Armenia, Quindío. Enero del 2.026

ESTUDIOS PREVIOS

Dando cumplimiento al artículo 32 del Manual de Contratación de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, se elabora el presente estudio previo.

MARCO LEGAL

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, que regula sus actividades contractuales con fundamento en las siguientes disposiciones:

Que el artículo 85 de la Ley 489 de 1998 dispone: "*Las empresas industriales y comerciales del Estado son organismos creados por la ley o autorizados por ésta, que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del Derecho Privado (...)*".

Que el artículo 93 de la Ley 489 de 1998 dispone: "*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 sujetarán a las disposiciones del Derecho Privado.*"

Que el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 estableció 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*."

Que el Articulo 93 de la Ley 1474 de 2011, "Por medio del cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública", modificó el Artículo 14 de la Ley 1150 de 2007 que trata lo relacionado con el Régimen Contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta, sus filiales y Empresas con participación mayoritaria del Estado y estableció: "*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(…)".

Qué la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del Orden Municipal dotada de autonomía administrativa, presupuestal, financiera y con patrimonio propio, creada como sociedad de responsabilidad limitada, con una participación de capital representada en el Municipio de Armenia con un 61% y Empresas Públicas de Armenia E.S.P. con un 39%.

Que los contratos que desarrolle la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, se sujetarán a las disposiciones del derecho privado previstas en el Código Civil y el Código de Comercio, por las consagradas en el Manual de Contratación y por las que le sean aplicables por la naturaleza de la actividad de la Empresa, salvo las excepciones consagradas en la ley, respetando los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y la gestión fiscal de que trata el artículo 267 ibídem.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, Empresa Industrial y Comercial del Estado, descentralizada del orden Municipal, con responsabilidad limitada, y tal y como rezan sus estatutos que se encuentran en la Escritura Pública No. 3664 del 16 de Diciembre de 2020 de la Notaría Primera del Circulo de Armenia, Quindío, tiene como objeto: Formular, diseñar, promover, gestionar y ejecutar proyectos urbanísticos y/o inmobiliarios en el espacio público y en zonas de renovación urbana, zonas de expansión, centros históricos, áreas sin desarrollar, mejoramiento integral o macro proyectos urbanos, todo esto a nivel local, departamental y nacional, que incluyan entre otros aspectos: gestión de vivienda, promoción, construcción, administración, enajenación desarrollo, desarrollo, mantenimiento, adquisición, titularización, integración y reajuste de predios buscando auto sostenibilidad, mediante el aprovechamiento económico que garantice la viabilidad económica y financiera de las intervenciones en la prestación de servicios. Apoyar a la gestión de la gestión de las entidades públicas y/o privadas en la ejecución de actividades para el desarrollo de políticas, programas, acciones y proyectos que adelanten estas entidades para lo cual podrá celebrar los convenios o contratos necesarios.

El Artículo 7 de la Escritura Pública No. 3664 de Diciembre 16 de 2020 que contiene los estatutos de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, consagra como funciones y facultades: "1. Constituirse en Operador Urbano en los proyectos urbanísticos que deban gestionarse por iniciativa pública, privada o mixta que adelante la administración municipal. (…) 3. Celebrar los convenios y contratos para la Gestión y Administración de recursos a nivel local, departamental y nacional de entidades públicas y/o privadas para la formulación diseño, promoción, y ejecución de proyectos urbanísticos inmobiliarios, espacio

público, infraestructura social, infraestructura vial y demás que estén relacionadas con objeto de la entidad. (…) 9. Participar en la formulación, coordinación, diseño y ejecución de políticas, programas y acciones que adelanten las entidades de carácter público y privado, (…) 19. Adelantar convenios y contratos con otras entidades del sector público o privado que persigan fines similares. (…) 33. Cobrar por los servicios que preste. (…) 44. Celebrar los convenios y contratos requeridos para el apoyo a la gestión de las entidades públicas y/o privadas en la ejecución de actividades para el desarrollo de políticas, programas, acciones y proyectos. (…) 45. Celebrar los contratos requeridos para el cumplimiento de los convenios y contratos celebrados, que incluye entre otros, la contratación del personal, a través de contratos laborales o contratos de apoyo a la gestión y/o profesionales o cualquiera que sea su forma de vinculación".

