En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, del Decreto compilatorio 1082 de 2015, Plan de Desarrollo 2020 – 2023 "Copacabana Con Seguridad", Ley 1150 de 2007, Decreto reglamentario 1582 de 2012, normas afines y complementarias:

FECHA:

CLASE DE CONTRATO: Prestación de servicios profesionales

1. **Descripción de la necesidad que la entidad estatal pretende satisfacer con el proceso de contratación:**

La Constitución Política de Colombia establece en su artículo Nro. 2, que son fines esenciales del Estado: *"Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación (...)".*

Mediante Acuerdo 122 del 05 de junio de 2020, el honorable Concejo Municipal aprobó el **Plan de Desarrollo 2020 – 2023 "Copacabana Con Seguridad"**. Instrumento de planificación donde se establecen los objetivos estratégicos, las ejecutorias de conformidad a su estructura y los recursos destinados para cada uno de los componentes establecidos. Dentro de la estructura del Plan de Desarrollo se definieron 7 líneas estratégicas, 17 Sectores de Desarrollo Económico y Social y 57 programas. Al interior de la estructura del Plan de Desarrollo se encuentra la **Línea Estratégica 3. Con Seguridad Impulsaremos el Desarrollo Local**, la cual tiene como objetivo *promover condiciones adecuadas para la consecución de un desarrollo local incluyente y sostenible; con mecanismos de mejoramiento de las condiciones de vida de los copacabanenses y que proyecte al municipio como potencia comercial y agro turística de la región metropolitana".* Adicionalmente, el sector **6.5 Equipamiento y Espacio Público**, enmarcado al interior de la Línea Estratégica 3 tiene como objetivo *"rehabilitar las condiciones del espacio público y equipamiento institucional, que presente condiciones adversas a la función significativa que representa en los centros de población, mediante acciones de mejoramiento de imagen urbana, señalización, dotación de mobiliario urbano, entre otros, que ofrezcan las condiciones adecuadas para la promoción de actividades sociales , recreativas, culturales en los espacios abiertos y al buen funcionamiento de los servicios que ofrecen los equipamientos institucionales."*

En este sentido, es prioritario contar con espacios públicos y equipamientos institucionales incluyentes, con capacidad para atender los flujos de personas que lo visitan y orientados a establecer un Buen Gobierno soportado en la transparencia, la seguridad ciudadana, la protección de los derechos fundamentales de los

ciudadanos, el respeto por las finanzas públicas y las buenas prácticas de cada uno de los servidores públicos; logrando la participación responsable de la comunidad que permita propiciar altos niveles de gobernanza, satisfacción y confianza hacia las diferentes acciones ejecutadas por la entidad.

Asimismo, continuando con la desagregación del **Plan de Desarrollo 2020 - 2023 "Copacabana Con Seguridad"**, el **Programa 3.5.1 Equipamiento Institucional y Espacio Público**, busca generar infraestructura física que propicie unos entornos saludables que mejoren la calidad de vida de los habitantes, espacio público y zonas verdes, entornos viales y peatonales seguros, servicios públicos de calidad y edificios eficientes.

La ejecución de los diferentes programas y proyectos establecidos en el Plan de Desarrollo 2020 – 2023, se operativizan con la formulación de los Planes de Acción para cada vigencia. En este sentido, el Departamento Administrativo de Planeación tiene dentro de su Plan de Acción la ejecución del siguiente indicador:

Indicador	Unidad	Línea Base	Meta 2021
Infraestructura de equipamientos institucionales construida y/o ampliada.	No.	6	8

Debemos entender que para el logro del objetivo planteado por este indicador se presentan fases previas dentro de la estructuración del proyecto de construcción de la infraestructura institucional, como los son los estudios y diseños preliminares, así como la disponibilidad de los predios en los cuales se pretende materializar la construcción de dichas infraestructuras.

La administración municipal hace varios años viene funcionando y prestando sus servicios en las mismas instalaciones; estas ya son limitadas tanto espacial como tecnológicamente, esto hace que la población directamente afectada (funcionarios públicos), soporten ambientes de trabajos incómodos e inadecuados, y a su vez inseguros laboralmente. El crecimiento poblacional del municipio, ha exigido también del crecimiento de la planta de funcionarios y la demanda de nuevas áreas de trabajo al interior de la administración municipal de Copacabana, por ende, la población de servidores públicos de la alcaldía de Copacabana, ha mostrado un crecimiento promedio anual del 27% en los dos últimos años, dato que permite visualizar las necesidades de espacio y crecimiento que requiere la sede administrativa.

