**, indirectamente o a través de los mismos capitales privados, **los proyectos estratégicos** que conjuntamente se determinen con las personas intervinientes para su administración, operación y control eficiente." (negrilla fuera de texto)*

Como las actividades que se requiere desarrollar en la estructuración de proyectos estratégicos, hacen parte de las funciones propias de la AGENCIA APP, y debido a que dicha necesidad no puede suplirse con el personal de planta, pues la cantidad de servidores es insuficiente para el pleno cumplimiento de sus funciones, y además de que se requiere idoneidad y experiencia en el asunto, se hace imprescindible contar con los servicios de una entidad experta y de reconocida idoneidad en materia de avalúos, para acompañar el proceso de avaluó de renta de un bien de interés cultural, por lo que se estima que las actividades objeto del presente acto jurídico son susceptibles de ser contratadas a través del contrato de prestación de servicios, de acuerdo con las disposiciones del Estatuto General de Contratación Administrativa, los pronunciamientos jurisprudenciales y las funciones propias de la Agencia como estructuradora de proyectos como el citado.

Se determina, en consecuencia, que en el presente caso aplica la modalidad de contratación directa – prestación de servicios profesionales, para lo cual se seleccionará a la persona que cumpla con el perfil requerido por la Entidad y su necesidad.

3.1. La indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

Una vez analizada la normativa vigente, y la información que se encuentra publicada en la página web del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en coordinación con la Agencia Nacional de Contratación Pública, Colombia Compra Eficiente, relativa a los Tratados vigentes en materia de contratación pública, se evidencia que el presente proceso contractual se encuentra excluido, pues no son objeto de esta norma los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipulada en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, y es precisamente esa modalidad la que se va aplicar en la presente contratación, en virtud del literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la misma norma; además de ello el valor del contrato se encuentra por debajo del establecido en el Manual de Colombia Compra Eficiente.

3.2 Convocatorias limitadas a MIPYMES.

De acuerdo con el Artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta que el proceso contractual que se pretende adelantar será bajo la modalidad de contratación directa, el mismo no se limita a las Mipymes.

4. El análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato, indicando con precisión las variables consideradas para calcular el presupuesto de la respectiva contratación, así como su monto y el de los costos para la entidad asociados a la realización del proceso de selección y a la ejecución del contrato:

Para definir el valor de los honorarios se tuvo en cuenta la alta calificación profesional de la persona jurídica que debe proveer el acompañamiento misional de la entidad, en razón a que no puede ser una entidad de acompañamiento ordinario, sino un verdadero experto en proyectos en materia valuatoria, y en proyectos de alta complejidad.

Adicionalmente, se tiene en cuenta el concepto de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, con radicado de *"Respuesta a consulta # 4201913000005089",* en el que establece:

> *"(...) Teniendo en cuenta la argumentación expuesta, la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente responde los problemas jurídicos planteados de la consulta, en el orden en que fueron propuestos.*
>
> *1. - ¿Cuáles son los contratos de prestación de servicios que tienen, de conformidad con la ley, límite para la fijación de honorarios?*
> *De conformidad con los antecedentes de su consulta, y de acuerdo con las normas analizadas en el acápite de fundamentos normativos, los contratos de prestación de servicios que tienen o tuvieron límite para la fijación de honorarios, eran aquellos que de acuerdo con el artículo 2.8.4.4.6 del Decreto 1068 de 2015, se enmarcaban en el concepto "remuneración servicios técnicos", concepto que debía desarrollar y precisar el Decreto de Liquidación de Presupuesto.*
> *Dicha categoría de gasto estuvo vigente hasta el año 2018, ya que el Decreto de Liquidación vigente y aplicable en el 2019 la suprimió, razón por la cual es posible concluir que los contratos de prestación de servicios, que de conformidad con la ley tuvieron límite para la fijación de honorarios, fueron aquellos regulados por el artículo 2.8.4.4.6 Decreto 1068 de 2015, hasta la vigencia 2018.*
>
> *2. ¿Existe algún criterio diferente a que los servicios se presten de forma permanente, transitoria o esporádica, o a la clasificación de servicios calificados y altamente calificados, para determinar el límite de los honorarios en los contratos de prestación de servicios?*

No existen criterios diferentes para establecer límites a los contratos de prestación de servicios personales diferentes de los establecidos en el artículo 2.8.4.4.6. del Decreto 1068 de 2015, es decir calificados, altamente calificados, o permanentes.

Los topes a los contratos de prestación de servicios provienen de dicha norma y, como se indicó anteriormente, las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, no establecen topes para esta tipología contractual (...)"