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA– EDUA, en cumplimiento de la Constitución Política, la normatividad vigente y los lineamientos del Departamento Administrativo de la Función Pública, debe adelantar de manera permanente actividades orientadas al fortalecimiento, sostenimiento y articulación del Sistema de Control Interno, del Modelo Estándar de Control Interno – MECI y del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, así como a la consolidación de la información requerida para los informes institucionales y reportes a los organismos de control, de conformidad con la Ley 87 de 1993, la Ley 1474 de 2011, la Ley 2195 de 2022, el Decreto 1083 de 2015 y demás normas concordantes.

El Modelo Estándar de Control Interno – MECI y el Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG constituyen herramientas de gestión institucional que deben desarrollarse de manera armónica, integral y en condiciones de igualdad, permitiendo la adecuada planeación, ejecución, seguimiento, evaluación y mejora continua de los procesos estratégicos, misionales y de apoyo de la entidad. Su correcta implementación y articulación demanda el desarrollo permanente de actividades técnicas y operativas, tales como la recopilación, organización, análisis y consolidaciones de información, el apoyo en la formulación, actualización y seguimiento de planes de mejoramiento, matrices de riesgos, indicadoras de gestión y demás instrumentos propios de ambos modelos.

Adicionalmente, la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA – EDUA debe formular, adoptar, implementar, divulgar y realizar seguimiento al Programa de Transparencia y Ética Pública – PTEP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 2195 de 2022, que modificó el artículo 73 de la Ley 1474 de 2011, y en el Decreto 1122 de 2024. En virtud de esta normativa, las entidades territoriales cuentan con un plazo máximo de dos (2) años para la adopción e implementación del PTEP conforme a los lineamientos establecidos por la Secretaría de Transparencia de la Presidencia de la República, lo que implica que dicho programa debe

quedar formulado y aprobado a más tardar en agosto de 2026. El PTEP constituye un componente transversal de la gestión institucional y debe articularse con el MECI y el MIPG, especialmente en lo relacionado con la gestión del riesgo, la transparencia, la integridad institucional y el mejoramiento continuo.

En desarrollo de estos modelos y programas, se requiere adelantar actividades de carácter técnico y operativo relacionadas con la consolidación documental, la articulación institucional, el seguimiento a compromisos, la preparación de insumos para informes institucionales y la asistencia técnica a los responsables de los procesos, labores que demandan conocimientos especializados y dedicación permanente.

La EDUA no cuenta dentro de su planta de personal con un profesional con dedicación específica y conocimientos especializados que permita atender de manera integral y continua las actividades técnicas, operativas y documentales asociadas al MECI, al MIPG y al PTEP, razón por la cual no es posible asumir plenamente dichas labores con el personal existente.

En este contexto, se hace necesario contratar un profesional idóneo que preste servicios orientados al acompañamiento en la implementación, fortalecimiento y articulación del MECI, el MIPG y el PTEP, contribuyendo al cumplimiento oportuno de las obligaciones institucionales, a la mejora de los procesos internos y a la adecuada atención de los requerimientos de los organismos de control.

Se deja constancia que aunque en la planta de personal con que cuenta La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA existe un funcionario con el perfil requerido, éste no es suficiente para atender la necesidad, razón por la cual, se hace necesario contratar una persona natural con título profesional en Administración de Empresas y/o Áreas afines y tarjeta profesional vigente con curso de transparencia y Lucha contrala corrupción y que certifique experiencia profesional general igual o superior a dos (02) años.

Así mismo el área Administrativa y Financiera certifica que la necesidad se encuentra incluida en el plan Anual de Adquisiciones 2026.

1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES, IDENTIFICACIÓN Y CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR.

IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR: Se celebrará un **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES** que adelanta la entidad en la modalidad de **ORDEN DIRECTA.**

OBJETO DEL CONTRATO: CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA BRINDAR ACOMPAÑAMIENTO TÉCNICO A LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA – EDUA, EN ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL, LOS MODELOS DE GESTIÓN Y

CONTROL (MECI Y MIPG), ASÍ COMO EL SOPORTE TÉCNICO Y DOCUMENTAL REQUERIDO, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y LA MISIONALIDAD DE LA ENTIDAD.

LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar donde deberá cumplirse el objeto contractual será en la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA en la ciudad de **ARMENIA – QUINDÍO**

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución para desarrollar el objeto contractual es de **CIENTO VEINTE (120) DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y no excederá la vigencia 2026.

OBLIGACIONES GENERALES.

1. Presentar al Supervisor y/o Interventor informes mensuales del cumplimento de las actividades objeto del contrato. 2. Conocer e implementar los procesos que le sean aplicables al Sistema de Gestión. 3. Cumplir oportunamente con los pagos de seguridad social y riesgos laborales de conformidad con lo señalado en la Ley 789 de 2002 y Ley 1562 de 2012. 4. Obrar con lealtad y buena fe durante la ejecución del presente contrato. 5. Administrar, conservar y entregar al término del contrato los archivos documentales producidos en desarrollo del objeto Contractual y el Formato Único de Inventario Documental, en aplicación de la Ley 594 de 2000 (Ley General de Archivo), y responder por el buen estado (salvo deterioro por su normal uso) de los bienes y uniformes que le sean entregados para el cumplimiento del objeto contractual. 6. Guardar absoluta reserva y no utilizar total o parcialmente la información de carácter confidencial que reciba directa o indirectamente de LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA para propósitos diferentes al cumplimiento del presente contrato. 7. Dar cumplimiento a los lineamientos del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo (SGSST), establecido en LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, en procura de la salud y bienestar de los empleados.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1. Brindar asesoría técnica en la ejecución de los procesos administrativos y financieros de la entidad, asegurando la optimización de recursos. **2.** Apoyar la articulación entre las diferentes dependencias de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, con el fin de asegurar la alineación de los procesos internos con los planes, programas y metas institucionales. **3.** Brindar apoyo técnico en la aplicación de los lineamientos generales de los modelos de gestión y control institucional (MECI y MIPG), en articulación con las dependencias responsables. **4.** Establecer indicadores de gestión y de resultado para evaluar la efectividad de los controles implementados. **5.** Apoyar la organización y consolidación de la información y documentación asociada a los procesos de gestión institucional, administrativa y financiera. **6.** Hacer seguimiento al Plan de Mejoramiento Institucional, asegurando el cumplimiento de las acciones correctivas pactadas con los entes externos. **7.** Brindar acompañamiento técnico en actividades relacionadas con la planeación institucional y los instrumentos de gestión definidos por la entidad. **8.** Apoyar de manera transversal las actividades asociadas a la

transparencia, integridad y ética pública, en concordancia con el Plan de Transparencia y Ética Pública (PTEP) y los lineamientos del MIPG, durante la vigencia del contrato. **9.** Apoyar la elaboración de insumos técnicos y documentos requeridos para la atención de solicitudes internas y de los organismos de control, cuando así sea requerido por la entidad. **10.** Asistir a reuniones, comités y mesas de trabajo institucionales en las que se requiera su apoyo técnico, previa convocatoria de la entidad. **11.** Entregar en cada cuenta de cobro en medio magnético CD, las evidencias documentales o fotográficas y además subirlas en formato PDF o ZIP en la plataforma Secop II.

VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato será de **DIECISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($16.000.000)**

FORMA DE PAGO: LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA pagará al contratista seleccionado el 100% del valor del contrato de la siguiente manera: se realizarán cuatro (04) pagos iguales cada treinta (30) días calendario vencidos, cada uno por valor de **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000)**, previa presentación periódica del informe de actividades realizadas durante cada mes de prestación de servicios, suscrito por el supervisor del contrato en el que debe constar la acreditación del pago de aportes a seguridad social, pensión y riesgos laborales por el porcentaje señalado en la Ley. **No obstante, la forma de pago prevista, queda sujeta a la situación de los recursos del plan anual mensualizado**.

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El pago se subordinará al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 043 del 23 de enero del 2026, con la aprobación presupuestal del rubro 2.1.2.02.02.008.01 HONORARIOS PROFESIONALES por valor de **DIECISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($16.000.000)**

2.FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 42 del Manual de Contratación de LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA Modalidades de Selección y en razón a que es un **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES** se debe acudir a un procedimiento de **ORDEN DIRECTA** según lo dispone el artículo 47 ibídem.

