emduce Empresa de Desarrollo Urbano La Ceja	FORMATO ESTUDIO DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA INVITACION DIRECTA

FECHA: JULIO DE 2025.

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

1.1 Identificación del Contrato a Celebrar

CONTRATO DE CONSULTORIA

2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO

2.1 Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación

El Artículo 2o. de la Constitución Política establece como 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; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

Por su parte, el Artículo 1o. de la Ley 136 de 1994, señala: *El municipio es la entidad territorial fundamental de la división político administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa dentro de los límites que lo señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio.*

Según el Artículo 3o. de la misma Ley, modificado por el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012. *Corresponde al municipio:*

> *1. Administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la ley.*
>
> *3. Promover el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso municipal. Para lo anterior deben tenerse en cuenta, entre otros: los planes de vida de los pueblos y comunidades indígenas y los planes de desarrollo comunal que tengan los respectivos organismos de acción comunal.*
> *(…)*

Según el artículo 3o. de la ley 80 de 1993, son fines de la contratación estatal, el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

Por su parte, la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja — EMDUCE, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal, creada mediante Decreto 128[1] del 28 de mayo de 2017, vinculada a la Secretaría de Infraestructura, Ambiente y Hábitat del Municipio de La Ceja, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente. De acuerdo al objeto señalado en el Decreto 028 del 13 de marzo de 2025, la EMDUCE tiene como objeto principal gestionar, liderar, promover y coordinar mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de

[1] Modificado por el Decreto 028 del 13 de marzo de 2025, en cuanto al objeto de la Empresa.

tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores del suelo urbano y rural, mediante programas de renovación y redesarrollo urbano y rural, para el desarrollo de proyectos estratégicos en el suelourbano, rural y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y calidad de vida de sus habitantes; así como realizar proyectos integrales para el mejoramiento de la infraestructura institucional y del espacio público; además de promover alianzas público privadas para generar desarrollo, progreso y trabajo para la comunidad. Así mismo la empresa podrá realizar la gestión y operación urbana e inmobiliaria, la formulación, gerencia, adquisición predial, actualización y gestión catastral, desarrollo de proyectos inmobiliarios, la implementación de instrumentos de gestión del suelo conforme con la ley 388 de 1997, las normas que la modifiquen, adicionen o sustituya, así como la consultoría de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios. En desarrollo de su objeto celebrará todo tipo de acuerdos de voluntades con entidades de cualquier naturaleza jurídica, nacionales o extranjeras, independiente de su régimen contractual con la finalidad de liderar intervenciones, consultorías, interventorías, así como estructurar, desarrollar, administrar y ejecutar cualquier tipo de proyectos civil o de obra, así como la construcción de obras civiles que impliquen la intervención material sobre cualquier inmueble, incluso su vigilancia.

Desde su creación como entidad del orden descentralizado, la EMDUCE se ha convertido en un aliado fundamental para entidades territoriales, mediante la administración, gerencia y ejecución de recursos dirigidos a la realización de estudios y diseños, construcción de proyectos de gran impacto en áreas de infraestructura y equipamiento institucional, ambiental, desarrollo inmobiliario y urbano, consultorías e interventorías, etc. lo que nos ha permitido adquirir una amplia experiencia en la administración y ejecución de recursos y proyectos relacionados con la contratación de obras, bienes y servicios.

Además de su experiencia ampliamente reconocida, la EMDUCE cuenta con un equipo de profesionales altamente calificados en áreas jurídicas, ingeniería, arquitectura, financiera, que nos permite minimizar riesgos en la administración de los recursos que administramos.

La EMDUCE se propone ser reconocida como una organización que gestiona y promueve el desarrollo en territorio con experiencia, liderazgo, calidad y compromiso con la sociedad, ya que cuenta con la experiencia suficiente y un equipo interdisciplinario con la idoneidad necesaria para llevar a cabo todo tipo de proyecto de desarrollo social y de infraestructura de manera eficiente y transparente, lo que nos convierte en factor diferenciador para la entidad contratante al contar con respaldo administrativo y técnico, optimizando recursos financieros, cronológicos y logísticos.

De otro lado, la planificación territorial en el municipio de Puerto Berrío enfrenta actualmente retos relacionados con el crecimiento urbano desorganizado, la expansión de asentamientos informales, y la necesidad de mejorar las condiciones de habitabilidad para una población creciente. Estos factores han evidenciado la urgente necesidad de contar con un instrumento técnico y normativo que oriente de manera integral la gestión del suelo, la planificación urbana y rural, y el acceso progresivo a una vivienda digna, sostenible y segura. La carencia de un plan estratégico específico en materia de vivienda y hábitat limita la capacidad institucional del municipio para gestionar de forma coherente sus políticas públicas y sus inversiones en materia territorial.

A través del Plan Estratégico de Vivienda y Hábitat se busca diagnosticar las condiciones actuales del territorio, identificar el déficit habitacional, delimitar áreas de expansión, priorizar intervenciones, incorporar criterios de sostenibilidad y equidad, y contribuir a la estructuración proyectos viables técnica, jurídica y financieramente que faciliten la gestión de recursos ante instancias nacionales. Este instrumento también fortalecerá la planificación del territorio, servirá como base para la actualización del PBOT y permitirá establecer metas, lineamientos y estrategias de mediano y largo plazo para atender las

necesidades habitacionales de la población más vulnerable, contribuyendo así al desarrollo ordenado, equitativo y sostenible del municipio

Se pretende consolidar un modelo de ocupación territorial ordenado, equitativo y sostenible, que servirá como hoja de ruta para priorizar intervenciones, identificar áreas de expansión, definir lineamientos para mejoramientos integrales de barrios, e incorporar criterios técnicos, ambientales y sociales en la toma de decisiones relacionadas con el suelo y el desarrollo urbano y rural. Esto en línea con el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027 "Puerto Berrío, *Un Gobierno Cercano a la Gente",* el cual contribuirá al cumplimiento de metas estratégicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo sostenible, justicia social y participación ciudadana. Asimismo, permitirá al municipio estructurar proyectos con viabilidad técnica y jurídica para acceder a fuentes de financiación nacional como el Sistema General de Regalías, el Ministerio de Vivienda y otras instancias sectoriales.

La formulación del plan parte de un diagnóstico técnico del territorio que incluye el análisis del suelo disponible, las condiciones de urbanización, el acceso a servicios públicos, la tenencia de la tierra, los indicadores de déficit habitacional (tanto cuantitativo como cualitativo), las dinámicas de informalidad y los fenómenos de segregación socioespacial. Este diagnóstico permite identificar con precisión las necesidades reales de vivienda de la población y las áreas prioritarias de intervención.

Una de las principales finalidades del proyecto es orientar la gestión del suelo, promoviendo su uso racional, equitativo y eficiente. Para ello, se propone identificar suelos aptos para vivienda social, definir mecanismos de captación y disposición de suelo urbano y rural, establecer reservas territoriales, y fomentar instrumentos de gestión como bancos de tierras, planes parciales, y proyectos integrales de desarrollo urbano y rural. Esto permitirá prevenir la expansión informal, mejorar la sostenibilidad urbana y garantizar condiciones adecuadas para el desarrollo habitacional.

