Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

RESOLUCIÓN N° RG 2025-50
De Agosto del 2025

"POR MEDIO DE LA CUAL, SE JUSTIFICA UNA CONTRATACIÓN DIRECTA CON CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA "

LA DIRECTORA GENERAL DEL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN

En uso de las facultades legales y reglamentarias, según lo define el Decreto Municipal N°883 de 2015, acta de nombramiento según Decreto de nombramiento No. 0003 de enero 01 de 2024, y acta de posesión No. 26 de enero 02 de 2024, y el decreto 104 de 2007 el cual creo el Fondo de Valorización de Medellín modificado por el Decreto 883 de 2015, acuerdo 058 de 2008, en especial las conferidas en los artículos 209 y 211 de la Constitución Política, Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015,y

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante Decreto 104 de 2007 se creó El Fondo de Valorización de Medellín – FONVALMED, así mismo, el Decreto 883 de 2015 *"por el cual se adecua la estructura de la Administración Distrital de Medellín, las funciones de sus organismos y dependencias y entidades descentralizadas, se modifican unas entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones*". FONVALMED como establecimiento público, administra los bienes, las rentas y los demás ingresos originados en la ejecución de obras públicas financiadas total o parcialmente a través de contribución de valorización**.**

2. El Fondo de Valorización de Medellín - Fonvalmed, encamina su función de administrar los bienes, las rentas y demás ingresos originados con la ejecución de las obras públicas financiadas total o parcialmente a través del sistema de contribución de Valorización.

3. Teniendo en cuenta las facultades otorgadas por el Acuerdo 58 de 2008, el FONVALMED podrá celebrar los contratos y convenios necesarios para ejecutar las actividades requeridas para el cumplimiento de los objetivos de la contribución de valorización y de los proyectos u obras, conforme a las normas vigentes.

4. Dando siempre cumplimiento a las líneas estratégicas que marcan la dirección general de Fonvalmed en las que se busca mantener y fortalecer el mecanismo de la valorización como un importante instrumento de financiación o cofinanciación de los proyectos de la ciudad y gestionar de manera integral estos proyectos mediante el impulso y la participación de sinergias interinstitucionales.

5. El Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed, se encuentra ejecutando varias obras susceptibles de ser financiadas con la contribución de valorización, decretadas mediante resoluciones 0725 de 2009, 0824 de 2010, 0246 de 2012 y 0197 de 2014 y distribuidas por la Resolución 094 de 2014.

6. El Fonvalmed, requiere, Celebrar un contrato de Prestación de servicios profesionales especializados para el desarrollo e implementación de las siguientes metodologías:

    a. **Metodología Ex Ante.** Explicación detallada del enfoque AHP, para calcular los valores del suelo proyectados en el marco de procesos de contribución por valorización.
    b. **Metodología Ex Post.** Explicación de la metodología empleada para evaluar la influencia de las obras públicas sobre los valores de los inmuebles, utilizando técnicas de regresiones geográficamente ponderadas (GWR).
    c. Metodologías econométricas como datos de panel o consulta a expertos, para determinar qué proporción del mayor valor del suelo observado en la comuna 14, fue generado por las obras de valorización anunciadas en 2013. Esto con el fin de mostrar en la práctica, el mayor valor del suelo que fue generado por el desarrollo de las obras públicas descritas anteriormente

7. El Consejo de Estado, en la Sentencia de Unificación con el radicado: 11001032600020110003900 (41719), procedió a señalar lo siguiente sobre el contrato de prestación de servicios:

    "c) Los contratos que tiene por objeto propiamente la "prestación de servicios", los cuales constituyen la base de la causal de contratación directa del literal h) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007.

    92.- Para la Sala de Sección no cabe la menor duda de que la descripción legal de la causal en estudio involucra la problemática relativa a los contratos que tengan por objeto la prestación de servicios para las entidades estatales.

    93.- Se puede afirmar, sin lugar a mayor dubitación, que la realidad material de las expresiones legales "…para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión…" engloba necesariamente una misma sustancia jurídica: la del contrato de prestación de servicios definido en el artículo 32 No 3 de la ley 80 de 1993 y que no es otro que aquel que tiene por objeto apoyar la gestión de la entidad requirente en relación con su funcionamiento

o el desarrollo de actividades relacionadas con la administración de esta, que en esencia no implican en manera alguna el ejercicio de funciones públicas administrativas.

94.- En realidad se trata de contratos a través de los cuales, de una u otra manera, se fortalece la gestión administrativa y el funcionamiento de las entidades públicas, dando el soporte o el acompañamiento necesario y requerido para el cumplimiento de sus propósitos y finalidades cuando estas por sí solas, y a través de sus medios y mecanismos ordinarios, no los pueden satisfacer; o la complejidad de las actividades administrativas o del funcionamiento de la entidad pública son de características tan especiales, o de una complejidad tal, que reclaman conocimientos especializados que no se pueden obtener por los medios y mecanismos normales que la ley le concede a las entidades estatales.