La administración pretende con este proyecto, dar un enfoque que incluye de manera efectiva la participación ciudadana en todos los proyectos que se desarrollen, en la cual se considera la población como sujeto activo en los procesos de planeación y se permite hacer un reconocimiento de las experiencias e intereses de los grupos sociales a través de la participación libre, activa e informada en las decisiones y

procesos que les afectan en su entorno y hábitat poblacional, y así poder concebir con el CAM una infraestructura con un alto componente de sostenibilidad y de eficiencia energéticas, propiciando el aprovechamiento de la luz solar y su componente ambiental y energético; en igual sentido se espera lo pertinente al aprovechamiento del recurso Agua.

En este sentido, el proyecto del nuevo centro administrativo municipal cobra relevante importancia, ya que permitirá tanto a los empleados, como la comunidad en general contar con nuevos espacios diseñados a partir de las necesidades presentes y futuras para una atención adecuada y optima prestación de los servicios. Dadas estas condiciones se identificaron las siguientes necesidades.

DEPENDENCIAS Y CARGOS. Indicar desde la cadena de mando de cada dependencia para identificar tipología de puestos de trabajo, definir circulaciones acordes a normativa con las que se confirma la proyección de espacios en el diseño.	**Población o cargos fijos en el proyecto**	**Población Flotante (De entrada y salida del proyecto**	**M2 aprox por puesto de trabajo**
ALCALDÍA	9	40	18
OFICINA ASESORA DE COMUNICACIONES	20	25	9
OFICINA ASESORA JURÍDICA	14	20	12
DIRECCIÓN CONTROL DISCIPLINARIO	3	5	10
DIRECCIÓN CONTROL INTERNO	7	5	10
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN MUNICIPAL	35	216	11
SECRETARÍA DE HACIENDA	10	105	9
DIRECCIÓN FINANCIERA	17	80	8
SECRETARÍA DE GOBIERNO	54	170	11
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN	25	75	8
SECRETARÍA DE SALUD	50	75	8
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA	20	45	11
SECRETARÍA DE DESARROLLO	21	95	8
SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	42	40	19
INVICOP	8	35	8
SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y MEDIO AMBIENTE	13	10	8
TOTAL Población o cargos fijos en el proyecto	348		
TOTAL Población Flotante (De entrada y salida del proyecto		1041	

Es así, como luego de analizar los diferentes aspectos técnicos y de arquitectura para la satisfacción de las necesidades identificadas, se requiere desarrollar el Centro Administrativo Municipal en un predio con el tamaño suficiente en el cual se

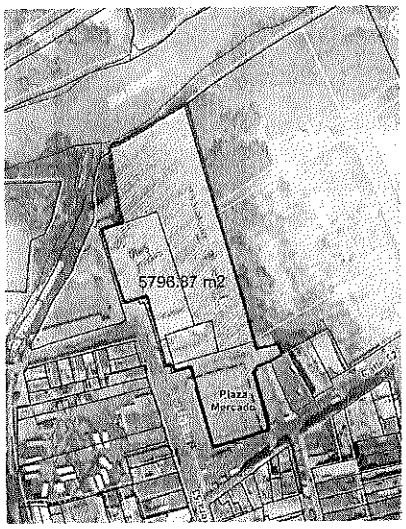
pueda generar una huella de alrededor de 1.200 m2. Razón por la cual se plantea la ejecución del proyecto en los predios que se relacionan a continuación:

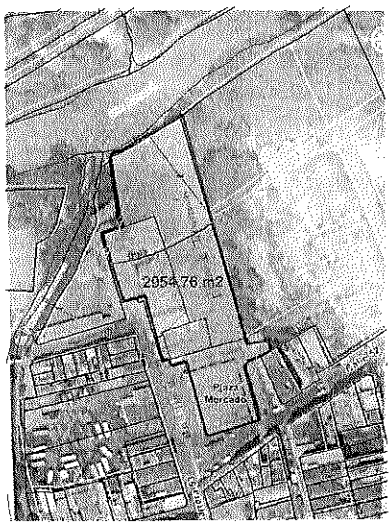
- Cédula Catastral: 212-1-001-012-0022-00022 – Propiedad del Municipio de Copacabana
- Cédula Catastral: 212-1-001-012-0022-00012 – Propiedad del Municipio de Copacabana
- Cédula Catastral: 212-1-001-012-0022-00023 – Propiedad de señor Ferney Giovanni Gaviria Ramírez y la señora Dora Alba Ramírez Arboleda.

Dadas las condiciones de propiedad de los inmuebles, se hace necesario que el municipio de Copacabana, realice la adquisición del predio propiedad del señor Ferney Gaviria y la señora Dora Alba Ramírez, para lo cual la Administración Municipal debe adelantar el respectivo avalúo comercial corporativo y comenzar el proceso de compra, de conformidad a la normatividad establecida.

