CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Empresa de Desarrollo Urbano
Municipio de Medellín

EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

INVITACIÓN ABIERTA 5 DE 2026

"INTERVENTORÍA INTEGRAL PARA EL CONTRATO MARCO PARA EL MANTENIMIENTO MEJORAMIENTO Y OBRAS MENORES DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN"

MEDELLÍN, FEBRERO DE 2026

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

ANTECEDENTES

Mediante la Resolución JD 03 del 30 de julio de 2024, la Junta Directiva de la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU aprobó el Manual de Contratación y Gestión de Negocios de la Empresa de Desarrollo Urbano- EDU, como Empresa Industrial y Comercial del Estado −EICE− del orden municipal, con el fin de adecuar la contratación de la empresa para que, de manera eficiente, eficaz y oportuna realice las actividades inherentes a su objeto.

En desarrollo de su actividad industrial y comercial, y en virtud de lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007, los contratos celebrados por la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− se regirán por el Manual de Contratación y las normas civiles y comerciales aplicables, para lo cual se dará cumplimiento a los principios de la Función Administrativa y de la Gestión Fiscal consagrados en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, y su actividad contractual estará sometida al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal.

En cumplimiento de los artículos 33 y 34 de la Resolución JD 03 del 30 de julio de 2024, el presente proceso de selección se llevará a cabo mediante el procedimiento de INVITACIÓN ABIERTA para celebrar contratos de bienes y suministros**.**

NECESIDAD

La Empresa de Desarrollo Urbano-EDU- es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden distrital, vinculada al Distrito de Medellín, dotada de autonomía administrativa, financiera y patrimonio propio. Sus actuaciones se sujetarán a las reglamentaciones establecidas en la ley y en sus estatutos, que tienen como objeto principal la gestión y operación urbana e inmobiliaria, el desarrollo, la ejecución, la asesoría y la consultoría de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios, en el ámbito municipal, departamental, nacional e internacional. Se trata de una Empresa que desarrolla actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, tanto nacional, como internacional.

Como entidad descentralizada del distrito de Medellín, suscribe frecuentemente una serie de contratos interadministrativos en los cuales actúa como gerente de proyecto o mandatario en la administración de los recursos para la ejecución de estudios, diseños y obras entre otros. En virtud de las obligaciones asumidas en dichos contratos, se hace necesario realizar diferentes estudios y diseños técnicos para satisfacer las necesidades y sacar avante los diferentes proyectos.

Para la entidad es importante contar con un interventor de mantenimiento, mejoramiento y obras menores en infraestructura física y social, que pueda supervisar de manera oportuna las contingencias y mantenimientos de las sedes, equipamientos o establecimientos, enmarcados en los convenios administrativos suscritos por la entidad, con capacidad técnica para realizar la actividad, que tenga la capacidad financiera, administrativa y operativa para responder a las necesidades de la entidad.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Las ordenes de ejecución serán desarrollados bajo la metodología BIM, cumpliendo los estándares de la Entidad (Protocolos y anexos BIM) alineados a el cumplimiento de la Política BIM interna y de la Norma NTC ISO19650.

Por tratarse de interventoría de mantenimiento, mejoramiento y obras menores en los diferentes convenios y contratos interadministrativos, se estima conveniente realizar el proceso de contratación mediante el procedimiento de Invitación Abierta para la dos tipos de lotes: Lote 1 – Interventoría a Obras Civiles de Sedes, Lote 2 – Interventoría a Obras Civiles de Espacio Público, con fundamento en lo establecido en el Parágrafo Primero del Artículo 34 del anexo de la Resolución No JD 03 de 2024 “Por medio de la cual se aprueba el manual de contratación de la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU-”.

El Contrato Marco, corresponde a un contrato de suministro, en este caso de interventoría de mantenimiento mejoramiento y obras menores, con objeto definido en su género, con cuantía y cantidades indeterminadas pero determinables, en el cual se pacta, durante un plazo, el suministro a la entidad de bienes o servicios mediante la atención de órdenes de ejecución que tienen cuantía, objeto y cantidades determinadas.

La selección de los contratistas para la interventoría al suministro y la ejecución de mantenimiento mejoramiento y obras menores en virtud de dichos contratos, atenderá los siguientes parámetros generales, los cuales se desarrollan en el contrato marco de suministro anexo de cada lote.

El presente contrato marco incluye todos los contratos de interventoría de obra que adelante la entidad a través del contrato marco de mantenimiento y obras menores, a excepción de algunas contrataciones menores hasta cien (100) SMMLV, contrataciones ordinarias, interventoría de obras con requerimientos muy específicos, y en los casos que los clientes requieran a la entidad apartarse del contrato marco.

La selección de los contratistas marco de suministro y la ejecución de diseños en virtud de dichos contratos, atenderá los siguientes parámetros generales, los cuales se desarrollan en el contrato marco anexo.

1. GLOSARIO GENERAL

Para efectos de interpretación de la ficha técnica y Condiciones de contratación a continuación se presenta las definiciones que aplican en el proceso de selección:

Contrato marco: Contrato derivado del proceso de selección marco que tiene un valor indeterminado y se ejecuta a través de órdenes de ejecución.

Órdenes de ejecución: Negocios jurídicos a través de los cuales se ejecutan los contratos marco.

Falta de cotización: No participar en los sorteos por no cumplir con los requisitos estipulados en las órdenes de ejecución en el tiempo y forma establecidos, o no aceptar la orden de ejecución asignada.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Obra Civil: Cualquier intervención a bienes inmuebles, excluyendo demoliciones.

Construcción de obras de urbanismo: Para este proceso, en virtud del alcance de las obras objeto de contratación, no se considerarán como obras de urbanismo las siguientes: obras de paisajismo como engramado, arborización o amoblamiento urbano, cerramientos, intervenciones en espacios abiertos que no hayan llegado hasta nivel de acabado del diseño urbano arquitectónico.

Construcción de edificaciones: Se entenderán edificaciones nuevas, y no serán válidas reformas, ampliaciones, mantenimientos, ni adecuaciones"

Condiciones de contratación: Conjunto de reglas que rigen el Proceso de Contratación y el futuro Contrato, en los que se señalan las condiciones objetivas, plazos y procedimientos dentro de los cuales los Postores deben formular su postura para participar en el Proceso de Contratación.

Anexo: Documento o conjunto de documentos que la Entidad adjunta a la ficha técnica y condiciones de contratación y que hacen parte integral de este.

Modificación: Manifestación de voluntad de la Entidad de aclarar, añadir, adicionar, reemplazar o cambiar un aspecto o condición, incluida en los documentos del procedimiento de contratación.

Pago Anticipado: Extinción anticipada de obligaciones a través del pago de una parte del precio del Contrato

Anticipo: Préstamo destinado a apalancar el cumplimiento del objeto contractual, de modo que los recursos girados por dicho concepto sólo se integran al patrimonio del Contratista en la medida que se cause su amortización mediante la presentación de la cuenta o factura respectiva.

Capacidad Financiera: Condiciones financieras mínimas que debe tener un postor en razón de su liquidez, endeudamiento y los demás indicadores que apliquen para soportar adecuadamente la ejecución del contrato.

Capacidad Organizacional: Aptitud de un postor para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna. Son aquellos contenidos en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique, remplace, complemente o sustituya.

Capacidad residual o K de contratación: Es la aptitud de un postor para cumplir oportuna y cabalmente con el objeto de un contrato de obra, sin que sus otros compromisos contractuales afecten su habilidad de cumplir con el contrato que está en proceso de selección.

Certificado de Disponibilidad Presupuestal: Documento que acredita la disponibilidad de recursos en el presupuesto para adelantar el Proceso de Contratación.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Conflicto de Interés: Circunstancias que el interesado u postor dará a conocer a la Entidad y que considera puede tener incidencia en la imparcialidad con que debe adoptar las decisiones en el curso del Proceso de Contratación.

Consorcio: Figura asociativa en la cual dos o más personas en forma conjunta presentan una misma postura para la selección, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente de las obligaciones derivadas de la postura y del contrato.

Consultoría: Trabajo intelectual que realizan personas naturales directamente o a través de personas jurídicas, referido a las actividades necesarias para la ejecución de proyectos de inversión en infraestructura en sus diferentes fases de maduración, preparación, ejecución y operación. El trabajo intelectual hace referencia a las actividades de identificación de necesidades, estudios conceptuales o prefactibilidad, estudios básicos o factibilidad, diseños de detalle o diseños definitivos, interventorías y gerencia de proyectos.

Contratista: Persona natural, jurídica o el grupo de personas jurídicas o naturales, nacionales o extranjeras, asociadas entre sí que suscriben un contrato con el fin de ejecutar el objeto bajo las condiciones de modo, tiempo y lugar que en él se establecen.

Contrato de Obra: Acuerdo de voluntades celebrado para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, con independencia de la modalidad de ejecución y pago.

Estados Financieros: Informes utilizados en las instituciones/empresas que reflejan la situación económica y financiera y los cambios que se dan en cierta fecha o período determinado. Un juego completo de estados financieros comprende: (a) un estado de situación financiera al final del período; (b) un estado del resultado integral del período; (c) un estado de cambios en el patrimonio del período; (d) un estado de flujos de efectivo del período; (e) notas que incluyan un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa; y (f) un estado de situación financiera al principio del primer período comparativo, cuando una Entidad aplique una política contable retroactivamente o realice una reexpresión retroactiva de partidas en sus estados financieros o cuando reclasifique partidas en sus estados financieros.

Formato: Documentos que aporta el postor y que hacen parte integral de su postura.