95.- El contrato de prestación de servicios resulta ser ante todo un contrato vital para la gestión y el funcionamiento de las entidades estatales porque suple las deficiencias de estas.

97.- Ahora bien, relacionando lo anterior con la problemática relativa a la sustantividad de las expresiones "…Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión…", se encuentra que el asunto ya fue objeto de decantación jurisprudencial por el Consejo de Estado al pronunciarse a propósito de la legalidad del artículo 13 del decreto 2170 de 2002, ejercicio del que surgió el precedente vinculante de esta Corporación , según el cual, tanto los contratos que tienen por objeto la "prestación servicios profesionales" como los que versan o asumen en su objeto el "apoyo a la gestión", son componentes específicos del género "prestación de servicios" regulado en el artículo 32 No. 3º de la Ley 80 de 1993 y que por lo tanto cualquier referencia a alguno de estos objetos negociales, en cualquier norma de contratación pública que se haga tal como ocurre de manera concreta en el literal h) del numeral 4°, del artículo 2° de la ley 1150 de 2007, debe reconducirse a esta preceptiva legal.

98.- En consecuencia, cualquier aproximación en relación con el contenido de esta norma habilitante de la "contratación directa" citada, debe hacerse sobre el entendido de que el legislador delimitó su campo de acción, esto es, restringió su operatividad y procedencia al ámbito del contrato de prestación de servicios legalmente definido, generando de esta forma una armonía sistemática para su aplicación y por lo tanto configurando la procedencia sustancial de la causal.

99.- Caracterizado el género "contrato de prestación de servicios" establecido legalmente en el numeral 3° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, pasa la Sala a establecer las notas características y diferenciadoras de cada uno de los géneros de que éste emanan, tal como se anunció supra.

d) El contrato propiamente dicho de prestación de servicios profesionales.

100.- En este sentido, y efectuando un análisis exclusivamente sobre los fundamentos legales expuestos, 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.

8. La **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA S.A**, es una entidad gremial sin ánimo de lucro, que agrupa a las personas y empresas vinculadas al sector inmobiliario especializado en las áreas de desarrollo de metodologías, avalúos, corretaje, administración de propiedad horizontal, administración y arrendamiento de inmuebles, promoción gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios el cual tiene como objeto: "*ser garante de la prestación de los servicios inmobiliarios y de avalúos teniendo como base las normas legales, ciñendo sus actividades a las más estrictas normas de ética personal y comercial para preservar los intereses de las personas que poseen propiedad raíz, manejando fuentes de información que permitan la agilidad y calidad en el cumplimiento de estas actividades; profesionalizando cada vez más el trabajo desus afiliados, para así poder adquirir un mejor posicionamiento en el mercado buscando la excelencia en el manejo inmobiliario*."

9. **La CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA,** para la ejecución de los Contratos y de acuerdo a las especificaciones técnicas, cuenta con la estructura para el desarrollo del objeto contractual. Para ello se designará una comisión especializada conformada por personas con el conocimiento y experiencia afiliadas a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

10. En virtud de lo anterior es factible la celebración de la contratación directa en los términos anteriormente planteados, conforme lo determinan tanto la Ley 1150 de 2007 como el Decreto 1082 de 2015 y sus decretos reglamentarios, el cual establece que cuando proceda el uso de esta modalidad, la entidad así lo señalará en acto administrativo el cual contendrá:

    a. La causal que invoca para contratar directamente.
    b. El objeto del contrato.
    c. El presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirá al contratista.
    d. El lugar en el cual los interesados puedan consultar los estudios y documentos previos.

11. Por lo anteriormente descrito el Fondo de Valorización de Medellín, requiere adelantar un proceso de Contratación Directa con la **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA** con **NIT 811.016.935-3,** teniendo en cuenta las condiciones del mercado, la especialidad del objeto a contratar, las ventajas de la contratación y lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015; se justifica su contratación por las siguientes razones:

    - Titularidad exclusiva de metodologías y bases de datos del mercado inmobiliario de Medellín y su área metropolitana, lo que le permite realizar análisis técnico-económicos del comportamiento del valor del suelo con alto nivel de precisión.

    - Experiencia comprobada en la estructuración y aplicación de metodologías para el análisis de valorización y plusvalía, incluyendo trabajos previos con entidades públicas del orden local y nacional.

    - Capacidad institucional consolidada, que incluye personal técnico altamente calificado, herramientas tecnológicas propias y acceso exclusivo a información actualizada del comportamiento inmobiliario en la región.

- Reconocimiento como ente técnico especializado en estudios de valor del suelo y dinámicas del mercado de la propiedad raíz, lo cual respalda su idoneidad como único proveedor con las condiciones necesarias para ejecutar el objeto contractual requerido por Fonvalmed.

