

## **ESTUDIO Y DOCUMENTO PREVIO**

### **PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA INSTALACIONES DE LA EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y HÁBITAT DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE URABA, ANTIOQUIA**

**Fecha:** SAN JUAN DE URABA, 8 de enero del 2026  
**Dependencia:** EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y  
HÁBITAT DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE URABA, ANTIOQUIA  
**Asunto:** Estudio de conveniencia y oportunidad  
**Modalidad:** Contratación Directa

El presente análisis de conveniencia y oportunidad, se fundamenta en los numerales 7º y 12 del Artículo 25, Artículo 32 numeral 3º de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1510 de 2013, Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de mayo 26 de 2015 y el Manual de Contratación.

#### **1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN:**

La “EICE-EDURHA-SAN JUAN DE URABÁ-SAN JUAN DE URABA”, es una empresa industrial y comercial del Estado, del orden municipal, descentralizada, vinculada al Municipio de SAN JUAN DE URABA, con personería jurídica, patrimonio propio como lo ordena la Ley y autonomía administrativa, técnica y financiera, con un capital 100% estatal, aportado por el Municipio de SAN JUAN DE URABA, regida por el derecho privado, público y por las cláusulas contenidas en los presentes estatutos, en la Constitución Política de Colombia, la Ley 489 de 1998 y demás normas que la sustituyan, modifiquen o adicionen. Creada mediante acuerdo municipal Nro. 007 del 31 de mayo del año 2024.

**OBJETO SOCIAL.** La Empresa Industrial y Comercial para el Desarrollo Urbano, Rural y Hábitat del Municipio de SAN JUAN DE URABA “EICE-SAN JUAN DE URABÁ”, tendrá dentro de su objeto social; ser generadora del desarrollo socio económico, en el municipio de SAN JUAN DE URABA y en general, en toda la región del Urabá, a través de la cooperación conjunta, para estructurar y ejecutar proyectos y programas urbanísticos y de hábitat, enfocados en toda la zona urbana y rural del municipio, generando la integridad de todas las soluciones de la comunidad en general, acorde al plan de desarrollo municipal y de conformidad con las siguientes funciones y actividades:

1. Realizar por medio de cualquier acto lícito directa o indirectamente, por cuenta propia o ajena, o en cooperación con personas naturales y/o jurídicas, mediante uniones temporales y/o consorcios, la construcción, adecuación, reparación, mantenimientos de cualquier tipo de proyecto o megaproyecto, de obras civiles, arquitectónicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, ambientales, metalmecánicas y todo lo concerniente al campo de la ingeniería y la arquitectura y sus afines, para los intereses, desarrollo y el cumplimiento del plan de gobierno de la administración pública o para los intereses de cualquier persona privada ya sea natural o jurídica.
2. Promover, diseñar, estructurar y ejecutar proyectos de desarrollo urbanístico y hábitat que generen impacto social a nivel nacional, regional, urbano y rural.
3. Prestar los servicios de construcción, adecuación, reparación y/o mantenimientos de redes viales, carreteras nacionales o transnacionales, autopistas, corredores viales, vías urbanas, pavimentos rígido e hidráulico, bahías, bermas, calzadas, corredores, carriles, ciclovías, glorietas, vías

férreas, vías rurales, de prados, vías con placa huella, andenes y todo lo concerniente al sistema vial.

4. Prestar los servicios para la Construcción, adecuación, reparación y/o mantenimientos de puentes vehiculares, puentes peatonales, box culvert , puertos.
5. Prestar los servicios para la Construcción, adecuación, reparación y/o mantenimientos de estructuras metálicas, y afines a la metalmecánica.
6. Prestar los servicios para la Construcción, adecuación, reparación y/o mantenimientos de obras civiles, arquitectónicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, ambientales, metalmecánicas y/o cualquier otra actividad a fines.
7. Construcción, adecuación, reparación y/o mantenimientos de infraestructura de edificaciones, de transporte, eléctrica, hidráulica y sanitaria.
8. Brindar los servicios de asesoría, consultoría e interventoría de proyectos de obras civiles, arquitectónicos, eléctricos, hidráulicos y sus afines, para la elaboración de estudios y diseños, para la formulación y ejecución de proyectos sociales, ambientales, a nivel nacional, regional, urbano y rural.
9. Realizar, gestionar, ejecutar y hacer seguimientos en la dirección de proyectos de obras civiles, arquitectónicas, eléctricos, sanitarios, hidráulicos y sus afines.

