EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE MALAMBO.
ESTUDIO DE JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD PARA LA CONTRATACIÓN.

El marco constitucional y legal previsto en el Título XII, Capítulo II de la Constitución Política de Colombia de 1991 que consagra la planeación en los organismos del Estado, en armonía con la Ley 152 de 1994, la Ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015, conforman el cuerpo normativo que obliga a someter la contratación pública a requisitos de planificación que permitan el adecuado manejo del gasto público, y de otro lado, la satisfacción de las necesidades públicas y con ello el adecuado funcionamiento de los servicios públicos inmersos dentro en las actividades contractuales.

Por otra parte, el Manual Interno de Contratación establece que la dependencia interesada, solicitará a la dependencia o grupo responsable de la contratación de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Malambo EDUM, el inicio del proceso de selección, previo diligenciamiento del estudio o justificación de la necesidad, así como los insumos técnicos necesarios para tal fin. Asimismo, se prevé qué la elaboración del estudio o justificación de la necesidad será de entera y absoluta responsabilidad de la dependencia requirente, en lo que comprende al objeto el cual deberá corresponder a las especificaciones técnicas requeridas y las obligaciones específicas del contratista.

DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
INCLUSION EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES	Si	Periodo 2025.
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación directa.	
PROYECTO - CODIGO BPIN	No Aplica.	
OBJETO	"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ARQUITECTO PARA EL APOYO A LA SUPERVISIÓN DE LOS CONTRATOS DE OBRAS E INTERVENTORÍAS SUSCRITOS POR LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE EDUM. "	

CAPÍTULO I. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
FECHA DE ELABORACIÓN	22/01/2026	EDUM
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE DILIGENCIA EL ESTUDIO PREVIO	Margarita Rolong Zabaleta	
DEPENDENCIA QUE LO PROYECTA	Área Jurídica	
TIPO DE CONTRATACIÓN	Prestación de servicios profesionales.	
CAPÍTULO II: DESCRIPCIÓN TÉCNICA		
DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN	La Constitución Política del año 1991, en su artículo 2 establece: "Son fines esenciales del Estado el 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. Las autoridades de la república están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales, del Estado y de los particulares." **(Negrillas y subrayado fuera del texto original)** Que la **EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE MALAMBO** es una empresa comercial e industrial del Estado, y en razón a ello su naturaleza está sometido a normas de carácter privado respetando los principios de la función administrativa descritos en el Artículo 209 de la Constitución Política, como se menciona: **(…)** 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, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado **(...)** Que la EDUM tiene como objeto la planificación, ejecución y contratación de proyectos de obras de infraestructura y mejoramiento urbanístico, ejecutor de proyectos en relación con Smart City o ciudades inteligentes, entre otras actividades. Así las cosas, EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE MALAMBO EDUM requiere **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ARQUITECTO PARA EL APOYO A LA SUPERVISIÓN DE LOS CONTRATOS DE OBRAS E INTERVENTORÍAS SUSCRITOS POR LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE (EDUM)."**
DESCRIPCIÓN Y ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR	
OBJETO DEL CONTRATO	"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ARQUITECTO PARA EL APOYO A LA SUPERVISIÓN DE LOS CONTRATOS DE OBRAS E INTERVENTORÍAS SUSCRITOS POR LA EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE (EDUM). "
CLASIFICACIÓN UNSPSC	El alcance del objeto del presente estudio previo, se encuentra codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con el tercer nivel, como se indica en la siguiente tabla: **Código UNSPSC** | **Descripción** 80111600 | Servicios de personal temporal
ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
El alcance del objeto del contrato deberá ser desarrollado por un profesional en Arquitectura que a partir de los fundamentos básico de su disciplina deberá proceder a la asesoría y recomendaciones arquitectónicas que requiera la EDUM. Al final de cada mes, se presentará un informe detallado sobre los asuntos y temas objeto de la prestación del servicio.	