Garantía: Respaldo que tiene como fin el pago a favor de la Entidad de las indemnizaciones o sanciones derivadas del incumplimiento del contrato por parte del Contratista. Las clases de garantías son: (i) contratos de seguro, (ii) fiducia mercantil de garantía o (iii) garantías bancarias.

Información Pública Reservada: Información que estando en poder o custodia de un sujeto obligado en su calidad de tal, es exceptuada de acceso a terceros por daño a intereses públicos teniendo que dar estricto cumplimiento de la totalidad de los requisitos consagrados en el artículo 19 de la Ley 1712 de 2014.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Interventor(a): Persona natural, jurídica, Consorcio o Unión Temporal, que tiene a su cargo el seguimiento y control del contrato en los términos del artículo 83 de la Ley 1474 de 2011.

Matriz: Documento que incorpora condiciones técnicas, de riesgos o económicas que debe tener en cuenta el Proponente al momento de estructurar su postura y ejecutar el Contrato.

Precios Unitarios: Modalidad de pago por unidades o cantidades de obra siendo el valor total del contrato el correspondiente al resultado de multiplicar las cantidades de obras efectivamente ejecutadas por el precio de cada una de ellas.

SECOP II: Plataforma transaccional que permite gestionar en línea los procedimientos de contratación, con cuentas y usuarios asociados a estas, para las entidades, los proveedores, y para cualquier interesado en hacer seguimiento a la contratación pública. Desde sus cuentas, las entidades crean, evalúan y adjudican procedimientos de contratación, y gestionan la fase de ejecución del contrato. Los proveedores pueden hacer comentarios a los documentos del procedimiento, presentar posturas y seguir el procedimiento de selección en línea.

Selección Objetiva: Principio que busca que la escogencia de los colaboradores de la administración responda a criterios objetivos, en concordancia con los principios que rigen la función administrativa

Unión Temporal: Forma asociativa en la cual dos o más personas presentan conjuntamente una misma postura para la selección, celebración y ejecución de un contrato, respondiendo solidariamente por el cumplimiento total de la postura y del objeto contratado, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la postura y del contrato se imponen de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de sus integrantes

2. PUBLICIDAD Y FORMA DE COMUNICACIÓN

De conformidad con el Art 5 de la Resolución JD 03 del 30 de julio de 2024, se establece como medio de publicidad del proceso de selección el Sistema Electrónico de Contratación Pública -SECOP-II.

La Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- recibirá comunicaciones para el proceso de selección únicamente a través del tablero de mensajes y/u observaciones de la plataforma SECOP II, que para este procedimiento tiene carácter oficial, para lo cual son aplicables las disposiciones establecidas en la Ley 527 de 1999.

Toda la documentación relacionada con el proceso debe ser consultada en el pliego electrónico del proceso creado en la plataforma SECOP II.

3. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

ACTIVIDADES	FECHA	OBSERVACIONES
Publicación de las condiciones de contratación y Ficha técnica	3 de febrero de 2026	Página web SECOP https://colombiacompra.gov.co/secop-ii administrada por Colombia Compra Eficiente.
Audiencia Informativa acerca del sorteo de las órdenes de ejecución	El 5 de febrero de 2026 a las 14:00 horas.	La reunión se realizará a través de la plataforma Teams
Plazo para presentar observaciones al proceso	Desde la Publicación del Proceso hasta el 9 de febrero de 2026	Únicamente a través de la bandeja de observaciones al pliego de condiciones del SECOP II
Respuesta observaciones (cuando proceda)	11 de febrero de 2026	Únicamente a través de la bandeja de observaciones al pliego de condiciones del SECOP II Este término podrá ser prorrogado atendiendo a las características, complejidad y la coordinación entre dependencias que exige atender la observación.
Presentación de posturas y cierre del Proceso	Hasta el 13 de febrero de 2026 a las 10:00 horas	Las posturas deben enviarse, previamente antes de la hora establecida para el cierre, a través de la plataforma SECOP II https://colombiacompra.gov.co/secop-ii administrada por Colombia Compra Eficiente.
Apertura de posturas	13 de febrero de 2026 a las 10:05 horas	La apertura de posturas se realiza a través del tablero de la plataforma SECOP II
Análisis de las condiciones económicas, técnicas y de calidad, así como la verificación de ausencia de inhabilidades e incompatibilidades, la capacidad Jurídica, financiera y de experiencia de las posturas presentadas.	Dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes al cierre del Proceso	Este término podrá ser mayor atendiendo a las características, complejidad y la coordinación entre dependencias que exige la evaluación. Este término podrá ser prorrogado atendiendo a las características, complejidad y la coordinación entre dependencias que exige evaluar las posturas
Publicación del Informe de Evaluación Preliminar	Al día hábil siguiente, una vez consolidada la evaluación preliminar de las posturas	Únicamente a través de la Página web SECOP https://colombiacompra.gov.co/secop-ii administrada por Colombia Compra Eficiente
Traslado del informe de verificación y evaluación de las posturas para que se presenten observaciones	Dos (2) días hábiles siguientes a la publicación del informe de verificación y evaluación de las posturas	Únicamente a través de la Página web SECOP https://colombiacompra.gov.co/secop-ii administrada por Colombia Compra Eficiente
Respuesta a observaciones, Publicación Informe de Evaluación Definitivo y	Dentro del día hábil siguiente a la consolidación del informe	Página web SECOP https://colombiacompra.gov.co/secop-ii administrada por Colombia Compra Eficiente

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Consolidación del Orden de Elegibilidad (si aplica) Recomendación del Comité de Contratación EDU	definitivo y consolidación del orden de elegibilidad (Si aplica)	Este término podrá ser prorrogado atendiendo a las características, complejidad y la coordinación entre dependencias que exige atender la observación.
Contrato	Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación de la cotización seleccionada.	Página web SECOP https://colombiacompra.gov.co/secop-ii administrada por Colombia Compra Eficiente

4. MODIFICACIONES AL CRONOGRAMA

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− podrá realizar las modificaciones al Cronograma de Actividades que considere pertinentes, las cuales serán publicadas. En caso de que la Entidad no pueda publicar los informes de evaluación en las fechas establecidas en el cronograma anterior, se publicará un aviso informando la nueva fecha de publicación de dicho informe.

CAPITULO I – INFORMACIÓN GENERAL

1.1. OBJETO

Mediante el presente proceso de selección por Invitación Abierta, la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− seleccionará la postura más favorable para ejecutar la **"INTERVENTORÍA INTEGRAL PARA EL CONTRATO MARCO PARA EL MANTENIMIENTO MEJORAMIENTO Y OBRAS MENORES DEL DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN".**

1.2. PLAZO

El plazo para la ejecución del contrato objeto del presente proceso de selección y para el recibo a entera satisfacción por parte de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU- se fija en **UN (1) AÑO,** contado a partir de la fecha de inicio en Secop, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización del contrato.

De ser necesario realizar actividades de legalización de los servicios ante las diferentes entidades, estos deberán realizarse durante el plazo de ejecución.

Será obligación del Contratista abrir los frentes que sean necesarios para cumplir con la entrega de los servicios objeto del contrato dentro del plazo establecido para la ejecución de las actividades.

1.3. PRESUPUESTO OFICIAL

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

El valor del contrato marco es de cuantía indeterminada pero determinable, según las ordenes de ejecución que se suscriban.

Los postores deberán ajustar sus posturas al promedio de los precios del mercado y los parámetros establecidos en estas Condiciones de Contratación.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− procederá a darle continuidad a la postura en el proceso de selección, siempre que el valor de la misma responda a circunstancias objetivas del postor, no ponga en riesgo el proceso, ni el cumplimiento de las obligaciones contractuales en caso de que se acepte la postura de dicho postor.

1.4. APROPIACIÓN PRESUPUESTAL

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− pagará las obligaciones derivadas de las órdenes de ejecución llegaren a celebrarse con cargo a las disponibilidades presupuestales que expida la Subgerencia de Planeación Institucional de la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU- para cada una de ellas.

1.5. MODALIDAD DE PAGO

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO-EDU- pagará el valor correspondiente acorde a lo contemplado en la Ficha Técnica.

1.6. FICHA TÉCNICA

La Ficha Técnica del presente proceso de selección contiene el alcance técnico del contrato y los requisitos que debe cumplir el postor en el proceso de selección. La Ficha Técnica hace parte integral de esta Invitación Abierta y del contrato que se derive del proceso de selección, ante lo cual el presente texto realizará continuas citas a la Ficha Técnica a fin de hacer prevalecer los requisitos allí establecidos.

Cuando se haga referencia a la “Invitación Abierta”, se entenderá incluidos todos los documentos del proceso de selección, como la Ficha Técnica, Anexo Presupuesto Oficial, Matriz de Riesgos, estudios y diseños, planos, informes, licencias, permisos, y demás documentos necesarios para presentar la respectiva postura.

Debe darse cumplimiento en la ejecución del contrato a lo estipulado en el documento denominado **ANEXO “CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO”** y demás anexos de la invitación.

1.7. LOCALIZACIÓN, DESCRIPCIÓN GENERAL Y ALCANCE DEL CONTRATO

Las características generales y alcance técnico del servicio a contratar se realizarán de acuerdo a lo contenido en el capítulo 12 ESPECIFICACIONES Y ALCANCE TÉCNICO DEL OBJETO CONTRACTUAL, contenido en la ficha técnica que hace parte integral del proceso.

1.8 CAMBIOS EN LOS PLANOS O ESPECIFICACIONES:

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− entregará al contratista, la información, estudios, diseños técnicos y especificaciones necesarias para la ejecución del contrato, los cuales forman parte integral del contrato mismo. Esta información, estudios, diseños técnicos y especificaciones son complementarios entre sí, de tal manera que cualquier aspecto que figure en unos pero no en los otros, tendrán tanto valor como si se encontraren en ambos documentos.