12. El objeto a contratar es la *"Prestación de servicios profesionales especializados para la estructuración de la metodología integral que permita analizar, proyectar y estimar los cambios en el valor del suelo como efecto de las acciones urbanísticas impulsadas por el Distrito, así como el desarrollo de estudios técnicos que determinen el efecto plusvalía real generado por proyectos, que sirva de insumo para los estudios de preinversión de Fonvalmed."*

13. El presupuesto oficial para ejecutar el contrato asciende a la suma de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES DOCSIENTOS CINCUENTA MIL PESOS IVA INCLUIDO ($89.250.000) IVA IN**, con cargo al CDP No. **No. 215 DEL 22 DE JULIO DE 2025**.

14. El plazo del contrato a celebrar será de noventa 90 días contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

15. El presente contrato fue aprobado en Comité de Contratación por medio de Acta Nro 31 del día 22 de julio de 2025.

16. En el expediente precontractual reposan todos los documentos precontractuales que permiten señalar que el presente proceso corresponde a una contratación directa, los cuales se encuentran disponibles en el Aeropuerto Olaya Herrera - Cr. 65 # 13-157 - oficinas del Fondo de Valorización de Medellín, así mismo podrán consultarse el acto administrativo y todo lo pertinente a través del Portal Único de Contratación, página web y en la Plataforma SECOP II.

17. Se evidencia que la **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA** con NIT **811.016.935-3,** y el señor **FEDERICO ESTRADA GARCIA**, identificado con cedula de ciudadanía 98.547.216, quien actúa como representante legal y gerente, no se encuentran incursos en ninguna inhabilidad, incompatibilidad y prohibiciones previstas en la ley y que además no han sido condenadas por fallo alguno con responsabilidad fiscal, en detrimento del patrimonio del Estado, por parte de la Contraloría General de la Republica.

En mérito de lo expuesto y considerado, la Directora General del Fondo de Valorización de Medellín

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. DECLARESE Justificada la celebración del contrato bajo la modalidad de contratación directa en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del Decreto 1082 de 2015 con CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA con NIT 811.016.935-3, representada legalmente por el señor FEDERICO ESTRADA GARCIA, identificado con cedula de ciudadanía 98.547.216, para suscribir el respectivo contrato.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDÉNESE la celebración del contrato con **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA** con NIT 811.016.935-3,representada legalmente por el señor FEDERICO ESTRADA GARCIA, identificado con cedula de ciudadanía 98.547.216, quien está facultado de acuerdo con lo establecido en el certificado de existencia y representación legal para suscribir el presente contrato cuyo objeto es Prestación de servicios profesionales especializados para la estructuración de la metodología integral que permita analizar, proyectar y estimar los cambios en el valor del suelo como efecto de las acciones urbanísticas impulsadas por el Distrito, así como el desarrollo de estudios técnicos que determinen el efecto plusvalía real generado por proyectos, que sirva de insumo para los estudios de preinversión de Fonvalmed.”mediante la modalidad de Contratación Directa con un plazo de ejecución de noventa (90) días contados partir de la firma del acta de inicio, sin exceder de la vigencia fiscal.

ARTÍCULO TERCERO: **DAR** cumplimiento al objeto del contrato conforme a las especificaciones técnicas establecidas en los estudios previos y en la respectiva propuesta presentada por CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA con NIT 811.016.935-3.

ARTÍCULO CUARTO: Para el presente proceso de contratación se cuenta con el presupuesto de **OCHENTA Y NUEVE MILLONES DOCSIENTOS CINCUENTA MIL PESOS IVA INCLUIDO ($89.250.000)**, con cargo al CDP No. **No. 215 DEL 22 DE JULIO DE 2025**., expedido por el subproceso de Planeación Financiera y Presupuestal.

ARTÍCULO QUINTO: Los estudios previos y documentos definitivos, estarán a disposición de los interesados, para ser consultados en las páginas: www.colombiacompra.gov.co y www.fonvalmed.gov.co y en las instalaciones del Aeropuerto Olaya Herrera, oficina 305

ARTÍCULO SEXTO: Convocar a las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la Ley, para desarrollar su actividad durante la ejecución del presente proceso contractual**.**

ARTÍCULO SEPTIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO OCTAVO: se publicará en el Portal Único de Contratación de acuerdo con lo estipulado en el Decreto No. 1082 de 2015.

PUBLÍQUESE y CÚMPLASE

Dada en Medellín, en el mes de Agosto del 2025.

ANGELICA MARIA ARIAS LOZA
Firmado digitalmente por ANGELICA MARIA ARIAS LOZA
Fecha: 2025.08.22 08:49:43 -05'00'

ANGÉLICA MARÍA ARIAS LOZA
Directora General

Proyectó: Mariana Chacón Lastra
Abogada Contratista Gestión Contractual

Revisó: Carlos Taborda Henao
Abogado Contratista Asesor Dirección

JAIME ALBERTO ROLDAN GIL
Firmado digitalmente por JAIME ALBERTO ROLDAN GIL
Fecha: 2025.08.21 17:01:23 -05'00'

Aprobo: Jaime Alberto Roldán Gil
Subdirector Administrativo y Financiero