El proyecto cuenta con el apoyo del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y está localizado en la zona posterior a la plaza de mercado, con un área bruta de 5.796,87 m2., un área neta de 2.954,76 m2 y una huella urbana de primer piso de aproximadamente 1.225,25 m2. La edificación contará con 7 niveles construidos, con sus respectivos parqueaderos y demás requisitos urbanísticos que establece la el Acuerdo 025 del 2000. A pesar de que la Administración cuenta con la mayor parte del área a su nombre se debe complementar el área total con la compra de un lote.

A continuación, se observa el planteamiento urbanístico que se ha realizado en conjunto con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá para la ejecución del proyecto en el cual se verifican los lotes a intervenir, incluido el lote para adquisición.





El bien privado requerido para el desarrollo de este proyecto, está identificado con matrícula inmobiliaria 012-57676, propiedad del señor Ferney Giovani Gaviria Ramírez, identificado con CC 15.513.537 y Dora Alba Ramírez Arboleda, identificada con CC 32.417.368. Predio que fue declarado de utilidad pública mediante el Decreto Municipal 160 de 2018, para la construcción del Centro Administrativo Municipal.

Es así, como la Administración Municipal solicitó al Concejo Municipal de Copacabana facultades para realizar el proceso de negociación de dicho bien, las cuales fueron concebidas mediante Acuerdo Municipal 128 del 1 de diciembre de 2020, "por medio del cual se faculta al señor alcalde municipal de Copacabana para que lleve a cabo todas las gestiones necesarias como presentar oferta de compra, adelantar los ajustes presupuestales necesarios y en general adelantar todo tipo de trámites asociados al proceso de adquisición del predio identificado con la matricula inmobiliarias 012-57676, el cual es necesario para garantizar la construcción del Centro Administrativo de Copacabana"

El artículo No. 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por la Ley 388 de 1997 en su artículo No. 58, establece los motivos de utilidad pública:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- *a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;*
- *b) .....*
- *g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen..."*

De igual manera el artículo No. 13 y subsiguientes, de la Ley 9 de 1989, establecen el procedimiento de compra de la siguiente manera:

"Artículo 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la trascripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.
El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.
Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier

establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

Artículo 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado."

El Decreto 1420 de 1998, por medio del cual se reglamenta el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. Establece en su artículo No. 1, en que situaciones se adelantan las disposiciones establecidas en esta norma. Bajo las cuales se encuentran todas las actuaciones que requiere la Administración Municipal para adquirir un bien que ha sido declarado utilidad pública. Adicionalmente, en su artículo No. 3 habilita a las Lonjas de Propiedad Raíz para que realicen avalúos para los eventos que el mismo establece.

Esto quiere decir que los avalúos para la adquisición de inmuebles por parte de las entidades públicas, motivo de la ejecución de proyectos de utilidad pública pueden ser realizados por las Lonjas de Propiedad Raíz del lugar donde se ubiquen los inmuebles.

Por otro lado, la Resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estableció los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, para lo cual definió los diferentes métodos de valoración de los inmuebles:

*"**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.*

***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.*

***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.*

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."*

En el marco de la Ley 1673 de 2013 El Avalúo Corporativo es el avalúo que realiza la Lonja de Propiedad Raíz con la participación colegiada de sus agremiados. El Avalúo Corporativo consiste en la determinación del justiprecio de un bien con el soporte de investigaciones de la Lonja de Propiedad Raíz. Es presentado directamente por la Lonja de Propiedad Raíz y suscrito por el representante legal y el equipo técnico conformado para la labor. El Avalúo Corporativo es la máxima garantía para cualquier negociación.

Conforme a esta Ley, en la que se reglamenta la actividad del avaluador en Colombia, la Lonjas que están habilitadas para realizar avalúos deben contar con avaluadores afiliados altamente calificados quienes están inscritos en el R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores), y adicionalmente tener el R.N.A (Registro Nacional de Avaluadores) de Fedelonjas, destacándose por su experiencia en valoraciones para infraestructura vial, procesos de enajenación y avalúos de todo tipo de bienes, atendiendo estándares de calidad, asegurando un procedimiento técnico que contempla la normatividad vigente en la materia. Así mismo, La Lonja debe contar con una amplia trayectoria en la realización de Avalúos y proyectos relacionados, dentro y fuera del departamento de Antioquia.

