**INFORME DE SUPERVISIÓN**
**CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NRO. CI2025222 DE 2025**
**CELEBRADO ENTRE CORPORACIÓN PARQUE ARVÍ Y LA AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS**

**FECHA:** Medellín, 18 de Septiembre de 2026.

**DE:** Luisa Fernanda Gutiérrez Maya, subdirectora de Gestión Inmobiliaria de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas.

## 1. GENERALIDADES DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO CI2025222.

| | |
|---|---|
| **PARTE 1:** | AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE, EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO-PRIVADAS – AGENCIA APP<br>NIT: 900.623.766-1<br>Representante Legal: Daniel Felipe Escobar Valencia |
| **PARTE 2:** | CORPORACIÓN PARQUE ARVÍ<br>NIT: 900.154.128-1<br>Representante Legal: Óscar Andrés Cardona Cadavid |
| **OBJETO:** | CONVENIO MARCO INTERADMINISTRATIVO PARA AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS, JURÍDICOS Y ESTRATÉGICOS QUE PERMITAN LA COORDINACIÓN, ARTICULACIÓN DE ACCIONES ORIENTADAS A LA GESTIÓN, ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS, SOSTENIBILIDAD, CUALIFICACIÓN Y APROVECHAMIENTO INTEGRAL DEL SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO Y ACTIVOS ADMINISTRADOS POR LA CORPORACIÓN, DE CONFORMIDAD CON SUS COMPETENCIAS. |
| **FECHA DE INICIO:** | 10 de Febrero de 2025. |
| **FECHA FINAL:** | 30 de Junio de 2028. |
| **VALOR TOTAL DEL CONVENIO** | El presente convenio no tiene ningún valor económico. |
| **PLAZO** | Desde la fecha de suscripción del Acta de Inicio hasta el 30 de junio de 2028. |

## 2. DATOS DEL SUPERVISOR

| | |
|---|---|
| **NOMBRE** | Luisa Fernanda Gutiérrez Maya |
| **E- MAIL** | luisa.gutierrez@app.gov.co |
| **CARGO** | Subdirectora de Gestión Inmobiliaria – Agencia APP |
| **INICIO SUPERVISIÓN** | 10 de Febrero de 2025 |
| **ESTADO** | En ejecución |

## 3. REPORTE DE ACTIVIDADES EJECUTADAS EN EL MARCO DEL CONVENIO.

En el marco del Convenio Interadministrativo CI2025222 de 2025, suscrito entre la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público-Privadas (Agencia APP) y la Corporación Parque Arví, cuyo objeto consiste en aunar esfuerzos técnicos, administrativos, jurídicos y estratégicos para la coordinación y articulación de acciones orientadas a la gestión, estructuración de proyectos, sostenibilidad, cualificación y aprovechamiento integral del sistema público y colectivo, así como de los activos administrados por la Corporación, de conformidad con sus competencias.

Este convenio, celebrado en el marco de la Ley 80 de 1993 y demás normas que regulan la contratación estatal, tiene vigencia hasta el 30 de junio de 2028 y el mismo no genera erogación presupuestal directa.

En cumplimiento de los compromisos establecidos en la Cláusula Sexta (Especificaciones Técnicas), la Agencia APP y la Corporación Parque Arví han articulado sus capacidades institucionales con el fin de avanzar en las líneas de acción definidas en el convenio.

A continuación, se presentan las actividades ejecutadas durante el período objeto del presente informe, comprendido entre el 10 de febrero de 2025 y el 18 de septiembre de 2026.

### 3.1 Instrumentos para la gestión del espacio público: Levantamiento digital del Cerro Nutibara

En el marco de esta línea de acción y en desarrollo de los compromisos de la Agencia APP para generar insumos de información estratégica y apoyar la gestión técnica de los bienes administrados por la Corporación Parque Arví (Cláusula Segunda del convenio), la Agencia APP ejecutó el levantamiento digital integral del Cerro Nutibara mediante el Contrato de Prestación de Servicios N.° PS2025186 suscrito con la empresa EBEDIX S.A.S.

