	FORMATO NECESIDAD PRESTACION DE SERVICIOS PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES O DE APOYO A LA GESTION	Código: A-CO-F-041 Versión: 01 Fecha: 27-12-2024	Girardota con calidad

NUMERO DE NECESIDAD: 342 -----

19 JUN 2025

CDP N°: El presente proceso se encuentra respaldado según certificado de disponibilidad presupuestal No. 914 del 06 de junio de 2025.

VALOR: SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($70.000.000) incluido IVA y demás costos directos e indirectos a que haya lugar.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO DE GIRARDOTA PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

De conformidad con el artículo primero de la Ley 136 de 1994 *"El municipio es la entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio"*, en concordancia con lo anterior el artículo tercero de la Ley 80 de 1993 establece*: "De los Fines de la Contratación Estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines."* De lo que se deduce que el fin primordial del municipio es el de contribuir al bienestar general y demás fines del Estado, para lo cual requiere contratar la ejecución de diferentes actividades de acuerdo con las necesidades básicas y específicas de su población.

El Decreto 058 de 2019 adecúa la Estructura de la Administración Municipal de Girardota, mediante el cual describe las funciones de las dependencias que componen la administración municipal, estableciendo en su artículo 4, que la Secretaría de Servicios Administrativos tiene la responsabilidad de apoyar y coordinar los procesos precontractuales y contractuales, encaminados al cumplimiento de los objetivos municipales, de acuerdo con la normatividad aplicable, así como la coordinación, ejecución y controlar los procesos de compra, adquisición y suministro de bienes y servicios.

Así mismo, la Secretaría de Servicios Administrativos, es una Dependencia estratégica de la Entidad, encargada y responsable entre otros, de adoptar e implementar políticas, estrategias y directrices organizacionales, para proveer un talento humano altamente productivo, la atención oportuna a las obligaciones pensionales y prestaciones económicas, modelos organizacionales orientados a la calidad del servicio y la mejora continua, así como recursos físicos, tecnológicos y documentales, que permitan el fortalecimiento de la capacidad administrativa y el desempeño institucional de la Administración. Encargada, además, de las Áreas de Archivo, Sistemas, Almacén (bienes muebles e inmuebles); vigilancia; transporte; por lo cual, requiere del personal suficiente y necesario para atender la alta demanda de funciones y usuarios internos y externos a su cargo, buscando eficiencia, oportunidad y eficacia en desarrollo de sus funciones, así, como velar porque se dé una correcta planeación, organización, dirección y control de todas las actividades.

A su vez, entre las funciones de la Secretaría de Servicios Administrativos se encuentran la administración de los bienes propiedad del municipio, la supervisión de su estado, así como la organización y protección de los bienes muebles e inmuebles a su cargo. En este sentido, la información disponible sobre los bienes inmuebles no se encuentra debidamente depurada ni actualizada, a pesar de los constantes esfuerzos realizados por los funcionarios de cada área mediante gestiones preventivas, procesos de identificación y avalúos técnicos. Por lo tanto, la información existente no constituye un insumo significativo para la contabilidad general del municipio, lo que hace necesario realizar nuevos avalúos de los inmuebles pertenecientes al municipio de Girardota.

Para garantizar el cumplimiento efectivo de las actividades contempladas en el Plan de Desarrollo 2024-2027 -"Decencia en lo público", se hace necesario contar con personal de apoyo que acompañe la gestión propia de la entidad, en lo referente a la gestión administrativa de la Secretaría de Servicios Administrativos.

Teniendo en cuenta las funciones ya mencionadas, en atención a la estructura orgánica de la Entidad y las funciones asignadas a las distintas dependencias que la conforman y que a su vez desarrollan la misión y visión institucional, la Alcaldía de Girardota adelanta múltiples actividades que resultan ser la piedra angular de su gestión misional y que se encuentran enmarcadas en la formulación e implementación de políticas públicas, la ejecución de planes y programas de desarrollo, así como la prestación de servicios esenciales para la comunidad, garantizando el bienestar de la población, promoviendo el crecimiento económico y el desarrollo social de los girardotanos.

El Municipio de Girardota requiere contar con información técnica confiable y actualizada sobre el valor comercial de los predios involucrados en procesos de adquisición, legalización o formalización, ya que esta es una condición indispensable para avanzar con seguridad jurídica y administrativa en la ejecución de proyectos estratégicos. Actualmente, la administración municipal no dispone de un equipo interno con la idoneidad técnica ni los registros exigidos por la normativa vigente para realizar avalúos con validez legal, lo que limita su capacidad de respuesta y afecta la planificación efectiva de sus intervenciones territoriales.

Actualmente, la administración municipal de Girardota es propietaria de un número significativo de bienes inmuebles que, conforme al artículo 674 del Código Civil, se clasifican como bienes patrimoniales o fiscales. Estos son aquellos que pertenecen a una persona jurídica de derecho público —como lo es el municipio— y que, aunque están destinados en muchos casos a la prestación de servicios públicos o al cumplimiento de funciones estatales, no se encuentran destinados al uso común de los ciudadanos. En ese sentido, el Estado ejerce sobre ellos un dominio pleno y los administra de forma similar a como lo hacen los particulares con sus propios bienes, buscando siempre su aprovechamiento en beneficio de la comunidad.