La Agencia Nacional de Contratación Pública reiteró este criterio, en el Concepto C-486 del 27 de julio de 2020, donde estimó que para las entidades territoriales se conserva esa idea, no así en las entidades públicas del orden nacional:

> *i) «¿La excepción del Decreto 2467 de 2018 (sic) única y exclusivamente aplicaba para aquellos casos que, desde el punto de vista presupuestal, amparara el contrato por [el rubro de "remuneración servicios técnicos"]?» (Corchetes fuera de texto).*

Es importante aclarar que el Decreto 2467 de 2018, especialmente, el artículo 38, no incluía excepciones para celebrar contratos de prestación de servicios, pues su objeto era liquidar el presupuesto general de la nación para la vigencia fiscal de 2019. En sentido estricto, la prohibición de pactar honorarios por un valor mayor a la remuneración mensual de jefe de la entidad se fundamenta en el artículo 2.8.4.4.6 del Decreto 1068 de 2015, norma que compiló al Decreto 1737 de 1998 con las modificaciones de los Decretos 2209 de 1998 y 2785 de 2011.

Esta prohibición aplica directamente a las entidades que forman parte del presupuesto general de la nación –no así en las del nivel territorial, salvo norma presupuestal propia o norma de austeridad propia que disponga lo mismo–; no obstante, conforme al parágrafo 2, está condicionada a que el decreto que liquide el presupuesto cree el rubro de «remuneración servicios técnicos». Por esto, considerando que el Decreto 2467 de 2018 no lo hizo, en la vigencia de 2019 no se cumplió el requisito impuesto por el parágrafo 2 del 2.8.4.4.6 del Decreto 1068 de 2015, y por lo tanto en los contratos de prestación de servicios era posible pactar honorarios por un valor mayor a la remuneración mensual del jefe de la entidad.
(...)

iii) «¿La limitación consagrada en el Decreto 2467 de 2018 (sic), aplicaba o no a las entidades territoriales o es exclusiva de entidades de orden nacional?».

Se reitera que el Decreto 2467 de 2018, especialmente, el artículo 38, no incluía alguna excepción para la celebración de contratos de prestación de servicios, pues la prohibición de pactar honorarios por un valor mayor a la remuneración mensual de jefe de la entidad se fundamenta en el artículo 2.8.4.4.6 del Decreto 1068 de 2015. Este Decreto, en el artículo 2.8.4.1.2, dispone que «Las entidades territoriales adoptarán medidas equivalentes a las aquí dispuestas en sus organizaciones administrativas. (Art. 2 Decreto 1737 de 1998)». Esto implica que el Decreto 1068 de 2015 –es decir, el Decreto 1737 de 1998, con sus modificaciones– aplica a los organismos, entidades, entes públicos y personas jurídicas que financien sus gastos con recursos del tesoro público de la nación, sin incluir a las entidades territoriales, salvo que ellas dicten normas equivalentes para sus administraciones.

Análisis del sector Este análisis se encuentra en el Anexo No. 1 Análisis del Sector.

5. La justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

Por tratarse de un proceso de selección bajo la modalidad de Contratación Directa, se pretende contratar los servicios de un (1) profesional que reúna el perfil requerido para la presente contratación y que cuente con la idoneidad y experiencia en el área determinada por la AGENCIA APP.

El cumplimiento del perfil, su idoneidad y experiencia se evidencia con los soportes documentales que acompaña su hoja de vida y que harán parte integral del contrato, estos soportes se encuentran en el Anexo No. 2 "Estudio de Idoneidad y Experiencia".

Es viable y justificable adelantar el proceso de contratación mediante la modalidad de contratación directa – prestación de servicios profesionales, el cual estará sometido en todos sus aspectos a las disposiciones legales y a las que sobre el particular establezca el estudio previo y demás documentos que lo componen.

6. El soporte que permita la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato.

Se encuentra contenido en el Anexo No. 3 "Matriz de Riesgos".

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

7. El análisis que sustenta la exigencia de los mecanismos de cobertura que garantizan las obligaciones surgidas con ocasión del proceso de selección y del contrato a celebrar (En este punto remitir al Anexo Estudio de Riesgos):

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, y de acuerdo con el análisis de riesgos, el objeto a desarrollar y su presupuesto, se prescinde de la constitución de garantías

8. Elementos descriptivos del Contrato a celebrar:

Bien o servicio objeto del contrato:

Objeto:
Prestación de servicios especializados como avaluador para apoyar a la AGENCIA APP.

PARÁGRAFO: ALCANCE DEL OBJETO. Con el presente proceso de contratación se requiere obtener un acompañamiento y apoyo técnico con el fin de realizar el avalúo sobre bien inmueble fiscal determinado como Bien de Interés Cultural (BIC). en el desarrollo de proyectos gestionados por la Subdirección de Gestión Inmobiliaria

Valor estimado del contrato (valor del presupuesto oficial):

Para definir el valor del contrato, se tuvo en cuenta la oferta presentada por el contratista.

De acuerdo con lo anterior, el valor total estimado del contrato es de Once Millones Novecientos Mil Pesos M.L. ($11.900.000).

Forma de pago (incluyendo el anticipo o pago anticipado en caso de que se requiera):

La AGENCIA APP cancelará a EL CONTRATISTA el valor del contrato mediante pagos estimados de forma proporcional a los servicios efectivamente prestados, acorde con la programación de pagos que se anexará al contrato y al cronograma de pagos establecido en la Circular No. 01 del 04 de enero de 2021, presentación de la cuenta cobro y entregas parciales de los productos del contrato, certificación de pago de las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social, informe de ejecución de la prestación satisfactoria del servicio y certificación por parte de la supervisión del recibo a satisfacción de la ejecución objeto del contrato, además de informe de supervisión y seguimiento.