Esta acción responde directamente al alcance del convenio, que establece la necesidad de: (i) facilitar la identificación conjunta de oportunidades de intervención sobre cerros tutelares y áreas de valor ambiental y

cultural; (ii) generar insumos e información estratégica y metodologías de gestión para alimentar posteriores convenios específicos; y (iii) diseñar estrategias para la cualificación integral del espacio público en concordancia con principios de sostenibilidad, habitabilidad y accesibilidad.

**Datos del contrato derivado**

| **CONTRATO DERIVADO: PS2025186 – EBEDIX S.A.S.** | |
|---|---|
| **CONTRATANTE:** | AGENCIA APP – NIT: 900.623.766-1 |
| **CONTRATISTA:** | EBEDIX S.A.S. |
| **NIT:** | 901699819-3 |
| **CORREO:** | rafael.aaron@ebedix.com \| Tel: 3122488321 \| Carrera 42 # 3 Sur 81 |
| **OBJETO:** | Prestación de servicios de apoyo a la gestión para el fortalecimiento de las capacidades de la Agencia APP en la gestión del patrimonio, los bienes fiscales y el espacio público del Distrito de Medellín, mediante el acompañamiento técnico en la captura, sistematización, análisis y visualización de información espacial y geográfica. |
| **VALOR:** | $18.088.000 INCLUIDO IVA – Registro Presupuestal N.° 451 |
| **DURACIÓN:** | Tres (3) meses, contados a partir de la aprobación de las pólizas. |
| **PERÍODO:** | Julio – Septiembre de 2025 |
| **MODIFICACIONES:** | Sin adiciones, prórrogas, suspensiones ni sanciones. |
| **EJECUCIÓN:** | Terminado |

**Actividades ejecutadas – Contrato PS2025186 / EBEDIX S.A.S.**

| N° | Actividad contractual | Descripción del cumplimiento | Estado |
|---|---|---|---|
| **1** | Acompañamiento técnico en la captura de información espacial y geográfica de alta precisión (activos patrimoniales, bienes fiscales y espacio público) | Se realizó la captura integral del Cerro Nutibara utilizando tecnologías de alta precisión (LiDAR y fotogrametría RGB). Visita de campo ejecutada el 1 de agosto de 2025 con personal de la Agencia APP. | **CUMPLIDA** |
| **2** | Captura, procesamiento y visualización del Cerro Nutibara: georreferenciación, LiDAR aéreo, ingeniería digital, soporte y gestión de permisos ante la Aeronáutica Civil | Se adelantó toda la gestión ante la Aeronáutica Civil para la obtención del permiso de fase 2 de sobrevuelo (retrasos administrativos por la Feria Aeronáutica; permiso obtenido el 1 de agosto). Se ejecutó captura aérea LiDAR y RGB con georreferenciación y puntos de chequeo. | **CUMPLIDA** |
| **3** | Procesamiento y sistematización de la información capturada: ortofotos, modelos digitales de superficie (MDE), modelos de terreno (MDT), nubes de puntos y representaciones 3D | Se entregaron: ortofoto de alta resolución (3 cm/píxel, superando el estándar normativo de 10 cm/píxel), MDE y MDT derivados de nube de puntos LiDAR, malla texturizada para visualización fotorrealista, y acceso al visor digital de procesamiento (plataforma ExView). | **CUMPLIDA** |
| **4** | Análisis de información espacial y geográfica procesada para la caracterización de activos, planeación, conservación y toma de decisiones | Se realizaron análisis técnicos de la información generada, aplicando los cinco pilares de caracterización de activos de la plataforma XView (incluyendo capacidad de parqueaderos, estado de fachadas, entre otros). Cumple con el alcance establecido. | **CUMPLIDA** |
| **5** | Generación de reportes e informes de avance integrables a los sistemas de | Se presentaron reportes técnicos de procesamiento GNSS, fotogramétrico y LiDAR; informe de control de calidad de | **CUMPLIDA** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | información geográfica (SIG) de la Agencia APP | ortofoto y MDT (XLSX y PDF); metadatos del MDE, MDT y Ortomosaico (PDF y XML). Compatibles con Revit, Civil 3D, QGIS y ArcGIS. | |
| **6** | Acompañamiento y soporte técnico básico a funcionarios de la Agencia APP para la apropiación institucional de la información generada | Sesión de capacitación del 21 de agosto de 2025 sobre la plataforma ExView: visualización 2D/3D, mediciones, inspecciones, edición de capas vectoriales e importación a herramientas SIG. Sesiones adicionales de soporte técnico durante la ejecución. | **CUMPLIDA** |
| **7** | Actividades complementarias requeridas por el supervisor del contrato | A solicitud de la Subdirección Inmobiliaria, se realizó un procesamiento adicional de la información capturada que permitió la visualización de fachadas y elevaciones de los bienes inmuebles. Se atendieron todos los requerimientos específicos adicionales de la Agencia APP. | **CUMPLIDA** |