En materia de planificación urbana y rural, el plan busca consolidar una estructura territorial equilibrada, que favorezca la integración de los centros poblados, la conectividad vial, la provisión de equipamientos colectivos, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social. Se tendrán en cuenta las diferencias entre zonas urbanas, centros poblados, veredas y áreas de expansión, promoviendo un modelo de desarrollo territorial inclusivo que mejore las condiciones de habitabilidad para todos los grupos sociales, especialmente los más vulnerables.

El proyecto también contempla la formulación de estrategias de mejoramiento integral de barrios y legalización de asentamientos, reconociendo la existencia de sectores informales que carecen de servicios básicos, seguridad jurídica en la tenencia y condiciones adecuadas de urbanización. El plan propondrá alternativas técnicas, sociales y financieras para intervenir estas zonas, garantizando el derecho a la vivienda sin necesidad de desplazamiento forzado y con participación comunitaria.

Otro componente esencial del plan es el diseño de una ruta de acceso progresivo a vivienda digna, la cual incluirá propuestas de programas habitacionales, esquemas de financiación, subsidios, proyectos públicos y alianzas público-privadas. Se considerarán distintos tipos de soluciones: vivienda nueva, vivienda usada, arrendamiento social, mejoramiento de vivienda, reubicación y otras formas innovadoras que respondan a la realidad del municipio y a la diversidad de necesidades habitacionales.

Adicionalmente, el plan debe incorporar criterios de sostenibilidad ambiental y resiliencia territorial, con medidas que reduzcan el impacto ambiental del desarrollo habitacional, promuevan la adaptación al cambio climático y mejoren la seguridad del territorio frente a amenazas naturales. Esto incluye la delimitación de zonas no aptas para urbanización, la recuperación de áreas ambientalmente degradadas y la planificación de vivienda en zonas seguras y adecuadas desde el punto de vista geotécnico, hidrológico y ambiental.

El Estudio tiene como objetivos específicos los siguientes:

1. Identificar las necesidades habitacionales y los tipos de déficit de vivienda presentes en el territorio.
2. Proponer estrategias de gestión de suelo para la localización de soluciones habitacionales viables y sostenibles.
3. Establecer lineamientos técnicos para el mejoramiento integral de barrios y asentamientos informales.
4. Definir criterios de priorización y focalización para la ejecución de programas de vivienda.
5. Establecer mecanismos de seguimiento, evaluación y actualización del plan.

En síntesis, este instrumento permitirá establecer prioridades de intervención, formular estrategias de acceso a vivienda digna, delimitar zonas aptas para expansión urbana, establecer criterios para el mejoramiento de asentamientos precarios, definir tipologías de vivienda según necesidades poblacionales y proponer mecanismos de financiación para programas habitacionales. Así mismo, brindará una base técnica robusta para estructurar proyectos que puedan ser presentados ante el Sistema General de Regalías, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y demás entidades nacionales.

En línea con lo anterior, la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja ha suscrito con el Municipio de Puerto Berrío el contrato Interadministrativo No. **CIADR – 237 DE 2025**, cuyo objeto consiste en: "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO POR ADMINISTRACIÓN DELEGADA DE RECURSOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO FORMULACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA Y HABITAT QUE PERMITA ORIENTAR LA GESTIÓN DEL SUELO Y PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL PARA EL ACCESO PROGRESIVO A UNA VIVIENDA DIGNA".

En el marco de este contrato la EMDUCE debe estructurar y adelantar los procesos de selección que permitan el desarrollo del objeto del contrato, de conformidad con el Manual de Contratación de la entidad. Por lo tanto, es necesario adelantar un proceso contractual con el fin de contratar una persona natural o jurídica para adelantar la formulación del Plan Estratégico de Vivienda y Hábitat que permita orientar la gestión del suelo y planificación urbana y rural para el acceso progresivo a una vivienda digna".

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES

3.1. OBJETO CONTRACTUAL.

FORMULACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA Y HABITAT DEL MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO, QUE PERMITA ORIENTAR LA GESTIÓN DEL SUELO Y PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL PARA EL ACCESO PROGRESIVO A UNA VIVIENDA DIGNA

3.2. CLASIFICACIÓN UNSPSC

Clasificación UNSPSC	Descripción
80101500	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa

3.3. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL

El Alcance del contrato conlleva la ejecución de todas las actividades y productos definidos en este estudio previo, en los documentos técnicos, y el presupuesto definidos por el Municipio de Puerto Berrío para la FORMULACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO DE VIVIENDA Y HABITAT DEL MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO, QUE PERMITA ORIENTAR LA GESTIÓN DEL SUELO Y PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL PARA EL ACCESO PROGRESIVO A UNA VIVIENDA DIGNA, los cuales hacen parte integral del proceso.

Se entiende que el alcance del objeto contractual conlleva el cumplimiento del objeto del contrato y de todos aquellos acuerdos de contenido obligacional que lo integran, las prestaciones de dar, hacer y no hacer; así como los demás documentos tales como los estudios previos, presupuesto, documento de invitación, adendas, documentos modificatorios o aclaratorios, etc.

El Alcance propende por el logro de los objetivos del proyecto, que básicamente consisten en:

1. Identificar las necesidades habitacionales y los tipos de déficit de vivienda presentes en el territorio.
2. Proponer estrategias de gestión de suelo para la localización de soluciones habitacionales viables y sostenibles.
3. Establecer lineamientos técnicos para el mejoramiento integral de barrios y asentamientos informales.
4. Definir criterios de priorización y focalización para la ejecución de programas de vivienda.
5. Establecer mecanismos de seguimiento, evaluación y actualización del plan.

3.4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

FORMULACION DEL PLAN ESTRATEGICO DE VIVIENDA Y HABITAT QUE PERMITA ORIENTAR LA GESTION DEL SUELO Y PLANIFICACION URBANA Y RURAL PARA EL ACCESO PROGRESIVO A UNA VIVIENDA DIGNA			
ÍTEM	**DISIPLINA**	**DESCRIPCIÓN**	**CANTIDAD**
1	PLANIFICACION	PLAN ESTRATEGICO DE VIVIENDA Y HABITAT QUE PERMITA ORIENTAR LA GESTION DEL SUELO Y PLANIFICACION URBANA Y RURAL PARA EL ACCESO PROGRESIVO A UNA VIVIENDA DIGNA	1

Las especificaciones técnicas descritas se refieren a la definición de las características y calidad requerida de los trabajos y actividades terminadas y a la definición de parámetros de medida y forma de pago, mediante los cuales se va a ejecutar el

trabajo, por lo tanto, proporcionan los fundamentos básicos de cómo realizar las actividades, complementada con la experiencia del Consultor y de la supervisión, y son parte integral y complementan la información contenida en otros documentos tales como el presupuesto, y demás estudios y documentos técnicos que hacen parte integral del proyecto.

Tienen por objeto explicar y aclarar las condiciones y características de las diferentes actividades que implica los trabajos, el personal y la forma de pago de cada ítem. Cualquier elemento o actividad que se haya omitido en las especificaciones, presupuesto, pero que debe formar parte del estudio contratado, no exime al Contratista de su ejecución, ni podrá tomarse como base para reclamaciones o demandas posteriores, quien es el único responsable de cumplir con el objeto contractual y su alcance.

En todo momento durante la vigencia del contrato, el contratista será responsable de contar con el equipo de profesionales, los recursos físicos adecuados y suficientes, realizar efectivamente los procesos y las actividades necesarias que en conjunto permitan el cumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, emanadas del respectivo contrato, adoptando la metodología que le permita el cumplimiento de las actividades del contrato.