Los pagos se realizarán por transferencia electrónica para la cancelación de cuentas, sujetos a la disponibilidad de recursos y respetando el derecho de turno consignado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007.

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

Un (1) primer pago, por valor de hasta el cincuenta (50) porciento del valor del contrato contra entrega de los análisis preliminares de la documentación entregada en el marco de la ejecución del contrato.

Un (1) segundo pago, por valor del cincuenta (50) porciento del valor del contrato contra entrega del informe final de avalúo, aprobado por el respectivo cuerpo colegiado de conformidad con las actividades del contrato y la propuesta presentada.

Dadas las características del contrato a celebrar, los servicios a prestar por parte del(a) contratista y los plazos de ejecución de las actividades de la estructuración, se establece la siguiente forma de pago:

La AGENCIA APP en caso de disponibilidad, le permitirá el uso de los espacios de trabajo relacionados con éste, ubicados en las instalaciones del ente público.

Detalle Presupuestal:
Para amparar las obligaciones derivadas del contrato, se cuenta con la siguiente ruta presupuestal:

DEPENDENCIA	POS-PRE	PROYECTO	VALOR
Subdirección Gestión Inmobiliaria	92340201	0009200337	$11.900.000

De acuerdo con la necesidad e información presentada en este estudio previo, se solicita certificar la disponibilidad presupuestal requerida en el presente documento.

Interventoría (supervisión del contrato):
La AGENCIA está obligada a vigilar permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado, por lo tanto, se designará un Supervisor(a) que realice seguimiento técnico, administrativo, contable, financiero y jurídico.

Nombre	Nivel	Correo electrónico
Natacha Gómez Hoyos	Subdirectora Gestión Inmobiliaria	natacha.gomez@app.gov.co

Lugar de Ejecución (Sitio de entrega de los bienes o servicios):
Municipio de Medellín.

Duración o Plazo de ejecución del contrato:
Un (1) mes y quince días contados a partir de la aprobación de las garantías.

Multas:

En los eventos en que EL CONTRATISTA incurra en mora, deficiencia o incumplimiento parcial de las obligaciones adquiridas, se dará aplicación a las siguientes multas:

a) Por no iniciar o no reanudar las actividades contratadas, según el caso, en la fecha determinada, o por suspensión temporal de las mismas sin causa justificada o por causas imputables al CONTRATISTA o por no informar por escrito previamente al CONTRATANTE las razones justificadas y no imputables al mismo y que hubieren generado esta situación; se causará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1.000) del valor total del contrato por cada día de mora que transcurra, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo.

b) Por no cumplir con los requisitos necesarios para la suscripción del contrato y/o para el adecuado desarrollo del objeto contractual, se causará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1.000) del valor total del contrato, desde el día calendario siguiente a la fecha prevista para el cumplimiento de estos requisitos, hasta el día en que se dé cumplimiento a los mismos, sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del contrato.

c) Por no entregar, sin justa causa, los productos, bienes o servicios del contrato, se causará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1.000) del contrato, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo, desde el día calendario siguiente a la fecha prevista para el cumplimiento de estos requisitos, hasta el día en que se dé cumplimiento a los mismos.

d) Por entregar los productos, bienes o servicios del contrato sin el cumplimiento a entera satisfacción con los lineamientos exigidos en los documentos contractuales o sin el cumplimiento de los índices de calidad exigidos por el equipo de supervisión del contrato, se causará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1.000) del valor total del contrato, desde el momento en que se notifique el acto administrativo de imposición de multa por incumplimiento de esta obligación al (a) CONTRATISTA, por cada día de mora hasta el día en que sean subsanadas definitivamente las mismas, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del contrato.

e) Por no constituir y entregar a tiempo la garantía única de cumplimiento, en cualquiera de sus riesgos amparados, o las modificaciones a las mismas, se causará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1.000) del valor total del contrato, desde el día calendario siguiente a la fecha prevista para la entrega de estos documentos, hasta el día en que sean entregados, sin superar el uno por ciento (1%) del valor del contrato.

f) Por utilización de software carente de licencia, se causará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1.000) del valor total del contrato, desde el día calendario siguiente a la fecha en se hubiera realizado o advertido el uso de la misma, hasta el momento en que cese el uso irregular, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del contrato.

g) Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato, se causará una multa equivalente al uno por mil (1 x 1.000) del valor total del contrato, desde el día calendario siguiente a la fecha en que EL CONTRATISTA sea requerido por LA AGENCIA, la supervisión o la Interventoría del contrato (si la hubiera) para el cumplimiento de la obligación, hasta el día en que se dé cumplimiento a las mismas, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del contrato.