Respecto a los bienes de carácter fiscal, y según la jurisprudencia del Consejo de Estado, su naturaleza permite la celebración de contratos como arrendamientos, comodatos, enajenaciones y otros negocios jurídicos válidos, siempre que estos se encuentren dentro del marco legal y representen un beneficio para la administración. En concordancia con los conceptos emitidos por la Sala de Consulta y Servicio Civil de dicho alto tribunal, estos bienes no están sujetos a las

restricciones que aplican a los bienes de uso público, lo que otorga a las entidades territoriales mayor flexibilidad para su gestión patrimonial.

Adicionalmente, el municipio de Girardota posee ciertos inmuebles que actualmente no cumplen ninguna función pública ni generan utilidad alguna para la administración. Debido a su naturaleza o ubicación geográfica, no pueden ser utilizados para actividades propias del gobierno local. Sin embargo, estos bienes continúan generando obligaciones como el pago de impuestos, gastos de seguridad y mantenimiento, lo que representa una carga económica para el ente territorial. En consecuencia, y con el objetivo de evitar un posible detrimento patrimonial, se hace necesario evaluar alternativas como el arrendamiento o la enajenación de estos bienes a terceros interesados, con el fin de optimizar el uso del patrimonio municipal y garantizar su sostenibilidad.

En este contexto, se hace necesaria la contratación de un servicio de apoyo a la gestión que permita suplir esta necesidad, mediante la participación de profesionales debidamente acreditados y autorizados para realizar avalúos bajo los parámetros establecidos por el Decreto 1420 de 1998 y demás normativas aplicables. Esta contratación garantizará no solo el cumplimiento de los requisitos legales, sino también la transparencia y eficiencia en el uso de los recursos públicos, contribuyendo al logro de los objetivos del Plan de Desarrollo Municipal en términos de infraestructura, movilidad, vivienda y espacio público.

Ahora bien, es importante resaltar que el proceso de realización de los avalúos de los bienes inmuebles tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, el cual reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, y los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997, así como el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998. Dichas normas hacen referencia a los avalúos, regulando el trámite y procedimiento mediante el cual deben realizarse los avalúos comerciales, privilegiando la experiencia de un avaluador profesional como garante de la adecuada estimación del valor comercial del bien inmueble, con el fin de proteger los derechos patrimoniales de la entidad estatal.

Adicionalmente, el Decreto 1420 de 1998 establece en su artículo 8° que las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en el marco del presente decreto deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se ubique el bien objeto de valoración. Esta exigencia busca asegurar que los avalúos sean realizados por personal idóneo, debidamente acreditado y conocedor del contexto local del mercado inmobiliario.

Sin duda alguna, resulta fundamental que quien ejecute el objeto contractual cuente con todos los requisitos estratégicos, técnicos y legales exigidos por la normativa vigente, garantizando así la confiabilidad y legalidad del proceso de valoración. Esta rigurosidad es clave para que la administración municipal disponga de información precisa y actualizada sobre sus bienes inmuebles, lo cual se traduce en una gestión patrimonial más eficiente, transparente y alineada con los principios de la función pública.

A pesar del paso del tiempo, la propiedad raíz continúa considerándose sinónimo de riqueza, y es innegable el interés que estos bienes generan tanto para los particulares como para el Estado. El espacio físico resulta indispensable para el desarrollo de diversas actividades humanas y, en consecuencia, representa un factor clave en la generación de bienestar para quienes interactúan

con un inmueble. En el ordenamiento jurídico colombiano, a lo largo del tiempo y mediante la creación de entidades especializadas en el manejo de bienes inmuebles, se ha procurado garantizar la seguridad jurídica en todos los actos relacionados con este tipo de bienes.

Cabe recordar que la propiedad sobre un inmueble conlleva obligaciones, como el pago de impuestos, que repercuten en el bienestar colectivo a través del fortalecimiento del Estado. Desde la promulgación de la Constitución Política de 1991, se reconoce el derecho a la propiedad, pero se establece como un derecho limitado. Esto significa que, en virtud de la primacía del interés general sobre el particular, es posible imponer restricciones legítimas a los derechos que ostente un propietario sobre su bien inmueble.

Así mismo, con la creación de los procesos de enajenación administrativa y judicial derivados de la ley 9 de 1989 y ley 388 de 1997, surgió el concepto de avalúo administrativo el cual a pesar de que no exista un artículo que lo defina textualmente, las diferentes disposiciones en especial las de la ley 9 resaltan ser características especiales y diferenciales de otro tipo de avalúo, las cuales son:

- Son los ordenados por las entidades oficiales y entidades territoriales.