Con motivo de adelantar el procedimiento de adquisición del bien identificado con matricula inmobiliaria 012-57676, la Administración Municipal requiere contratar una Lonja de Propiedad Raíz con la idoneidad suficiente en sus afiliados, para realizar el avalúo comercial corporativo del bien en mención y cumplir con las facultades otorgadas por el Concejo Municipal dadas por el Acuerdo 128 de 2020 y el cumplimiento de toda la normatividad vigente para la adquisición de bienes inmuebles de utilidad pública.

Así mismo, ante la crisis presentada por la situación de emergencia sanitaria que produjo el COVID-19 se plantearon una serie estrategias y acciones que fomenten en los ciudadanos medidas de prevención; ya que este es un tipo de virus que se presenta de manera periódica en diferentes países del mundo, causando una Infección Respiratoria Aguda que va en aumento de leve a grave con el paso de los días, debido al alto riesgo de contagio y a la poca responsabilidad social de la comunidad de auto protegerse.

Por medio de la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020 el Gobierno Nacional declaró la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID-19 y adoptó medidas para hacer frente al virus, luego de que la OMS hiciera la declaratoria de la pandemia, esencialmente por la velocidad de su propagación y la escala de trasmisión, toda vez que al 11 de marzo de 2020 a la OMS se habían notificado cerca de 125.000 casos de contagio en 118 países y que a lo largo de esas últimas dos semanas el número de

casos notificados fuera de la República Popular China se había multiplicado en 13 veces, mientras que el número de países afectados se había triplicado, por lo que instó a los países a tomar acciones urgentes.

Esta emergencia motivó la expedición por parte del Gobierno Nacional, Departamental y Municipal de varios actos administrativos que respaldan la toma de acciones de salud pública para la contención de la epidemia, de los que se resaltan:

- *Resolución 380 de 2020: "Por la cual se adoptan medidas preventivas sanitarias en el país por causa del Coronavirus COVID19 y se dictan otras disposiciones.*
- *Resolución 407 de 2020: "Por la cual se modifican los numerales 2.4 y 2.6 del artículo 2 de la Resolución 385 de 2020, por la cual se declaró la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional"*
- *Decreto 066 de 2020: "Por medio del cual se declara la calamidad pública en el Municipio de Copacabana – Antioquia"*
- *Decreto 412 de 2020 "Por el cual se dictan normas para la conservación del orden público, la salud pública y se dictan otras disposiciones".*
- *Decreto 417 de 2020: "Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el Territorio Nacional".*
- *Resolución 2953 de 2020: "Por la cual se adoptan medidas transitorias frente a los tramites de restablecimiento de derechos de niños, niñas y adolescentes, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del COVID-19".*
- *Resolución 453 de 2020: "Por la cual se adoptan medidas de control en algunos establecimientos por causa del COVID - 19 y se dictan otras disposiciones".*
- *Decreto 418 de 2020: "Por la cual se dictan medidas transitorias para expedir normas en materia de orden público.*
- *Decreto 420 de 2020: "Por el cual se imparten instrucciones para expedir normas en materia de orden público en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia de COVID-19".*
- *Resolución 464 de 2020: "Por la cual se adoptan medidas obligatorias de aislamiento preventivo, para proteger a los adultos mayores de 70 años".*
- *Resolución 3018 de 2020: "Por la cual se prorroga la vigencia de las licencias de funcionamiento para prestar servicios de protección integral a los niños, niñas, adolescentes y sus familias en razón a la emergencia sanitarias declarada en el territorio nacional".*
- *Decreto 2020070001025: "Por medio del cual se declara una cuarentena por la vida en el Departamento de Antioquia y se dictan otras disposiciones".*
- *Decreto 071A de 2020: "Por el cual se declara urgencia manifiesta en el Municipio de Copacabana".*
- *Decreto 072 de 2020: "Por el cual se dictan normas para la prevención y contención del COVID-19 relacionadas con la preservación de la salud pública y conservación del orden público en el Municipio de Copacabana.*
- *Resolución 470 de 2020: "Por la cual se adoptan las medidas sanitarias obligatorias de aislamiento preventivo de personas adultas mayores en centros de larga estancia y de cierre parcial de actividades de centros vida y centros día".*