## Reuniones de seguimiento y capacitación realizadas

Durante la ejecución del Contrato PS2025186 se realizaron cuatro (4) sesiones de trabajo, todas de carácter virtual:

| Fecha | Modalidad | Actividad | Principales temas tratados |
|---|---|---|---|
| **24 jul 2025** | Virtual | Reunión de seguimiento N.° 1 – Estado de ejecución | Revisión del estado del permiso de fase 2 ante la Aeronáutica Civil (retrasos por Feria Aeronáutica). Nueva fecha estimada para permiso: 1 de agosto. Evaluación de vuelos nocturnos como alternativa. Solicitud de ortofoto complementaria a Aerostudios. |
| **15 ago 2025** | Virtual | Reunión de seguimiento N.° 2 – Avances técnicos del levantamiento | Rafael Aarón presentó el estado del proyecto: primeras tres actividades (captura, procesamiento y visualización) completadas. Santiago Trujillo expuso los entregables cartográficos: ortofoto 3 cm/píxel, MDE y MDT por LiDAR, curvas de nivel adicionales (valor agregado no previsto contractualmente). Definición de pasos siguientes: estructuración de datos, ingeniería digital y entregables finales. |
| **21 ago 2025** | Virtual | Sesión de capacitación – Plataforma ExView (XView) | Capacitación liderada por Rafael Aarón, Nicolás Castro y Juan E. Baena. Se presentaron los entregables en plataforma ExView: visualización 2D/3D, mediciones, inspecciones, edición de capas vectoriales e importación a Revit, Civil 3D, QGIS y ArcGIS. Se acordó entregar la información en pendrive. Se inició el proceso de facturación. |
| **11 sep 2025** | Virtual | Reunión de seguimiento N.° 3 – Caracterización de activos y cierre | Nicolás Castro presentó los cinco pilares de caracterización de activos en XView. Luisa F. Gutiérrez solicitó revisar el modelo con mayor nivel de detalle y propuso crear un listado de necesidades de información para definir recursos. Se planteó formalizar esquema de trabajo colaborativo entre EBEDIX y la Agencia APP. Revisión del cierre técnico y financiero del contrato. |