En principio son los que realizan y emiten exclusivamente las entidades públicas en especial el IGAC, aunque como se verá a continuación también son avalúos administrativos aquellos que se emiten por cualquier otro particular (persona natural o jurídica) a solicitud de las entidades públicas que frecuentemente son utilizados para adelantar actuaciones administrativas.

La ley 9 en su artículo 27 menciono que este tipo de avalúos debía realizarse principalmente por el IGAC o por la entidad que cumpla sus funciones, definición complementada mediante el decreto 2150 de 1995 que en su artículo también 27 señalo:

"artículo 27: avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el instituto geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la lonja de propiedad raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos. Parágrafo. - si la entidad pública escoge la opción privada, corresponderá a la lonja determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo de bienes inmuebles."

Esta disposición amplia la capacidad para emitir este tipo de avalúos tanto a personas jurídicas como naturales, pero con la condición de que esa persona se encuentre registrada y autorizada por la lonja de donde está ubicado el inmueble a examinar, situación que fue demanda porque se consideró que vulneraba los derechos a la igualdad, libre ejercicio de la profesión y libre asociación.

La corte constitucional mediante Sentencia C-492 del 26 de septiembre de 1996 declaro exequible la disposición argumentando que la norma lo que pretendía era darle oportunidad a entidades diferentes al IGAC para emitir estos avalúos de forma más rápida, permitiendo así el cumplimiento de los principios de eficiencia, celeridad y economía que deben tener las entidades públicas al momento de actuar, también se buscaba con esta norma agilizar los trámites relacionados con

procesos expropiatorios, pero en ultimas es la entidad la que decide si es el IGAC o un privado el que emite el dictamen.

Por las razones anteriormente expuestas, y dado que la Administración Municipal no cuenta con personal de planta que pueda asumir estas labores, se hace necesaria la contratación de una persona jurídica idónea y competente que desarrolle de manera eficiente las actividades técnicas establecidas en el objeto contractual, en apoyo a la Secretaría de Servicios Administrativos.

Tratándose de actividades en las que prima el intelecto y no existiendo en la planta de personal, la alternativa legal con que cuenta la entidad para suplir la necesidad temporal que tiene, es mediante la celebración de un contrato de prestación de servicios para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión administrativa para garantizar la operatividad del municipio, conforme al artículo 32 – numeral 3 de la Ley 80 de 1993, que 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 conocimiento especializados. // En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable*".

Adicional a todo lo anteriormente señalado, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2013, indica que 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, y define que 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. Por vía jurisprudencial, se ha reiterado que el contrato de prestación de servicios puede celebrarse tanto con personas naturales como jurídicas. Al respecto, el Consejo de Estado se pronunció manifestando que *"el contrato de prestación de servicios tiene por finalidad realizar actividades relacionadas con la administración de la entidad o el cumplimiento de sus funciones; su carácter es temporal; el contratista goza de autonomía e independencia para la ejecución de las prestaciones y puede celebrarse tanto con personas jurídicas como naturales, en este último caso, siempre y cuando las actividades contratadas no puedan cumplirse con personal de planta o cuando las labores requeridas exigen conocimientos especializados de los que no disponen los servidores de la entidad. (…)".*

UBICACIÓN EN EL PLAN DE DESARROLLO Y CODIGO BPIN

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DECENCIA EN LO PUBLICO: N/A

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DE CONTRATO A CELEBRAR:

OBJETO: Prestación de servicios de apoyo en la gestión de la Secretaría de Servicios Administrativos en la realización de avalúos para la adquisición, formalización y/o legalización de

predios requeridos por el Municipio de Girardota para el cumplimiento de los Objetivos y programas contenidos en el Plan de Desarrollo.

ALCANCE DEL OBJETO:

El presente contrato tiene como objetivo la prestación de servicios de apoyo a la gestión para la realización de avalúos técnicos y comerciales de predios que sean requeridos por el Municipio de Girardota con fines de adquisición, formalización o legalización, en el marco de los proyectos estratégicos y metas establecidas en el Plan de Desarrollo Municipal. Este servicio incluye la evaluación integral de los inmuebles conforme a la normativa vigente, con el fin de generar información confiable y actualizada que sirva de base para la toma de decisiones administrativas, jurídicas y financieras, garantizando así la correcta planeación, inversión y gestión del patrimonio público.