- *Decreto 440 de 2020: "Por el cual se adoptan medidas de urgencia en materia de contratación estatal, con ocasión del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica derivada de la Pandemia COVID- 19".*
- *Decreto 208 de 07/09/2020 Por el cual se acoge la resolución número 1462 del 25 de agosto de 2020 emitida por el ministerio de salud y protección social "por la cual se prorroga la emergencia sanitaria por el nuevo coronavirus que causa la covid-19, se modifica la resolución 385 y 844 de 2020 y se dictan otras disposiciones en el municipio de Copacabana-Antioquia".*
- *Decreto 212 de 10 de septiembre de 2020 Por medio del cual se prorroga la vigencia del decreto 066 del 13 de marzo de 2020 "por medio del cual se declara la calamidad pública en el municipio de Copacabana " y se dictan otras disposiciones.*
- *Decreto 213 A- 13 de septiembre de 2020 Por medio del cual se prorroga la vigencia del decreto 071 a del 18 de marzo de 2020 que declaró la urgencia manifiesta en el municipio de Copacabana — Antioquia*
- *Decreto 1550 del 28 de noviembre de 2020 se Prorrogar la vigencia del Decreto 1168 del 25 de agosto de 2020 "Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID - 19, Y el mantenimiento del orden público y se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable", que fuera prorrogado por los Decretos 1297 del 29 de septiembre de 2020 y 1408 del 30 de octubre de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 16 de enero de 2021.*
- *Resolución Nro. 2230 del 27 de noviembre de 2020, emitida por el ministerio de Salud y protección social por medio de la cual se prorroga la emergencia sanitaria en todo el territorio Nacional hasta el 28 de febrero de 2021.*
- *Decreto 039 del 14 de enero de 2021 por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus COVID - 19, y el mantenimiento del orden público, y se decreta el aislamiento selectivo con distanciamiento individual responsable.*

La Dirección de Epidemiología y Demografía del Ministerio de Salud y Protección Social, proyectó que la población colombiana con mayor riesgo de afectación por la pandemia de nuevo coronavirus -COVID-19 sería de un 34.2% del total de la población. Estas cifras usadas por el Gobierno colombiano para tomar sus decisiones quedaron consignadas en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020. Para armar este escenario se consideró una tasa de transmisibilidad del virus de 2,68, es decir que cada persona contagiada podría contagiar a casi 3 más.

Tomando como referencia las proyecciones de la Dirección de Epidemiología y Demografía del Ministerio de Salud y Protección Social consignadas en el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020, el estimado de casos probables de personas infectadas para el municipio de Copacabana sería de 5.952 de los cuales 4.851 serían leves, 821 severos y 280 críticos. Cabe aclarar que dichas estimaciones se efectúan con el fin de plantear un panorama aproximado y teniendo en cuenta los modelos de contagio sin intervenciones en salud pública para la contención de la epidemia, dado que se trata de un evento emergente del que se desconoce la verdadera cantidad de infecciones y el espectro completo de la enfermedad.

Bajo este panorama y ante la aparición de un brote epidémico de una enfermedad infecciosa como el COVID-19, las autoridades sanitarias y gubernamentales deben tomar medidas que limiten al máximo la propagación de la enfermedad y preocuparse por todos los aspectos derivados de esta epidemia que puede afectar distintas áreas de la salud, e incluir estrategias para contener las distorsiones cognitivas asociados con la pandemia del COVID 19, que puedan comprometer la estabilidad psicoemocional de las personas y proporcionar información acerca de cómo nos puede afectar en nuestra salud mental el miedo al contagio a otros, el distanciamiento social, la cuarentena y el aislamiento que eventualmente puedan tener las personas, brindar pautas para el manejo de estos sentimientos y pensamientos que pueden aparecer en las situaciones referidas, así como brindar herramientas para tener una conducta saludable mientras vivamos estas medidas de salud pública.

El ente territorial debe cumplir con los propósitos del **Plan de Desarrollo 2020 -2023 "Copacabana Con Seguridad"** y los objetivos planteados en este instrumento, es por esta razón que se hace de vital importancia adelantar las labores del avalúo del predio en mención y poder iniciar el procedimiento de adquisición del bien.

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. Así lo ha contemplado el consejo de estado al indicar: "

*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..."**, el Despacho 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 Nro. 3 de la Ley 80 de 1993 y que por lo tanto cualquier referencia a alguno de estos objetos negóciales, 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.*

*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*".

En este sentido, y analizando 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 al ordenamiento jurídico como profesionales.

Por otra parte, con estos mismos fundamentos se entiende entonces por contratos de ***"apoyo a la gestión"*** todos aquellos otros contratos de ***"prestación de servicios"*** que, compartiendo la misma conceptualización anterior, el legislador permite que sean celebrados por las entidades estatales pero cuya ejecución no requiere, en manera alguna, de acuerdo con las necesidades de la administración, de la presencia de personas profesionales o con conocimientos especializados.