## Productos técnicos entregados

Como resultado de la ejecución contractual, EBEDIX S.A.S. entregó la siguiente base digital del Cerro Nutibara, integralmente disponible para la Agencia APP y la Corporación Parque Arví:

| Producto entregado | Descripción | Estado |
|---|---|---|
| **Ortofoto de alta resolución** | Resolución 3 cm/píxel (supera el estándar normativo de 10 cm/píxel). Formatos: TIF y ECW. | **ENTREGADO** |
| **Modelo Digital de Superficie (MDE)** | Generado mediante nube de puntos LiDAR. Incluye vegetación y estructuras. Formato: TIF. | **ENTREGADO** |
| **Modelo Digital de Terreno (MDT)** | Superficie del terreno sin vegetación ni edificaciones. Formato: TIF. | **ENTREGADO** |
| **Nube de puntos LiDAR colorizada** | Nube de puntos densa con información RGB y LiDAR. Visor de procesamiento digital incluido. Formato: LAS. | **ENTREGADO** |
| **Curvas de nivel** | Generadas a partir del MDT. Formatos: GDB, SHP, DWG. (Valor agregado adicional al alcance mínimo.) | **ENTREGADO** |
| **Fotografías aéreas** | Registro fotográfico aéreo completo del Cerro Nutibara. Formato: JPG. | **ENTREGADO** |
| **Malla texturizada (modelo 3D fotorrealista)** | Para visualización tridimensional de bienes. Accesible desde plataforma ExView. | **ENTREGADO** |
| **Plataforma ExView – Visor digital** | Visor interactivo con mediciones, inspecciones, edición de capas vectoriales, visualización 2D/3D e integración con Revit, Civil 3D, QGIS y ArcGIS. | **ENTREGADO** |
| **Procesamiento adicional: fachadas y elevaciones** | Procesamiento complementario solicitado por la Subdirección Inmobiliaria para visualización de fachadas y elevaciones de bienes inmuebles. | **ENTREGADO** |
| **Reportes técnicos de procesamiento** | Reportes GNSS, fotogramétrico y LiDAR. Control de calidad de ortofoto y MDT (XLSX y PDF). | **ENTREGADO** |
| **Metadatos** | Fichas bibliográficas del MDE, MDT y Ortomosaico. Formatos: PDF y XML. | **ENTREGADO** |
| **Insumos geoespaciales complementarios** | Ficha técnica de equipos, efemérides, coordenadas procesadas, registro fotográfico en campo, archivos RINEX, SHP de puntos. | **ENTREGADO** |

## Ejecución financiera del contrato PS2025186

| Concepto | Valor |
|---|---|
| Valor inicial del contrato PS2025186 | $18.088.000 |
| Valores adicionados | $0 |
| Valor total del contrato | $18.088.000 |
| Valor ejecutado anterior | $0 |
| Pago autorizado (Factura electrónica FE 61) | $18.088.000 |
| Valor ejecutado a la fecha | $18.088.000 |
| Valor sin ejecutar | $0 |
| Porcentaje de ejecución | **100%** |

Se autorizó la liquidación del contrato por valor de $18.088.000 incluido IVA.

### 3.2 Gestión Económica de bienes inmuebles: Elaboración de estudios de valoración comercial para la determinación del valor de mercado y del canon de arrendamiento de bienes en administración.

En el marco de esta línea de acción y en desarrollo de los compromisos asumidos por la Agencia APP para generar insumos de información estratégica y apoyar la gestión de los bienes administrados por la Corporación Parque Arví (Cláusula Segunda del Convenio), la Agencia APP desarrolló procesos de valoración comercial orientados a la determinación técnica del valor de mercado y del canon de arrendamiento de los inmuebles objeto del Convenio.

Para el desarrollo de estos procesos se adelantaron visitas técnicas e inspecciones de campo, la recopilación, verificación y análisis de información jurídica, catastral, registral y urbanística de los inmuebles, el estudio de las condiciones físicas y funcionales de cada bien, el análisis del mercado inmobiliario y de renta, la aplicación de metodologías valuatorias conforme a la normativa vigente y la elaboración de los respectivos informes técnicos de valoración, los cuales constituyen un insumo fundamental para la toma de decisiones relacionadas con la administración, aprovechamiento económico y estructuración de futuros negocios sobre dichos bienes.

