

Cód. FO-ADQU-129	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADQU Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO CONTRATACIÓN DIRECTA Y RÉGIMEN ESPECIAL

ESTUDIO PREVIO 34709

Objeto: Contrato interadministrativo de mandato sin representación de gerencia integral para el fortalecimiento de la infraestructura física en atención a la primera infancia de Medellín.

1. Aspectos legales y organizacionales:

¿El Municipio de Medellín requiere para la ejecución del contrato una persona natural o una persona jurídica?

El Municipio de Medellín requiere la celebración de un Contrato interadministrativo de mandato sin representación para la elaboración de estudios, diseños, construcción, adecuación y mantenimiento a los centros, jardines infantiles y demás infraestructura que requiera la UAEBE para la prestación del servicio, en el cual el mandatario realizará el acompañamiento comunitario y movilización social necesaria para el desarrollo de los proyectos de adecuaciones y mantenimientos de los centros y jardines infantiles.

El desarrollo de dichos proyectos requiere la ejecución de actividades especializadas y gestiones administrativas como: ejecución de las obras, realización de la contratación para los mantenimientos y adecuaciones. En este sentido desde la Unidad Administrativa Especial Buen Comienzo para la ejecución del contrato cuyo objeto se menciona en el encabezado del presente documento celebrará un contrato Interadministrativo de mandato sin representación con la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO EDU, empresa Industrial y Comercial del Estado con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera, adscrita al Municipio de Medellín, creada el 20 de febrero de 2002, mediante Decreto 158 de la Alcaldía de Medellín, que tiene como objeto el desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios representativos para el mejoramiento de la ciudad de Medellín y bienes de los ciudadanos.

De conformidad con el artículo 5° de la norma antes reseñada que estableció el objeto de la EDU, la misma propende por el “Desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios, representativos para el mejoramiento de la ciudad de Medellín y el bienestar de los ciudadanos, que incluyen entre otros aspectos: gestión de vivienda, promoción, construcción, administración, enajenación, desarrollo, mantenimiento, adquisición, titularización, legalización, integración y reajuste de predios, buscando en todo que sea auto costeable, mediante la explotación económica, sin lesionar el derecho general al uso del espacio público donde este se presente”.

Cód. FO-ADQU-129	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADQU Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	

De igual manera, señala la norma que en “desarrollo de su objeto celebrara convenios con diferentes entidades públicas y privadas a fin de liderar macro proyectos de vivienda de interés social e interventorías sin menoscabas la propiedad de sus activos, desarrollar todo tipo de contratos o asociarse o formar consorcios con otras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, prestadoras o usuarias, con el fin de lograr la universalidad, calidad y eficacia en la prestación de los servicios a sus usuarios, procurando siempre el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población , atendiendo precisos criterios técnicos de rigor jurídicos, costos de operación y prestación de servicios, y solidaridad y redistribución e ingresos”.

Teniendo en cuenta lo anterior, la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU dentro del objeto por el cual fue constituido y la misión que debe desarrollar, se encuentra en capacidad de ejecutar contrato con el objeto enunciado, contando además, con la experiencia necesaria, tal como se reseña en acápites posteriores, para garantizar el cumplimiento efectivo del objeto contractual y las obligaciones que se derivan del mismo.

¿La persona natural debe tener tarjeta profesional?

No aplica, pues se requiere una persona jurídica.

2. Aspectos comerciales, técnicos y de análisis de riesgo:

¿Cuál es la experiencia que requiere quien prestará el servicio o entregará el bien de acuerdo a la complejidad del caso?

El Municipio de Medellín requiere de una empresa que tenga amplia experiencia en la realización de proyectos de infraestructura educativa que incluya desde la calibración de diseños especializados, hasta la realización del proyecto constructivo. En adición a lo anterior, se requiere amplia experiencia en el desarrollo de proyectos educativos, donde la normatividad local y nacional, configuran estos proyectos como uno de los más complejos y específicos para desarrollar.

En este sentido, se reitera que la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU ofrece dentro de su portafolio de servicios la realización de proyectos urbanos para el disfrute de la comunidad. A continuación se presenta las líneas de gestión que desarrolla la EDU desde su objetivo social:

La empresa de Desarrollo Urbano cuenta con tres líneas de acción, a saber:

1. Gestor del suelo, renovador y operador urbano e inmobiliario esto le permite a la EDU aplicar los instrumentos de gestión del suelo, formular, construir, vender, financiar, gerencia

Cód. FO-ADQU-129	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADQU Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	

y realizar la interventoría. Igualmente, funge como banco inmobiliario o de tierras y desarrolla actuaciones urbanísticas de parcelación, urbanización y edificaciones de inmuebles.