Se trata entonces de los demás contratos de prestación de servicios, caracterizados por no ser profesionales o especializados, permitidos por el artículo 32 Nro. 3 de la Ley 80 de 1993, esto es, que involucren cualesquiera otras actividades también identificables e intangibles que evidentemente sean requeridas por la entidad estatal y que impliquen el desempeño de un esfuerzo o actividad de apoyo, acompañamiento o soporte y de carácter, entre otros, técnico, operacional, logístico, etc., según el caso, que tienda a satisfacer necesidades de las entidades estatales en lo relacionado con la gestión administrativa o funcionamiento de la correspondiente entidad, pero sin que sea necesario o esencial los conocimientos profesionales o especializados para su ejecución, los cuales, como se ha advertido, se reservan exclusivamente para el ***"contrato de prestación de servicios profesionales",*** y no para éstos de simple ***"apoyo a la gestión".***

De esta forma el concepto de **"apoyo a la gestión"** no entraña en manera alguna cualquier tipo de apoyo a la actividad de las entidades estatales, pues sólo puede entenderse como tal, de conformidad con la sistemática expuesta, aquella que de manera restrictiva tiene relación con la administración o el funcionamiento de la entidad estatal correspondiente, conforme a las prédicas y exigencias del artículo 32 Nro. 3 de la Ley 80 de 1993, tal como claramente lo ha decantado los precedentes de la sección tercera del Consejo de Estado.

Del siguiente tenor:

"... Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión la entidad estatal podrá contratar directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto deberá dejar constancia escrita..."

"Los **servicios de apoyo a la gestión serán aquellos en los que la persona contratada realiza labores predominantemente materiales y no calificadas, para la atención de necesidades de la entidad,** sin que sea posible entender comprendida dentro de los mismos, la contratación de actividades que supongan la intermediación de la relación laboral, ni la contratación de empresas de servicios temporales." (Negrillas fuera de texto).

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto compilatorio 1082 de 2015, Articulo 2.2.1.2.1.4.9 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, dé lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.

2. **Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución:** La necesidad planteada en el numeral anterior, hace que, para poder cumplir con sus funciones misionales y administrativas, el Municipio de Copacabana, requiere efectuar la siguiente contratación:

Objeto:

Realizar avalúo comercial corporativo para determinar el valor comercial del predio identificado con matrícula inmobiliaria 012-57676 con sus construcciones, mejoras y especies vegetales en el marco del Decreto 1420 de 1998 para efectos de compra por parte de la Administración Municipal, determinar el valor estimado de las mejoras al año 2019 del predio con matrícula inmobiliaria 012-57677 en concordancia con la Ley 1682 de 2013 lo anterior en el marco del proyecto de construcción del Centro Administrativo Municipal y el Plan de Desarrollo 2020 – 2023 "Copacabana Con Seguridad"

3. **Modalidad de selección del contratista (justificación), incluyendo los fundamentos jurídicos:**

Constitución política de Colombia, Plan de Desarrollo Municipal "Copacabana Con Seguridad 2020-2023". Ley 80 de 1993 modificada por la Ley 1150 de 2007 en su artículo 2, Ley 1474 de 2011, Decretos reglamentarios y normas afines y complementarias.

El Municipio de Copacabana, en virtud de los principios de economía, transparencia y responsabilidad contenidas en la Ley 80 de 1993, los postulados que rigen la función administrativa y lo conferido por la Ley 1150 de 2007, y en especial en el Decreto compilatorio 1082 de 2015, la Ley 1474 de 2011, destaca que por tratarse de un contrato de prestación de servicios se someterá para su celebración por el procedimiento de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, regulada en la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto compilatorio 1082 de 2015, y con fundamentos en los principios de transparencia, publicidad de los actos contractuales, economía y responsabilidad, señalados en el Estatuto de Contratación Administrativa , por lo que no se referirá precios del mercado.

De conformidad con los anteriores fundamentos jurídicos, la modalidad de selección a utilizar es: **Contratación Directa.**

Se justifica esta contratación porque: Es importante señalar que en el Municipio de Copacabana no cuenta en la planta de empleos con personal suficiente que pueden desempeñar las funciones señaladas anteriormente, por consiguiente, es necesario contratar personal experto en la valoración de bienes inmuebles, construcciones y demás y actividades asociadas a la valoración de predios de utilidad pública que cuente con la experiencia e idoneidad suficiente para la realización de avalúos corporativos.

4. **Valor estimado del contrato y su justificación**: Se determina como valor del contrato la suma de NUEVE MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS M/L **($ 9.520.000) IVA incluido.**

Para determinar el monto de la contratación se consideraron: Los conocimientos y la experticia particular que se requiere del contratista para la realización de las actividades descritas en estos estudios previos; los servicios personales indirectos y los gastos generales en que incurrirá el contratista para su ejecución y el nivel de responsabilidad de la labor encomendada.