CLASIFICACIÓN UNSPSC:

El objeto contractual se enmarca dentro del siguiente código clasificador de bienes y servicios:

CÓDIGO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
93151500	Servicios Políticos y de Asuntos Cívicos	Servicios de administración y financiación pública	Administración pública	
80101600	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios de asesoría de gestión	Gerencia de proyectos	
80131802	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicios de avalúo de inmuebles

OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA:

Los procedimientos y las especificaciones técnicas en materia de avalúos, aplicables para el cumplimiento del objeto del presente contrato de prestación de servicios, son las consagradas en la Resolución 620 de 2008, la ley 1673 de 2013 o aquellas que la modifiquen o sustituyan expedidas por el IGAC, en lo que haga referencia a avalúos comerciales; es indispensable tener en cuenta las siguientes características:

1. Regirse por la normatividad vigente por parte del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), para la realización de avalúos para el Estado.
2. Realizar el avalúo de los bienes inmuebles solicitados por el superior del contrato, utilizando los métodos descritos conforme la propuesta de trabajo presentada. (Metodología empleada para la elaboración del avalúo. Justificación de la metodología. Memoria de cálculo. Análisis de antecedentes.)
3. Entregar el respectivo estudio de los avalúos por escrito y en archivo magnético.
4. Presentar el avalúo correspondiente a cada bien, el cual deberá contener, entre otros, la siguiente información:

- Descripción del bien
- Identificación
- ubicación física
- registro fotográfico
- estado de conservación, entre otros;
- Adicionalmente, deberá contener criterios técnicos de verificación.

5. El contratista deberá desarrollar la investigación económica con el fin de proceder a dar valores basados en las metodologías, avaluadoras existentes y aprobadas para el efecto.
6. Los avalúos deberán realizarse de acuerdo al procedimiento y a lo establecido en la normativa vigente para avalúos
7. Cumplir con el objeto del contrato y cada una de las actividades descritas para el desarrollo del mismo dentro las especificaciones técnicas y alcances de conformidad con los estudios previos, los cuales forman parte integral del presente contrato.
8. Efectuar visita física a los inmuebles para la generación del avalúo para lo cual dejará evidencia fotográfica.
9. Propender por que la información suministrada conforme los bienes inmuebles y su correspondiente avaluó sea garantizado bajo un estándar de calidad, informando con oportunidad al supervisor de las necesidades adicionales, actuaciones pertinentes, posibles intervenciones, entre otros.
10. Servir de apoyo administrativo en caso que sea necesario y de acuerdo a las necesidades de la entidad, conforme los estimado por la Secretaria de Servicios Administrativos.
11. Contratar el personal idóneo y calificado para adelantar todas las actividades necesarias para desarrollar el objeto contractual.
12. Designar un profesional que será responsable de la dirección general del proceso, de su control, vigilancia y ejecución idónea y oportuna del mismo, el cual será el encargado de gestionar los diferentes comunicados o actividades con la alcaldía municipal.
13. Realizar los diferentes avalúos comerciales y/o actualizaciones que se requieran por parte del Municipio, a los diferentes bienes inmuebles, según requerimientos, lineamientos y directrices de la supervisión del contrato, así, como a la normatividad que regula la materia.
14. Valorar todo tipo de bienes inmuebles urbanos y rurales (y demás clasificación del suelo) servidumbres, inmuebles especiales y afectaciones, aplicando los procesos y métodos de valoración legalmente constituidos y la normatividad vigente que regula dicha actividad, en especial, se tendrán en cuenta las normas urbanísticas.
15. Emplear metodologías para determinar Valor Comercial de Lote, a través de Métodos consignados en la norma, que permitan de manera eficiente, confiable y eficaz, realizar los análisis y estudios de mercado en su integralidad, que permitan establecer el comparativo de las diferentes variables a considerar.
16. En desarrollo del presente contrato, la supervisión del contrato, junto con el profesional que ejercerá como director del proceso por parte del Contratista, deberá desarrollar en articulación con la administración municipal, un Comité de Homologación, que para tal efecto, la administración municipal cree y del cual señalará la participación tanto del equipo contratista como de la entidad.
17. El contratista apoyará a la administración municipal, en los tramites necesarios de convocatoria, implementación y desarrollo de la Mesa Corporativa de Avalúos, que para tal efecto, la administración municipal cree y del cual señalará la participación tanto del equipo contratista como de la entidad.