2. Diseñador, ejecutor e innovador de proyectos de transformación integral del hábitat de esta manera la EDU lleva a cabo acciones para transformar integralmente el hábitat con proyectos de carácter urbanístico y arquitectónico que se ejecutan en el escenario de las intervenciones en espacio público o equipamientos. Para su desarrollo se coordinan integralmente los estudios, diseños, gestión social y la ejecución de obras de infraestructura, con altos estándares de calidad y sostenibilidad ambiental.

3. Asesor y consultor de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios la EDU brinda servicios de asesoría, diseño y consultoría, con altos estándares de calidad, innovación y responsabilidad social empresarial.

En cumplimiento de dicho servicio, la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU, en calidad de CONTRATISTA, ha ejecutado con diferentes Entidades públicas múltiples contratos y/o convenios interadministrativos con objetos similares al que se plantea, en los cuales se ha cumplido a cabalidad el objeto contractual, inclusive varios de esos contratos y/o convenios se han celebrado con el ente territorial de Medellín, con los mismos resultados aludidos.

Entre los contratos y/o convenios interadministrativos que ha celebrado la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU y que tienen relación con el objeto contractual de la referencia, se pueden enunciar los siguientes:

4600010750 de 2008 (Estudios, diseños y construcción de Instituciones educativas)
 4600011793 de 2008 (Realización de estudios, diseños y construcción de Jardines Infantiles)
 4600022307 de 2009 (Estudios, diseños y construcción de instituciones educativas)
 4600022317 de 2009 (Estudios, diseños y construcción de instituciones educativas)
 4600028899 de 2010 (Estudios, diseños y construcción de instituciones educativas)
 46000296635 de 2010 (Estudios, diseños y construcción de instituciones educativas)
 4600035012 de 2011 (Construcción de jardines Infantiles)
 4600037140 de 2011 (Construcción de jardines Infantiles) 4600055536 de 2014 (Construcción de jardines Infantiles) 4600072982 de 2017 (Construcción de Ciudadela Universitaria)
 4600072975 de 2017 (Estudios, diseños y construcción de Instituciones Educativas y Jardines Infantiles)
 4600078639 de 2018 (Estudios, diseños y construcción de Instituciones Educativas y Jardines Infantiles)

Cód. FO-ADQU-129	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADQU Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	

4600081443 de 2019 Estudios, diseños y construcción de Instituciones Educativas y Jardines Infantiles)

Los anteriores contratos y convenios tenían un objeto y un alcance similar al contrato que se pretende celebrar. Durante la ejecución de los mismos se obtuvieron los resultados esperados y se dio cumplimiento a su objeto contractual, todos los contratos terminados, se encuentran liquidados de manera bilateral. Consecuencia de lo anterior, cada uno de los proyectos impacto significativamente a la población beneficiada.

Asimismo la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU ha suscrito contratos con diversas entidades del sector público, tales como la Secretaria de Infraestructura, Salud, Inclusión Social y Familia, Suministros y Servicios que han tenido buena valoración con relación a su ejecución por parte de los contratantes.

Durante el año 2016 la Secretaria de Infraestructura Física del Municipio de Medellín, suscribió el contrato número 4600067153, el cual tiene por objeto “CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACION, PARA ATENDER LOS REQUERIMIENTOS DE ESTUDIOS, DISEÑOS Y CONSTRUCCION DE LOS PROYECTOS PRIORIZADOS DEL PROGRAMA DE PRESUPUESTO PARTICIPATIVO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN EN LA VIGENCIA 2015-2016” y por un valor de DOCE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS M/L (12.969.922.680), con los cual se confirma la capacidad técnica, Administrativa, Financiera y Jurídica de la EDU para la ejecución de este tipo de contratos.

En consecuencia, se puede establecer la idoneidad y la experiencia específica de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU para ejecutar el contrato mediante el cual la Secretaria de Educación pretende satisfacer la necesidad antes mencionada, además de haber presentado una propuesta técnico económica que cumple con las expectativas de la Entidad.

3. Aspectos legales, comerciales financieros, organizacionales, técnicos y de análisis de riesgo:

¿El Municipio de Medellín ha contratado recientemente los bienes o servicios requeridos?

Los bienes o servicios requeridos fueron contratados por la Secretaria de Educación de

Cód. FO-ADQU-129	Formato FO-ADQU Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2		

Medellín durante los años 2016, 2017 y 2018 en el marco de los contratos interadministrativos 4600067559, 4600072975, 4600078639 y 4600081443 respectivamente, cuyos objetos fueron:

- Contrato 4600067559 Contrato Interadministrativo por administración delegada para la adecuación de restaurantes escolares y mantenimientos en las instituciones educativas.
- Contrato 4600072975 Contrato Interadministrativo de mandato sin representación para la ejecución de proyectos de construcción, reposición, estudios, diseños y presupuestos desarrollando mejores ambientes de aprendizaje.
- Contrato 4600078639 PP – Contrato Interadministrativo de mandato sin representación para la ejecución de proyectos de infraestructura educativa.
- Contrato 4600081443 contrato interadministrativo de mandato sin representación para el desarrollo de infraestructura educativa en la comuna 9.