10. Formular y estructurar planes, programas e instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de incidencia local, regional y nacional.
11. Obtener a nombre propio los permisos, licencias, concesiones y privilegios para la ejecución del objeto social.
12. Adquirir y administrar el banco de maquinaria amarilla y demás maquinaria necesaria para el desarrollo de actividades en el marco del objeto social.
13. Proyectar las respectivas ofertas, concursos, licitaciones, subastas, ofrecimientos, invitaciones y/o cualquier otra modalidad de contratación previstas en las normatividades legales que concierne a la materia, para la escogencia de contratistas, en el marco del desarrollo del objeto social.
14. Intervenir en la ejecución de toda clase de proyectos de infraestructuras, arquitectónicos, sanitarios, hidráulicos, eléctricos y sus afines, ya sea en el sector, salud, EICE-EDURHA-SAN JUAN DE URABA, transporte, equipamiento municipal, deporte, cultura, población infantil, vivienda de interés social, entre otros sectores o sus afines.
15. Adquirir a cualquier título legal los bienes muebles e inmuebles necesarios para para el desarrollo de su objeto social.
16. Suscribir toda clase de negocios jurídicos, civiles, laborales y/o comerciales.
17. Suministro de toda clase de materiales de ferretería en general, materiales pétreos, material de playa, material de arrastre, material eléctrico,

materiales prefabricados y toda clase de insumos afines para el desarrollo de su objeto social.

18. La sociedad podrá enajenar, gravar y administrar en general, los bienes que integran su patrimonio social.

19. Gestionar y ejecutar recursos de cooperación gubernamental, internacional y nacional.

20. La empresa podrá contratar a cualquier título, para emplear y obtener los servicios de personas naturales y/o jurídicas, y/o recurso humano, de las diferentes profesiones tales como, ingenieros, arquitectos, tecnólogos, técnicos, delineantes de arquitectura, topógrafos, cadeneros, abogados, contadores, auxiliares de contabilidad, administradores de empresas, trabajador social, personal de mano de obra calificada y no calificada y/o el personal que se requiera para el desarrollo de proyectos y programas relacionados con su objeto social.

21. Ofrecer servicios de gestión y desarrollo de servicios y proyectos inmobiliarios y avalúos comerciales

22. Prestar servicios como operador logístico de programas y proyectos sociales, gubernamentales, culturales, ambientales y sus afines.

23. Asesorar administrativa, jurídica, financiera y técnicamente al municipio de SAN JUAN DE URABA, mediante la prestación de servicios profesionales y técnicos, para la realización de programas de ejecución de obras civiles,

desarrollo de estudios y diseños, la supervisión de toda clase de obras, en el marco del desarrollo estratégico del municipio en general.

24. Para desarrollar su objeto social podrá adquirir, usufructuar, dar o tomar en arrendamiento toda clase de bienes muebles e inmuebles cuando por sus razones de necesidad fuere necesario, llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias para el cumplimiento de sus fines.

25. Podrá realizar sin ninguna limitación cualquier actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero con Entidades Públicas, mixtas y privadas, personas naturales o jurídicas para llevar a cabo, en general, todas las operaciones de cualquier naturaleza, así como cualquier actividad similar, conexas o complementaria o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de acuerdo a su objeto social.

**PARÁGRAFO:** La **EICE-EDURHA-SAN JUAN DE URABÁ**, podrá desarrollar las anteriores actividades conexas a su objeto social, en asocio con el sector público y/o privado.

El domicilio y sede principal de la **EICE-EDURHA-SAN JUAN DE URABA**, estará en el Municipio de SAN JUAN DE URABA, departamento de Antioquia

La duración de la **EICE-EDURHA-SAN JUAN DE URABÁ**, será a término INDEFINIDO.