En el evento en que EL CONTRATISTA incurra en una de las causales de multa y se impusiera la misma, éste autoriza a LA AGENCIA para descontar el valor de esta, la cual se tomará directamente de cualquier suma que se le adeude al contratista, sin perjuicio de hacer efectiva la cláusula penal o la garantía de cumplimiento del contrato.

La imposición de multas se proferirá en acto administrativo motivado, deberá estar precedida por una audiencia con el Contratista, dando aplicación al procedimiento mínimo que garantice el derecho al debido proceso, la cual procede sólo mientras se halle pendiente la ejecución de las obligaciones a cargo del contratista. Así mismo podrán declarar el incumplimiento con el propósito de hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria incluida en el contrato.

Procedimiento para la imposición de multas, sanciones y declaratoria de incumplimiento.

En caso de mora o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por LOS CONTRATISTAS, sin perjuicio de la declaratoria de caducidad del mismo, podrá la AGENCIA, dar inicio al procedimiento de multa con aplicación al debido proceso, de conformidad con el artículo 17 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

La imposición o pago de las multas no exime a los CONTRATISTAS del cumplimiento de la obligación incumplida, ni lo exime de reparar o indemnizar cualquier daño o perjuicio causado a LA AGENCIA o a terceros, derivado del incumplimiento de las obligaciones a su cargo.

Cláusula Penal Pecuniaria:

En caso de declaratoria de caducidad o de incumplimiento total o parcial de las obligaciones, LOS CONTRATISTAS deberán pagar a LA AGENCIA APP a título de indemnización, una suma equivalente a 10% del valor de cada uno de los contratos. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios, no obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que LA AGENCIA APP adeude a LOS

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CONTRATISTAS con ocasión de la ejecución de cada uno de los Contratos, de conformidad con las reglas del Código Civil y las leyes 1150 de 2007 y 1474 de 2011.

Líneas del Plan de Desarrollo:

LÍNEA ESTRATÉGICA: 3.5. GOBERNANZA Y GOBERNABILIDAD
COMPONENTE: 3.5.1. GOBIERNO TRANSPARENTE
PROGRAMA: 3.5.1.5. GESTIÓN FINANCIERA, EFICIENTE Y SOSTENIBLE
PROYECTO: GENERACIÓN DE OPORTUNIDADES Y ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

Medellín, fecha dos (2) de agosto de 2021.

RODRIGO FORONDA MORALES
Ordenador del Gasto

JOSE DANIEL CARDENAS SALAS
Rol Técnico

JUAN SEBASTIÁN PARRA
Rol Logístico

CATALINA PÉREZ MESA
Rol Logístico

ANEXO 1
ANALISIS DEL SECTOR

Fecha de Elaboración: agosto 23 de 2020

Sector Analizado: Servicios Profesionales Especializados avalúos de renta de inmuebles declarados como BIENES DE INTERÉS CULTURAL,

Objeto: Prestación de servicios profesionales como avaluador para apoyar a la AGENCIA APP.

El presente estudio del sector se realiza en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y del manual explicativo titulado *"Guía para elaboración de estudios del sector",* emitido por Colombia Compra Eficiente, donde se impone a la entidad estatal, en este caso a la Agencia APP, el deber del hacer el análisis durante la etapa de planeación para conocer el sector relativo al objeto contractual.

1. Perspectiva Legal

Normativa Aplicable a la AGENCIA APP: Ley 1508 de 2012, Decreto 1364 de 2012, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015, y las demás normas vigentes que regulen la materia; y en lo no regulado particularmente, las normas civil y comercial.

Normativa aplicable al sector al que pertenece el contratista: Por encontrarse el objeto contractual, relacionado con la prestación de servicios profesionales parala realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles es aplicable la Ley 1673 del 19 de julio de 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones", ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, ley 388 de 1997, ley 1682 de 2013, Decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008, y las demás normas civiles y comerciales legales vigentes que regulen la materia.

2. Análisis de Mercado

El objeto del contrato se enmarca dentro del siguiente código del clasificador de bienes y servicios UNSPSC.

Clasificación UNSPSC	Descripción
80111600	Servicio de personal temporal

En el mercado, los servicios profesionales pueden prestarse en diferentes niveles de especialidad, de acuerdo con los estudios y experiencia, se determinará en cada caso concreto, de acuerdo con la especialidad del objeto a contratar.

Para la ejecución del objeto contractual se requiere contar con una entidad del sector inmobiliario con experiencia en la realización de avalúos comerciales corporativos de renta de bienes inmuebles con la metodología que obedezca a lo dispuesto en las normas vigentes sobre avalúos, en particular la ley 9? de 1989, ley 388 de 1997, la ley 1673 de 2013, el Decreto N° 1420 de 1998 y la Resolución N* 620 de 2008, así como la normatividad urbanística (POT) para la realización de avalúos, en especial las Normas Técnicas Sectoriales.

Teniendo en cuenta que los proyectos inmobiliarios gestionados por la Agencia APP se desarrollan en bienes inmuebles del Municipio de Medellín, y para el caso específico, en el predio del proyecto "Casa prado", ubicado en el barrio prado que es un Bien de Interés Cultural Municipal, es indispensable adelantar un avalúo comercial corporativo de renta con el fin de conocer el valor del canon de arrendamiento de dicho inmueble.