5. **Criterios para seleccionar la oferta más favorable (cuando aplique):** NO APLICA

6. **Análisis del riesgo y la forma de mitigarlo:**

Los riesgos que la entidad encuentra previsibles conforme lo estipula el Decreto compilatorio 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.3.1.1 y siguientes, se han analizado para prever todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del mismo, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas. No obstante, la Entidad identifica un riesgo bajo dado los antecedentes contractuales que así soportan.

Los riesgos previsibles son:

1. CUMPLIMIENTO: Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (c) cuando el contrato no prevé entregas parciales. ***(si aplica)***

2. CALIDAD DEL SERVICIO: Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado. ***(si aplica)***

3. SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES: Este amparo cumple a la Entidad Estatal de las contingencias derivadas del incumplimiento de las obligaciones laborales por parte del contratista. ***(no aplica)***

4. RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL: Este amparo protege al municipio de las eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista. ***(no aplica)***

5. ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA: Este amparo cubre al contratista de los perjuicios ocasionados por cualquier tipo de daño o deterioro, imputable al contratista, sufrido por la obra entregada a satisfacción. Esta garantía debe estar vigente por un término no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual la Copropiedad recibe a satisfacción la obra. ***(no aplica)***

7. **Garantías exigidas destinadas a amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual:** La persona que el Municipio convenga a ejecutar el objeto mencionado deberá adquirir una póliza de garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones sugeridas en el contrato, expedida por la compañía de seguros legalmente autorizada en Colombia aceptada por el Municipio de Copacabana.

Nota: Solo se solicitan los amparos necesarios de acuerdo al contrato.

Esta póliza cubrirá:

AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA	SI APLICA / NO APLICA
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	Será del veinte por ciento (20%), del valor del contrato.	Por el termino de duración del contrato y seis (06) meses más	SI APLICA
CALIDAD DEL SERVICIO	Será del veinte por ciento (20%), del valor del contrato.	Por el termino de duración del contrato y seis (06) meses más	SI APLICA
PAGO DE SALARIOS PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	Será del veinte por ciento (20%), del valor del contrato.	Por el termino de duración del contrato y tres (03) años más.	APLICA
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	El valor asegurado por los contratos de seguro que amparan la	La vigencia de esta garantía deberá ser igual	NO APLICA

	responsabilidad civil extracontractual no debe ser inferior a: 1. Doscientos (200) SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a mil quinientos (1.500) SMMLV. 2. Trescientos (300) SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a mil quinientos (1.500) SMMLV e inferior o igual a dos mil quinientos (2.500) SMMLV. 3. Cuatrocientos (400) SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a dos mil quinientos (2.500) SMMLV e inferior o igual a cinco mil (5.000) SMMLV. 4. Quinientos (500) SMMLV para contratos cuyo valor sea superior a cinco mil (5.000) SMMLV e inferior o igual a diez mil (10.000) SMMLV. 5. El cinco por ciento (5%) del valor del contrato cuando este sea superior a diez mil (10.000) SMMLV, caso en el cual el valor asegurado debe ser máximo setenta y cinco mil (75.000) SMMLV.	al período de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más.	

ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA	Será del veinte por ciento (20%) del valor final de las obras	Cinco (5) años contados a partir del acta de recibo final de obras por parte del Municipio.	NO APLICA

8. **Indicación de si la contratación respectiva esta cobijada por el acuerdo internacional o tratado de libre comercio:** SI APLICA.

Condiciones técnicas exigidas: NO APLICA

Permisos y autorizaciones: NO APLICA

Actividades Específicas: Si bien es cierto, este contrato apoya el cumplimiento del Plan de Desarrollo "Copacabana Con Seguridad y las estrategias y actividades contenidas en el Plan de Acción del para la vigencia 2021.

A continuación, se detalla cada una, así como los resultados exigidos

- Determinar el valor comercial del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 012-57676 con sus construcciones, mejoras y especies vegetales. Lo anterior en el marco del Decreto 1420 de 1998.

- Estimar el valor para el año 2019 de las mejoras del predio identificado con matrícula inmobiliaria 012-57677.

- Presentar el informe de avalúo frente a instancias judiciales, si así lo requiriese la Administración Municipal.

- Presentar el informe de avalúo al alcalde y las dependencias asociadas a la adquisición del bien inmueble.

Resultados exigidos:

- Informe físico detallado con el avalúo comercial corporativo del bien inmueble con matricula inmobiliaria No. 012-57676 y de las mejoras del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 012-57677.

- Informe general de las acciones realizadas durante los períodos de interventoría.