La Empresa, con la finalidad de garantizar su normal funcionamiento como empresa, debe contar con un inmueble que le permita desarrollar su objeto social

## **2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:**

**Objeto:** CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA EICE-EDURHA DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE URABÁ.

**Plazo de ejecución del contrato:** **UN** (1) año, plazo que se contabilizará a partir de la suscripción del acta de inicio, previo el registro presupuestal, aprobación de la Garantía única de Cumplimiento. En todo caso no superará la presente vigencia fiscal.

**Valor y Forma de Pago:** El valor del contrato es por la suma de **VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS**, (\$20.889.000.) pagaderos así: mes anticipado en los primeros cinco (5) días de cada mes, la Empresa para el Desarrollo Urbano, Rural y Hábitat del Municipio de SAN JUAN DE URABA, Antioquia cancelara al contratista contra factura o cuenta de cobro y previo recibido a entera satisfacción del servicio.

**CDP:** N° 000000001 del 02 de enero de 2026

**Rubro presupuestal:** 2.1.2.02.007

**Supervisor:** GERENTE

**Lugar de ejecución:** Municipio de SAN JUAN DE URABA

**Autorizaciones, permisos y licencias requeridas para su ejecución:** Ninguna

**Obligaciones del Arrendador:** son obligaciones del contratista las siguientes:

- Entregar el bien inmueble libre de toda perturbación o posesión.
- Entregar la cuenta de cobro de forma mensual los primeros tres días de cada mes.
- Obrar con lealtad y responsabilidad durante la ejecución del contrato.
- No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligar a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten peticiones o amenazas, EL CONTRATISTA deberá informar inmediatamente de su ocurrencia a la entidad contratante y a las demás autoridades competentes para que ellas adopten las medidas y correctivos que fueren necesarios.
- Responder por los bienes y en general los elementos que se pongan o se encuentren a su disposición, propendiendo en todo caso por su conservación y uso adecuado.
- En cumplimiento de lo reglado en las normas legales pertinentes, especialmente del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, como requisito para la ejecución del contrato, sobre el 40% de lo devengado; en caso que no la presenten, dentro de los primeros diez días de cada mes, el contrato se suspenderá hasta que se subsane esta situación.
- Las demás que le sean asignadas por el supervisor del contrato, que guarden estrecha relación con el objeto contractual.

**Obligaciones del Arrendatario:** son obligaciones del contratante las siguientes:

- Cancelar oportunamente las actas parciales.
- Conservar el bien inmueble en buen estado
- Nombrar un supervisor del contrato.
- Las demás que sean asignadas por el supervisor

**Tipo de Contrato:** Contrato de Arrendamiento de un bien Inmueble

### **3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN JURÍDICA:**

#### **1. Selección directa**

La EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y HÁBITAT - EDHURA- DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE URABA, previo agotamiento de la fase de planeación y de la verificación de la idoneidad y experiencia o exclusividad del contratista, así como de un análisis de conveniencia relativo al objeto del proceso de selección teniendo en cuenta los aspectos jurídicos, técnico, financiero y riesgos, podrá contratar directamente, seleccionando al contratista más favorable.

Cuando la empresa adquiera bienes o servicios en establecimientos que correspondan a la definición de “gran almacén” señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, se presumirá que los ha adquirido a precios de mercado.

El contrato así celebrado podrá constar en un documento firmado por las partes, o mediante intercambio de documentos escritos entre la entidad y el contratista, o mediante la factura presentada por el proveedor de bienes o servicios aceptada por la entidad, o en órdenes de trabajo, compra o de servicio siempre que reúna las condiciones de existencia y validez del negocio jurídico.

Este proceso se aplicará para contrataciones sin límites de cuantía, teniendo en cuenta los motivos que conllevan la presente celebración de contratación mediante dicha modalidad.