Los contratos anteriormente descritos, se encuentran el primero en etapa de liquidación y los otros dos continúan vigentes; los informes de supervisión dan cuenta de que los resultados obtenidos en el desarrollo de esos contratos, fueron favorables para el Municipio de Medellín.

¿Cuál fue el valor del contrato y la estructura del contrato?

Nos referimos al contrato Interadministrativo 4600078639 de 2018, toda vez que tiene un alcance similar al que se pretende contratar.

EL valor inicial del contrato fue de DIECIOCHO MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN PESOS M/L \$18.195.213.221 (IVA DEL 19% DEL VALOR CORRESPONDIENTE A LOS HONORARIOS INCLUIDO). Actualmente el contrato se encuentra en ejecución, con fecha de finalización del 25 de enero de 2023. En el desarrollo del contrato ha tenido 1 adición presupuestal por valor de CUATRO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS (\$4.766.789.676).

El contrato interadministrativo ha tenido un desarrollo favorable para el Municipio de Medellín, donde se ha cumplido a cabalidad el objeto contractual.

La estructura general del contrato fue similar a la del contrato que se pretende celebrar, se pactó con la EDU el desembolso de los recursos a administrar y el pago de honorarios conforme avanza a ejecución del contrato. El alcance del contrato incluye estudios, diseños, construcción, adecuación y mantenimiento de jardines infantiles y demás infraestructuras que requiera la UAEBC para la prestación del servicio. Con ocasión de los contratos para la

Cód. FO-ADQU-129	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	FO-ADQU Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	

ejecución de estos proyectos la EMPRESA DE DESARROLLO URBANOS – EDU autoriza la ejecución de los recursos del contrato y como contraprestación el Municipio reconoce a la EDU una tarifa pactada de honorarios.

¿La necesidad del Municipio de Medellín fue satisfecha, con el proceso de contratación anterior?

Si, la necesidad fue satisfecha toda vez que se pudieron ejecutar en la totalidad de los proyectos que se financiaban con los recursos administrados por la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO EDU, entidad que cumplió a cabalidad con sus obligaciones contractuales en los contratos liquidados y ha cumplido a cabalidad el objeto y alcance contractual del contrato 460007275, 4600078639 y 4600081443 el cual se encuentra vigente, realizando las obras objeto del mandato dentro de los términos acordados contractualmente.

4. El tipo de remuneración recomendada para la prestación del servicio o entrega del bien y el motivo por el cual se escoge desde la economía, la eficiencia y la eficacia:

La forma de pago pactada para el contrato interadministrativo será de acuerdo con lo definido en el estudio previo para lo cual se pretende hacer un efectivo control tanto de los recursos a administrar tanto como los honorarios pactados por la administración.

RECURSOS A ADMINISTRAR

El valor del recurso a administrar será desembolsado por el MUNICIPIO DE MEDELLÍN, en las cuentas bancarias de ahorro que para el efecto cree la EDU y conforme a las especificaciones técnicas de la presente contratación. Las cuentas de ahorro deberán ser notificadas por la EDU al momento de la legalización de este Contrato Interadministrativo. La totalidad de los rendimientos financieros producidos por dicho recurso serán de propiedad del MUNICIPIO DE MEDELLIN. El pago de honorarios será cancelado de manera proporcional mensualmente, sobre el recurso administrado por la EDU, previa presentación de la cuenta de cobro y/o factura debidamente legalizada, informe técnico de gestión, ejecución presupuestal, y el correspondiente recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato designado por la UAEBC de Medellín.

PAGO DE HONORARIOS

El Municipio de Medellín PAGARÁ al contratista de forma parcial el pago de los honorarios por la administración del recurso, para lo cual deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, así como parafiscales (SENA, ICBF, Cajas de Compensación Familiar, etc.), cuando corresponda. También deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de honorario o salarios y prestaciones sociales

Cód. FO-ADQU-129	Formato FO-ADQU Análisis del Sector Económico Contratación Directa y Régimen Especial	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2		

con todos los prestadores o trabajadores empleados en la ejecución del contrato obedeciendo a la propuesta. Todo lo anterior deberá ser certificado por la supervisión del contrato.

El Municipio reconocerá a la EDU el 8% por concepto de honorarios con el respectivo porcentaje de IVA del 19%, los cuales se desembolsarán en pagos iguales mensuales.

La EDU pagará con cargo a los recursos a administrar del Contrato Interadministrativo, todos los impuestos y derechos que se causen durante la ejecución del contrato que se deriven de las gestiones adelantadas en calidad de mandatario.

Para efectos de pago, la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU- deberá anexar certificación del régimen tributario en que está inscrito el (RUT).

La aprobación de la factura se realizará posterior al recibo del informe mensual de ejecución del respectivo mes de cobro de honorarios, por parte del supervisor designado por el MUNICIPIO DE MEDELLÍN.