3.5. PRODUCTOS DEL CONTRATO

El contrato contempla la entrega de los siguientes productos, a partir del análisis de la información y documentación que obtenga de los diferentes instrumentos de planeación y diagnóstico de que disponga el Municipio y las entidades del nivel central y descentralizado en el orden territorial, seccional y nacional:

1. **Informe Diagnóstico Territorial:**

- Caracterización urbana y rural.
- Análisis del déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo).
- Inventario y análisis del uso del suelo actual.
- Identificación de zonas informales y áreas de expansión.

2. **Estudio de Gestión del Suelo:**

- Inventario de suelo disponible y su clasificación normativa.
- Identificación de suelos aptos para programas de vivienda.
- Propuesta de mecanismos de gestión del suelo.
- Análisis de restricciones legales, ambientales y urbanísticas.

3. **Caracterización Demográfica y Socioeconómica:**

- Análisis poblacional por ciclos vitales y vulnerabilidades.
- Tipologías de hogares y condiciones de habitabilidad.
- Estudio de grupos prioritarios.

4. **Propuesta de Modelo de Planificación Territorial del Hábitat:**

- Lineamientos para ordenamiento urbano y rural.
- Zonificación de áreas prioritarias para intervención.
- Integración con el PBOT vigente.

5. **Plan de Mejoramiento Integral de Barrios (MIB):**

- Diagnóstico de asentamientos informales.
- Estrategias de legalización y mejoramiento físico.
- Intervención social y comunitaria.

6. **Estrategia de Acceso Progresivo a Vivienda Digna:**

- Rutas de atención por tipología habitacional.
- Esquemas de financiación y subsidios.
- Metas a corto, mediano y largo plazo.

7. **Portafolio de Proyectos Viables:**

- Fichas técnicas de proyectos priorizados.
- Viabilidad técnica, jurídica y financiera.
- Plan de gestión de recursos.

8. **Matriz de Indicadores y Sistema de Monitoreo:**

- Indicadores de resultado, impacto y gestión.
- Línea base y metas proyectadas.
- Protocolo de seguimiento y evaluación.

9. **Informe Final Consolidado:**

- Integración de todos los componentes.
- Anexos técnicos y versión digital.
- Acta de entrega y socialización final.

10. **Productos Complementarios:**

- Mapa estratégico del hábitat.
- Cartografía temática.
- Presentación ejecutiva y actas de participación.

4. INFORMES

Informe final

Además de los productos que entregará el contratista, debe presentar un informe final de todas las actividades realizadas en cada una de las etapas del contrato, cuyo contenido será, como mínimo, el siguiente:

• Aspectos contractuales relevantes.
• Breve descripción de los trabajos.
• Ejecución de los trabajos (Período de ejecución, frentes de trabajo).
• Balance económico del contrato (costos, sobrecostos sí los hay, ajustes de pago reclamaciones si se presentan, trabajos extras o adicionales si se causan).
• Descripción de los procedimientos utilizados e innovaciones tecnológicas empleadas.
• Recomendaciones sobre cambios en especificaciones, y soluciones dadas a los problemas más comunes que se presentaron durante el desarrollo del contrato como aporte para futuros proyectos.

• Informe sobre las pólizas y garantías exigidas.
• Cronograma final de proyecto, en cual se muestre todas las incidencias del mismo.
• Relación de la paz y salvo, por todo concepto, expedidos por los subcontratistas y relación con las obligaciones del contratista.
• Indicar los plazos y montos asegurados de las garantías, según sea el caso.

5. OBLIGACIONES

5.1. Obligaciones del contratista

1. Ejecutar el contrato conforme a la normativa vigente, acatar y dar cumplimiento a las especificaciones técnicas establecidas en los Estudios Previos, la propuesta técnica, y cláusulas del contrato en todas sus partes.
2. Comunicar oportunamente a la supervisión las circunstancias contractuales que puedan afectar el objeto del mismo, la calidad del servicio o el correcto cumplimiento de sus obligaciones, cualquiera que sea la causa u origen, y sugerir las posibles soluciones.
3. Disponer para la ejecución de las actividades propias del contrato, de personal con la suficiente idoneidad y autoridad para representarlo y actuar en su nombre.
4. Atender las indicaciones, observaciones y recomendaciones que haga el contratante a través del supervisor, para efectos de ejecutar en debida forma el objeto contractual.
5. Cumplir con las obligaciones laborales que la Ley exige para el personal a su servicio.
6. Presentar los informes con los respectivos soportes y realizar las correcciones y ajustes a que haya lugar de acuerdo con la revisión de la supervisión.
7. Presentar los informes, la documentación y la información que requiera el contratante o cualquier particular en ejercicio del derecho de petición, de manera oportuna, veraz, completa y precisa, que se generen a partir del contrato.
8. Velar porque las ejecuciones físicas derivadas del contrato cumplan con lo establecido en las diferentes normas nacionales, Departamentales y municipales.
9. Tramitar las solicitudes de información que requiera ante las diferentes secretarías y entidades correspondientes, con el fin de ejecutar el contrato cabalmente.
10. Entregar a satisfacción la información financiera, contable y de contratación en los formatos que establezca la entidad o de cualquier organismo de control.
11. Cuando se requieran modificaciones a las actividades, se comunicará por escrito a la supervisión, quien se encargará de realizar el trámite pertinente para que sean aprobadas por el supervisor.
12. Los derechos de autor de los procesos que se desarrollen son propiedad del Municipio de Puerto Berrío, por tanto, los informes y documentos que entregue el contratista, así como publicaciones y procesos de difusión, deberán reconocer los respectivos créditos al Municipio de Puerto Berrío.
13. Constituir las pólizas de garantía necesarias de conformidad con lo establecido en la Ley y el contrato, estableciendo como beneficiarios y asegurados al Municipio de Puerto Berrio y al EMDUCE.
14. Destinar la totalidad de los recursos única y exclusivamente, para los fines propuestos en el objeto del contrato.
15. Atender los requerimientos del contratante y/o aseguradora sobre el cumplimiento de los productos, cuando éstos presenten deficiencias, en la oportunidad que legalmente se tenga para ello.
16. Liquidar o realizar el cierre oportunamente de los contratos que se requieran según el Manual de Contratación del contratante y que se hayan suscrito dentro del marco de este contrato.
17. Cumplir con las obligaciones de pagar mensualmente los aportes a los Sistemas de Seguridad Social, y la correspondiente certificación donde conste dicho cumplimiento firmado por la representante legal.
18. Acatar las órdenes que le imparta por escrito la Supervisión o interventoría del contrato, o manifestar por escrito su

desacuerdo antes de proceder a ejecutarlas; en caso contrario, responderá solidariamente con el supervisor, si del cumplimiento de dichas órdenes se derivaran perjuicios para la entidad y sus contratantes.