3.ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO.

En la contratación reciente LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, ha celebrado CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES con personal idóneo para el cumplimiento del objeto contractual, con valores similares como se observa en el cuadro N° 1 de la plataforma del SECOP II y SIA OBSERVA para LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA en la vigencia 2025.

CUADRO N° 1

No. Del CONTRATO	Objeto	VALOR TOTAL DEL CONTRATO Y PAGOS MENSUALES
CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES No. 052 DEL 2025	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO CONTADOR PARA BRINDAR APOYO EN LA DIRECCION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA.	TOTAL: $13.300.000 MENSUAL: $3.500.000
CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EDUA-2025-049	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA APOYAR EN LA EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO DE LAS OPERACIONES Y TAREAS INDICADAS EN EL SISTEMA DE GESTION DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA–EDUA	TOTAL: $15.516.667 MENSUAL: $3.500.000

De acuerdo al cuadro anterior y teniendo en cuenta el valor mensual que se ha cancelado durante la vigencia 2.025 a este tipo de CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, es procedente cancelar el valor de **CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000)**, Proyectando así una necesidad a **CIENTO VEINTE (120) DÍAS CALENDARIO** por valor de **DIECISÉIS MILLONES DE PESOS M/CTE ($16.000.000).**

4.CRITERIOS DE SELECCIÓN: Por tratarse de un CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES mediante la modalidad de selección de ORDEN DIRECTA, la selección se realiza teniendo en cuenta la idoneidad y experiencia del proponente para ejecutar el objeto contractual, así:

IDONEIDAD	Persona natural con título profesional en Administración de Empresas y/o Áreas afines y tarjeta profesional vigente con curso de transparencia y Lucha contrala corrupción
EXPERIENCIA	Experiencia profesional general igual o superior a dos (02) años.

5.EL SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES, QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

En razón al tipo de contrato a celebrar, a la forma en que se han estipulado los pagos, esto es, previo recibido a satisfacción por parte de la supervisión, a que se trata de un **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES,** cuyo valor se encuentra establecido en relación contractual y no está sujeto a variaciones, por el incremento de insumos o por cambio de valores monetarios, no se vislumbran riesgo alguno que deba ser tipificado, asignado o cuantificable.

5.1 EXIGENCIA DE GARANTÍAS: De conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 59 del Manual de contratación, una vez analizada la naturaleza, cuantía y a su forma de pago, considera que **NO** es necesaria la exigencia de garantías.

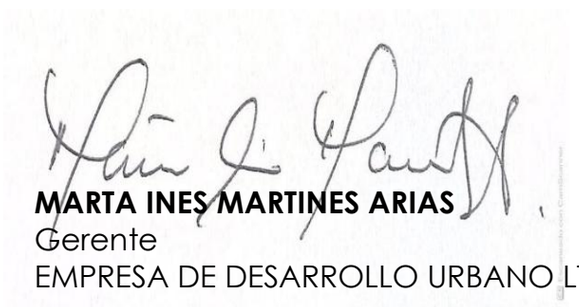
6.INDEMNIDAD Y RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA.

El contratista mantendrá indemne a LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por el contratista o su personal, durante la ejecución del objeto y obligaciones del contrato.

En caso de que se formule reclamo, demanda o acción legal contra LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, por asuntos, que según el contrato sea de responsabilidad del contratista, se le comunicará lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne a LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto.

7. SUPERVISOR DEL CONTRATO.

El control y vigilancia de la ejecución del contrato la ejercerá la **DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA** de LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA o quien designe mediante oficio la gerente



MARTA INES MARTINES ARIAS
Gerente
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO LTDA - EDUA

Proyectó Componente Jurídico: Jenny Milena Cifuentes Sánchez-Abogada Contratista EDUA
Proyecto Componente Adtivo y Financiero: Jorge Fernando Ospina Gómez- Director Administrativo y Financiero
Reviso Componente Jurídico: Antonio José Restrepo Gómez- Director Jurídico- EDUA