El avalúo es un estudio que se hace sobre un inmueble para determinar su valor comercial En condiciones normales de mercado. Existen los Avalúos Corporativos que son aquellos realizados por gremios, o lonjas de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

El texto de un avalúo contiene una completa descripción del inmueble, tanto de su parte física, como de la zona donde se encuentra y de su situación jurídica. Además, señala aspectos como la reglamentación urbanística, referencias de los servicios públicos, condiciones del terreno y datos particulares que pueda tener cada bien.

Para llevar a cabo el avalúo se consideran situaciones como el grado y tipo de mantenimiento, el estado de conservación, las cualidades de funcionamiento y operación, la obsolescencia, el mayor y mejor uso, el mercado las posibilidades de comercialización, el medio ambiente, la edad del inmueble y su depreciación, además de aspecto técnicos específicos.

Características de los Avalúos Comerciales:

a) Identificación de la clase de avalúo que se realiza y su justificación.

b) Explicación de la metodología utilizada.

c) Identificación y descripción de los bienes inmuebles avaluados, precisando la

cantidad y estado o calidad de sus componentes.

d) Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.

e) Las cantidades de que se componen los bienes valorados que se utilizaron para realizar los cálculos.

f) El valor resultante del avalúo.

g) La vigencia del avalúo (no podrá ser inferior a un año)

h) Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado.

i) Cuando la metodología utilice proyecciones, se debe señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas, se debe incluir las fuentes de donde fueron tomadas y supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.

j) Sila metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

Métodos básicos para realizar Avalúos Comerciales:

i) Comparación de Mercado: Consiste en analizar inmuebles que tengan características similares al que es objeto de valoración.

ii) De Renta: Consiste en aplicar un porcentaje de utilidad del valor comercial del inmueble en condiciones normales de uso, sin tener en cuenta valorizaciones e inflación, equiparándola con tasas reales de interés bancario.

iii) De Costos de Reposición: Se hace en edificaciones deterioradas, y consiste básicamente en calcular el valor teniendo en cuenta el costo de la reconstrucción del bien.

Con base en los resultados, el avaluador dictaminará el valor real que tiene la propiedad en el mercado en cuanto a su valor de renta; es decir, el precio más elevado que el bien alcanzaría si se pusiera en venta.

Para el caso de los avalúos comerciales corporativos, es la Junta Corporativa de Avaluadores el organismo que analiza la metodología y determina el valor definitivo del bien inmueble.

Según la Sociedad Colombiana de Avaluadores, un avaluador debe poseer varias cualidades para ejercer con calidad su profesión, entre ellas están el conocimiento de la ciencia valuatoria, la objetividad, la idoneidad, una ética profesional que implica las responsabilidad de su oficio; un enfoque económico del mercado, y estar apoyado en bases de datos, contactos con otros avaluadores y poseer un infraestructura operativa.

Perspectiva Económica

Por tratarse de servicios no regulados por el Estado, los precios se regulan de acuerdo a la dinámica de la oferta y la demanda, y se tasan por las personas naturales y jurídicas que los prestan en el mercado, de acuerdo a sus análisis de costos y alcance de los servicios contratados.

3. Perspectiva Comercial, Organizacional y Técnica

3.1 Análisis de la demanda

Adquisiciones previas:

La agencia APP con anterioridad realizo una contratación de un avalúo comercial con ocasión del proyecto denominado "Centro de Comercio y Servicios La Aurora", ubicados en el corregimiento San Cristóbal — Sector Nuevo Occidente, Centralidad Zonal La Aurora, con las siguientes características:

OBJETO:	DURACIÓN	FECHA DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONTRATISTA
Prestación de servicios profesionales y apoyo a la gestión para la elaboración del avalúo comercial corporativo de inmuebles propiedad del Municipio de Medellín, en el marco del desarrollo de proyectos inmobiliarios gestionados por la Agencia APP.	Un (1) mes, contado partir de la firma del acta deinicio.	30 de agosto de 2017	$6.902.000	Corporación Lonja de Propiedad Raíz Medellín, Antioquia

Histórico de compras o adquisiciones de otras Entidades Estatales de la prestación de servicios profesionales en la realización de avalúos para bienes inmuebles

Para el análisis del sector se partió de la búsqueda en el SECOP de personas naturales o jurídicas que hayan celebrado contratos con objetos similares en el sector público, encontrando lo siguiente:

ENTIDAD CONTRATANTE:	OBJETO:	VALOR DEL CONTRATO	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONTRATISTA
INSTITUTO TECNOLOGICO METROPOLITANO	Prestación de servicios como contratista independiente, sin vínculo laboral por su propia cuenta y riesgo para realizar la gestion de apoyo técnico de Avalúos, para revisión de avalúos catastrales, autoestimaciones y estudios económicos, en ejecución del Contrato Interadministrativo No.4600012107 de 2021, celebrado entre la Gobernación de Antioquia - Departamento Administrativo de Planeación y el ITM.	$11.502.907	GLADYS ELENA RENDON OTALVARO
Instituto geográfico Agustín Codazzi	Prestación de servicios profesionales para realizar avalúos comerciales, a nivel nacional de los bienes urbanos y rurales.	$40.000.000	DIANA MARIA LOAIZA BARRAGAN

3.2 Análisis de la Oferta

La Agencia APP ha encontrado que este mercado de servicios de avalúos comerciales corporativos, se ofrece a nivel nacional y que es prestado en su mayoría de manera gremial.