19. Velar por el desarrollo de actividades amigables con el medio ambiente.
20. Comunicar a la EMDUCE cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades o incompatibilidades previstas en la Constitución y en la Ley.
21. Presentar informe final con el consolidado de las intervenciones ejecutadas en el contrato, en original y copia, en medio digital y análogo, en formatos establecidos por la EMDUCE.
22. Aportar oportunamente las pólizas cumpliendo las condiciones establecidas y por la vigencia y suficiencia exigida en el contrato
23. En ninguna circunstancia el personal contratado directamente por contratista tendrá vinculación alguna con la EMDUCE y Municipio de Puerto Berrío o con cualquiera de sus dependencias. Cualquier reclamación que por cualquier motivo surja contra, será atendida por el contratante; en consecuencia, ni la EMDUCE ni el Municipio de Puerto Berrío serán llamados a responder por ninguna de las obligaciones adquiridas por el contratista.
24. Entregar la información conforme a la normatividad archivística vigente y atender las indicaciones que para la entrega de informes y/o cualquier otra documentación, imparta la supervisión del contrato.
25. Está prohibido utilizar las actividades objeto del contrato, para realizar proselitismo político a favor de cualquier proyecto político.
26. Efectuar la Ampliación del plazo y/o monto de las garantías cuando se requiera debido a la prórroga, adición o modificación del contrato.
27. Cumplir las disposiciones vigentes en materia de Seguridad Social y Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST)

5.2. Obligaciones específicas

Además de las anteriores, con la ejecución de la presente contratación, el contratista se obliga a:

1. Asumir los gastos de transporte requeridos para las actividades del contrato
2. El contratista facilitará los elementos indispensables para el buen desarrollo de las actividades, según los requerimientos de cada actividad.
3. Cumplir con las especificaciones técnicas del contrato
4. Definir la metodología concertada con la EMDUCE a partir de la cual se lleven a cabo las obligaciones del contrato para la entrega de los productos
5. Revisar y analizar los documentos e instrumentos de que disponga el Municipio, sus entidades descentralizadas, entidades del orden departamental y nacional, Corporación Autónoma Regional, etc. relacionados con al cumplimiento del objeto, tales como PBOT, planes parciales.
6. Realizar y entregar los productos e informes sobre la ejecución del contrato.
7. Reportará la información relacionada con la ejecución del contrato o que tenga incidencia en ella de acuerdo con las reglas del contrato y las normas que lo regulan, cuando sea requerida por el supervisor, adicionalmente a los informes que regularmente deba presentar.
8. Deberá asistir a las reuniones citadas por contratante.
9. Atender de manera oportuna y pertinente los requerimientos realizados por la interventoría y/o supervisión del contrato.
10. Facilitar la labor del interventor y/o supervisión dando respuesta oportuna a las observaciones o requerimientos que se realicen.
11. Mantener en los lugares de desarrollo de las actividades del contrato, el personal de apoyo, técnico y con facultades

para obrar y resolver los problemas que se le presenten, de acuerdo con las actividades encomendadas, y a dar cumplimiento a todas las disposiciones de las citadas leyes que le sean aplicables. Las obligaciones establecidas, no eximirán al contratista de su obligación de mantener el número de personas que resulte necesario, con la dedicación, la formación y la experiencia que sea requerida, para asegurar el adecuado cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato.

12. Emplear personal idóneo y calificado, de manera que las actividades a ejecutar se realicen en forma técnica y eficiente. Dicho personal deberá ser fácilmente identificable por la supervisión cuando ésta requiera de alguna acción especial del personal a su mando, la cual será de su acatamiento. Realizará todos los pagos de honorarios, salarios, seguridad social, parafiscales e indemnizaciones que le correspondan de acuerdo con el personal empleado en la ejecución del contrato, en las cuantías establecidas por la ley y oportunamente.
13. Responder por los daños y perjuicios que se causaren a terceros de las actividades que se realizaran, causados por hechos generados por el desarrollo del contrato.
14. Presentar informe final técnico y financiero de ejecución y demás documentos requeridos para la liquidación.
15. Convenir las actividades adicionales y extras que se requieran, definiendo los precios que deban pagarse por las mismas, lo cual se someterá a validación de la supervisión de la EMDUCE y aceptación del Municipio.
16. Poner en conocimiento a la entidad contratante la necesidad de prorroga o el vencimiento de los contratos; lo anterior con previa justificación de los hechos y quedando a juicio del contratante la determinación final.
17. Solicitar la suspensión de las labores cuando no se cumplan las características, especificaciones y controles o cuando existan causas que determinen conducente dicha decisión.
18. Acatar las recomendaciones emanadas de los informes de interventoría y/o supervisión e implementar inmediatamente los planes de acción y de mejoramiento que se requieran.
19. Estar disponible para atender los requerimientos que sobre el objeto contractual determine la entidad contratante o la Interventoría designada, dentro del plazo del contrato.
20. Suministrar los equipos, herramientas, materiales y mano de obra necesarios para la ejecución de las actividades descritas en el Contrato.
21. Velar porque el servicio objeto de este contrato sea de óptima calidad y que cumplan con todas las características y especificaciones consignadas en la propuesta de trabajo, normas técnicas y demás requerimientos del contratante.
22. Asumir bajo su costo y riesgo todos los costos en que incurra para la ejecución del contrato.
23. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.

5.3. OBLIGACIONES GENERALES DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE LA CEJA

1. Entregar al contratista toda la información necesaria para realizar el objeto del contrato.
2. Efectuar la supervisión verificación y control de las actividades y obligaciones descritas en la minuta del contrato.
3. Verificar que el contratista cumpla puntual y realmente todas y cada una de las obligaciones descritas en el contrato.
4. Suministrar oportunamente la información, que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
5. Pagar el valor del contrato en las condiciones pactadas, según desembolsos realizados por el Municipio.
6. Verificar que el contratista realice el pago de aportes al sistema de seguridad social integral, parafiscales, ICBF SENA y cajas de compensación familiar (cuando a ello haya lugar), en las condiciones establecidas por la normatividad vigente.

6. NORMATIVIDAD APLICABLE

Es importante conocer la normatividad vigente para la ejecución del proyecto. Garantizando así la ejecución de este dentro del marco legal nacional, departamental, regional y local, especialmente los lineamientos del Ministerio de Vivienda.

Norma.	Contenido
Ley 9ª de 1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones
Ley 3ª de 1991	Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones
Ley 388 de 1997.	Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
LEY 507 DE 1999	Por la cual se modifica la Ley 388 de 1997.
Ley 1523 de 2012.	Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones
LEY 1537 DE 2012	Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones
Decreto 2157 de 2017	Por medio del cual se adoptan directrices generales para la elaboración del plan de gestión del riesgo de desastres de las entidades públicas y privadas en el marco del artículo 42 de la Ley 1523 de 2012.
NSR-10	Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente

Las reglas del proceso serán las consignadas en el Manual de contratación de la entidad.

7. LUGAR DE EJECUCIÓN:

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	ESPECIFICA
ANTIOQUIA	PUERTO BERRIO	ZONA URBANA Y RURAL

8. OBSERVACIONES

Toda la información que EMDUCE suministre al Contratista con ocasión de la ejecución del contrato sólo deberá ser utilizada para efectos del cumplimiento del objeto contractual.

9. ESTUDIO DEL SECTOR

Para el estudio del sector la EMDUCE revisó una búsqueda histórica en la contratación realizada, con objetos similares al del actual estudio. De conformidad con el análisis del mercado y tratándose de una consultoría la entidad procede relacionar contratos similares celebrados con anterioridad.

Además de lo anterior, se entiende incorporado al presente proceso contractual el estudio del sector elaborado por el Municipio de Puerto Berrío Antioquia para seleccionar a la EMDUCE como contratista administrador delegado

NÚMERO DE CONTRATO	OBJETO:	VALOR	PLAZO.
2025.072	REVISIÓN EXCEPCIONAL DE LA NORMA URBANÍSTICA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - EOT DEL MUNICIPIO DE CISNEROS ACTUALIZANDO SU NORMATIVA PARA ARMONIZARLA CON NUEVAS DETERMINANTES AMBIENTALES, SOCIALES Y DE INFRAESTRUCTURA VIAL, ESPECIALMENTE LAS AUTOPISTAS 4G Y LINEAMIENTOS DE CORANTIOQUIA	$585,306,620.00	En ejecución
2024.165	ESTUDIOS Y DISEÑOS PLANTA DE TRATAMIENTO INTERCEPTORES FINALES DEL SISTEMA DEL ALCANTARILLADO SANITARIO PLUVIAL DEL SECTOR URBANO DEL MUNICIPIO DE CISNEROS	$459.446.400.	En ejecución
2025.058	CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA ETAPA DEL PLAN MAESTRO DE ALCANTARILLADO DE LA ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE ALEJANDRÍA ANTIOQUIA.	$1.865.303.428.	En ejecución

10. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN.

En lo relativo al régimen de contratación de la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja EMDUCE, se precisa que el artículo 93 de la Ley 489 de 1998 indica que: "*Los actos que expidan las empresas industriales y comerciales del Estado para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica se sujetaran a las disposiciones del Derecho Privado. Los contratos que celebren para el cumplimiento de su objeto se sujetaran a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de las entidades estatales".*

Así mismo, la Ley 1150 de 2007 en el artículo 13 estipula que: "*Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal*".

En el mismo sentido, el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007 establece: *Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados*

regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley. Se exceptúan los contratos de ciencia y tecnología, que se regirán por la Ley 29 de 1990 y las disposiciones normativas existentes.

De otro lado, el artículo 41° del Manual de contratación de la entidad señala las causales de contratación directa así:

> *ARTÍCULO 41. CONTRATACIÓN DIRECTA. La Empresa podrá contratar directamente sin necesidad de contar con varias ofertas o cotizaciones, solamente atendiendo a las condiciones y precios del mercado en los siguientes casos:*
>
> *a. En los contratos cuyo presupuesto sea inferior o igual a quinientos salarios mínimos legales vigentes (500 SMMLV)*
> *b. La venta de bienes y servicios propios del objeto social de la empresa.*
> *c. El arrendamiento o concesión de oficinas, bodegas y locales.*
> *d. La Contratación por urgencia manifiesta.*
> *e. Cuando se trate de convenios de asociación de los que trata el artículo 355 de la Constitución; artículo 96 de la Ley 489 de 1998 y el Decreto 092 de 2017, o la norma que la aclare, modifique o sustituya, en los casos en que sea procedente conforme con las disposiciones reglamentarias.*
> *f. Los contratos de empréstito.*
> *g. Contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas de conformidad con las leyes y normas que regulen la materia;*
> *h. Los de agencia comercial.*
> *i. Los de recaudo y cuenta corriente;*
> *j. Contratos o convenios interadministrativos;*
> *k. Los de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión que se celebren atendiendo las calidades o condiciones especiales del contratista, sea persona natural o jurídica, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo puedan encomendarse a determinadas personas naturales o jurídicas;*
> *l. Contratos para la adquisición de inmuebles o cuando estos se tomen bajo un título no traslaticio de dominio;*
> *m. Contratos de permuta de bienes muebles o inmuebles;*
> *n. Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado, previa certificación o constancia de tal situación en los estudios de conveniencia y oportunidad;*
> *o. Cuando se declare desierto un proceso de selección bajo las modalidades de invitación abierta, privada o de contratos marco, establecidas en el presente manual, porque no se recibió ninguna propuesta o porque ningún proponente cumple con los requisitos o condiciones técnicos exigidos en la respectiva invitación. En este caso no se podrá contratar directamente con quienes fueron oferentes en el proceso declarado desierto.*
> *p. Mantenimiento y compra de vehículos, equipos y maquinarias.*
> *q. Cuando la empresa de desarrollo urbano, actúe como administrador de recursos podrá celebrar contratos de interventoría de manera directa siempre que su cuantía no supere 500 smlmv.*
> *r. Cuando se trate de dar cumplimiento a una orden judicial, bien dirigida a la EMDUCE o a sus contratantes.*
> *s. Cuando se trate de contratos derivados de un contrato interadministrativo en los que la EMDUCE actúa en calidad de contratista por haber participado en proceso licitación pública o de selección abiertos al público adelantados por la parte que actúe como contratante.*
> *t. Para contratar las obligaciones pendientes de un contrato objeto de resciliación, terminación anticipada o incumplimiento contractual o en el evento de inhabilidad sobreviniente, cuando no se autoriza la cesión de la posición contractual.*

u. Cuando exista trámite ante la aseguradora por parte de la EMDUCE de declaratoria de siniestro, y sea necesaria la contratación para concluir el objeto del contrato cuyo siniestro se solicitó.

v. Cuando se requiera contratar la ejecución de las obras, bienes o servicios para concluir el objeto inicialmente contratado y no ejecutado por contratistas cuyo plazo contractual se encuentre vencido y no prorrogado oportunamente.

w. Cuando sea necesario ejecutar obras, bienes o servicios de un contrato en relación con el cual el contratista abandonó la ejecución, previa certificación en tal sentido de la supervisión o la interventoría. El abandono se da cuando por más de cinco días no hay presencia del contratista o ejecución de actividades contractuales, salvo que medie suspensión de la ejecución contractual.

x. Cuando sea necesario la celebración de contratos con asesores, intermediarios o corredores de seguros.

El contrato a celebrar en el presento proceso se realiza bajo la modalidad de contratación directa, según la causal consagrada en el literal A), relativo a los contratos cuyo presupuesto sea inferior o igual a quinientos salarios mínimos legales vigentes (500 SMMLV).

Dado que el presupuesto oficial del contrato es inferior a los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, la modalidad de selección para el presente proceso es la de contratación directa, según lo dispuesto en el Manual de contratación de la entidad

11. PRESUPUESTO OFICIAL, CDP, FORMA DE PAGO

El presupuesto oficial del proceso contractual es de TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO PESOS. ($36,966,825.00), IVA INCLUIDO Y TODOS LOS DESCUENTOS Y RETENCIONES APLICABLES AL CONTRATO.

11.1. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La entidad, para respaldar el compromiso derivado del presente proceso de contratación, cuenta con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

Número certificado disponibilidad presupuestal	Fecha certificado disponibilidad presupuestal	Valor certificado de disponibilidad presupuestal
349	03 Julio de 2025	$36,966,825.00

11.2. FORMA DE PAGO DEL CONTRATO

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE LA CEJA, pagará al contratista el valor del contrato de acuerdo al traslado efectivo de los recursos por parte del Municipio, como entidad designada para la ejecución, de la siguiente forma:

Conforme a la ejecución del 100% del contrato previa certificación y aval por parte de la EMDUCE y el Municipio, además de la certificación de cumplimiento a satisfacción del supervisor del contrato.

PARÁGRAFO 1: Para todos los pagos el contratista presentará la certificación expedida por el Contador Público o Revisor Fiscal y/o el Representante Legal, de los pagos de la seguridad social para todos los empleados, y el cuadro donde especifique fecha del pago, número de la planilla que aprobó el pago, valor pagado total SALUD, valor pagado total PENSIÓN, valor pagado total ARL

PARÁGRAFO 2: La factura o documento de cobro deberá dar cumplimiento de los requisitos de las normas fiscales establecidas en el artículo 617 del Estatuto Tributario y en la Ley 1231 de 2008, y los demás que le sean aplicables. La fecha de la factura debe corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato, el concepto del bien o servicio que se está cobrando y la dependencia responsable.

La transferencia electrónica o consignación para la cancelación de cuentas, la hará el Municipio de Puerto Berrío sujeto a la disponibilidad de recursos que presente la secretaría de Hacienda y respetando el derecho de turno consignado en el artículo 19 de la Ley 1150 de 2007.

11.3. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

El contratista deberá contemplar los impuestos y retenciones aplicados por la entidad al momento de realizar los pagos.

NOTA: Los impuestos tasas o contribuciones, serán aplicados según el Código de Rentas del Municipio de Puerto Berrío Antioquia y sus respectivas modificaciones, según corresponda al tipo de contrato y contratista y las demás que establezca la Ley.

Impuesto de renta y complementarios
Estampilla de la Universidad de Antioquia
Industria y Comercio
IVA
Estampilla Pro-Cultura
Tasa Pro-Deporte y recreación
Estampilla Pro -Adulto Mayor
Estampilla Justicia Familia

12. PLAZO:

El plazo de ejecución del contrato será de un (1), mes desde la suscripción del acta de inicio.

13. CONDICIONES DE PARTICIPACIÓN EN EL PROCESO

Podrán participar en este proceso todas las personas naturales, jurídicas, públicas o privadas (nacionales o extranjeras) legalmente capaces conforme a las leyes vigentes al momento de su perfeccionamiento, las conformadas bajo las modalidades de consorcios, uniones temporales, las promesas de sociedad, y en general, todas las personas u

organizaciones habilitadas para contratar en los términos de los artículos 6 y 7 de la Ley 80 de 1993 y en las normas civiles o comerciales, a quienes se les envíe la invitación directa a presentar ofertas y se encuentren inscritas en el Registro Público de Proveedores de la entidad, conforme a lo señalado en el Manual de contratación de la entidad.

Las personas jurídicas deben demostrar su existencia de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. La representación legal, igual que el tiempo de constitución de una persona jurídica nacional o extranjera, se demuestra a través del certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio del domicilio principal de la persona jurídica conforme lo establecen los Artículos 117, 484 y 486 del código de comercio; dicho documento debe ser expedido con antelación no mayor a treinta (30) días antes de la fecha fijada para la entrega de la documentación y las propuestas; o el documento legal que haga sus veces expedido por la autoridad competente.

14. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

Por tratarse de un contrato de consultoría que se celebra bajo la modalidad de contratación directa, en el proceso no se requiere de la obtención de varias ofertas por parte de la entidad contratante. No obstante, se requiere que el contratista acredite su idoneidad a través del certificado de existencia y representación legal.

14.1. CAPACIDAD JURIDICA

En el caso de personas jurídicas la capacidad para suscribir el contrato se demuestra con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la cámara de Comercio, o la entidad competente para su expedición, el cual debe haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación, en el que se verificará que su objeto social esté relacionado con el objeto contractual.

En el caso de personas naturales, la idoneidad se acreditará con el título profesional en derecho, ingeniería, arquitectura, áreas administrativas o afines y posgrado en la modalidad de especialización.

El contratista no debe estar incursa en inhabilidad o incompatibilidad establecida en la Constitución, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y las demás normas que regulan la materia

14.2. EXPERIENCIA

Las personas jurídicas deberán acreditar y aportar al menos dos (2) certificados de contratos ejecutados con objeto relacionado con el presente proceso, expedido por entidades públicas o privadas, suscritos por el representante legal o el funcionario competente.

En el caso de personas naturales, deberá aportar certificaciones de experiencia en por lo menos dos (2) contratos en los que haya actuado como director o Residente de Interventoría en contratos de obra o consultoría, suscritos por el representante legal de la entidad, o el funcionario competente.

En caso de consorcios o uniones temporales, la experiencia requerida deberá aportarla al menos uno de los miembros que conforman la estructura plural

14.3. CAPACIDAD FINANCIERA

La capacidad financiera busca establecer condiciones mínimas en relación con la «salud financiera» de los proponentes, particularmente demostrar su aptitud para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato a través del análisis de su liquidez, endeudamiento y razón de cobertura de intereses. En ese sentido, la capacidad financiera que la entidad requiera para un Proceso de Contratación debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza, forma de pago, plazo, complejidad, riesgo y al valor del contrato. En atención a la naturaleza del contrato a suscribir y su valor, plazo y forma de pago, la entidad no considera necesario solicitar capacidad financiera al contratista

14.4. CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

En atención a la naturaleza del contrato a suscribir y su valor, plazo y forma de pago, la entidad no considera necesario solicitar capacidad financiera al contratista.

15. SOPORTE QUE PERMITE LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS, TÉCNICOS Y JURÍDICOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

La entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, tomando como guía el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación Versión M-ICR-01 que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente y el CONPES 3714 de 2011.

FORMATO
ESTUDIO DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA INVITACION DIRECTA

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría		
1	Específico	Externo	Selección	Operacional	Precio artificialmente bajo	Problemas al ejecutar la obra debido a que el presupuesto no se ajusta a los valores del mercado actual	2 Improbable	2 Menor	4	4	Entidad Estatal	Planeación, revisión, ajuste y seguimiento en la fase de planeación del proyecto, solicitando cotizaciones de los precios de todos los insumos y personal requeridos	2 Improbable	1 Insignificante	3	3	Si	Entidad Estatal
2	Específico	Externo	Selección	Operacional	La proyección inadecuada de los diferentes costos que se tuvieron en cuenta al momento de la presentación de su oferta, sin haber efectuado un detallado estudio de mercado, buscando afectar de manera	Problemas al ejecutar la obra debido a que el presupuesto no se ajusta a los valores del mercado actual	3 Posible	3 Moderado	6	6	Contratista	Realizar un estudio del mercado detallado, conociendo a fondo los precios actuales de los materiales, insumos y personal requeridos para realizar una buena proyección presupuestal	2 Improbable	3 Moderado	5	5	Si	Contratista

					intencional el equilibrio económico del contrato													
3	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Las condiciones técnicas previstas por el MUNICIPIO para la ejecución del contrato, como valor y plazo no son suficientes para la correcta ejecución del contrato, sin que haya observado esta condición antes de la suscripción del contrato.	Deficiencias en la calidad de las obras realizadas, incumplimiento del contrato y no obtención de los fines y propósitos del contrato	1 Raro	2 Menor	3	3	Contratista	Revisión de las normas aplicables según las obras a realizar y realizar los estudios basados	1 Raro	2 Menor	3	3	Si	Contratista
4	Específico	Externo	Contratación	Operacional	No legalización del contrato y/o adiciones que se generen	Retrasos en los procesos contractuales, que ocasionan vencimiento de plazos	2 Improbable	4 Mayor	6	6	Entidad Estatal y Contratista	Planeación, revisión, ajuste y seguimiento en la fase precontractual y contractual de forma adecuada.	2 Improbable	3 Moderado	5	5	Si	Entidad Estatal y Contratista
5	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de especificaciones técnicas. Entrega	Retraso en la entrega de la obra. Incumplimiento del objeto contractual	2 Improbable	3 Moderado	5	5	Contratista	Realizar verificación y seguimiento del cumplimiento de las especificaciones y adquisición de las pólizas	1 Raro	2 Menor	3	3	Si	Contratista

					de insumos o ejecución de bienes o servicios que no correspondan a las especificaciones técnicas. No cumplimiento de los términos de las especificaciones técnicas de la propuesta presentada.							de cumplimiento. 1.Realizar al contratista, una supervisión cercana. 2. La posibilidad de aplicar multas como medida de encausar al contratista 3. El pago contra la ejecución a entera satisfacción.							
6	General	Externo	Ejecución	Operacional	Demora en el cumplimiento de las actividades. Se presenta cuando por causas externas a las partes se demoran la entrega de los productos o actividades del objeto contractual, de acuerdo al plazo contract	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimientos de los propósitos y metas del contrato.	2 Improbable	2 Menor	4	4	Contratista	Planeación, revisión, ajuste y seguimiento en la fase precontractual y contractual de forma adecuada. Revisión mensual del interventor, de las actividades contractuales a través de los informes de seguimiento.	1 Raro	2 Menor	3	3	Si	Contratista

					ual pactado.													
7	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Modificación de especificaciones técnicas. Cambios originados en la necesidad del contratante de hacer ajustes a las especificaciones técnicas, sin que estos cambios sean imputables a la falta de planeación.	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimientos de los propósitos y metas del contrato	2 Improbable	3 Moderado	5	5	Entidad Estatal y Contratista	Revisión mensual del supervisor de las actividades contractuales a través de los informes de seguimiento. Evaluación de alternativas optimas, concertación y Planeación adecuada	1 Raro	2 Menor	3	3	Si	Entidad Estatal y Contratista
8	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Ausencia de disponibilidad de proveedores de los bienes y servicios requeridos para ejecutar el objeto contractual.	Retrasos en la ejecución contractual	2 Improbable	3 Moderado	5	5	Contratista	Planeación en la compra de insumos y materiales para la ejecución de cada una de las actividades del proyecto.	2 Improbable	3 Moderado	5	5	Si	Contratista
9	General	Externo	Ejecución	Financiero	Fluctuación de precios y/o reajuste	Aumento en los costos de los insumos,	2 Improbable	4 Mayor	6	6	Contratista	Seguimiento constante a los precios por parte del interventor y/o	2 Improbable	4 Mayor	6	6	Si	Contratista

					s ocasionados durante la ejecución del contrato en el costo de insumos, tarifas, jornales, materiales, asesorías, honorarios, etc, no regulados.	variación al presupuesto inicial. Retrasos en la ejecución. Posible incumplimiento del contrato.					supervisor para garantizar el equilibrio económico. El contratista en la etapa de alistamiento mes a mes deberá provisionar productos con el fin de que no se vea afectado por el aumento de precios, escases o aumentos de costo de transporte						
10	General	Externo	Ejecución	De la naturaleza	Siniestros generados por la naturaleza. Lluvias o inundaciones que impidan la normal ejecución del contrato, y la consecución del objeto en los plazos pactados.	El no cumplimiento o retraso de las actividades operativas, logísticas, o asistenciales que derivan en el incumplimiento de las funciones de la entidad estatal.	2 Improbable	2 Menor	4	4	Entidad Estatal y Contratista	Realizar un plan de contingencia para las temporadas de invierno. Adquisición de pólizas	2 Improbable	2 Menor	4	4	No	Contratista
11	General	Externo	Ejecución	De la naturaleza	Siniestros generados por la naturaleza. Casos fortuitos de fuerza Mayor, son todas	El no cumplimiento o retraso de las actividades operativas, logísticas, o asistenciales que derivan en el	2 Improbable	2 Menor	4	4	Entidad Estatal y Contratista	Realizar un plan de contingencia para las temporadas de invierno. Adquisición de pólizas	2 Improbable	2 Menor	4	4	Si	Contratista

	FORMATO ESTUDIO DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA INVITACION DIRECTA

					aquellas eventualidades de caso fortuito o de fuerza mayor que alteren la normal ejecución del contrato	incumplimiento de las funciones de la entidad estatal.												
12	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El no pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales.	El no cumplimiento o retraso de los pagos de salarios y prestaciones sociales que se derivan en el incumplimiento de las funciones de la entidad estatal.	2 Improbable	2 Menor	4	4	Entidad Estatal y Contratista	Adelantar las acciones necesarias por parte del municipio, exigencia de pólizas, para asegurarse que cumplan con estos pagos	2 Improbable	2 Menor	4	4	Si	Entidad Estatal y Contratista
13	General	Interno	Ejecución	Regulatorio	Cambios en la normativa vigente	Incumplimiento de la normativa actual y/o retrasos para realizar los ajustes a las nuevas exigencias	1 Raro	1 Insignificante	2	2	Contratista	El Municipio y contratista deben estar pendientes a las constantes actualizaciones de las obras	1 Raro	1 Insignificante	2	2	Si	Contratista
14	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Programación del objeto contractual: Perjuicios ocasionados por el incumplimiento del program	No se cumple con lo estipulado dentro del contrato, por lo que las obras pueden quedar inconclusas	3 Posible	2 Menor	5	5	Contratista	Planear correctamente lo que se pretende ejecutar para tener claro el objeto a plantear	2 Improbable	2 Menor	4	4	Si	Contratista

					a de trabajo, que afectan la oportuna ejecución del contrato.													
15	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Suministro Inoportuno o insuficiente provisión de materiales, insumos y demás elementos necesarios para la ejecución del contrato.	Retraso en el cronograma de la obra	3 Posible	2 Menor	5	5	Contratista	Verificar los sitios disponibles para conseguir los insumos y asegurarse que se encuentren en las fechas necesarias	3 Posible	2 Menor	5	5	si	Contratista
17	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Falta de divulgación y sensibilización del proyecto con la comunidad	La comunidad evita que la obra avance hasta conocer las actividades a realizar	3 Posible	2 Menor	5	5	Contratista	Asegurarse de realizar reuniones con la comunidad para socializar las obras a ejecutarse y expresarle los tiempos	3 Posible	1 Insignificante	4	4	si	Entidad Estatal y Contratista
18	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El personal que presta el servicio no ejecuta sus actividades conforme a los procesos definidos, poniendo en	La obra no cumpliría con la normativa ni con las condiciones técnicas estipuladas dentro de los diseños	3 Posible	2 Menor	5	5	Entidad Estatal y Contratista	Asegurarse de contar con personal idóneo que pueda realizar las obras según las normativas y con una experiencia amplia	3 Posible	2 Menor	5	5	si	Entidad Estatal y Contratista

					riesgo la entrega del objeto del contrato.													
19	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las Normas de Seguridad y Salud en el Trabajo	Accidentes de trabajo	3 Posible	4 Mayor	7	7	Contratista	Implementación del sistema de seguridad industrial	3 Posible	2 Menor	5	5	si	Contratista
20	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Equipo utilizado: Efectos derivados de la falta de capacidad o eficiencia de los equipos utilizados para la ejecución del contrato.	No se cumplen con las exigencias de las normas, al no tener un equipo adecuado para realizar las actividades	2 Improbable	2 Menor	4	4	Contratista	Desde el municipio exigir la calidad y el tipo de equipos requeridos que cumplan con la norma	2 Improbable	2 Menor	4	4	si	Contratista
21	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	No contar con el equipo de trabajo idóneo durante la ejecución del contrato , poniendo en riesgo la ejecución optima del contrato	La obra no cumpliría requisitos mínimos de estabilidad , normatividad o leyes, y se estaría en riesgo	3 Posible	4 Mayor	7	7	Contratista	Asegurarse de contar con personal idóneo que pueda realizar las obras según las normativas y con una experiencia amplia	3 Posible	2 Menor	5	5	si	Entidad Estatal y Contratista