18. Elaborar el proyecto de avalúos conforme a los lineamientos del Municipio de Girardota, aportando los documentos y certificados requeridos.
19. Presentar informes de avances y procedimientos realizados para la ejecución de los avalúos sobre aspectos específicos, bien sean técnicos, financieros o administrativos, durante el tiempo del contrato y cada vez que sea requerido por la supervisión.
20. Presentar los informes con las actividades y procedimientos empleados en la realización de los avalúos, que contenga documentación del proceso, estudios de mercado como soporte de los avalúos realizados y demás avaluatorios establecidos por el IGAC que hayan sido utilizados.
21. Presentar informes sobre las reuniones de la Mesa Corporativa de Avalúos y/o del Comité de Homologación, en las que se definan los valores asignados a los avalúos.
22. Presentar los documentos técnicos de soporte de los procesos de avalúos.
23. Informar oportunamente y por escrito al supervisor del contrato, sobre las anomalías que se detecten en el desarrollo del mismo y anexar las evidencias.
24. Brindar asesoría y acompañamiento a la entidad sobre los avalúos realizados ante entidades públicas o privadas, cuando dichas gestiones sean requeridas conforme a la normatividad vigente.
25. Responder de manera oportuna por escrito, las inquietudes u observaciones formuladas por la administración municipal, particulares y/o propietarios de los inmuebles, brindando las aclaraciones o explicaciones técnicas que sean requeridas.
26. Brindar atención oportuna a las objeciones, aclaraciones, revisiones y complementaciones solicitadas por la entidad sobre la información avaluatoria, dentro de un plazo máximo de tres (3) días hábiles.
27. Disponer de la logística necesaria para garantizar el normal desarrollo del presente contrato.
28. Informar oportunamente cualquier situación de conflicto de intereses que afecte el desarrollo del contrato y que pueda ser presentado tanto por la firma contratista, como del personal avaluador, en cumplimiento del régimen de inhabilidades e incompatibilidades aplicable a los avalúos destinados a procesos judiciales o administrativos, o que sirvan de soporte ante autoridades del Estado.
29. Realizar los avalúos de indemnización asignados, con base en la documentación aportada por la entidad y conforme a la normatividad vigente.
30. Estar inscrito y mantener actualizado el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013.
31. Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas y legales establecidas en el Decreto 1420 de 1998 – en cuanto a Procedimientos y elaboración de los Avalúos.
32. El contratista deberá suministrar a su costa y riesgo, los equipos, herramientas, transporte y personal que sean necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual.
33. Disponer y garantizar el personal mínimo requerido y el personal adicional que se requiera, para la ejecución del contrato, este último sin costo adicional para la entidad.
34. Participar en las reuniones citadas por la supervisión del contrato y/o la Entidad requeridas para la ejecución de este.
35. Enviar a través de la plataforma del SECOP II, copia del certificado de aportes al sistema de seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales y parafiscales, conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, que serán verificados por el Supervisor del contrato.
36. Constituir y publicar en la plataforma del SECOP II la garantía única exigida en el contrato.

37. Guardar la debida confidencialidad respecto de la documentación y trámites realizados en cumplimiento del objeto del contrato, entendida por tal, no solo no hacer pública dicha información sino además su adecuada manipulación.
38. Responder por el pago de honorarios, salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones a que haya lugar del personal que se emplee o contrate en la ejecución del contrato.
39. Asumir la responsabilidad civil contractual y extracontractual que generen las demandas interpuestas por terceros, derivada de su actividad.
40. Acreditar el cumplimiento integral de los Requisitos de Seguridad y Salud en el Trabajo para la Contratación, así como el cumplimiento de la legislación en SG-SST aplicable a la naturaleza de las actividades contractuales y a permitir el seguimiento, evaluación y control del grado de cumplimiento de estos, sin que, en virtud de lo anterior, se cree relación laboral alguna entre la Alcaldía de Girardota y los contratistas.
41. Realizar dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción del contrato las gestiones necesarias para legalización del mismo, así como los trámites requeridos en sus modificaciones, adiciones o prórrogas y asumir los costos de éstas.
42. Cumplir con el objeto del contrato en los términos establecidos en el estudio previo, en acatamiento de las condiciones estipuladas en los objetivos, actividades y productos y en sus anexos, aclaraciones y la oferta presentada por el contratista.
43. Tener disponibilidad para acompañar los procesos relacionados con el objeto según lo requiera la Secretaría de Servicios Administrativos.
44. Entregar durante la ejecución del contrato los productos establecidos en los estudios previos y en el contrato, acatando todas las consideraciones definidas.
45. El Contratista no podrá en ninguna circunstancia hacer uso de las bases de datos o cualquier otro tipo de información para propósitos diferentes a los requeridos por la administración Municipal.
46. La información utilizada para el desarrollo del contrato es de carácter confidencial y 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, conforme las disposiciones de la Ley 1581 de 2012.
47. Reportar la información relacionada con la ejecución o que tenga incidencia en ella de acuerdo con las reglas 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.
48. Presentar en los tiempos establecidos por la supervisión de acuerdo a los cronogramas de la Administración municipal, los informes periódicos y los respectivos soportes de la ejecución de actividades inherentes al contrato para la aprobación previa de los pagos acordados.
49. 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.
50. Informar oportunamente a EL CONTRATANTE cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la Ley.
51. Responder ante las autoridades por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio al MUNICIPIO DE GIRARDOTA o a terceros.

52. Cumplir con todos los requerimientos establecidos en el sistema de gestión de calidad de la Alcaldía.
53. Cumplir con lo establecido en el Manual de Contratación, la guía Ejecución CONTRACTUAL y los formatos y procedimientos establecidos en el Sistema de Gestión de Calidad.
54. Cumplir con las demás actividades que se deriven del objeto y naturaleza del contrato.