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	Para el cumplimiento del objeto contractual, el contratista se obliga con la EDUM. **OBLIGACIONES GENERALES:** **A.** Desarrollar y cumplir el objeto del Contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el presente Contrato. **B.** El Tomar las medidas necesarias para garantizar la debida y oportuna ejecución del contrato. **C.** Tener en cuenta las observaciones y recomendaciones que formule el supervisor del contrato y el Gerente General con el fin de que el bien y/o servicio se entregue a entera satisfacción de la Entidad. **D.** Mantener reserva profesional sobre los asuntos o la información que le sea suministrada por motivo de la prestación de sus servicios. **E.** Las demás que se requieran para cumplir con el objeto pactado, en coordinación con la dependencia encargada de ejercer el seguimiento, control y vigilancia del contrato. **F.** Obrar con diligencia y cuidado necesario en los asuntos que se obliga con la suscripción del contrato. **G.** Presentar el certificado de paz y salvo y en los aportes al sistema de seguridad social y parafiscales. **H.** Ejecutar las demás actividades que sean necesarias para lograr un total y fiel cumplimiento del objeto, el alcance y las obligaciones contractuales, aunque no estén específicamente señaladas en el presente documento, siempre y cuando las mismas correspondan a la naturaleza y objeto del contratado. **I.** Presentar informe de actividades realizadas. **OBLIGACIONES ESPECIFICAS:** A. Apoyar a la EDUM en la preparación requerida para el manejo en el análisis de planeación en los que la EDUM se encuentre obligado. B. Apoyar al área técnica en la revisión de los presupuestos detallados de los proyectos que lleve la entidad. C. Apoyar en la supervisión de los proyectos que adelante la EDUM. D. Apoyar a la EDUM en la revisión de los planos y diseños de los

<table>
<tr><td></td><td>proyectos que adelante la EDUM.
E. Apoyo en el levantamiento de planos de proyectos que adelante la EDUM.</td></tr>
<tr><td>OBLIGACIONES DE LA EDUM</td><td>Las obligaciones contractuales de la EDUM son:
A. Velar por el cumplimiento de todas las cláusulas contractuales.
B. Exigir al Contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual.
C. Realizar los pagos al contratista de acuerdo al cumplimiento de los requisitos establecidos en la forma de pago.
D. Adelantar las actuaciones necesarias para la aprobación y mantenimiento en vigencia de las garantías constituidas al contrato en el caso que fuesen exigidas
E. Exigir calidad del servicio del objeto contractual.
F. Designar un funcionario el cual supervisará la ejecución del objeto del contrato.
G. Requerir el cumplimiento por parte del contratista de sus obligaciones con el sistema de seguridad social.</td></tr>
<tr><td>VALOR DEL CONTRATO</td><td>La EDUM, cuenta con un Presupuesto Oficial por un valor de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS ($25.000.000).
Cifra en la cual se encuentran incluidos los gastos directos e indirectos en que incurra el contratista para ejecutar el objeto contractual, tales como impuestos bien sean nacionales, departamentales y/o municipales y/o demás descuentos autorizados por la ley.</td></tr>
<tr><td>DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL</td><td><table><tr><th>Número certificado</th><th>Fecha certificada</th><th>Valor certificado</th></tr><tr><td>202601220001</td><td>22/01/2026</td><td>$25.000.000</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>FORMA DE PAGO</td><td>La EDUM, pagará al contratista el valor total del contrato mediante cinco (5) pagos por valor de CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) cada uno al vencimiento de cada mes de ejecución, previa presentación de:</td></tr>
</table>

	1.Suscripción del Acta de Recibo a Satisfacción o parcial por parte del supervisor del contrato. 2.Elaboración y suscripción de informes de actividades donde note las actividades encaminadas al cumplimiento del objeto contractual. 3.Presentación de cuenta de cobro o factura según la obligación tributaria a que se encuentre obligado el contratista. 4.Certificado del pago de sus obligaciones a los sistemas de salud, riesgos laborales y Aportes a las cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF y Servicio Nacional de Aprendizaje SENA Si hubiera lugar. 5.Presentación de cuenta bancaria vigente. 6. Pago de los impuestos departamentales.
PLAZO DE EJECUCIÓN DE CONTRATO	El presente contrato tendrá como plazo; **CINCO (5) MESES,** el cual será contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, una vez se hayan cumplido los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el Capítulo V Etapa Contractual Numeral 7.1 "REQUISITOS DE PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN DE LOS CONTRATOS"**,** del manual interno de contratación.
LUGAR DE EJECUCIÓN DE CONTRATO	Malambo Atlántico.
CAPÍTULO III: MODALIDAD DE SELECCIÓN, FUNDAMENTOS JURÍDICOS, CRITERIOS DE SELECCIÓN, OFERTA ECONOMICA Y CRITERIOS DE DESEMPATE.	
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación directa.
FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA	En virtud de lo anterior proceso que se adelantará se hará bajo la modalidad de **CONTRATACION DIRECTA**. La cual se justifica por las siguientes razones: ● En virtud del objeto del contrato.