Esta acción responde directamente al alcance del convenio, que establece la necesidad de: (i) Facilitar la identificación conjunta de oportunidades de intervención sobre bienes inmuebles, espacios públicos, zonas verdes, cerros tutelares y áreas de valor ambiental, cultural y turístico bajo administración de la Corporación Parque Arví.; (ii) Propiciar y apoyar la realización de procesos de diagnóstico, análisis y conceptualización de iniciativas orientadas a la gestión económica de bienes, mediante esquemas jurídicamente viables que prioricen el interés público; y (iii) generar insumos e información estratégica y metodologías de gestión para alimentar posteriores convenios específicos.

**Actividades desarrolladas:**

1. Se realizaron visitas técnicas e inspecciones de campo a los inmuebles objeto de estudio, con el fin de verificar sus características físicas, estado de conservación, áreas, usos y condiciones de ocupación.
2. Se recopiló, verificó y analizó la información jurídica, catastral, urbanística y registral de los inmuebles, incluyendo certificados de tradición, información VUR, planos arquitectónicos y normativa urbanística aplicable.
3. Se efectuó el análisis del mercado inmobiliario y de renta para la determinación del valor comercial y del canon de arrendamiento de los inmuebles, mediante la aplicación de metodologías valuatorias reconocidas.
4. Se elaboraron informes técnicos de valoración que incluyeron la determinación del valor del terreno, el valor de las construcciones, el costo de reposición y la estimación del canon de arrendamiento de mercado de los bienes objeto de estudio.

5. Se realizó la caracterización individual de los espacios comerciales ubicados en la Plazoleta Principal del Pueblito Paisa, incorporando información física, funcional y económica de cada uno de los locales.
6. Se generaron los soportes técnicos necesarios para la actualización de los cánones de arrendamiento de los inmuebles administrados por la Corporación Parque Arví, conforme a las condiciones del mercado y a la normativa valuatoria vigente.

**Inmuebles objeto de valoración:**

**Cerro Nutibara – Plazoleta Principal (Locales comerciales)**

- Local ID 140 – Casa Azul Artesanías.
- Local ID 141 – Casa Roja Restaurante El Paisa.
- Local ID 142 – Casa Verde Barbería/Cervecería.
- Locales ID 143-144 – Casa Azul Escuelita / El Social.
- Local ID 145 – Casa Amarilla Viztaz – El Poncherazo.
- Local ID 148 – Casa Naranja Artesanías.
- Local ID 149 – Casa Naranja Artesanías.
- Local ID 150 – Casa Naranja Artesanías.
- Local ID 151 – Casa Azul Artesanías (Lacosse).
- Local ID 152 – Casa Verde A.P.H.
- Local ID 153 – Casa Verde Artesanías.
- Local ID 154 – Casa Roja Tipo Tienda.
- Local ID 249 – Oficinas Arví.
- Museo de Ciudad.
- Tienda de Ciudad.

**Cerro Nutibara – Parqueaderos**

- Parqueadero del Cerro Nutibara (valoración para determinación del canon de arrendamiento).

Los estudios de valoración elaborados constituyen un insumo técnico para la administración y aprovechamiento económico de los bienes administrados por la Corporación Parque Arví, permitiendo soportar técnicamente la fijación de cánones de arrendamiento, fortalecer la toma de decisiones sobre la gestión de los activos inmobiliarios y contribuir a la estructuración de futuras iniciativas de aprovechamiento económico, en cumplimiento del objeto y alcance del Convenio Interadministrativo.

## 4. INFORME TÉCNICO

Durante el período cubierto por el presente informe, la Agencia APP dio cumplimiento a los compromisos establecidos en la Cláusula Quinta del convenio, en lo relacionado con las acciones estratégicas ejecutadas: el levantamiento digital del Cerro Nutibara y la elaboración de estudios de valoración comercial.

En desarrollo de la primera actividad, el contratista ejecutó las acciones previstas en el Plan de Trabajo del Contrato PS2025186, brindando acompañamiento a la Agencia APP en la captura, procesamiento, análisis y visualización de información geoespacial del Cerro Nutibara, con el propósito de fortalecer la gestión del patrimonio, los bienes fiscales y el espacio público del Distrito de Medellín. Los resultados obtenidos, en particular, la ortofoto con resolución de 3 cm/píxel, los modelos digitales de superficie y terreno, la nube de puntos LiDAR y la plataforma de visualización ExView, constituyen una base digital de alta calidad, que servirá como insumo técnico para la toma de decisiones institucionales en el marco de los proyectos que se adelanten conjuntamente con la Corporación Parque Arví, en alineación con las líneas estratégicas del Convenio CI2025222.

Adicionalmente, se desarrollaron actividades de transferencia de conocimiento y soporte técnico dirigidas a los funcionarios de la Agencia APP, garantizando la apropiación institucional de los resultados y su integración en los Sistemas de Información Geográfica (SIG) de la entidad.

En desarrollo de la segunda actividad, la Agencia APP elaboró estudios de valoración comercial para inmuebles administrados por la Corporación Parque Arví, adelantando visitas técnicas, análisis jurídico, catastral y urbanístico, estudios de mercado e informes técnicos que permitieron determinar el valor comercial y los cánones de arrendamiento correspondientes. Estos productos fortalecen la gestión de los bienes inmuebles administrados por la Corporación y constituyen un insumo técnico confiable para futuras decisiones de aprovechamiento económico.

## 5. INFORME JURÍDICO

El Contrato derivado No. PS2025186, suscrito con EBEDIX S.A.S., fue ejecutado conforme a la normativa vigente en materia de contratación estatal y a las disposiciones establecidas en el convenio marco.

Durante su ejecución, se verificó la constitución y aprobación de las garantías exigidas, así como el cumplimiento por parte del contratista de sus obligaciones relacionadas con el pago oportuno de aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales.

De igual manera, se constató que no se configuraron situaciones de inhabilidad o incompatibilidad, ni se presentaron cesiones, suspensiones o sanciones contractuales. Así mismo, se evidenció el cumplimiento de las cláusulas relacionadas con la confidencialidad, el uso adecuado de la información y la entrega oportuna de los productos contractuales.

En el marco del seguimiento jurídico realizado, no se identificaron riesgos relevantes ni situaciones que pudieran dar lugar a controversias entre las partes.

Así mismo, se verificó que las actividades desarrolladas por la Agencia APP durante el período objeto del presente informe se enmarcaron dentro del objeto, alcance y obligaciones previstas en el Convenio Interadministrativo CI2025222 de 2025, evidenciándose el cumplimiento de los compromisos asumidos por la entidad en materia de apoyo técnico, generación de información estratégica y fortalecimiento de la gestión de los bienes administrados por la Corporación Parque Arví.

## 6. CONCLUSIONES

Durante el período comprendido entre el 10 de febrero de 2025 y el 18 de septiembre de 2026, la Agencia APP dio cumplimiento a las actividades previstas en el Convenio Interadministrativo CI2025222 de 2025, desarrollando acciones orientadas al fortalecimiento de la gestión patrimonial y del aprovechamiento económico de los bienes administrados por la Corporación Parque Arví. Los productos obtenidos constituyen insumos técnicos y estratégicos para la formulación de proyectos, la toma de decisiones y la estructuración de futuras actuaciones conjuntas entre las entidades, evidenciándose un adecuado seguimiento técnico, jurídico y administrativo del Convenio.

Este informe se firma a los dieciocho (18) días del mes de Septiembre del año 2026.

Cordialmente,

**LUISA FERNANDA GUTIÉRREZ MAYA**
Subdirectora de Gestión Inmobiliaria
Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas – APP
Supervisora

**Proyectó:** Luisa Gómez – Contratista de Apoyo Técnico

**Revisó:** Catalina Gaviria Velasquez – Profesional jurídico de Apoyo a la Gestión

Anexos:

1. Informe de Supervisión EBEDIX
2. Estudios de valoración comercial.