La Agencia APP, desde la subdirección de Gestión Inmobiliaria requiere contar con una entidad del sector inmobiliario con experiencia de ocho (8) años en la elaboración de avalúos comerciales corporativos de bienes inmuebles fiscales, para ello se pretende contratar a la "Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia" que agrupa a las personas y empresas vinculadas al sector inmobiliario en las áreas de avalúos, corretaje, administración de propiedad horizontal, administración y arrendamiento de inmuebles, promoción, gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios, y cuenta con una amplia trayectoria en la realización de avalúos, dentro y fuera del Departamento de Antioquia, los cuales son elaborados conla participación de sus afiliados, quienes tienen el R.N.A. (Registro Nacional de Avaluadores) de Fedelonjas y cuentan conla inscripción en el R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores), asegurando un procedimiento técnico que contempla la normatividad vigente en la materia. El Avalúo Corporativo de bienes que realiza la Lonja se lleva a cabo con la siguiente metodología: i) Asignación del trabajo a avaluadores afiliados al Gremio debidamente certificados y pertenecientes al registro interno de avaluadores. ii) Ejecución

de la inspección del bien, investigación de mercado y aplicación de los métodos valuatorios para definir su valor. iii) presentación de la información consolidada en el Comité de Avalúos de la Lonja, donde los demás avaluadores hacen observaciones, aportan información y conceptos útiles. iv) Revisión del trabajo a la Junta Corporativa de Avalúos, organismo encargado de analizar y discutir la metodología y el valor definitivo del avalúo.

4. Precios

La Agencia APP realizó un análisis de precios a entidades que prestan servicios de realización de avalúos comerciales, encontrando que los precios cotizados por la entidad gremial Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, se encuentran dentro de los rangos de valores ofrecidos en el mercado para este tipo de servicios.

Entidad	DURACIÓN	VALOR HONORARIOS	IVA (19%)	VALOR TOTAL HONORARIOS
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia	1 mes	$ $10.000.000	$1.900.000	$11.900.000
RODRIGO ECHEVERRI GIRALDO1	1 mes	$ 5.500.000	N/A	$ 5.500.000

1. Forma de Pago

Forma de pago (incluyendo el anticipo o pago anticipado en caso de que se requiera):

La AGENCIA APP cancelará a EL CONTRATISTA el valor del contrato mediante pagos estimados de forma proporcional a los servicios efectivamente prestados, acorde con la programación de pagos que se anexará al contrato y al cronograma de pagos establecido en la Circular No. 01 del 04 de enero de 2021, presentación de la cuenta cobro y entregas parciales de los productos del contrato, certificación de pago de las obligaciones al Sistema General de Seguridad Social, informe de ejecución de la prestación satisfactoria del servicio y certificación por parte de la supervisión del recibo a satisfacción de la ejecución objeto del contrato, además de informe de supervisión y seguimiento.

Los pagos se realizarán de acuerdo con el cronograma y a la entrega de productos del contrato, en la siguiente proporción:

[1] El cotizante manifestó con posterioridad que no contaba con las certificaciones necesarias para realizar el avalúo, teniendo en cuenta, la calidad de Bien de Interés Cultural del inmueble.

Un (1) primer pago, por valor de hasta el cincuenta (50) por ciento del valor del contrato contra entrega de los análisis preliminares de la documentación entregada en el marco de la ejecución del contrato.

Un (1) segundo pago, por valor del cincuenta (50) por ciento del valor del contrato contra entrega del informe final de avalúo, aprobado por el respectivo cuerpo colegiado de conformidad con las actividades del contrato y la propuesta presentada.

Dadas las características del contrato a celebrar, los servicios a prestar por parte del(a) contratista y los plazos de ejecución de las actividades de la estructuración, se estable la siguiente forma de pago:

Un (1) primer pago, por valor de hasta el cincuenta (50) porciento del valor del contrato contra entrega de los análisis preliminares de la documentación entregada en el marco de la ejecución del contrato.
Un (1) segundo pago, por valor del cincuenta (50) porciento del valor del contrato contra entrega del informe final de avalúo, aprobado por el respectivo cuerpo colegiado de conformidad con las actividades del contrato y la propuesta presentada.

Proyectó:	Juan Sebastián Parra – Contratista

ANEXO No 2
ESTUDIO DE IDONEIDAD Y EXPERIENCIA

1. CONTRATISTA

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA

2. OBJETO:

Prestación de servicios especializados como avaluador para apoyar a la AGENCIA APP.