En todo caso, el proceso de selección directa, procederá cuando se reúna alguno de los siguientes criterios:

a. En los casos en que no pueda ser adjudicado el contrato habiendo tramitado la selección cerrada. Es decir, habiéndose iniciado el proceso de Selección cerrada y posterior a ello dentro de los términos establecidos, no se

puede contratar por diferentes factores como: insatisfacción de las ofertas presentadas o no presentación de ofertas, entre otros, la EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y HÀBITAT -EDHURA- DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE URABA podrá iniciar un proceso de selección directa.

b. Cuando se trate de contratos de prestación de servicios, 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 anterior incluye, sin limitarse, a los contratos que tengan por objeto bienes o servicios (metodologías, procedimientos, entre otros) sobre los que recaen derechos de autor, de propiedad industrial o intelectual, que se decida celebrar con los titulares de éstos derechos, y 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.

c. Cuando se trate de Compra a fabricantes, distribuidores o representantes exclusivos de materiales, equipos, repuestos o insumos, por requerirse de marcas determinadas.

d. Contrataciones de servicios o compraventa o suministro de bienes muebles sujetas a Acuerdos Marco de Precios

e. Para la celebración de las siguientes clases de contratos:

- Interadministrativos, en tanto las condiciones ofrecidas por una entidad estatal que sea idónea para ejecutar el contrato, fueren las más favorables para la EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y HÀBITAT -EDHURA- DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE URABA. La valoración de estas condiciones implica llevar a cabo el estudio de mercado que soporte la decisión.
- **De servidumbre, arrendamiento, comodato o adquisición de bienes**

**inmuebles, obras civiles y entre otros.**

- Cuando se presenten circunstancias que impongan la necesidad de adelantar este proceso de selección, justificadas por escrito con ocasión de prácticas de Inteligencia de Mercado y relacionadas con:
- Conocimiento del mercado y los proveedores.
- Conocimiento de los Precios de Mercado.
- Falta de competitividad entre los proveedores para prestar el servicio o proveer los bienes, o no disponibilidad de los mismos.

**2.1. Condiciones aplicables al proceso de Selección Directa:**

La selección de contratistas mediante el proceso de selección directa se llevará a cabo, salvo lo establecido para la situación calificada como emergencia o apremio a través de las siguientes etapas:

- a) Preparación de los estudios previos: que describen la necesidad a satisfacer y los requerimientos técnicos necesarios.
- b) La empresa solicitará cotización del bien y/o servicio a contratar, a la persona natural o jurídica que considere idónea para cumplir el objeto del contrato.
- c) Recepción de la propuesta.
- d) Verificación de la información sobre inhabilidades e incompatibilidades suministrada por el contratista, contra las bases de datos electrónicas de la Contraloría General de la República y la Procuraduría General de la Nación, dispuestas para el efecto.
- e) Valoración técnica, jurídica y económica de la propuesta presentada, para establecer si cumple con los requisitos necesarios para contratar con la empresa.
- f) Suscripción del contrato y Aprobación de las garantías contractuales y perfeccionamiento del contrato.

- g) Agotado dicho procedimiento, se procederá a adquirir el bien y/o servicio, el área interesada en la contratación podrá adquirirlo directamente en el almacén de cadena cuyo precio consultado sea menor.
- h) Se procederá a realizar el pago a través de cheques expedidos por tesorería, transferencia electrónica o consignación en cuenta bancaria
- i) La EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y HÀBITAT - EDHURA- DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE URABA adopta la hoja de vida persona natural – persona jurídica, como formato guía de revisión de las carpetas de contratación celebradas por el proceso de selección directa.
- j) En caso que el contratista no inicie las actividades contractuales dentro del plazo establecido, o manifieste su intención de no ejecutar el contrato, la EMPRESA PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y HÀBITAT -EDHURA- DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE URABA procederá a hacer efectiva la garantía de cumplimiento.

#### **4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:**

El valor del contrato se ha determinado de conformidad con los precios de mercado

Se firma por quien interviene en el estudio.



\_\_\_\_\_  
**CRISTIAN ANDRÉS MARTINEZ ROMERO**  
Gerente **EICE-EDURHA-SAN JUAN DE URABA**