Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

FONVALMED
Fondo de Valorización
de Medellín

**RESOLUCIÓN N° RG 2026-11**
Del 29 de enero del 2026

*"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 Fondo de Valorización de Medellín – Fonvalmed, requiere para el correcto desarrollo del componente jurídico, técnico y valorativo, Celebrar un contrato de Prestación de Servicios para realizar los avalúos comerciales corporativos para los inmuebles y/o mejoras constructivas y/o especies vegetales, requeridas para atender las diferentes necesidades que se originan para el desarrollo del proyecto valorización el poblado, y de esta forma atender las necesidades propias dentro del proceso de adquisición predial que adelanta la entidad, de acuerdo a la normatividad que regula la materia

7. El Consejo de Estado, en la Sentencia de Unificación con el radicado: 110010326000201100039 00 (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 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 de sus 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** cuenta con algunos métodos de avalúos corporativos entre los cuales esta**:**

a. Método de comparación o de mercado: Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones serán clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

b. Método de costo de reposición: Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

c. Método (técnica) residual: Busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Nota: Aplica solo para lotes.

d. Método de capitalización de rentas o Ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización.

10. 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 siguiente estructura: La realización de Avalúos Comerciales Corporativos, para ello se designará una comisión valuatoria conformada por peritos avaluadores afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, con la coordinación de la Dirección de Avalúos de La Lonja, quienes una vez realizadas las visitas técnicas al inmueble, adelantarán las investigaciones económicas en la zona donde se localizan cada uno de los predios; una vez en oficina, consultarán el Banco de Datos de La Lonja y procesarán los datos recolectados. Posteriormente, el encargo valuatorio será debatido en la Junta de Avalúos, organismo máximo donde se revisará el soporte técnico y se adoptarán los valores definitivos.

11. La CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA Cuenta con un Equipo de trabajo:

a. Director de Avalúos
b. Coordinador de Avalúos
c. Avaluadores
d. Profesional de investigación y Abogados
e. Profesional SIG

12. 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.

13. Por lo anteriormente descrito el Fondo de Valorización de Medellín, requiere adelantar un proceso de Contratación Directa con CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA con NIT 811.016.935-3. Teniendo en cuenta las condiciones del mercado, las ventajas de la contratación y lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015.

14. El objeto a contratar es “Realizar los avalúos comerciales corporativos para los inmuebles y/o mejoras constructivas y/o especies vegetales, requeridas para atender las diferentes necesidades que se originan para el desarrollo del proyecto valorización el poblado.

15. El presupuesto oficial para ejecutar el contrato asciende a la suma de Cuarenta Millones de pesos ($40.000.000) MCT/E IVA INCLUIDO, con cargo al CDP No. 73 del 20 de enero del 2026.

16. El plazo del contrato a celebrar será de Once (11) Meses a partir de la firma del acta de inicio, hasta el 31 de diciembre del 2026 sin superar la vigencia fiscal.

17. El presente contrato fue aprobado en Comité de Contratación por medio de Acta Nro 04 del 20 de enero de 2026.

18. En el expediente precontractual reposan todos los documentos pre contractuales 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.

19. 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 "***"REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS PARA LOS INMUEBLES Y/O MEJORAS CONSTRUCTIVAS Y/O ESPECIES VEGETALES, REQUERIDAS PARA ATENDER LAS DIFERENTES NECESIDADES QUE SE ORIGINAN PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO VALORIZACIÓN EL POBLADO"*** mediante la modalidad de Contratación Directa con un plazo de ejecución de once (11) meses contados partir de la firma del acta de inicio hasta el 31 de diciembre del 2026, 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 CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000) INCLUIDO IVA, de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 73 de 2026, 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, el veintinueve (29) del mes de enero de 2026.

ANGELICA MARIA ARIAS LOZA

Firmado digitalmente por ANGELICA MARIA ARIAS LOZA
Fecha: 2026.01.29 14:43:54 -05'00'

ANGÉLICA MARÍA ARIAS LOZA
**Directora General**

**Proyectó** **MARIANA CHACON LASTRA**
Abogada Contratista Gestión Contractual