3. PERFIL REQUERIDO

Entidad del sector inmobiliario con basta experiencia en la elaboración de avalúos de carácter corporativo de bienes inmuebles de Interés Cultural y que sus agremiados, se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores y en el Registro Abierto de Avaluadores en las categorías de Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. (Inmuebles de Conservación Arquitectónica).

Para establecer el perfil es necesaria una detenida lectura de la normativa y de la jurisprudencia vigente. En primer lugar, el numeral 3º del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 establece:

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.

De igual forma, la Ley 1150 de 2007 define la prestación de servicios profesionales, al establecer el mecanismo de contratación directa como la vía por la cual la Administración debe llegar a esta tipología contractual:

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;

Es clara la existencia de dos modalidades específicas dentro del género "prestación de servicios", estas son: la prestación de servicios "profesionales" y la prestación de servicios "de apoyo a la gestión", definida por la jurisprudencia del H. Consejo de Estado así:

"Serán entonces contratos de "prestación de servicios profesionales" todos aquellos cuyo objeto esté determinado materialmente por el desarrollo de actividades identificables e intangibles que impliquen el desempeño de un esfuerzo o actividad tendiente a satisfacer

necesidades de las entidades estatales en lo relacionado con la gestión administrativa o funcionamiento que ellas requieran, bien sea acompañándolas, apoyándolas o soportándolas, al igual que a desarrollar estas mismas actividades en aras de proporcionar, aportar, apuntalar, reforzar la gestión administrativa o su funcionamiento con conocimientos especializados, siempre y cuando dichos objetos estén encomendados a personas catalogadas de acuerdo con el ordenamiento jurídico como profesionales. En suma, lo característico es el despliegue de actividades que demandan la aprehensión de competencias y habilidades propias de la formación profesional o especializada de la persona natural o jurídica, de manera que se trata de un saber intelectivo cualificado. " (Negrilla fuera de texto)

En este caso, se acudirá al "contrato de prestación de servicios profesionales" para apoyar a las dependencias y al personal de la AGENCIA APP encargados, misionalmente, como lo dicen las funciones de esas dependencias, de realizar estas actividades, en vista de que para desarrollar el objeto del contrato, especialmente en el componente valuatorio con énfasis en la valoración de bienes de interés cultural enmarcado en la categoría de Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. (Inmuebles de Conservación Arquitectónica)., se tiene en cuenta la alta calificación académica y profesional de la persona jurídica que debe proveer el acompañamiento misional de la entidad, en razón a que no puede ser un acompañamiento ordinario, sino un verdadero experto en proyectos y avalúos de alta complejidad, de reconocida idoneidad.

En ese entendido, el contrato que tenga por objeto el acompañamiento profesional a las actividades de estructuración de proyectos desde el componente valuatorio de los mismos dentro de la entidad, serán contratos de prestación de servicios profesionales especializados, y para identificar al contratista la entidad determinará la experiencia como factor para la escogencia del contratista idóneo para la ejecución del mencionado.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Once Millones Novecientos Mil Pesos M.L. ($11.900.000).

5. IDONEIDAD DEL CONTRATISTA

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia es una entidad gremial sin ánimo de lucro, que agrupa a las personas y empresas vinculadas al sector inmobiliario en las áreas de avalúos, corretaje, administración de propiedad horizontal, administración y arrendamiento de inmuebles, promoción, gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios.

Con más de 50 años de experiencia, actúa como orientador del negocio inmobiliario en el departamento de Antioquia, representando, profesionalizando y siendo vocero calificado

ante entidades públicas y privadas. El conocimiento profundo en cada subsector que representa y especialmente en el Valuatorio, le ha permitido adelantar no solo leyes que regulen la actividad, sino también participar en proyectos de gran envergadura e importancia para la ciudad y el departamento de Antioquia.

La marca del Gremio Inmobiliario Antioqueño es **símbolo de respaldo, seguridad y confianza**, posicionada con sus afiliados y grupos de interés desde el sector público y privado. Su compromiso permanente es vigilar el desarrollo armónico y equilibrado de los núcleos urbanos del departamento y propender por una mejor calidad de vida de sus habitantes, además de representar los intereses de los afiliados con un sentido colectivo.

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia está afiliada al Comité Intergremial de Antioquia y FEDELONJAS - Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz con representatividad internacional.

Por su **conocimiento, experiencia y metodología**, La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia se ha convertido en una autoridad referente del sector inmobiliario dentro y fuera del departamento de Antioquia. A continuación, algunas entidades que han hecho uso de nuestros servicios:

Alcaldía de Medellín
FONVALMED
Fondo de Valorización de Medellín

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín

Alcaldía de Medellín

Alcaldía de Envigado

Juntos SUMAMOS

TODOS SOMOS SABANETA
CIUDAD PARA EL MUNDO

Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

edu
Empresa de Desarrollo Urbano

devimed s.a.

AUTOPISTAS URABÁ

Medellín, agosto de 2021.

Proyecto: Catalina Pérez Mesa – Profesional Apoyo Gestión de Compras y Contratación	Aprobó: Natacha Gómez Hoyos – Subdirectora Gestión Inmobiliaria

Anexo No. 3 Matriz de Riesgos

No.		Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento			¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
														Probabilidad	Impacto	Calificación Total					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1		General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento total o parcial para el acceso a alguno de los productos y servicios establecidos en el convenio de cooperación	Incumplimiento del objeto del convenio de cooperación	1	1	2	BAJO	LONJA	Cumplir con las obligaciones de la Lonja señaladas en el convenio de cooperación suscrito	1	1	2	NO	Supervisor del convenio	Al inicio del convenio	Terminación del contrato	Requerimiento por oficio para atención de calidad	Mensual
2		General	Interno	Ejecución	Operacional	No entrega de información por parte de la entidad	Incumplimiento del objeto del convenio e insatisfacción de necesidad	2	3	5	MEDIO	LONJA	Adecuada supervisión del convenio	1	1	2	NO	Supervisor del convenio	Al inicio del convenio	Terminación del contrato	Mensual	Durante la ejecución del contrato
3		Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de los compromisos en la confidencialidad de la información	Desconocer el derecho de dominio sobre la propiedad material, intelectual, indstrial y derechos de autor sobre la información suministrada	2	3	5	MEDIO	Agencia APP	Adecuada supervisión del convenio	3	3	6	NO	Supervisor del convenio	Al inicio del convenio	Terminación del contrato	Control a la Ejecución del Convenio	Durante la ejecución del contrato

Anexo No. 3 Matriz de Riesgos

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento			¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación Total					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
4	General	Interno	Ejecución	Operacional	Información suministrada por la entidad de manera incorrecta	Incumplimiento del objeto del convenio de cooperación e insatisfacción de necesidad	2	3	5	MEDIO	LONJA	Adecuada supervisión del convenio	1	1	2	NO	Supervisor del convenio	Al inicio del convenio	Terminación del convenio	Mensual	Durante toda la ejecución del contrato
5	General	Interno	Ejecución	Operacional	Deficiencias en la Supervisión del convenio	1. Pérdida de la credibilidad institucional. 2. Desgaste administrativo. 3. Posibles sanciones legales.	1	3	4	BAJO	AGENCIA APP	1. Informar a supervisor sobre aspectos jurídicos, técnicos, administrativos y financieros del convenio. 2. Notificación periódica a supervisores sobre los convenios de los que es responsable y de sus deberes como tal.	2	2	4	NO	Supervisor del convenio	Al inicio del convenio	Al inicio del convenio	Revisión informes de supervisión.	Durante toda la ejecución del convenio
6	GENERAL	Interno	Ejecución	Operacional	Suspensión del convenio	Retrasos en la ejecución del cronograma	2	3	5	MEDIO	LONJA Y AGENCIA APP	Prevención y buen manejo en la ejecución del cronograma del convenio	1	2	3	SI	Supervisor del convenio	Al inicio del convenio	Terminación del convenio	Revisión permanente del cronograma	Durante la ejecución del convenio

Anexo No. 3 Matriz de Riesgos

PROBABILIDAD DEL RIESGO			IMPACTO DE RIESGO			CATEGORIA DEL RIESGO (PROBABILIDAD DEL RIESGO + IMPACTO DE RIESGO)	
CATEGORIA	**VALORACIÓN**		**CATEGORIA**	**VALORACIÓN**		**VALORACIÓN DEL RIESGO**	**CATEGORÍA**
RARO	1		INSIGNIFICANTE	1		8,9,10	RIESGO EXTREMO
IMPROBABLE	2		MENOR	2		6 Y 7	RIESGO ALTO
POSIBLE	3		MODERADO	3		5	RIESGO MEDIO
PROBABLE	4		MAYOR	4		2,3 Y 4	RIESGO BAJO
CASI CIERTO	5		CATASTROFICO	5			

EL DIRECTOR GENERAL DE LA AGENCIA PARA LA GESTION DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS-APP

HACE CONSTAR QUE:

En la fecha dos (2) de agosto de 2021, no se cuenta en la planta de cargos de la AGENCIA APP, con personal vinculado que pueda desempeñar las funciones que más adelante se enumeran, las cuales son requeridas por la Entidad:

1. Apoyar a la AGENCIA APP en el proceso de reconocimiento de la información presentada tales como: certificado de libertad y tradición, información catastral y demás documentos técnicos especificados en la propuesta económica LPR-AV-0060A
2. Realizar la revisión de la identificación y localización del inmueble objeto de valoración y tasación del avalúo
3. Realizar el respectivo avalúo comercial de renta del bien inmueble de interés cultural.
4. Apoyar a la AGENCIA APP en el proceso de aprobación del avalúo de conformidad con la metodología y procedimiento presentado en la propuesta comercial.
5. Las demás actividades que sean asignadas por la supervisora del contrato y que guarden relación con el objeto contractual y la normatividad en avalúos vigente.

RODRIGO FORONDA MORALES
Director General