ACTA SECRETARIAL

PROCESO DE CONTRATACIÓN MENOR

La Empresa de Desarrollo Urbano - EDU, requiere contratar la **"REALIZACIÓN DE AVALUO COMERCIAL PARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA EDU BAJO LA NORMATIVIDAD VIGENTE",** en aras de proceder con el registro contable del activo edificio "Nueva sede EDU" en los estados financieros de la Empresa.

Ahora bien, la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU, suscribió con el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín el contrato interadministrativo N° 4600059775 de 2015 cuyo objeto es "*AUNAR ESFUERZOS PARA EJECUTAR ADMINISTRATIVA, TECNICA Y FINANCIERAMENTE LA FASE I PARA LA REVITALIZACION, RECUPERACION Y TRANSFORMACION DEL TERRITORIO DEL PARQUE SAN ANTONIO Y DE SU ENTORNO INMEDIATO COMO PROYECTO DETONANTE DENTRO DEL PROGRAMA BANDERA DE INTERVENCION INTEGRAL DEL CENTRO*" y durante la ejecución de este contrato, se llevó a cabo la construcción de la Sede EDU.

Por otro lado, el Concejo de Medellín, mediante el Acuerdo 027 de marzo del 2025, autorizó al Distrito de Medellín para realizar la cesión de derechos económicos como un aporte a la EDU, Entidad descentralizada de la alcaldía de Medellín y constituida como Empresa Industrial y Comercial del Estado de orden Distrital, esto en razón a la participación tenida a través del contrato interadministrativo 4600059775 de 2015, y el cual fue liquidado el 10 de abril de 2025.

De manera que, para proceder con el registro contable de este activo en los estados financieros de la EDU, es imprescindible contar con su valoración, atendiendo a las directrices emitidas por la Contaduría General de la Nación (CGN) en respuesta a nuestra solicitud de concepto (Radicado CGN: 20251100043971).

En ese orden de ideas, la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU- requiere realizar un avalúo que permita lo siguiente:

- **Reconocimiento del Activo:** La edificación, al ser un recurso controlado por la EDU del cual se espera generar beneficios económicos futuros, debe reconocerse como una propiedad, planta y equipo.
- **Medición Inicial:** La CGN determinó que la cesión de derechos económicos se considera una subvención no monetaria. Las Normas para el Reconocimiento, Medición, Revelación y Presentación de los Hechos Económicos establecen que, al adquirir una propiedad, planta y equipo sin entregar nada a cambio o entregando un valor significativamente menor, la entidad debe medir el activo adquirido según la Norma de ingresos por subvenciones.
- **Valoración Prioritaria:** La norma de ingresos por subvenciones precisa que las subvenciones no monetarias deben medirse por el valor razonable del activo recibido. Solo en ausencia del valor razonable, se utilizaría el costo de reposición, o, en última instancia, el valor en libros de la entidad que cede el recurso (el Distrito de Medellín).

En consecuencia, para registrar contablemente la cesión al valor más razonable según lo dispuesto por la CGN, se requiere formalmente lo siguiente:

- **Avalúo Comercial del Edificio:** Con el fin de determinar su valor razonable al momento de la adquisición del control del bien inmueble por parte de la EDU.
- **Vida Útil Estimada:** Se requiere la determinación de la vida útil remanente o estimada del edificio.
- **Valor Residual:** Se solicita la estimación del valor residual del edificio al final de su vida útil.

Esta información permitirá el registro oportuno y el cumplimiento del Régimen de Contabilidad Pública aplicable a la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-.

En virtud de lo anterior, para determinar la mejor opción para la entidad, se realizó solicitud de cotización a tres empresas reconocidas en el mercado en la realización de avalúos:

1. Lonja de Medellín
2. A&B Inmobiliaria
3. Gesvalt

De las tres solicitudes sólo se recibieron cotizaciones de las siguientes empresas:

1. Lonja de Medellín
2. A&B Inmobiliaria

A continuación, se presenta el detalle del análisis realizado:

REALIZACIÓN DE AVALUO COMERCIAL PARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA EDU BAJO LA NORMATIVIDAD VIGENTE		A&B INMOBILIARIA AVALUOS		LA LONJA
ITEM	**REFERENCIA**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR UNITARIO**
1	Estimación del valor razonable para el edificio Edu con un área construida de 3.340,84 distribuidos en 10 pisos y 2 sótanos.	1	$ 11.250.000	$ 17.000.000
2	Descuento por actualización del encargo valuatorio previamente desarrollado	30%	$ 3.375.000	$ -
		SUBTOTAL	$ 7.875.000	$ 17.000.000
		IVA	$ 1.496.250	$ 3.230.000
		TOTAL	$ 9.371.250	$ 20.230.000

Del análisis de las dos cotizaciones recibidas, se logró identificar que la propuesta que presenta las mejores condiciones para la entidad es la presentada por A&B Inmobiliaria, toda vez que, al ofrecer el menor precio, se ajusta de manera óptima con los principios de austeridad y eficiencia del gasto público y, por otro lado, con la celebración de un nuevo contrato con A&B Inmobiliaria, se ofrecería un descuento del 30% en atención a que se trata de una actualización del encargo valuatorio previamente desarrollado.

VERIFICACIÓN:

- **Experiencia general del proponente:**

"El proponente deberá tener una existencia superior a cinco (5) años anterior a la presentación de la propuesta, lo cual será verificado en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de su jurisdicción".

De acuerdo con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido el 03 de diciembre de 2025 por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, se constata que **Administración de Bienes Inmobiliarios A&B Inmobiliaria S.A.S.** es una sociedad comercial inscrita en dicha Cámara de Comercio el 09 de agosto de 2011 bajo el número de matrícula 21-453623-12 y cuenta con fecha de renovación del 07 de marzo de 2025.

- **Experiencia especifica del proponente:**

"Se anexarán tres (3) certificados de contratos terminados o actas de liquidación bilateral de contratos celebrados por el proponente, la sumatoria de los contratos certificados a la fecha de su terminación deberá ser igual o superior al 100% del valor del presupuesto oficial expresado en SMMLV y cuyo objeto guarde relación con la realización de avalúos".

EXPERIENCIA A&B INMOBILIARIA S.A.S.					
NO. CONTRATO	**ENTIDAD**	**OBJETO**	**FECHA DE INICIO**	**FECHA TERMINACIÓN**	**VALOR**
Órdenes de compra	EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN	Avalúos	1/01/2019	31/12/2019	$ 91.545.000
Convenio Comercial	COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO COLANTA – AYC COLANTA	Convenio comercial para la elaboración de avalúos urbanos y rurales como soporte en los procesos de crédito con garantía hipotecaria otorgados a los clientes y asociados.	2017	2024	$ 164.899.450
Designación como avaluador comisionado	CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	Avalúo Comercial Corporativo	2017	2021	$ 260.194.920

- **Capacidad del proponente:**

"El proponente deberá aportar el Certificado de Cámara de Comercio que acredite su existencia, su representación legal, sus facultades para ejercer el objeto social, y que no existan inhabilidades para contratar. Este certificado demuestra que la persona jurídica puede adquirir y ejercer derechos y obligaciones, es decir, que tiene la capacidad jurídica necesaria para operar y celebrar el contrato que se desprenda del presente proceso de contratación menor".

El proponente aportó el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido el 03 de diciembre de 2025 por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia mediante el cual se constata la existencia y

la representación legal de la sociedad comercial y se evidencia que dentro del objeto social de la sociedad se encuentra el avalúo y peritazgo de bienes muebles e inmuebles.

RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

LYS CENTRO DE COPIADO	
Requisito	**Cumple / No Cumple**
Experiencia general del proponente	Cumple
Experiencia especifica del proponente	Cumple
Capacidad del proponente	Cumple

Así las cosas, desde la Subgerencia de Planeación Institucional se recomienda realizar la contratación menor con el proponente **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.**, toda vez que acredita los requisitos y condiciones generales exigidos para el presente proceso de selección objetiva y además cumple con las condiciones de precio, servicio y calidad atendiendo a las dinámicas del mercado.

Por lo anterior, se requiere contratar al proponente **ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S.** identificado con NIT 900456792-7, mediante la modalidad de contratación menor para satisfacer la necesidad de "***REALIZACIÓN DE AVALUO COMERCIAL PARA LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA EDU BAJO LA NORMATIVIDAD VIGENTE***" de conformidad con lo señalado en el artículo 31 del Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la EDU, el cual dispone:

"La Entidad podrá adquirir bienes o servicios que se requieran para la operación y funcionamiento propios de los procesos de apoyo y con cargo a los recursos de la entidad, o para la ejecución general de su objeto social, cuando no exista convenio marco para los mismos efectos y la cuantía no supere los cien (100) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes y se verifiquen precios de mercado, dejando la respectiva trazabilidad".

(...)

"Para la adquisición de los bienes o servicios se deberá consultar previamente otras ofertas. Sin embargo, se aceptará la propuesta o postura que ofrezca las mejores condiciones de precio, calidad, servicio y que más se ajuste a los requerimientos y necesidades de la entidad".

Para constancia se firma el 09 de diciembre de 2025.

Esneyder Montoya Acevedo
Firmado digitalmente por Esneyder Montoya Acevedo

Proyecto: Esneyder Montoya Acevedo
Contratista: Subgerencia de Planeación Institucional