- Recomendaciones de corto, mediano y largo plazo a la ejecución contractual.

- CD con el avalúo comercial corporativo y todos los soportes necesarios que sustenten el avalúo realizado.

Observaciones:

- Se verificó la inexistencia o insuficiencia del personal (vinculado o contratado) con el perfil requerido y adecuado para efectos del desarrollo del proyecto contratado.
- Se requerirá pólizas de garantía en atención al análisis de tipificación, estimación y asignación de riesgos efectuando el presente estudio previo.
- Se ha comprobado y corroborado que la presente contratación se encuentra articulada con el Plan de Desarrollo Municipal, e incluida en el Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

Perfil Mínimo requerido:

PERFIL ACADEMICO MINIMO:	La entidad requiere Lonja de Propiedad Raíz con amplia experiencia en el desarrollo de Avalúos Corporativos, que hayan participado en proyectos de infraestructura y en valoraciones para el Estado; adicionalmente, los seleccionados para el proyecto se encuentran inscritos frente al Registro Abierto de Avaluadores R.A.A
OTROS:	Cuatro (4) años de experiencia general y participación en proyectos asociados a la gestión pública y la evaluación de resultados.

Habilidades:

- Orientación a resultados.
- Orientación al usuario y al ciudadano.
- Transparencia.
- Experticia técnica en virtud de la definición consagrada en el Diccionario de Competencias y Perfiles Comportamentales del DNP.
- Trabajo en equipo.

Requisitos mínimos de estudio y experiencia:
La entidad requiere persona natural o juntica que este en capacidad de desarrollar el objeto contractual. En el caso de personas jurídicas la entidad deberá acreditar:

- Objeto social coherente con el objeto que se contratara conforme certificado expedido por la Cámara de Comercio, de conformidad con el artículo 12° de la ley 1150.

- Que duración de la sociedad, no será inferior al plazo del contrato y un (1) año más.

- Tener capacidad para contratar conforme a las normas legales (Articulo 6" de la Ley 80).

- No encontrarse incurso en causal alguna de inhabilidad e incompatibilidad para contratar, previstas en la Constitución Política, los artículos 8° y 9° de la Ley 80, Decretos Reglamentarios, el artículo 40 de la Ley 1150, y demás normas pertinentes, ni encontrarse en conflicto de intereses con el MUNICIPIO. Dicha situación se entenderá declarada por el proponente bajo juramento con la firma de la propuesta o del Contrato, según el caso.

- La entidad requiere Lonja de Propiedad Raíz con amplia experiencia en el desarrollo de Avalúos Corporativos, que hayan participado en proyectos de infraestructura y en valoraciones para el Estado; adicionalmente, los seleccionados para el proyecto se encuentran inscritos frente al Registro Abierto de Avaluadores R.A.A

Cuatro (4) años de experiencia general y participación en proyectos asociados a la gestión pública y la evaluación de resultados.

Plazo de ejecución: (2) dos meses a partir de la suscripción del acta de inicio.

Lugar de ejecución: Municipio de Copacabana.

Certificado de disponibilidad que respalda la contratación: 518

Forma de Pago: El contratista recibirá un primer pago del 50% a la firma del acta inicio para, un segundo pago del 50% a la presentación del informe final de avalúo y recibido a satisfacción por parte de la Administración Municipal, así mismo se solicitara cuenta de cobro previa verificación de cumplimiento y calidad del servicio por parte de quien ejerce la vigilancia y recibo a satisfacción por parte del Director Administrativo de Planeación y comprobación de la ejecución del objeto contractual, además para que el pago sea efectivo es requisito que se allegue constancia del pago de las cotizaciones al sistema de seguridad social, así como la verificación del cumplimiento de las demás obligaciones legales y Acuerdos Municipales.

NOTA: Se destaca que el valor del contrato y de las cuotas de pago se determina por los servicios prestados y **NO** se cuantifica por los días de duración del contrato y/o por los días de prestación de los servicios.

Interventoría y supervisión del contrato: La supervisión del contrato se establece a cargo del titular de despacho del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Copacabana.

RECOMENDACIÓN: Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad del contrato tendiente a cumplir con las actividades propias asignadas por el Municipio de Copacabana y en especial en el Plan Operativo Anual, por consiguiente, se solicita adelantar el procedimiento contractual respectivo.

NOTA: Se hace necesario la concertación de horario con el interventor y/o supervisor del contrato en operancia de la autonomía de la voluntad que le asiste a las partes y la presunción de capacidad jurídica.

STEVEN

JOHAN STEVEN JARAMILLO MENESES
DIRECTOR
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN