

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

CONTRATACIÓN DIRECTA

**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO PARA BRINDAR APOYO
A EDUBAR S.A. PARA DESARROLLAR EL PROCESO, GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL
DE LOS INMUEBLES REQUERIDOS POR EL DISTRITO DE BARRANQUILLA CON EL FIN DE
REALIZAR LA RESPECTIVA TITULACIÓN.**

2025

1) INTRODUCCIÓN:

EDUBAR S.A. es una empresa de economía mixta del orden Distrital con un capital público superior al 50%, que participa en la ejecución de Planes de Ordenamiento, planes parciales, proyectos de estratificación, valorización, programas de reasentamiento y de adquisición predial, diseños arquitectónicos y técnicos, proyectos urbanísticos de renovación y desarrollo, interventoría y construcción, así como la promoción de sociedades y negocios innovadores.

Que dentro del desarrollo del objeto de la empresa esta Planear, acometer y ejecutar juntamente con otras entidades descentralizadas, con otros municipios y entidades territoriales del Atlántico o de la Costa Caribe, con las entidades descentralizadas de estos, con la Nación. o sus entidades descentralizadas, obras y proyectos que encuadren dentro del objeto de la sociedad y que interesen a la ciudad de Barranquilla o a cualquier otro ente territorial y a una o varias de las entidades públicas territoriales o descentralizadas.

Que según los postulados del artículo 209 de la Constitución Política: "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que la secretaria Distrital de Planeación tiene como dentro de sus funciones dirigir y coordinar el desarrollo de los planes, programas y estrategias de los organismos y entidades que deban adoptarse en el Distrito, para la consecución de sus objetivos en forma eficiente y eficaz, con un claro sentido del cumplimiento de la finalidad del Estado.

Que de conformidad con el Decreto Acordal No. 0801 de 2020: "Por el cual se adopta la estructura orgánica de la administración central del Distrito especial", le corresponde a la Oficina de Hábitat entre sus funciones las siguientes: Diseñar e implementar con el apoyo del Gobierno Nacional, el Sistema de Información Habitacional y ejecutar el mejoramiento integral de la vivienda y su entorno, a partir de la titulación de predios y legalización de barrios. Promover la adquisición de suelos urbanos, aptos para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, y la dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, de manera armónica con lo definido en el Plan de Desarrollo; Promover y facilitar la localización, formalización y titulación de predios distritales ocupados; de acuerdo con las disposiciones legales y normativas vigentes; Coordinar con la Oficina de Planeación Territorial el diseño del programa de Mejoramiento Integral de Barrios y los procedimientos de legalización de desarrollos de origen informal, en el marco de sus competencias. Direccionar, promover y formular los mejoramientos de vivienda, tanto con recursos de la nación como distritales; Direccionar, promover y formular los mejoramientos de vivienda, tanto con recursos de la nación como distritales. Impulsar los proyectos de vivienda VIP y VIS en las diferentes modalidades acorde con los programas del gobierno, a través de la Vitrina Inmobiliaria; Participar en la construcción y ejecución de la política de vivienda de interés social rural, en coordinación con las políticas del gobierno nacional; Dirigir la elaboración de los estudios de informes sobre el desarrollo de las políticas, planes, programas y proyectos en materia habitacional, que conduzca al desarrollo del Distrito.

Que así mismo, la Oficina de Hábitat es la encargada de diseñar e implementar el proyecto de titulación de predios, y de coordinar la gestión del Sector Hábitat con el fin de garantizar la ejecución de la política fijada en materia de provisión de soluciones habitacionales en el Distrito de Barranquilla y, en particular, las relativas a la provisión de suelo urbanizado, los mecanismos de financiación para garantizar el acceso a tales soluciones, la participación de la ciudadanía organizada en la provisión de este tipo de bienes y servicios y la adecuada articulación entre oferentes y demandantes de vivienda en sus distintas modalidades.

Que de conformidad a estas funciones y en aras de adelantar el Plan de Desarrollo Distrital 2020-2023 "Soy Barranquilla" se hace necesario adelantar las actuaciones necesarias para adelantar la adquisición predial de los inmuebles requeridos que pretendan la consecución de la construcción, remodelación y el desarrollo urbano dentro del Distrito de Barranquilla, para llevar a cabo los proyectos de "Construcción de Obras de Drenaje Pluvial, Todos al Parque, Titulación de predios y

Barrios a la Obra"

Que dentro del reto "Soy equitativo", y la política "Vivienda digna para todos", encontramos el proyecto de titulación de viviendas en el que se busca promover las condiciones para que los ciudadanos puedan acceder a viviendas dignas y de calidad, con espacios, equipamientos y servicios públicos adecuados, así como mejorar las condiciones de las viviendas, la formalización y la titulación de predios, atendiendo las demandas de la población.

Que en este sentido, el proyecto de "Titulación de predios" busca formalizar la propiedad de los predios, teniendo en cuenta la importancia de contar con la titularidad de los predios donde residen nuestros ciudadanos, como camino para construir un ciudadano integral que aporta a su ciudad. De este modo, se pretende adelantar la titulación de predios de los siguientes barrios: (i) Evaristo Sourdis, (ii) Las Malvinas, y (iii) San Roque

Que la Ley 388 de 1997 en el artículo 58 dispone que "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: (...) "c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos. (...) "j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos" Como consecuencia a lo anterior la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE – EDUBAR S.A y EL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA suscribieron CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. . CD-06-2024-2099.

En este sentido, por su objeto especializado la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A., EDUBAR S.A. sociedad de economía mixta de orden Distrital, será la encargada de ejecutar el CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. CD-06-2024-2099 cuyo objeto es la "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA LA GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL DE LOS INMUEBLES REQUERIDOS POR EL DISTRITO DE BARRANQUILLA CON EL FIN DE REALIZAR LA RESPECTIVA TITULACIÓN"

Por lo anterior se hace necesario contratar a un profesional a través de contratos de prestación de servicios, con la idoneidad y experiencia necesaria, ya que de conformidad con el Área de Recursos Humanos no existe personal de planta suficiente para atender estos servicios.

Ante la situación planteada se hace conveniente y oportuno satisfacer la necesidad descrita de acuerdo con los requisitos exigidos por el Manual Interno de Contratación y demás normas concordantes, todo de conformidad con los principios de transparencia, economía Y responsabilidad que deben regir la función administrativa y la contratación estatal

Así las cosas, EDUBAR S.A para poder cumplir con las funciones misionales, administrativas y en especial con las actividades propias de la entidad, se hace necesario contratar a un grupo de técnicos, tecnólogos y profesionales a través de contratos de prestación de servicios, con la idoneidad y experiencia necesaria, ya que de conformidad con el Área de Recursos Humanos no existe personal de planta suficiente para atender estos servicios.

A continuación, se menciona la clasificación de las Naciones Unidas (UNSPSC) aplicadas al objeto a contratar:

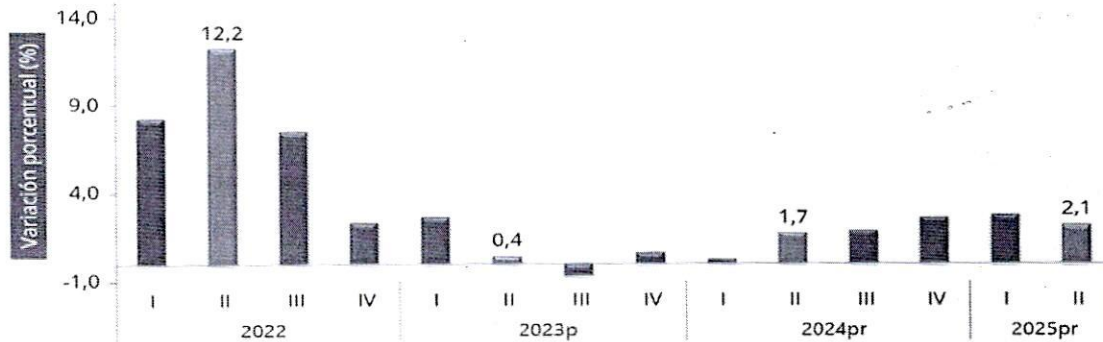
ITEM	Clasificación UNSPSC	Producto
1	80111600	SERVICIO TEMPORAL DE PERSONAL

2) ASPECTO ECONÓMICO

– PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) NACIONAL TRIMESTRAL.

Producto Interno Bruto (PIB)

Tasas de crecimiento anual en volumen¹
2022-I / 2025^{pr} - II



Fuente: DANE, PIB_T

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2025, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,8% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,3% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,4% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,5%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Información y comunicaciones crece 2,3%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,5%.
- Industrias manufactureras crece 1,0%.

ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS

En el segundo trimestre de 2025, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,0%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 0,7%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,6%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,4%.

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y técnicas¹
Tasas de crecimiento en volumen²
Segundo trimestre 2025^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{Pr} -II / 2024 ^{Pr} -II	2025 ^{Pr} / 2024 ^{Pr}	2025 ^{Pr} -II / 2025 ^{Pr} -I
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,0	1,0	0,6
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,8	1,6	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas¹	1,5	1,3	0,7

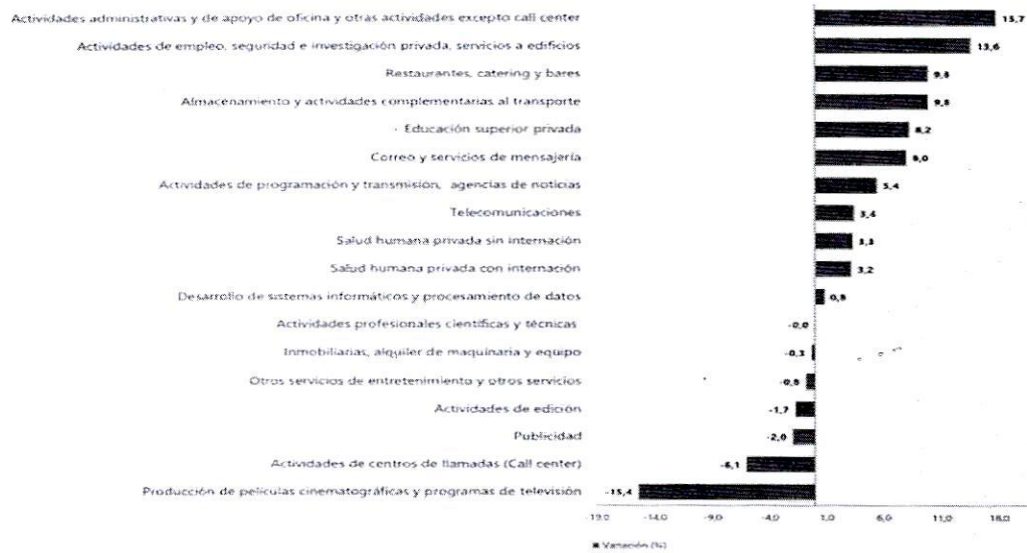
Fuente: DANE, PIB_T

ENCUESTA NACIONAL DE SERVICIOS:

Información Agosto 2025

La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Agosto 2025^P / agosto 2024



Fuente: DANE, EMS.

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (agosto 2025 / agosto 2024). En agosto de 2025, once de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con agosto de 2024.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Agosto 2025^P / agosto 2024

Sección	División	Descripción	Clasificación CIU Rev. 4 A.C.			
			Ingresos nominales Variación (%)	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías Contribución (PP)	Otros Ingresos
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	9,8	9,4	-0,1	0,5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,0	8,1	0,0	-0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,8	8,9	0,7	0,3
J	División 58	Actividades de edición	-1,7	-3,5	-0,8	2,5
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-15,4	-16,5	1,7	-0,6
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,4	6,7	0,1	-1,3
J	División 61	Telecomunicaciones	3,4	0,6	2,2	0,6
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	0,8	2,7	-1,9	0,0
LN	Sección L, División 68, Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-0,3	1,1	-1,4	0,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	0,0	-0,2	0,0	0,1
M	Clase 7310	Publicidad	-2,0	-1,9	-0,1	-0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	13,6	13,5	-0,1	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-6,1	-6,1	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	15,7	15,5	0,0	0,3
P	Grupo 854	Educación superior privada	8,2	6,9	0,0	1,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,2	3,5	-0,3	0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	3,3	3,1	0,0	0,2
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-0,8	1,1	-0,6	-1,3

Fuente: DANE, EMS.

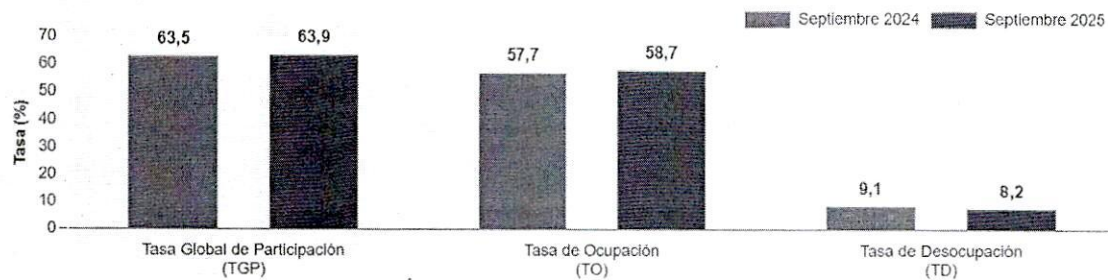
EMPLEO Y DESEMPLO – Información Técnica DANE actualizada a septiembre de 2025

Información septiembre 2025

Para el mes de septiembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,2%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (9,1%). La tasa global de participación se ubicó en 63,9%, mientras que en septiembre de 2024 fue 63,5%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,7%, lo que representó un aumento de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (57,7%).

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)

Total nacional
Septiembre (2024-2025)

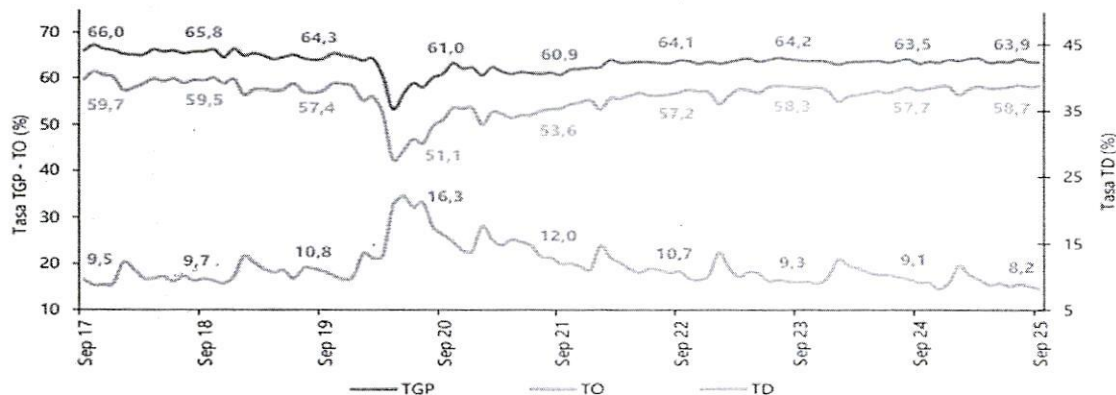


Fuente: DANE, GEIH

Total Nacional Mensual

Para el mes de septiembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,2%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (9,1%). La tasa global de participación se ubicó en 63,9%, mientras que en septiembre de 2024 fue 63,5%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 58,7%, lo que representó un aumento de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (57,7%).

Gráfico 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Septiembre (2017 - 2025)

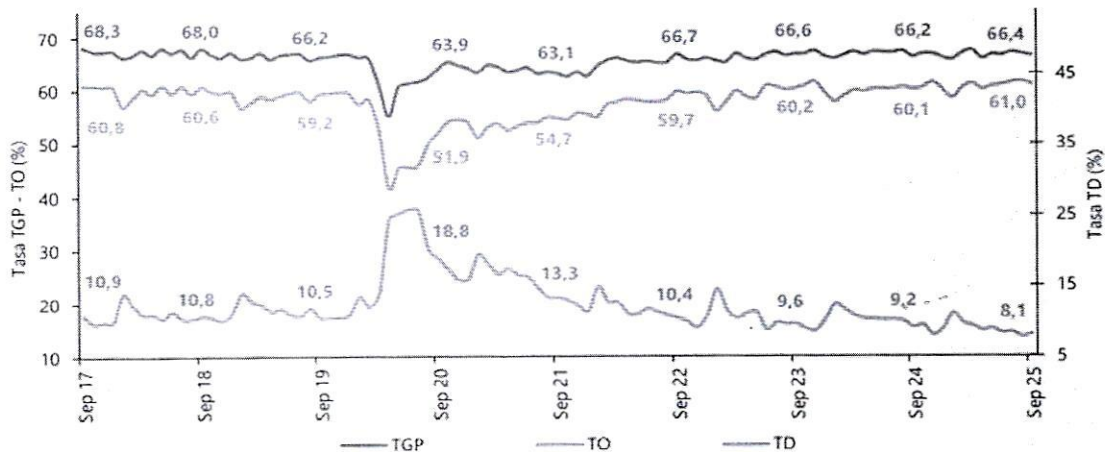


Fuente: DANE, GEIH.

Total 13 ciudades y áreas metropolitana mensual

En septiembre de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,1%, mientras que en el mismo mes de 2024 fue 9,2%. Por su parte, la tasa global de participación se ubicó en 66,4% y la tasa de ocupación en 61,0%, mientras que en septiembre de 2024 estas tasas fueron 66,2% y 60,1%, respectivamente.

Gráfico 3. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Septiembre (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.

3) Estudio de la Oferta:

El departamento de compras de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla realizó el estudio de la oferta basándose en contrataciones realizadas, lo cual arrojó lo siguiente:

- Se estudian los precios del mercado para estimar el costo de las actividades o servicios que debe realizar el contratista de acuerdo con el objeto del contrato y se consideran las variables pertinentes para calcular presupuestos de la respectiva contratación.
- De acuerdo con los principios de eficacia y disminución del riesgo jurídico que inspiran la gestión contractual de la entidad y como tal se encuentran contemplados en el Manual de Contratación propio, esta entidad identificó que el sector del mercado relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por una gran variedad de personas naturales y jurídicas profesionales que prestan sus servicios a las entidades y organismos del Estado.
- La contratación de estos profesionales o contratistas no está sujeta a requisitos particulares de índole legal, salvo las propias del ejercicio mismo de la actividad y es diversa en cada entidad estatal de acuerdo con sus necesidades. La determinación del perfil del posible contratista y de quien lo cumple está relacionada con el conocimiento previo de las condiciones administrativas, financieras, organizacional y de experiencia, y de contratos anteriores ejecutados por el posible contratista.

4) Procesos de contratación similares propios y/o nacionales:

ITEM	NÚMERO DE PROCESO	ENTIDAD	TIEMPO	OBJETO	CUANTÍA
1	CD-EDU-0041-2024	EDUBAR SA	12 MESES	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO PARA BRINDAR APOYO A EDUBAR S.A. EN LA GESTIÓN, ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO EN LOS PROYECTOS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA INCLUIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO SOY BARRANQUILLA 2020-2023 - FASE I"	\$ 45.331.437,00
2	CD-EDU-0602-2024	EDUBAR SA	1 MESES	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO PARA BRINDAR APOYO Y ACOMPAÑAMIENTO A EDUBAR S.A. DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA, AMBIENTAL Y FINANCIERA DE LA OPTIMIZACIÓN DE LA CAPACIDAD FÍSICA DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA, MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE MODERNIZACIÓN, CONSTRUCCION, CONSERVACION, ADECUACION, REPARACION, MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA DISTRITAL.	\$ 5.000.000,00
3	CD-EDU-0359-2024	EDUBAR SA	4 MESES	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ABOGADO, EN PROCURA DE LA DEFENSA E INTERESES DE EDUBAR S.A. ANTE LAS CORRESPONDIENTES INSTANCIAS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS DEL ESTADO Y LA ASESORÍA JURÍDICA EXTERNA ESPECIFICAMENTE REQUERIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN DE EDUBAR S.A.	\$ 24.000.000,00

5) Obligaciones del Contratista:

La ejecución del contrato comprende las siguientes actividades:

- 1) Proyectar actos administrativos y de trámite, conceptos y promesas de compraventa que se generen en la ejecución de los Planes de Adquisición Predial y reasentamiento.
- 2) Apoyar en la elaboración de los diagnósticos socioeconómicos y estudios de títulos que se realicen durante la etapa del diseño de los Planes de Reasentamiento y Adquisición Predial que ejecute EDUBAR S.A.
- 3) Elaboración de estudios de títulos.
- 4) Acompañamiento jurídico durante el diseño del Plan de Reasentamiento a las familias residentes y no residentes en los predios requeridos por el Distrito para la ejecución de las obras realizadas por EDUBAR S.A.
- 5) Apoyo jurídico en el proceso de reasentamiento de los beneficiarios impactados con la obra pública, durante todas las etapas de la compra de la vivienda de reposición y su posterior traslado.
- 6) Apoyo y acompañamiento en el proceso de Adquisición Predial y Reasentamiento de los predios que se requieren para la ejecución del proyecto contratado.
- 7) Presentar informes de avance en la ejecución del Plan de Reasentamiento.

6) Experiencia:

El contratista deberá acreditar título profesional como Abogado y contar con mínimo tres (03) años de experiencia profesional.

7) Aspecto regulatorio:

En atención a las disposiciones establecidas en el Manual de contratación de la Entidad establecido en el numeral 16.1.1. De la Selección Directa y demás normas concordantes; se adelantará la contratación a través de la Contratación Directa los Contratos de prestación de servicios. Al respecto el Manual señala en el numeral 16.1.1. literal b: "Cuando se trate de contratos que se celebren en consideración a las calidades especiales (conocimiento, experiencia, reconocimiento, seguridad, confianza) de la persona que se debe contratar (contratos intuitu personas), lo cual incluye, sin limitarse a: los contratos que tengan por objeto bienes o servicios (metodologías, procedimientos, entre otros) sobre los que recaen derechos de autor o propiedad industrial, que se decida celebrar con los titulares de éstos derechos; los contratos que tengan por objeto una actividad complementaria y subsiguiente de otra previamente desarrollada, que por razones técnicas o jurídicas deba ser ejecutada por el mismo Contratista".

8) Análisis económico:

El valor del contrato es de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000)**.

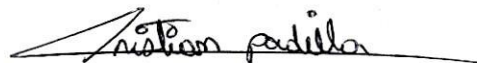
9) Plazo de ejecución:

El futuro contrato tendrá un plazo de ejecución hasta el treinta y uno (31) de diciembre del 2025, contados a partir de la fecha de inicio del mismo, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el Manual de Contratación.

21/10/2025



MARIA FERNANDA VALEGA
Coordinadora de compras
EDUBAR S.A.



CRISTIAN PADILLA ECHAVARRIA
Asesor Externo
EDUBAR S.A.