MODALIDAD DE SELECCIÓN	• Porque la cuantía del proceso se encuentra plasmada en el numeral 4.5.2 del manual interno de contratación. Los fundamentos que amparan el proceso de selección son: • Manual Interno de contratación de la EDUM. • Decretos reglamentarios 1082 del 2015. Los temas no regulados por las disposiciones anteriores serán regulados por las leyes Civiles y Comerciales, y demás, normas que adicionen, complementen o regulen las condiciones del objeto de la contratación. 4.5. CONTRATACIÓN DIRECTA. Se podrá contratar directamente teniendo en cuenta las condiciones y precios del mercado en los siguientes casos: 4.5.4. "Los contratos de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión. Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales o jurídicas en el evento que tales actividades no puedan ser cumplidas por los servidores públicos que laboran en la entidad o en el caso que para su cumplimiento se requieran conocimientos especializados con los que no cuentan tales servidores; pero siempre con sujeción a las restricciones establecidas en la norma que lo define. Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Malambo EDUM, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales." Por tratarse de una contratación directa, no se aplicarán factores de evaluación ni de ponderación, siendo en este caso, la verificación y comprobación, del cumplimiento de los requisitos jurídicos y técnicos, la base para la aprobación de la oferta presentada.

CRITERIOS DE SELECCIÓN	Atendiendo a qué el contrato es el acuerdo donde concurre la voluntad con la finalidad de cumplir, en el marco de sus objetivos misionales y sus competencias y/o actividades comerciales, debe entenderse qué obligatoriamente su celebración se surtirá, es por ello que para la celebración del contrato que se pretende suscribir, a partir del análisis que se realiza en este estudio previo, la persona natural o jurídica deberá acreditar lo siguiente: **Capacidad jurídica:** **1.** Cedula de Ciudadanía. **2.** Fotocopia de tarjeta profesional **3.** Vigencia de tarjeta profesional. **4.** Antecedente disciplinario, fiscal, judiciales y de registro de medidas correctivas. **5.** Registro Único Tributario. **6.** Certificado de afiliación a seguridad Social salud, pensiones y ARL (Si aplica) **7.** Certificación de cuenta bancaria. **Capacidad técnica:** **1.** Hoja de vida. 2. Diploma profesional expedido por una Institución de Educación Superior reconocida por el Ministerio de Educación Nacional. **Experiencia:** La experiencia mínima para acreditar para la celebración del presente proceso de contratación será de tres (3) años en modalidad laboral, profesional o relacionada.
ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO A CELEBRAR.	
ANÁLISIS DE RIESGOS	La EDUM, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1. Numeral 6 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborada por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.

	Ver Anexo - Matriz De Riegos.
GARANTÍAS	En cumplimiento de lo establecido en el inciso final del numeral 7.8 del Manual de Contratación y atendiendo el objeto a contratar, así como el valor y forma de pago del mismo, se ha estimado innecesario la exigencia de garantías por parte del contratista, ya que no se considera que exista un alto riesgo en la ejecución de contrato.
SUPERVISIÓN	La supervisión del contrato a suscribir estará a Gerente General de la EDUM, quien deberá cumplir, entre otras funciones, las siguientes: **A.** Colaborar y coordinar en la ejecución del contrato. **B.** Exigir el cumplimiento del contrato en los términos pactados. **C.** Certificar el cumplimiento de las obligaciones convenidas a cargo del contratista. **D.** Dar aviso por escrito de cualquier inconsistencia e incumplimiento del Objeto del contrato y su ejecución. **E.** Informar las situaciones que requieran suspensión, prorroga o modificación, para someterlas a consideración y/o aprobación. **F.** Certificar por escrito el cumplimiento periódico de la ejecución del contrato. **G.** Las demás necesarias para el fiel cumplimiento del objeto contratado.
LIQUIDACION	Para efectos de liquidación deberá tenerse en cuenta lo descrito en el Capítulo VI y especialmente lo descrito en el numeral 8.1 del Manual interno de contracción de la EDUM. Serán objeto de liquidación los siguientes contratos: a) Los contratos de tracto sucesivo: aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolonga en el tiempo. b) Los contratos terminados anormalmente, o de manera anticipada por mutuo acuerdo. c) Los contratos que no requieren liquidación, pero hayan sido objeto de afectación de garantías. d) Los contratos que a su terminación reporten obligaciones pendientes de ejecución. e) Los Contratos en los que las partes pacten la liquidación. f) Los contratos que no son objeto de liquidación y en los cuales existan saldos pendientes por liberar.

	El término para la liquidación del contrato será de cuatro (4) meses para la liquidación de común acuerdo. Para la liquidación se exigirá al CONTRATISTA la ampliación de la garantía, si es del caso, a fin de avalar las obligaciones que éste deba cumplir con posterioridad a la extinción del presente contrato.
FIRMA	
NOMBRE	EFRAIN BELLO CAMARGO
CARGO	GERENTE GENERAL EDUM.