Además de lo anterior, el contratista deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. La información requerida para la elaboración de los avalúos provendrá de visita directa de campo a todos y cada uno de los puntos de estudio establecidos por la supervisión del contrato, la información se capturará en formato tipo encuesta, previa aprobación de la Supervisión del Contrato; a su vez, de cada inmueble se deberán anexar fotografías como evidencia de la visita y para propósitos de verificación de calidad por parte del contratante
2. Para los fines establecidos en la Ley 388 de 1997, adicionada por la Ley 614 de 2000, y demás normas que regulan la materia, el contratista al momento de realizar los avalúos comerciales de los inmuebles, deberá tener en cuenta los factores económicos definidos en el Decreto 1420 de 1998, el artículo 122 de la Ley 388 de 1997, el artículo 37 de la Ley 9 de 1989 y demás disposiciones complementarias. Lo anterior, considerando que algunos de los bienes objeto de avalúo albergan actualmente actividades comerciales que generan lucro a sus propietarios, lo cual debe reflejarse adecuadamente en el valor estimado, para efectos de enajenación y/o expropiación.

DURACION: DURACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato se llevará a cabo a partir del inicio de ejecución del contrato en la plataforma SECOP II, hasta el 31 de diciembre de 2025 y/o hasta agotar el presupuesto del proceso, de acuerdo con la demanda solicitada por la Entidad, previa expedición del Registro Presupuestal, y aprobación de las garantías por parte de la Secretaría de Servicios Administrativos de la entidad.

La necesidad de la realización de los avalúos será determinada por la Secretaria de Servicios Administrativos del Municipio.

FORMA DE PAGO. EL MUNICIPIO DE GIRARDOTA cancelará al **CONTRATISTA** el valor del contrato, mediante pagos parciales por valor de SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($70.000.000) incluido IVA y demás costos directos e indirectos a que haya lugar, a través de transferencia electrónica a la cuenta de ahorros o corriente reportada por el contratista, de acuerdo a avance de actividades, procesos, acciones y servicios prestados, previa presentación de la factura o documento equivalente debidamente legalizada, con todos los soportes que aseguren que los productos fueron recibidos a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato.

ÁNALISIS DE COSTO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

4.1 Análisis del Sector- Estudio del Mercado:

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se debe hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

Dentro de las recomendaciones establecidas por Colombia Compra Eficiente para realizar estudios de sector en procesos de contratación para la modalidad de selección de contratación directa, establece lo siguiente:

"*En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto*"

La Guía para elaboración de Estudios de Sector expedida por Colombia Compra Eficiente establece que el análisis del sector debe cubrir tres (3) áreas: A. Aspectos generales, B. Estudio de la Oferta, y C. Estudio de la demanda.

La prestación de servicios profesionales incide en el sector financiero con respecto a las actividades de acompañamiento, apoyo a las entidades públicas, impactando en el mercado según la oferta y demanda y tributos que se adquieren con base a este reconocimiento.

4.2 Aspectos Generales

De manera excepcional y para cumplir los fines y objetivos del Municipio de Girardota, se hace necesario acudir a la celebración de contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.

Son contratos de prestación de servicios profesionales, aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría, que se realizan en función de la formación académica y experiencia del contratista, de carácter temporal u ocasional y que se podrán contratar con persona natural o jurídica. Dichos contratos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 32 numeral 3 de la Ley 80 de 1993, no generan relación laboral, ni prestaciones sociales y se celebran por el término estrictamente indispensable.

La remuneración que se establecerá para el presente contrato se encuentra conforme a la calidad del profesional, su formación académica y experiencia. Para el presente caso, el sector al que pertenece el objeto a desarrollar es el terciario o de servicios. De acuerdo con la definición tradicional, en este sector se incluyen todas las actividades que sirven de soporte a los sectores primario y secundario.

Para efecto de análisis, el proceso pertenece al Macro sector "Servicios", sector Actividades profesionales, científicas y técnicas" y particularmente, a la Actividad Económica la cual comprende el asesoramiento en general; lo anterior toda vez que, en la prestación de servicios profesionales especializados y de apoyo a la gestión no se producen bienes materiales, sino que corresponde a aquellos de naturaleza intelectual que se requieren para el cumplimiento de funciones de la entidad, los cuales pueden ser provistos por personas naturales o jurídicas que estén en capacidad de ejecutar el objeto del contrato.

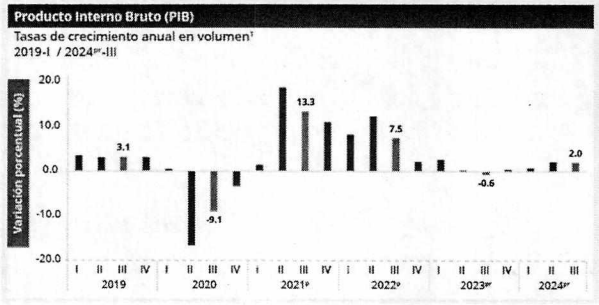
Considerando que el sector económico a analizar es el de servicios, se deben tener en cuenta los datos más importantes de los aspectos que se enumeran a continuación.

Condiciones de idoneidad: El desarrollo de las actividades requeridas, no pueden ser atendidas con el personal de planta, en consideración a las actividades que se deben realizar y el tiempo de dedicación para ellas. Debido a la falta de un profesional con la disponibilidad de tiempo para acompañar a la Secretaria de Servicios Administrativos, en las actividades contempladas en el objeto y obligaciones del contrato que se requiere suplir.

El Municipio de Girardota, previo los estudios correspondientes requiere contratar varias personas naturales y/o jurídicas, cuya actividad profesional o de apoyo a la gestión sea la requerida para la ejecución de cada proyecto, programa, o necesidad de apoyo institucional, con experiencia en la materia a contratar, que demuestre su idoneidad y experiencia acorde al objeto contractual, mediante los títulos profesionales, cursos especializados y certificaciones laborales pertinentes.

- **Producto Interno Bruto -PIB-**

Producto interno bruto PIB nacional trimestral (PIB) Información III trimestre 2024pr:



Actividades profesionales, científicas y técnicas

Dentro de las actividades requeridas en los servicios objeto de la contratación justificativa de la necesidad, se tiene que para administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

- **IPC (índice de Precios al Consumidor)**

Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual). Información que se extrae del boletín y comunicado oficial del DANE.

- **Salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV)**

El salario mínimo en Colombia en 2025 se ubica en $1.423.500.

Así mismo, el sector de servicios, clasificado como parte del sector terciario de la economía, está conformado por actividades orientadas a la prestación de servicios no vinculados directamente

con la producción o transformación de bienes materiales. Su función principal es satisfacer diversas necesidades de la población a través de la provisión de servicios especializados. Dentro de esta clasificación se incluye el sector inmobiliario, que abarca, entre otros, los establecimientos financieros, las compañías de seguros, las actividades inmobiliarias propiamente dichas y los servicios empresariales, todos ellos fundamentales para el desarrollo económico y social, al facilitar la intermediación financiera, la gestión de riesgos y la dinámica del mercado de bienes raíces.

Según los datos del DANE para el primer trimestre de 2024, las actividades inmobiliarias registraron un crecimiento anual del 1,7 % y un crecimiento trimestral del 0,5 % (ajustado por efecto estacional y calendario).

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2024^{Pr}-I / 2023^{Pr}-I	2024^{Pr}-I / 2023^{Pr}-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5,5	1,4
Explotación de minas y canteras	-1,5	0,9
Industrias manufactureras	-5,9	0,7
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,5	1,9
Construcción	0,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-0,8	-0,02
Información y comunicaciones	-1,6	-3,1
Actividades financieras y de seguros	-3,0	-2,8
Actividades inmobiliarias	1,7	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-0,2	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,3	2,0
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,2	3,7
Valor agregado bruto	**0,7**	**1,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,4	1,3
Producto Interno Bruto	**0,7**	**1,1**

Estas cifras evidencian un comportamiento positivo y estable del sector dentro del conjunto de actividades económicas, especialmente frente a la caída de sectores como las industrias manufactureras (-5,9 %) o las actividades financieras y de seguros (-3,0 %). El desempeño de las actividades inmobiliarias, aunque moderado, muestra una expansión sostenida, lo que sugiere condiciones favorables en el mercado de bienes raíces, posiblemente relacionadas con la reactivación de proyectos habitacionales, estabilidad en los mercados de arriendo y mejoras en el acceso al crédito.

El sector inmobiliario, parte del sector terciario de la economía, comprende la compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles, la administración de propiedades, así como servicios conexos como los avalúos. Su crecimiento continuo, aunque por debajo de otros sectores como la administración pública (5,3 %) o actividades artísticas (5,2 %), representa una contribución significativa al Producto Interno Bruto (PIB), con un comportamiento resiliente frente a las fluctuaciones económicas. Esta tendencia reafirma la importancia del sector como dinamizador económico y como eje estratégico para la planeación territorial, la inversión pública y privada, y la gestión del suelo en contextos tanto administrativos como judiciales.

Marco Normativo

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y la expedición del Decreto compilatorio 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales. El contrato de servicios profesionales y/o servicios de de apoyo a la gestión, está 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:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.9. 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, la procedente es la contratación directa, así:

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".*

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; así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales (…)

Por otra parte, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, prevé que al tratarse de un "*Contrato de Prestación de Servicios Profesionales y de Apoyo a la Gestión*", la ley permite que con una sola oferta se contrate. No se requiere contar con varias ofertas para ello. En este caso el Ordenador del Gasto deberá dejar constancia escrita.

1. Análisis de la demanda

Para el análisis de la demanda, el municipio de Girardota tiene en cuenta las entidades estatales que en los últimos años han celebrado procesos de contratación, a través de la revisión del histórico y verificación realizada en la plataforma de Colombia Compra Eficiente, en SECOP II

a) ¿Cómo ha adquirido la entidad estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

Entidad contratante: MUNICIPIO DE GIRARDOTA
Número del Contrato: 5308/CD585/2021
Objeto del Contrato: CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACION DE LOS AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS PARA EL MUNICIPIO DE GIRARDOTA.
Cuantía Definitiva del Contrato: $ 24.000.000
Plazo: 15 Días

Entidad contratante: MUNICIPIO DE GIRARDOTA
Número del Contrato: 5308/CD321/2024
Objeto del Contrato: PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTIÓN EN LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS PARA ADQUISICIÓN, FORMALIZACIÓN O LEGALIZACIÓN DE PREDIOS REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE GIRARDOTA
Cuantía Definitiva del Contrato: $ 20.000.000
Plazo: 60 Días

Entidad contratante: MUNICIPIO DE GIRARDOTA
Número del Contrato: 5308/CD305/2022
Objeto del Contrato: CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACION DE LOS AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS PARA EL MUNICIPIO DE GIRARDOTA
Cuantía Definitiva del Contrato: $ 40.000.000
Plazo: 150 Días

b) ¿Cómo adquieren las entidades estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio? Análisis de la Oferta

Con el fin de obtener mayor información pertinente para el proceso de contratación que se pretende adelantar, se realizó búsqueda de procesos de contratación con objetos similares en la página http://www.colombiacompra.gov.co/, encontrando que diversas entidades estatales

contrataron servicios profesionales o de apoyo a la gestión a través de la modalidad de selección: contratación directa.

A continuación, se relacionan algunos de los procesos encontrados en la página de Colombia Compra Eficiente así:

Entidad contratante: SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL
Número del Contrato: 4181.010.32.1.438-2020
Objeto del Contrato: CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE UN AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES LEGALMENTE ESTABLECIDO PARA FUNCIONAR, CON LA CUAL SE CONTRATARÁ EL AVALÚO COMERCIAL PARA RECONSTRUCCIÓN, ARRENDAMIENTO Y VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI.
Cuantía Definitiva del Contrato: $ 221.676.813
Plazo: 153 días

Entidad contratante: MUNICIPIO DE CARTAGO
Número del Contrato: 1-371-2022
Objeto del Contrato: PRESTAR LOS SERVICIOS DE APOYO COMO AVALUADOR PARA REALIZAR EL AVALUÓ COMERCIAL DE DIFERENTES BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO
Cuantía Definitiva del Contrato: $ 227.500.000
Plazo: 10 meses

Entidad contratante: INSTITUTO TECNOLOGICO METROPOLITANO
Número del Contrato: DUEN104484-11983 DE 2025
Objeto del Contrato: Prestación de servicios como contratista independiente, sin vínculo laboral por su propia cuenta y riesgo para realizar la gestión de Profesional de apoyo Avaluador en ejecución del Contrato Interadministrativo No.4600104484 de 2025, celebrado entre EL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN, SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL y el ITM.
Cuantía Definitiva del Contrato: $ 69.622.245
Plazo: 283 días

Análisis de la oferta:

El mercado colombiano cuenta con una amplia oferta de personas naturales o jurídicas que prestan sus servicios en diferentes entidades públicas del orden Nacional y Distrital, en temas relacionados con procesos profesionales y de apoyo a la gestión. La contratación de esta clase de servicios no está sujeta a requisitos particulares de índole legal y es diversa en cada entidad estatal, de acuerdo con sus necesidades. La determinación del perfil del posible contratista de la entidad y de quien lo cumple está relacionada con el conocimiento previo de las condiciones de labores desempeñadas anteriormente por el posible contratista entre otros contratos. Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que

permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

La administración Municipal, considera que para la ejecución del objeto a contratar se requiere de una persona jurídica que incluya en su objeto social actividades relacionadas con actividades de avalúos catastrales y/o comerciales o afines a las actividades a contratar, la cual deberá estar registrada y autorizada por una lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio de Girardota, así como contar con experiencia relacionada a las actividades del presente proceso, a través de la presentación de mínimo tres (3) certificaciones de contratos ejecutados cuyas actividades guarden relación con el objeto a contratar.

Personal mínimo requerido: Para la ejecución del contrato, se requiere de avaluadores certificados de conformidad a requerimientos de ley, el personal mínimo, es asignado por la entidad contratista conforme con las condiciones o característica del inmueble a valorar dado que en algún momento se requiere uno y en otros más personal.

El valor estimado del contrato corresponde a la oferta presentada por un valor de SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($70.000.000) incluido IVA y demás costos directos e indirectos a que haya lugar. Considerando lo expuesto, el valor estipulado para la actual contratación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión es de SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($70.000.000). Cabe destacar que esta cifra se ajusta al estándar del mercado para el año 2025, teniendo en cuenta el perfil requerido, la experiencia y experticia del contratista y las necesidades específicas del área solicitante.

LUZ MARY SANCHEZ ALZATE
Secretaria de Servicios Administrativos

Proyectó:	Revisó:	Aprobó:
Nombre: Daniel Salazar Gómez **Cargo:** Abogado contratista Secretaria de Servicios Administrativos	**Nombre:** LUZ MARY SANCHEZ ALZATE **Cargo:** Secretaria de Servicios Administrativos	**Nombre:** LUZ MARY SANCHEZ ALZATE **Cargo:** Secretaria de Servicios Administrativos
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.		