					o es modificado sin la autorización del Municipio.													
22	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Daños de redes de servicios públicos, viviendas u otras obras públicas por acción u omisión del asociado	Suspensión del servicio a los habitantes de ciertos sectores y extra costos en las reparaciones	3 Posible	4 Mayor	7	7	Contratista	Identificar posibles factores de afectación y tomar las medidas necesarias en cuanto se refiere a los temas de seguridad industrial, problemas de tipo económico y legal por afectaciones a personas externas del proceso	3 Posible	3 Moderado	6	6	si	Contratista
24	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Accidentes de trabajo: Ocurre cuando un trabajador, sufre algún tipo de lesión o daño a su integridad física, mental o moral.	Puede suceder accidentes letales que acaben con la vida de los trabajadores	3 Posible	4 Mayor	7	7	Contratista	Implementación del sistema de seguridad industrial	3 Posible	2 Menor	5	5	si	Contratista
25	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Hurto y vandalismo: Son los efectos desfavorables o cualquier daño, perjuicio o	Se pierdan equipos o materiales indispensables para la obra, lo que repercute en pérdidas económica	3 Posible	4 Mayor	7	7	Contratista	Contratar una persona encargada para la seguridad de la obra y protección de los insumos y equipos dentro	3 Posible	2 Menor	5	5	si	Contratista

					pérdida de los bienes o materiales a cargo del asociado.	s y retrasos de las obras												
27	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Daños causados por terceros, o deterioro en obras ejecutadas y aun no recibidas por El Municipio, o por falta de calidad de la misma.	Pérdidas económicas al tener que responder a los afectados, o posibles demandas legales	3 Posible	4 Mayor	7	7	Contratista	Estudiar y analizar el plan de tránsito y asegurarse de solicitar los permisos requeridos con anterioridad	3 Posible	2 Menor	5	5	si	Contratista
28	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Efecto desfavorable causados por la suspensión del contrato que se originen por causas no imputables a la acción u omisión del municipio	Retrasos en los cronogramas de la obra, no se da el desarrollo del contrato dentro de los términos establecidos	2 Improbable	2 Menor	4	4	Contratista	Revisión de los cronogramas de obra y de la fecha del acta de inicio para identificar el aspecto o problema que impida el desarrollo normal del contrato	2 Improbable	2 Menor	4	4	si	Contratista

Probabilidad del Riesgo

	Categoría	Valoración
Probabili	Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (Probablemente va a ocurrir)	4

	Casi cierto (Ocurre en la mayoría de circunstancias)	**5**

Impacto de Riesgo

	Calificación Cualitativa	**Calificación Monetaria**
1 Insignificante	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato
2 Menor	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato
3 Moderado	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%)
4 Mayor	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%)
5 Catastrófico	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%)

Categoría del Riesgo

Valoración del Riesgo	**Categoría**
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

16. EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL

Las pólizas que ampararán los riesgos del contrato de obra tendrán como asegurado y beneficiario a la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE identificado con el NIT. 901.105.143-5 y al MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO NIT 890.980.049-3

Amparo	**Suficiencia**	**Vigencia**
Cumplimiento	20% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución y cuatro (4) meses más.
Calidad del servicio	20% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución y cuatro (4) meses más.
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	10% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.

Restablecimiento o ampliación de la garantía. Cuando con ocasión de las reclamaciones efectuadas por la Entidad, el valor de la garantía se reduzca, la EMDUCE solicitará al contratista restablecer el valor inicial de la garantía.

Cuando el contrato sea modificado para incrementar su valor o prorrogar su plazo, la EMDUCE exigirá al contratista la ampliación del valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

En el evento en que no se llegare a liquidar el contrato dentro del término previsto de seis (6) meses, después de terminado el plazo de ejecución del mismo, se ampliará la vigencia de la garantía única para el amparo de Cumplimiento por 24 meses más. Para este efecto, se deberá verificar el cumplimiento de esta obligación y requerir oportunamente al Contratista de ser necesario, para que proceda a la ampliación de la vigencia de la garantía, en cuyo caso, los gastos que se deriven de la ampliación de la vigencia de la garantía también deberá asumirlos el Contratista.

17. TERMINACION ANTICIPADA.

El contratista acepta la terminación anticipada del contrato cuando así lo solicite la EMDUCE ante la no expedición o revocatoria, por autoridad competente, de licencia o permiso alguno requerido para el proyecto, o por incumplimiento de los niveles de servicio pactados en el contrato, siempre y cuando implique el incumplimiento grave del contrato o evidencia paralización de la ejecución del objeto contractual; en ambos casos la terminación requiere certificado de la interventoría donde expresamente manifieste que se materializan los presupuestos facticos para que opera la causal.

18. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA Y MULTAS.

En caso de incumplimientos parciales o totales del contrato, se pacta una cláusula penal pecuniaria y multas para el contratista, definidas en el clausulado.

19. INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES.

Conforme a lo señalado en el Manual de contratación, cuando se presenten hechos constitutivos de incumplimiento de las obligaciones a cargo del contratista, que afectan de manera grave y directa la ejecución del contrato y se evidencie que puedan conducir a su paralización, la EMDUCE podrá declarar el incumplimiento del contrato, dándolo por terminado y realizar su liquidación en el estado en que se encuentre y se procederá a iniciar el trámite para la aplicación de las sanciones contractuales a que hubiere lugar.

El incumplimiento del contrato también puede declararse después de terminado el contrato, cuando se demuestre que el contrato se ejecutó deficientemente o incumplió con alguna de sus obligaciones, por ejemplo el pago de prestaciones sociales. El procedimiento de incumplimiento será el contemplado en el Manual de contratación de la entidad.

20. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.

Dado que los contratos celebrados por la EMDUCE para el desarrollo de sus actividades comerciales se rigen por el derecho común, éste no contempla la liquidación del contrato y, por tanto, en los contratos que se encuentren sujetos al derecho privado no se requiere liquidación. Sin embargo, en el presente proceso, y en virtud del principio de la autonomía de la voluntad

acuerdan llevar a cabo la liquidación del contrato en la forma establecida en el Manual de contratación de la entidad y en el clausulado del contrato

21. SUPERVISIÓN

La Empresa de Desarrollo Urbano de la Ceja, ejercerá la supervisión del presente contrato, a través del Director Técnico de la EMDUCE, o a quien designe el mismo, conforme al Manual de Supervisión e interventoría de la empresa.

ISABEL CRISTINA ROLDÁN OSPINA
GERENTE GENERAL – EMDUCE

	Nombre y Cargo	Firma	Fecha
Proyectó	Mario Arturo Ríos – Asesor Jurídico		08-07-2025
Revisó	Jefry Emir Zea Buriticá – Director Técnico		08-07-2025
Revisó y aprobó	Christian Lamir Patiño – Secretario general		08-07-2025
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes.			