Cuando el contratista crea conveniente variar la información, estudios, diseños técnicos y especificaciones, deberá someter los cambios a consideración de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, y si ésta no los aprobare, el contratista se ajustará a los diseños y especificaciones entregados.

1.10. INFORMACIÓN SUMINISTRADA

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− de conformidad con el artículo 83 de la Constitución Política, presume que toda la información que el postor allegue a este proceso de selección es veraz y corresponde a la realidad. No obstante, la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− podrá verificar la información suministrada por el proponente y solicitar las correcciones que considere necesarias.

1.11. INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

Antes de presentar su postura, el interesado deberá verificar que no se encuentre incurso dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, establecidas en la Constitución y la ley.

Los postores evitarán dar lugar a situaciones en que se pongan en conflicto con sus obligaciones previas o vigentes con respecto a otros contratantes, o con su futura o actual participación en procesos de selección, o en la ejecución de otros contratos.

Con la presentación de la postura, el postor declara bajo la gravedad de juramento que no se encuentra incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, la Ley 1474 de 2011 y sus Decretos Reglamentarios y en las demás normas legales vigentes. La contravención a lo anterior dará lugar a las sanciones de ley, y al uso de las prerrogativas administrativas propias de las Entidades Públicas para solucionar este tipo de situaciones.

1.12.APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 5 DE LA LEY 1474 DE 2011

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− dará aplicación a lo preceptuado por el artículo 5 de la Ley 1474 de 2011 el cual dispone:

> *"Quien haya celebrado un contrato estatal de obra pública, de concesión, suministro de medicamentos y de alimentos o su cónyuge, compañero o compañera permanente, pariente hasta el segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y/o primero civil o sus socios en sociedades distintas de las*

anónimas abiertas, con las entidades a que se refiere el artículo 2 de la Ley 80 de 1993, durante el plazo de ejecución y hasta la liquidación del mismo, no podrán celebrar contratos de interventoría con la misma entidad".

1.13. REGULACIÓN JURÍDICA

El presente proceso de selección se rige por el Manual de Contratación aprobado por la Resolución JD 03 del 30 de julio de 2024, al igual que por las normas civiles y comerciales propias del objeto contractual, de conformidad con el régimen especial de contratación de la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- (Artículos 13 y 14 de la Ley 1150 de 2007). Igualmente se aplicarán los principios de Función Administrativa y Gestión Fiscal, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades para contratar con el Estado, las disposiciones del Estatuto Anticorrupción, las normas antitrámites, entre otras.

Adicionalmente, se deja claro que la EDU, una vez iniciado un proceso de selección e independientemente de la etapa en que se encuentre el mismo, podrá darlo por terminado, sin que ello implique derecho alguno para los interesados que, hasta la selección correspondiente, sólo tiene meras expectativas, no susceptibles de protección.

1.14. INTERPRETACIÓN Y ACEPTACIÓN DE LAS CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

En el presente proceso de selección primará lo sustancial sobre lo formal, garantizando la vigencia de los principios que rigen la Función Administrativa contenidos en la Constitución Política, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 489 de 1998, los cuales son entre otros los siguientes: Igualdad, Moralidad, Eficacia, Economía y Celeridad, Eficiencia, Imparcialidad, Transparencia y Publicidad, Responsabilidad, Buena fe, Planeación, Libertad de Competencia, Beneficio Empresarial y Autonomía de la Voluntad.

Con la presentación de la postura, el postor manifiesta que estudió las Condiciones de Contratación y todos los documentos del proceso, que obtuvo las aclaraciones sobre las estipulaciones que haya considerado inciertas o dudosas, que conoce la naturaleza de los trabajos, su costo y su tiempo de ejecución, que formuló su postura de manera libre, seria, precisa y coherente.

Las interpretaciones o deducciones que el postor haga de lo establecido en estas Condiciones de Contratación, serán de su exclusiva responsabilidad, por lo tanto, la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- no será responsable por descuidos, errores, omisiones, conjeturas, suposiciones, mala interpretación u otros hechos en que incurra el proponente que le sean desfavorables y que puedan incidir en la elaboración de su postura. El postor adquiere la carga de solicitar a la Entidad las aclaraciones o modificaciones que considere necesarias para la correcta selección del contratista y ejecución del contrato.

El postor deberá elaborar su postura de acuerdo con lo establecido en las Condiciones de Contratación y deberá anexar la documentación exigida.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Todos los documentos del proceso se complementan mutuamente, de tal manera que lo indicado en cada uno de ellos se entenderá como indicado en todos.

El hecho de que el postor no se informe y documente debidamente sobre los detalles y condiciones bajo los cuales serán ejecutados los trabajos objeto del presente proceso, no se considerarán como fundamento válido de futuras reclamaciones.

Igualmente deberá tener en cuenta el objeto a contratar, los precios, plazos, especificaciones técnicas, económicas y/o financieras, condiciones de ejecución del contrato y demás elementos que influyan directa e indirectamente durante la ejecución del contrato y sobre el valor de su postura.

1.15. MANUAL DE CONTRATACIÓN

Con la presentación de la postura el proponente manifiesta que adquiere pleno conocimiento y claridad de que el Manual de Contratación contiene las reglas a las cuales se somete en ejercicio de su libre y propia autonomía de la voluntad, acogiéndose de manera libre a las consecuencias que se deriven de las mismas, las cuales se entienden incorporadas al proceso de selección y respetivo contrato. El Manual de Contratación se puede consultar en la página web de la Entidad o en el link https://www.edu.gov.co/images/PDF/Nuevo_Manual_de_Contrataci%C3%B3n_2024_Final.pdf.

1.16. CÓDIGO DE INTEGRIDAD

El Código de Integridad de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, fue adoptado mediante la Resolución Nro. JD 450 del 2021 *"como una herramienta de acción para direccionar el quehacer cotidiano en la perspectiva de facilitar y fortalecer la gobernabilidad, lograr objetivos misionales y, con ello, los fines esenciales del Estado*". Con la presentación de la cotización, el proponente manifiesta que adquiere pleno conocimiento de su contenido, que es aceptado y en consecuencia hará parte integral del contrato.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− como política de respeto a los derechos humanos rechaza cualquier práctica que atente contra los mismos, prohibiéndose entre otras, el trabajo infantil y el trabajo forzoso. Por tanto, el proponente al presentar la cotización se adhiere a esta política de respeto a los derechos humanos y se compromete a implementar la misma.

1.17. MANUAL DE SUPERVISIÓN, COORDINACIÓN E INTERVENTORÍA

Con la presentación de la postura, el contratista manifiesta que adquiere pleno conocimiento y claridad del *Manual de Supervisión, Coordinación e Interventoría* de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, el cual se encuentra publicado en la página web de la Entidad.

1.18. DECLARACIONES:

Con la presentación de la postura el proponente declara y garantiza que:

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

- Comprende plenamente los requerimientos y eventualidades que pueden afectar la prestación de los servicios objeto del contrato, así como las condiciones físicas, socioeconómicas y de orden público en que se ejecutarán, y en consecuencia, no podrá alegar la falta de conocimiento para liberarse de sus obligaciones.

- Comprende los términos y condiciones económicas y técnicas pactados en este contrato, los cuales incluyen todos los costos directos, indirectos u otros que pudieren llegar a afectar las tarifas o sus componentes; por tanto en el evento en que hubiere errores u omisiones en el estudio e interpretación de alguno de los factores que pudieren afectar las condiciones comerciales del contrato, serán a su propio riesgo y no podrá solicitar reajuste o modificación de las mismas alegando desconocimiento, error en la interpretación de los componentes que afecten o puedan llegar a afectar las tarifas o la ejecución del contrato, error en la interpretación de la invitación a presentar postura, o desconocimiento de los precios del mercado.

1.19. VEEDURÍAS CIUDADANAS

En virtud del principio de participación, las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la Ley, los grupos organizados y ciudadanía en general, podrán desarrollar su actividad durante las etapas precontractual, contractual y poscontractual en el presente proceso de selección. El costo de las copias y las peticiones presentadas seguirán las reglas previstas en la Ley 1437 de 2011 (Modificada por la Ley 1755 de 2015).

1.20. AVISO DE DESIERTO DEL PROCESO

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− publicará un Aviso de Desierto en el proceso de selección cuando no sea posible la selección objetiva de las posturas presentadas, señalando expresa y detalladamente las razones que han conducido a tomar tal decisión; también resultará desierto el proceso cuando no se presente ninguna postura.

1.21. CONFIDENCIALIDAD DEL PROCESO

La información relativa al análisis, aclaración, evaluación y comparación de las posturas y las recomendaciones para la selección del contratista no podrán ser reveladas a los concursantes ni a otra persona que no participe en dicho proceso, salvo lo relacionado al traslado del informe de evaluación de posturas.

Los postores se abstendrán de ejercer alguna influencia indebida en el proceso de evaluación de las posturas o en la decisión sobre la selección del contratista, so pena de incurrir en causal de rechazo de la postura.

1.22. CONTROL Y VIGILANCIA DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Con el exclusivo objeto de evitar la paralización o la afectación grave de los servicios públicos a su cargo, y asegurar su inmediata, continua y adecuada prestación, la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− podrá tomar

las medidas pertinentes para mantener la ejecución de los trabajos y compeler al contratista para que cumpla con sus obligaciones, así como acudir a las medidas estipuladas en el contrato para obtener el pago de los perjuicios que le sean ocasionados.

1.23. COMITÉ EVALUADOR

De conformidad con el artículo 7 del Manual de Contratación, la evaluación de las posturas presentadas en el proceso de selección será realizada por el Comité Evaluador, el cual está integrado por los siguientes funcionarios y/o contratistas:

- Rol Jurídico: **JULIÁN HIGUITA VÉLEZ** - SECRETARIA GENERAL
- Rol Técnico: **DANIEL MORALES ZULUAGA** - SUBGERENCIA DE ESTRUCTURACION DE PROYECTOS
- Rol Logístico/Financiero: **PAULA ANDREA PÉREZ PALACIO** - SECRETARÍA GENERAL

1.24. CONDICIONES BASICAS DE CONTRATACION

De conformidad con el artículo 20 de la Resolución JD 03 del 30 de julio de 2024, los requisitos habilitantes - Condiciones Básicas de Contratación:

Establecen las condiciones mínimas que deben cumplir los postores dentro del proceso de selección, los cuales considerarán, entre otros, requisitos de índole técnico, formación profesional, experiencia, capacidad jurídica, financiera y/o los anexos propios del proceso que deben diligenciarse para conformar la respectiva postura.

Las condiciones básicas de contratación apuntarán a elegir postores de altos estándares de experiencia, capacidad de cumplimiento e idoneidad para desarrollar los trabajos, entregar los bienes y/o prestar los servicios a contratar, y permitirán la competencia en igualdad de condiciones de aquellos postores que cumplan los requisitos establecidos.

Las condiciones básicas de contratación, y las consecuencias de sus irregularidades serán reguladas en los documentos precontractuales, en cada caso dependiendo de la naturaleza de cada proceso, garantizando siempre el principio de igualdad entre los participantes, y la primacía del derecho sustancial sobre el formal.

En consecuencia, los requisitos habilitantes de la postura se encuentran debidamente detallados en la FICHA TÉCNICA y en el Capítulo III de las presentes Condiciones de Contratación.

1.25. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

De conformidad con el artículo 21 del Manual de Contratación *"La EDU establecerá en la ficha técnica y condiciones de contratación los criterios de evaluación de las posturas que mejor sirvan al proceso de selección. Estos criterios deben ser objetivos y claros para los participantes en el proceso. La EDU podrá evaluar y seleccionar la mejor postura, teniendo en cuenta criterios como el precio, la experiencia, beneficios adicionales*

asociados al bien, obra o servicio a contratar, descuentos, mayor calidad que representen mejor relación de costo – beneficio, condiciones técnicas adicionales que representan ventajas de calidad o de funcionamiento, tales como el uso de tecnología o materiales que generen mayor eficiencia, rendimiento o duración del bien, obra o servicio. Las condiciones económicas adicionales que representen ventajas en términos de economía, eficiencia y eficacia, que puedan ser valoradas en dinero, como por ejemplo la forma de pago, descuentos por selección de varios lotes, descuentos por variaciones en programas de entregas, mayor garantía del bien o servicio respecto de la mínima requerida, impacto económico sobre las condiciones existentes de la EDU, relacionadas con el objeto a contratar, mayor asunción de los Riesgos, servicios, obras y bienes adicionales y que representen un mayor grado de satisfacción para la EDU, la experiencia del postor y del equipo de trabajo, la formación académica y las publicaciones técnicas y científicas del equipo de trabajo, premios obtenidos por el contratista cuando se requiera contratar servicios profesionales de arquitectura, o cualquier otro criterio que mejor permita una selección objetiva, bien sea aplicando de forma individual cada criterio o en conjunto varios de ellos. . La enunciación antes descrita, no implica imposibilidad de aplicar otros criterios de evaluación, siempre que atiendan a la naturaleza del contrato, la trascendencia social o ambiental, la innovación tecnológica, las mejores condiciones económicas para la EDU o para el proyecto, los cuales se incluirán en los documentos precontractuales".

En consecuencia, los criterios de evaluación de la postura se encuentran debidamente detallados en el documento denominado FICHA TÉCNICA.

1.26. OBSERVACIONES A LAS CONDICIONES DE CONTRATACIÓN

Los postores, de conformidad con los plazos establecidos en el Cronograma de Actividades del proceso de selección, podrán presentar las observaciones y solicitud de aclaraciones que consideren pertinentes con el fin de tener claridad y total entendimiento de los requisitos de participación y demás aspectos establecidos en las Condiciones de Contratación, FICHA TÉCNICA y demás documentos del proceso.

La interpretación que se dará a los documentos e información del proceso de selección será aquella que mejor atienda a la naturaleza del contrato o asunto objeto de análisis, o a la costumbre comercial de la actividad. Por lo anterior, los postores deberán solicitar aquellas aclaraciones que consideren pertinentes dentro de los respectivos plazos del proceso con el fin de evitar conflictos durante la etapa de evaluación de las posturas o ejecución del contrato.

La Entidad no estará obligada a pronunciarse de fondo respecto a las observaciones que se presenten de forma extemporánea, no obstante, podrá revisarlas de oficio.

CAPITULO II – PREPARACIÓN Y ENTREGA DE LA POSTURA

2.1. COSTOS Y ELABORACIÓN DE LA POSTURA

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Serán a cargo del postor todos los costos asociados a la preparación y presentación de su postura. La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− en ningún caso será responsable de los mismos, aun cuando el proceso haya resultado desierto.

2.2. PRESENTACIÓN DE LA POSTURA

El único medio habilitado para la presentación de la postura será a través de la plataforma SECOP II https://colombiacompra.gov.co/secop-ii administrada por Colombia Compra Eficiente.

- Se presentará en forma digital, utilizando el idioma español, tanto en el documento principal como en todos los documentos inherentes a ella.
- Cualquier enmendadura en la postura o en los documentos que la acompañan deberá ser confirmada o validada con la firma del postor.
- Para el caso de personas naturales y/o jurídicas extrajeras, la oferta puede ser presentada en otro idioma siempre y cuando se adjunte con la traducción al castellano. Para efectos de interpretación de la oferta prevalecerá el texto en castellano

No se aceptarán posturas presentadas con posterioridad a la fecha y hora de entrega establecida en el Cronograma de Actividades del proceso. En todo caso, la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− no será responsable por problemas en la plataforma tecnológica que generen retardo o extravío de la postura.

2.3. DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTERIOR

Los documentos otorgados en el exterior que no estén en idioma español deberán presentarse acompañados de una traducción oficial a dicho idioma. Asimismo, deberán presentarse legalizados o apostillados en la forma prevista en las normas vigentes sobre la materia, en especial el artículo 251 de la Ley 1564 de 2012, artículo 480 del Código de Comercio (Consularización- autenticación de documentos otorgados en el extranjero-) y de conformidad a la Resolución proferida por el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia vigente a la presentación de la oferta.

Los documentos emitidos en el exterior, que requieran vigencia según las condiciones de contratación y la ficha técnica, requerirán tener una vigencia no superior a 60 días anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

2.4. APOSTILLE

De conformidad con lo previsto en la Ley 455 de 1998, cuando se trate de documentos de naturaleza pública otorgados en el exterior, no se requerirá del trámite de autenticación (consularización), siempre que provengan de uno de los países signatarios de la Convención de La Haya del 5 de octubre de 1961, sobre abolición del requisito de legalización para documentos públicos extranjeros, aprobada por la citada Ley 455 de 1998. En este caso sólo será exigible la apostille, trámite que consiste en el certificado mediante el cual se avala la autenticidad de la firma y el título a que ha actuado la persona firmante del documento y que se surte ante la autoridad competente en el país de origen.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Si el apostille está en idioma distinto del castellano, deberá presentarse acompañada de una traducción oficial a dicho idioma y la firma del traductor legalizada de conformidad con las normas vigentes.

2.5. CONSULARIZACIÓN.

Según lo previsto por el Artículo 480 del Código de Comercio, los documentos otorgados en el exterior se autenticarán por los funcionarios competentes para ello en el respectivo país, y la firma de tales funcionarios lo será a su vez por el cónsul colombiano o, a falta de éste, por el de una nación amiga, sin perjuicio de lo establecido en convenios internacionales sobre el régimen de los poderes.

Tratándose de sociedades, expresa el citado artículo del Código de Comercio que "al autenticar los documentos a que se refiere este artículo, los cónsules harán constar que existe la sociedad y ejerce su objeto conforme a las leyes del respectivo país".

Surtido el trámite señalado en el presente numeral, estos documentos deben ser presentados ante el Ministerio de Relaciones Exteriores de Colombia (Oficina de Legalizaciones, para la correspondiente legalización de la firma del cónsul y demás trámites pertinentes.

2.6. RECIPROCIDAD

En el evento de existir reciprocidad con el país de domicilio del oferente, este deberá anexar a su propuesta copia del correspondiente acuerdo, convenio o tratado celebrado entre ambos países, de conformidad con la normatividad vigente (20 de la Ley 80 de 1993)."

2.7. RESERVA EN DOCUMENTOS

El artículo 74 de la Constitución Nacional dispone que *"toda persona tiene derecho a acceder a los documentos públicos, salvo los casos que establece la ley*". De conformidad con la preceptiva constitucional, los numerales 2 y 3 del artículo 5 de la Ley 1437 de 2011, disponen que todas las personas interesadas en los procesos contractuales pueden conocer y controvertir los conceptos y las decisiones que tomen las Entidades Públicas, y para ello pueden examinar los expedientes.

Por lo tanto, en caso de que el postor considere que algún documento de su postura goza de reserva legal, deberá manifestarlo por escrito y soportarlo conforme a las normas que le brindan tal carácter.

2.8. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

Al formular la postura, el postor acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, derechos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales y que se deriven del contrato y su ejecución. Dentro de aquellos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y

contribuciones establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven.

No se debe incluir dentro de la postura la retención en la fuente a título de renta e industria y comercio, por cuanto la Entidad en ambos casos entrega al contratista el certificado de retención para que lo acredite ante la DIAN como un menor valor del impuesto a pagar de Renta o Industria y Comercio. Ello debido a que la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− como agente retenedora de este tipo de impuesto, al finalizar la vigencia fiscal respectiva emite los correspondientes certificados que corresponde a un pago anticipado de este impuesto.

El CONTRATISTA pagará todos los impuestos, derechos, tasas y similares que se deriven de los contratos, y por lo tanto, su omisión en el pago será de su absoluta responsabilidad.

2.9. CORRECCIONES, ACLARACIONES, MODIFICACIONES, RETIRO O REEMPLAZO DE LA POSTURA

Los postores podrán modificar la postura, antes de la fecha y hora previstas para el cierre del proceso y apertura de las cotizaciones. **a través de la plataforma SECOP II https://colombiacompra.gov.co/secop-ii administrada por Colombia Compra Eficiente.**

2.10. POSTURAS PARCIALES O CONDICIONADAS

No se aceptarán para este proceso posturas parciales o sometidas a condición alguna.

2.11. DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS Y TRATAMIENTO DE LAS SITUACIONES IMPREVISTAS Y PREVISIBLES QUE PUEDEN ROMPER EL EQUILIBRIO ECONÓMICO.

Una asignación adecuada de los riesgos es aquella que minimiza el costo de su mitigación, lo cual se logra asignando cada riesgo a la parte que mejor lo controla, razón por la cual los riesgos deben ser identificados y asignados claramente a las partes en los contratos.

Es de anotar que no todo desequilibrio contractual, no todo tipo de ruptura de esta ecuación económica la debe corregir el Estado, el derecho a la conservación del equilibrio contractual tiene límites, pues dicho derecho no es un seguro para el contratista frente al aleas comercial o normal del negocio, el contratista del Estado, como en todo negocio, también asume riesgos comerciales y otros por el hecho de estar desempeñando su actividad comercial. Existen así tallas, medidas o magnitudes de los desequilibrios, y sobre todo diferentes orígenes o causas de la ruptura del equilibrio contractual, que ameritan en cada caso un tratamiento adecuado o pertinente. En consecuencia, existen situaciones en las cuales el Estado (la EDU) debe entrar a darle apoyo o ayuda al Contratista para cumplir el objetivo del contrato, compensándolo o indemnizándolo por los impactos económicos que se generan en la ruptura del equilibrio contractual, y otras situaciones que el contratista del Estado, dada su naturaleza de comerciante, debe asumir como algo propio de la actividad comercial algunos casos de ruptura de la ecuación contractual.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Durante la ejecución de un contrato se pueden presentar las siguientes situaciones de ruptura del equilibrio contractual básico:

2.11.1. Imprevistos (I) -Teoría de la Imprevisión-.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− y sus contratistas entenderán y aplicarán la figura del Imprevisto de manera precisa como lo establece y enseña la Teoría de la Imprevisión, desarrollada por el derecho administrativo y adoptada en Colombia, no sólo por la jurisprudencia del Consejo de Estado sino por la misma consagración legal de dicha teoría en las normas de la contratación estatal. Así las cosas, se entenderá únicamente como Imprevisto, aquella circunstancia o acontecimiento generador de la ruptura del equilibrio contractual que se presente durante la ejecución del contrato y que cumplan con las siguientes condiciones:

a. Externo, ajeno o independiente a la voluntad de las partes.
b. Su impacto económico debe transformar la prestación del contratista en excesivamente onerosa, generando un déficit grave al contratista.
c. Excepcional, extraordinario, anormal, es decir, realmente imprevisible por las partes, que razonablemente no se haya podio prever por las partes al inicio del contrato.

Con la ocurrencia de estas situaciones se rompe el equilibrio del contrato inicialmente pactado, pero para que la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− pueda entrar a socorrer al contratista, a reconocerle los impactos económicos, se requiere de forma categórica que este impacto económico generado por esta situación imprevista genere realmente pérdidas al contratista, y sólo esta pérdida será la cifra o cantidad de ayuda o reconocimiento que entrará a compensar la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− en su debido momento. La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− no compensará las utilidades dejadas de percibir (Lucrum Cessans), es decir, los impactos económicos que sufra el contratista por el imprevisto pero que no lo lleven a un estado financiero de pérdidas según la ecuación del negocio, sino que simplemente le disminuyan las utilidades, estas no serán objeto de reconocimiento por parte de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

Se reitera que la simple cesación de lucro no será objeto que la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− compense, pues éste es el riesgo económico o comercial que siempre asume el contratista, la utilidad nunca está asegurada por la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, se requiere pues que el contratista realmente entre en un déficit, que el imprevisto le genere perdidas, las cuales serán corregidas por la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, y solo éstas, para que se pueda concluir o llevar hasta el final el contrato, que es el objetivo que persigue la figura de la teoría de la imprevisión. El déficit del contrato debe ser observado en la globalidad del contrato, no se trata de déficit de ítems o componentes del contrato sino de éste en su conjunto.

2.11.2. Tratamiento por parte de la EDU de los riesgos imprevistos y la atención de las reclamaciones por imprevistos.

- La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− solo compensará al contratista en los eventos que se cumplan las condiciones de los imprevistos arriba descritas, y solo hasta el límite de llevar al contratista a cero pérdida (Imprevistos Mayores).

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

- Los imprevistos que no generan un impacto económico que lleve al contratista a pérdidas (Imprevistos Menores), deben ser asumidos por éste (el contratista), como parte del riesgo comercial que asume el contratista.
- Por lo tanto, NO se incluirá como parte de la remuneración pactada en las Condiciones de Contratación y el correspondiente contrato el componente de Imprevistos (I) que tradicionalmente se ha incorporado por las entidades estatales dentro del renombrado AIU, solo se pactará como remuneración los costos indirectos de Administración (A) y lo correspondiente a las Utilidades (U), es decir AU.
- La valoración que se realice a la reserva para atender en su oportuno momento las reclamaciones sobre Imprevistos, quedará reservada como tal con la debida Disponibilidad Presupuestal, pero aparte del Compromiso Presupuestal del contrato. El reconocimiento puede tener dos formas de atención, sea tramitar la correspondiente adición, lo cual debe ser la prioridad, o si hay controversia ésta debe llevarse al Comité de Contratación de la Entidad, para que luego del estudio correspondiente en dicho Comité, se determine su procedencia, sesión a la cual se invitará al interventor del contrato interadministrativo en caso de que los recursos pertenezcan a un contratante de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

2.11.3. Actos de poder de la Administración Contratante (EDU y entes delegantes de la EDU) actos administrativos generales, que encuadran en la Teoría del Hecho del Príncipe, impactantes de la economía del contrato.

Aplica en los eventos en que la entidad pública como contratante expide actos o manifestaciones de poder, como por ejemplo actos administrativos, que impactan indirectamente de manera concreta y particular la ecuación contractual o el equilibrio económico del contrato durante su ejecución, la entidad pública contratante debe entrar a analizar la situación para proceder a corregir la ecuación económica, pero en igual límite del descrito para los imprevistos que debe asumir la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, es decir, igualmente hasta la No pérdida del contratista. Condiciones:

- Que se expida por parte de la entidad contratante un acto general y abstracto en ejercicio de función pública.
- Que el acto tenga un impacto económico en el contrato.
- Que el perjuicio o la alteración de la ecuación económica a le equilibrio del contrato sea realmente grave, pues el alea comercial del contratista incluye este tipo de cambios hasta el límite de llegar a pérdida o déficit económico del negocio.
- Que sea imprevisible el acto o manifestación de poder emitida.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− sólo reparará al contratista los impactos económicos de sus actos administrativos como expresión de poder en ejercicio de función pública, hasta levarlo a la no pérdida, ya que la figura se soporta también en el principio de la igualdad ante las cargas públicas. Así las cosas, el contratista debe asumir los impactos económicos de estos actos en el equilibrio del contrato, si éstos no lo llevan a pérdida, o sea, si solo afectan su lucro o utilidad. En caso de presentarse la reclamación de reparación del equilibrio del contrato por esta causal se procede de manera igual a lo planteado para la Teoría de la Imprevisión.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

2.11.4. Tratamiento por parte de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− de los desequilibrios generados por actos de poder o "Hechos del Príncipe" emitidos por la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− (o sus delegantes) y la atención de su reclamación:

- La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− sólo compensará al contratista en los eventos que se cumplen las condiciones del "hecho del príncipe" arriba descritas, y sólo hasta el límite de llevar al contratista a cero pérdidas.
- Los actos de poder ("Hechos del Príncipe") de la entidad contratante que no generan un impacto económico que lleve al contratista a pérdidas, deben ser asumidos por éste (el contratista).
- La valoración que se realice a la reserva para atender en su oportuno momento las reclamaciones sobre estos actos de poder quedará reservada como tal con la debida disponibilidad presupuestal, pero aparte del compromiso presupuestal del contrato. El reconocimiento puede tener dos formas de atención, sea tramitar la correspondiente adición, lo cual debe ser la prioridad, o si hay controversia ésta debe llevarse al Comité de Contratación de la Entidad, para luego del estudio correspondiente en dicho Comité, se determine su procedencia, sesión a la cual se invitará al interventor del contrato interadministrativo en caso de que los recursos pertenezcan a un contratante de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

2.11.5. Sujeciones materiales y técnicas para la ejecución del contrato, de tipos imprevistas o previsibles, imputables a alguna de las partes.

En esta situación se presenta la ruptura de la ecuación económica o equilibrio del contrato porque se identifica, durante la ejecución del mismo, una dificultad de tipo material y técnico para la ejecución del contrato, que no se identificó antes de la celebración del contrato y que tiene un costo claro acometer su ejecución. Es el típico caso de estudios y consideraciones técnicas que tuvieron las partes como establecidas con certeza para acometer e iniciar la ejecución del contrato, y que luego se evidencia que tal certeza no era completa. La forma de solucionar los impactos económicos de esta causa de ruptura del equilibrio del contrato debe consistir, en principio, en que las partes asumen previamente los impactos económicos de las sujeciones materiales que resulten y que les sean imputables.

Sin embargo, para evitar discusiones sobre el juicio de imputabilidad que se debe emitir en su momento, para definir quién responde por los costos que estas sujeciones materiales y técnicas exigen, es necesario que desde la asignación de riesgos se definan los diferentes elementos, actividades o ítems que pueden ser generadores de dichas incertidumbres materiales y técnicas, y en consecuencia distribuir para cada parte el riesgo que cada quien está en condiciones más convenientes y debidas de asumir. Estas serían las sujeciones materiales y técnicas previsibles.

Si la sujeción material resultante surge por una responsabilidad imputable a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, ésta debe restablecer la ecuación o el equilibrio del contrato de manera integral, se debe en consecuencia reconocer al contratista los costos directos e indirectos que la corrección requiera, más las utilidades en los términos de la formula básica del contrato, salvo que se haya asumido desde antes de suscribirse el contrato que estas situaciones serán asumidas por el contratista aunque sean imputables a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

En conclusión, las sujeciones materiales que impactan los costos de ejecución deben quedar asignadas dentro del concepto de asignación de riesgos previsibles, para aquellas que así lo sean.

Las demás sujeciones materiales que resulten durante la ejecución del contrato y que no se asignaron en la matriz de riegos, su corrección se asignará de manera integral a quien le sean imputables en el respectivo momento, es decir se les dará a estas últimas el mismo manejo de los hechos imprevistos pero con la diferencia que quien deba asumirlas, por serles imputables, debe asumir su impacto económico de manera integral, es decir, asumiendo entonces pérdidas, costos y utilidades dejadas de percibir, de conformidad con la formula inicial del contrato (AU).

Si se pretende que estas correcciones del equilibrio, por esta casual, las realice la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, deben ser prioritariamente atendidas como adición de obra u obra extra, y si hay controversia debe tramitarse ante el Comité de Contratación de la entidad como reclamación contractual, y serán asumidas económicamente por la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− en caso de que se soporte y demuestre que sí corresponde a la entidad la reparación integral, lo cual se hará con cargo a la reserva correspondiente.

2.11.6. Modificaciones del contrato (ius variandi) requeridas por la EDU.

Por diferentes situaciones, tanto de tipo técnico como de necesidad y conveniencia del servicio o satisfacción pública que persigue el contrato estatal, la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− puede estar avocada a exigirle al contratista, o acordar con éste, modificaciones a las condiciones contractuales establecidas, todo en aras de lograr el eficiente cumplimiento de los objetivos de la contratación. Si se presentan estas situaciones, como adiciones, reducciones o cambios de cantidades de obra o servicio, en cada caso se debe analizar los impactos globales que genera el cambio requerido sobre la ecuación o equilibrio del contrato, y se procederá a proponerle al contratista la fórmula de corrección, siempre partiendo de reconocer la regla básica del contrato, establecida en términos de costos indirectos (A), los directos (más lo que se logre definir como precios de mercado de los costos directos nuevos o ajenos a la formula inicial del APU), y el porcentaje de utilidades (U) inicialmente pactado.

2.11.7. Incumplimientos contractuales de las partes, tanto de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− como del contratista.

Esta causa de ruptura del equilibrio contractual se ubica en los posibles incumplimientos a las obligaciones del contrato por las partes, es decir, se conoce la parte a quien se le imputa el incumplimiento, y el efecto económico del mismo, por ello, ya estamos en un claro escenario de riesgo previsible que causa de ruptura de la ecuación económica o equilibrio contractual. En general este tipo de incumplimientos y sus efectos económicos los asume la parte a quien se le impute dicho incumplimiento.

La parte que asume el impacto económico de este riesgo lo hace en los términos o medida de la fórmula inicial del contrato, el planteamiento básico del contrato, pues debe recordarse que el contrato estatal al ser de

naturaleza onerosa y bilateral, se requiere que las equivalencias de las prestaciones se restablezcan por parte de quien ocasionó la ruptura.

El tratamiento frente a los riesgos de los incumplimientos contractuales del contratista, deben ser regulados en el capítulo o sección de los Condiciones de Contratación que trata sobre las exigencias de mecanismo de cobertura del riesgo de incumplimiento contractual (garantías), debiéndose en consecuencia realizar previamente un análisis de este riesgo de manera rigurosa, para exigir los cubrimientos en las proporciones debidas para cada caso.

Los incumplimientos contractuales de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− deben ser regulados en la asignación de riegos previsibles asignándosele obviamente a la entidad su carga y corrección de manera integral, es decir, de conformidad con la regla básica del contrato, reconociendo los costos directos, indirectos y utilidades, según cada caso, que se demuestre se dejaron de percibir por el contratista.

2.12. MATRIZ DE RIESGOS

Para la identificación y estimación de los riesgos derivados de los procesos de contratación, la Entidad adoptó e implementó los lineamientos metodológicos para la administración del riesgo del Estándar Australiano AS/NZS. La metodología se encuentra alineada con las pautas del CONPES 3107 "*Política de Manejo de Riesgo Contractual del Estado para Procesos de Participación Privada en Infraestructura"*, CONPES 3714 *"Riesgo previsible en el marco de la política de contratación pública"* y con el Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación de la Agencia Colombia Compra Eficiente.

Para poder determinar la probabilidad de ocurrencia y el impacto de los eventos de riesgo que pueden afectar la ejecución de los contratos, la EDU diseñó una matriz de riesgo destinada exclusivamente al análisis de riesgos de los procesos contractuales. A través de la matriz se puede determinar el riesgo, la causa, la etapa donde se puede presentar el evento, el factor generador del evento y las consecuencias que puede traer para la Entidad; de igual manera, se identifican las acciones implementadas para el control de los riesgos.

El manejo adecuado del riesgo permite que la EDU cuente con un mayor nivel de certeza y conocimiento para la toma de decisiones en los procesos de contratación, acompañado de una mejor planeación frente a contingencias, así como el incremento del grado de confianza entre las partes contratantes.

Definiciones

- **Tipificación del Riesgo:** Es la enunciación que la Entidad hace de aquellos eventos de riesgo que en su criterio pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del contrato. Los riesgos de un proyecto se refieren a los diferentes factores que pueden hacer que no se cumplan los resultados previstos o que se haga más onerosa su consecución.

- **Asignación del Riesgo:** Es el señalamiento que hace la Entidad de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia del evento identificado.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

- **Estimación del Riesgo:** Es la valoración que hace la Entidad de los riesgos soportada tanto en la probabilidad de su ocurrencia como en el impacto en la ejecución del Contrato.

- **Controles:** Se refiere a toda medida tomada para mitigar o gestionar el riesgo, y para que la probabilidad de que el negocio / proceso logre sus metas y objetivos sea mayor. Son incorporados en los procesos para garantizar que se cumplan los requerimientos del flujo de trabajo y los objetivos generales del negocio y de los procesos.

- **Riesgo:** Posibilidad de que un evento se presente y afecte de manera adversa la consecución de los objetivos.

Identificar y Clasificar Riesgos

Un riesgo debe ser entendido como la posibilidad de que un evento ocurra y afecte adversamente la consecución de los objetivos previstos; para este caso puntual los riesgos están asociados a los eventos que pueden afectar los procesos de contratación en cualquiera de sus etapas. En este orden de ideas, a partir de los aspectos que se nombran a continuación se pueden identificar varios eventos de riesgo que pueden afectar los diferentes procesos de contratación:

- El objeto del Proceso de Contratación.
- Los partícipes del Proceso de Contratación.
- La ciudadanía que se beneficia del Proceso de Contratación.
- La suficiencia del presupuesto.
- Las condiciones geográficas y de acceso del lugar en el cual se debe cumplir el objeto del Proceso de Contratación.
- Los factores socio ambientales.
- Las condiciones políticas.
- El sector del objeto del Proceso de Contratación y su mercado.
- La normativa aplicable al objeto del Proceso de Contratación.

Así como se identifican y se definen los riesgos de los procesos de contratación, se debe identificar una causa principal generadora de los eventos. La causa que se elija determinará el factor de riesgo (procesos, tecnología, infraestructura, recurso humano y eventos externos). Finalmente, se deben elegir las consecuencias que pueden ocurrir en caso de que los riesgos identificados se materialicen.

Para cada una las tareas señaladas el(los) funcionario(s) a cargo misionalmente del proceso de contratación es (son) el(los) responsable(s) de identificar y valorar los riesgos; este trabajo contará con el apoyo y el acompañamiento de la Dirección de Riesgos.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Un aspecto fundamental de este proceso es disponer de estudios previos que permitan contar con un nivel de información adecuado y suficiente para una correcta estructuración de los proyectos. El esquema contractual de asignación de riesgos entre las partes tiene una relación directa con la información conocida. Los riesgos deben ser identificados y asignados claramente a las partes en los contratos con el propósito de definir la responsabilidad de la Entidad contratante frente a los riesgos que asume.

Los principales riesgos que se pueden presentar en la ejecución de proyectos de infraestructura se encuentran agrupados en las siguientes categorías, las cuales sirven de guía para quienes son los encargados de identificar los riesgos:

Riesgos Regulatorios

El Estado hará explícito en los términos de contratación el tratamiento para cambios regulatorios, administrativos y legales, que afecten significativamente la ecuación económica del respectivo contrato. Como regla general este riesgo debe ser asumido por el Contratista. Como mecanismo para mitigar este riesgo el contratista debe analizar previa presentación de su postura los aspectos laborales, comerciales, tributarios, las restricciones de regulación de la actividad que desarrollará, requerimientos ambientales, entre otros.

Riesgos Financieros

Este riesgo tiene dos componentes: i) el riesgo de consecución de financiación; ii) riesgo de las condiciones financieras (plazos y tasas). En general el mismo es asignado en su totalidad al Contratista. Los riesgos asociados con la financiación, independientemente del perfil de servicio de la deuda, están determinados también por el riesgo cambiario, el riesgo de tasa de interés, la refinanciación. Como mecanismo para mitigar este riesgo la Entidad debe efectuar una adecuada evaluación financiera, donde se exija al contratista como criterio de participación del respectivo proceso de selección que acredite una capacidad financiera que permita reducir la probabilidad de ocurrencia del respectivo riesgo.

Riesgos de Estudios y/o Diseños

Se refieren a los riesgos que se derivan de unos inadecuados o imprecisos estudios y/o diseños.

Riesgo Ambiental

Se refiere a las obligaciones que emana de la(s) licencia(s) ambiental(es), de los planes de manejo ambiental. Daños ambientales por inadecuadas prácticas del proceso constructivo, incumplimiento de medidas establecidas por las autoridades ambientales, como el caso del Área Metropolitana por otorgamiento de permisos. El contratista asumirá este riesgo, cuando, previo al cierre del proceso de selección del contratista, se cuente con las resoluciones respectivas.

Riesgos de Construcción

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Como principio general, los riesgos de construcción deben ser transferidos al contratista en la medida que éste tiene mayor experiencia y conocimiento sobre las variables que determinan el valor de la inversión, y que tendrá a su cargo las actividades de construcción, tales como la metodología de construcción, la adquisición de equipos, las tecnologías asociadas con el proyecto, la compra de materiales, entre otros. Lo anterior supone que el constructor cuenta con la información suficiente para realizar el costeo, tener en operación el proyecto en la fecha prevista y en las condiciones de operación establecidas, así como con el tiempo suficiente para realizar las evaluaciones necesarias para asumir este riesgo. Esto implica que, en caso de fallar los supuestos, programas y/o costos previstos por el contratista, éste asume los costos asociados con este riesgo. Esto le permite mayor libertad a la iniciativa privada en los aspectos de ingeniería y utilización de nuevas tecnologías. Como mecanismos para mitigar este riesgo, la Entidad exigirá el cumplimiento al ejecutor del proyecto de requisitos de experiencia en diseño, construcción, y de puesta en marcha acordes con las características técnicas del proyecto.

Etapas

Los riesgos identificados deben corresponder a una de las etapas que comprenden el proceso de contratación, como se muestra a continuación:

Planeación: Durante esta etapa, se elaboran los estudios previos y pliegos de condiciones o sus equivalentes. Las preguntas que pueden conllevar a la identificación de un riesgo son las siguientes:

- La modalidad de contratación es adecuada para el bien, servicio u obra necesitada.
- El valor del contrato corresponde a los precios del mercado.
- La descripción del bien o servicio requerido es clara.
- El Proceso de Contratación cuenta con las condiciones que garanticen la transparencia, equidad y competencia entre los proponentes.
- El estudio de mercado permite identificar los aspectos de postura y demanda del mercado respectivo.
- El diseño del Proceso de Contratación permite satisfacer las necesidades de la Entidad, cumplir su misión y si es coherente con el cumplimiento de sus objetivos y metas.

Selección: La etapa de selección está comprendida entre el acto de Apertura del Proceso de Contratación y la Selección o la declaración de desierto del Proceso. En la etapa de selección la Entidad Estatal selecciona al contratista. En esta etapa los Riesgos frecuentes son los siguientes:

- Falta de capacidad de la Entidad Estatal para promover y adelantar la selección del contratista, incluyendo el riesgo de seleccionar aquellos que no cumplan con la totalidad de los requisitos habilitantes o se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad.
- Riesgo de colusión.
- Riesgo de posturas artificialmente bajas.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Contratación: La contratación debe cumplir con el cronograma previsto para la celebración del contrato, el registro presupuestal, la publicación y el cumplimiento de los requisitos para el perfeccionamiento, ejecución y pago. En esta etapa los Riesgos frecuentes son los siguientes:

- Riesgo de que no se firme el contrato.
- Riesgo de que no se presenten las garantías requeridas en los Documentos del Proceso de Contratación o que su presentación sea tardía.
- Riesgos asociados al incumplimiento de la publicación o el registro presupuestal del contrato.
- Riesgos asociados a los reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato.

Ejecución: La etapa de ejecución inicia una vez cumplidos los requisitos previstos para iniciar la ejecución del contrato y termina con el vencimiento del plazo del contrato o la fecha de liquidación del contrato. Esta etapa puede extenderse cuando hay lugar a garantías de calidad, estabilidad y mantenimiento, o a condiciones de disposición final o recuperación ambiental de las obras o bienes. En esta etapa se cumplen con las obligaciones previstas en el contrato, permitiendo el logro del objeto del proceso de contratación.

Una vez identificados y tipificados los riesgos, la Entidad debe evaluar los riesgos estableciendo el impacto y la probabilidad de ocurrencia. Esta evaluación tiene como objetivo establecer la valoración inherente de los riesgos identificados y los controles necesarios para la mitigación de los mismos de conformidad con el anexo del proceso.

En los eventos de Riesgo Alto y Extremo, se requiere de la elaboración de un **PLAN DE MANEJO DEL RIESGO (Anexo)** por la parte a quien se le asigne el mismo, la cual debe hacer parte de los estudios previos del respectivo proceso de contratación en el caso de la Entidad o de los documentos del contratista, mediante el diligenciamiento del Anexo que disponga la Entidad para el efecto". **Por lo anterior, dicho anexo solo debe ser presentado por el contratista que resulte seleccionado.**

NIVEL DE RIESGO

Riesgo Extremo	**> 20**	Se requiere acción inmediata
Riesgo Alto	**> 13,99 y <=20**	Necesita atención de la Alta Gerencia
Riesgo Moderado	**>7 y <= 13,99**	Debe especificarse responsabilidad gerencial
Riesgo Menor	**>= 4 y <=7**	Revisión de la aplicación de procedimientos de rutina
Riesgo Bajo	**>4**	Administrar mediante procedimientos de rutina

En caso de que la Empresa de Desarrollo Urbano EDU, no reciba observaciones a la presente Matriz de Riesgos, esta se entiende aprobada por los interesados.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

CAPITULO III – ADMISIÓN DE POSTURAS

1.1. REQUISITOS GENERALES DE PARTICIPACIÓN

En cualquiera de las modalidades de presentación, los postores deberán dar cumplimiento a los siguientes requisitos generales de participación:

a. Tener capacidad jurídica para la presentación de la postura, es decir, las personas consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes. También podrán celebrar contratos con la Entidad, los Consorcios y Uniones Temporales.
b. Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.
c. No estar incursos en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad establecidas en la Constitución y la Ley.
d. No estar reportado en el último Boletín de responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República.
e. No presentar antecedentes disciplinarios de acuerdo con el certificado expedido por la Procuraduría General de la Nación.
f. No presentar antecedentes judiciales, ni medidas correctivas contravencionales de acuerdo con los certificados expedidos por la Policía Nacional, ni reportes redam.
g. Haber transcurrido seis (6) meses o más desde la fecha de imposición de multa impuesta por el Código Nacional de Policía sin haber sido pagada, con sus intereses (Ley 1801 del 29 de julio de 2016).

Los postores podrán participar en el presente proceso de contratación como **PERSONAS NATURALES o JURÍDICAS o CONJUNTAMENTE COMO FORMA ASOCIATIVA (UNIÓN TEMPORAL** o **CONSORCIO)**, para lo cual deben cumplir los requisitos establecidos en la FICHA TÉCNICA del proceso de selección y en el presente documento.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− se reserva el derecho de corroborar la autenticidad de los datos suministrados en la postura, y el postor autoriza a todas las entidades, personas o empresas que de una u otra forma se mencionen en los documentos presentados, a suministrar la información que se requiera, a visitar sus instalaciones o a solicitar información de cualquiera de sus empleados, en caso de considerarlo necesario.

1.2. MODALIDADES DE PRESENTACIÓN DE LA POSTURA

Los postores pueden presentar su postura como persona natural, persona jurídica o forma asociativa (Unión Temporal o Consorcio), para lo cual deben cumplir con los requisitos establecidos en el numeral 13 de la FICHA TÉCNICA y en el presente documento.

Los postores pueden presentar su postura bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas en las Condiciones de contratación:

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

- **Individualmente**

  a. La persona jurídica nacional o extranjera deberá tener certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente.

  b. La persona Natural nacional o extranjera debe Tener capacidad para contratar

- **Conjuntamente**

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, admitirá la postura que sea presentada por Consorcios o Uniones Temporales o cualquier otra forma asociativa permitida por la ley, quienes deberán señalar las reglas básicas que regularán las relaciones entre ellos, con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley al respecto. En caso de presentar postura en forma asociativa, desde la manifestación de interés (anexo 10) se deberá informar quien va a ser el asociado.

Dichas formas asociativas deberán estar conformadas a la fecha de cierre del proceso, mediante documento suscrito por cada uno de sus miembros, según el modelo incluido en las Condiciones de Contratación.

a. Si la postura es presentada en **Consorcio**, los integrantes del mismo se obligan en forma conjunta y solidaria, tanto en el transcurso del proceso de selección como en la ejecución del contrato que se llegue a celebrar. La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del proceso o del contrato, a cualquiera de los integrantes del Consorcio, o a todos.

b. Si la postura es presentada en **Unión Temporal**, los integrantes de la misma se obligan en forma conjunta y solidaria, tanto en el proceso de selección como en la ejecución del contrato que se llegue a celebrar; sin embargo, las sanciones derivadas del incumplimiento de las obligaciones derivadas de la postura y del contrato se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución que se haya definido para cada uno de los integrantes. En consecuencia, se deberán indicar los términos y extensión de la participación de cada uno de los miembros de la Unión Temporal en la postura y en la ejecución del contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

Tanto para **Consorcios** como **Uniones Temporales** quien debe liderar la ejecución del contrato debe ser el integrante con mayor porcentaje de participación.

Las formas asociativas deberán entregar diligenciado el **ANEXO 2.1 o ANEXO 2.2** según corresponda.

Los Consorcios o Uniones Temporales deberán establecer en su acuerdo de constitución que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y **dos (2) años más**.

1.3. REQUISITOS HABILITANTES

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Los proponentes deberán cumplir los requisitos habilitantes establecidos en el numeral 13 de la FICHA TÉCNICA.

1.4. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES

Será seleccionada la postura con mayor puntaje y que cumpla con la totalidad de requisitos habilitantes.

DOCUMENTOS DE LA COTIZACIÓN

Los proponentes deberán aportar los siguientes documentos en su postura:

ANEXO 1. Carta de presentación de la postura debidamente firmada y abonada en caso de que aplique.
ANEXO 1.1 Copia de la cédula de ciudadanía de quien tiene la representación legal o del postor persona natural
ANEXO 1.2 Certificado de existencia y representación legal, en caso de serpersona jurídica
ANEXO 1.3 Matrícula profesional y certificado de vigencia, antecedentes disciplinarios del postor persona natural, o del representante legal del postor persona jurídica, o de quien abona la postura en caso de que aplique.
ANEXO 1.4 Certificados de antecedentes fiscales, disciplinarios, medidas correctivas, judiciales, inhabilidades por delitos sexuales, redam y registro de obras inconclusas.
ANEXO 1.5 Registro Único de Proponentes (RUP).
ANEXO 1.6 Registro Único Tributario (RUT) del postor
ANEXO 1.7 Matrícula profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Junta Central de Contadores del revisor fiscal, cuando aplique
ANEXO 1.8 Certificados contractuales de experiencia
ANEXO 1.9 Garantía de seriedad de la postura.
ANEXO 2. Formulario de constitución de la forma asociativa (cuando aplique)
ANEXO 3. Certificado de pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social y Parafiscal expedido por el revisor fiscal cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o expedido por el representante legal cuando no se requiera revisor fiscal. En caso de oferente persona natural o que esta sea integrante de una forma asociativa, se deberá aportar las planillas de pago de los aportes durante los últimos 6 meses anteriores al cierre del proceso de contratación.
ANEXO 4 Formulario de Multas e Incumplimiento del postor.
ANEXO 5 Formulario económico
ANEXO 6 Formulario de experiencia del postor.
ANEXO 7 Capacidad Residual de Contratación: Debe aportar los anexos descritos en la Ficha Técnica. (cuando aplique)
ANEXO 8 Instructivo riesgos (Aplica cuando es obra o interventoría)
ANEXO 9. Matriz de riesgos
ANEXO 10. Pacto Integridad Proveedores
ANEXO 11. Apoyo a la industria nacional

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

ANEXO 12. Vinculación de personas en condición de discapacidad
ANEXO 13. Acreditación Emprendimientos y empresas de mujeres
ANEXO 14. Relación de socios o accionistas**.**
ANEXO 15. Formato Capacidad Financiera y Organizacional Extranjeros.

La postura deberá ser presentada en medio digital de conformidad con el cronograma de las presentes condiciones.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− se reserva la facultad de verificar la información y documentos aportados por los postores, en cualquier momento y en caso de establecer la existencia de inconsistencias o irregularidades, la postura será rechazada.

El postor autoriza a todas las entidades, personas o empresas que de una u otra forma se mencionen en los documentos presentados, a suministrar la información que se requiera, a visitar sus instalaciones o a solicitar información de cualquiera de sus empleados, en caso de considerarlo necesario.

La Entidad podrá solicitar las aclaraciones que considere pertinentes relacionados con la postura, las cuales deberán ser resueltas por el postor dentro del término que se le indique.

CAPÍTULO IV – CALIFICACIÓN DE LAS POSTURAS (EVALUACIÓN)

4.1. CRITERIOS DE CALIFICACIÓN DE LAS POSTURAS (EVALUACIÓN)

Las **posturas** serán evaluadas de conformidad con lo establecido en el numeral 14 de la FICHA TÉCNICA del proceso.

Con la presentación de su **postura**, el proponente manifiesta que conoce, acepta y cumplirá la ejecución de todos y cada uno de los ítems relacionados en el Anexo Presupuesto Oficial, y en tal sentido se obliga con la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− a dar cumplimiento estricto a los mismos. Prevalecerá la numeración, clasificación, descripción, unidad y cantidad del Anexo Presupuesto Oficial sobre el formulario económico del postor.

Las **posturas** serán calificadas y ordenadas en forma descendente de puntaje, para luego proceder con la verificación de los requisitos habilitantes.

4.2. REGLAS DE SUBSANABILIDAD

El Oferente tiene la responsabilidad y carga de presentar su postura en forma completa e íntegra, esto es, respondiendo todos los puntos de la Ficha técnica y adjuntando los documentos de soporte o prueba de las condiciones que pretenda hacer valer en el proceso.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

En caso de ser necesario, la Entidad puede solicitar a los postores durante el proceso de evaluación, y a más tardar **hasta el término de traslado del Informe de Evaluación Preliminar**, las aclaraciones, precisiones o solicitudes de documentos que puedan ser subsanables. No obstante, los postores no podrán subsanar o mejorar sus posturas en los aspectos que otorgan puntaje, los cuales podrán ser objeto de aclaraciones y explicaciones, ni podrán subsanar asuntos relacionados con la falta de capacidad para presentar la postura, ni se podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.

En caso de que la Entidad no hubiese advertido durante el proceso de evaluación la ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al oferente, ya sea en relación con los requisitos habilitantes o para aclarar aspectos que otorgan puntaje, y por ende no los haya requerido, podrá hacerlo posteriormente, brindándole al oferente un término para el traslado del informe de evaluación preliminar, con el fin de que los allegue.

Las subsanaciones o aclaraciones deberán ser presentadas por el SECOP II por medio de mensajes, en la forma prevista en la plataforma.

La entidad para revisar las Aclaraciones y Explicaciones de Posturas se remite a las nociones desarrolladas en la sentencia del Consejo de Estado, Sección Tercera, Subsección C, del 12 de noviembre de 2014, Radicado 27.986, consejero ponente: Enrique Gil Botero.

4.3. CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de que varias posturas se encuentren ubicadas en el primer orden de elegibilidad se dará aplicación a los criterios de desempate contemplados en el numeral 15 de la FICHA TÉCNICA.

4.4. RECHAZO Y ELIMINACIÓN DE POSTURAS

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU- rechazará la manifestación de interés y/o **postura** cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

a. Cuando el postor se halle incurso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés para contratar, establecidas en la Constitución y en la Ley.
b. Cuando la postura sea extemporánea, es decir, si se presenta después de la fecha y hora fijadas para el cierre del proceso de selección.
c. Cuando la postura sea presentada en Secop a través de una cuenta diferente a la del postor (integrantes de las formas asociativas, representante legal, entre otros).
d. Si el postor ofreciere un plazo para la ejecución del contrato mayor al establecido en esta Invitación.
e. Cuando el postor no allegue el Anexo 5 “Formulario Económico con la postura en el cierre del proceso.
f. Cuando el postor no allegue la garantía de seriedad con la postura con su postura (Si es requerida).
g. Cuando el postor no allegue la carta cupo crédito o la presente con un cupo inferior al requerido (no será susceptible de subsanarse).

h. Cuando un postor presente varias posturas, directamente o por interpuesta persona, bajo el mismo nombre o con nombres diferentes, como es el caso, entre otros, de dos o más personas jurídicas que tienen el mismo representante legal; o de una persona natural que a su vez es parte de la administración o dirección de una persona jurídica; o de una persona natural o jurídica que a su vez tenga participación en otra persona jurídica (aportes, acciones, cuotas, etc); o de una persona natural o jurídica que también hace parte de cualquier otra forma asociativa (consorcio, unión temporal, etc.).
i. Cuando la postura sea incompleta o parcial, esto es, cuando no cumpla lo especificado o no incluya algún documento que, de acuerdo con la Invitación a Cotizar, se requiera adjuntar y dicha deficiencia impida la comparación objetiva con otras cotizaciones.
j. Si durante el análisis de las posturas se encuentra que en ésta se incluyen condiciones diferentes a las establecidas en la Invitación Abierta.
k. Cuando la entidad pueda verificar objetivamente que la información suministrada por los postores resulte contradictoria, no corresponda en algún aspecto a la verdad u omita información, siempre que lo anterior sea necesario o incida en la comparación o evaluación objetiva de las posturas o para acreditar algún requisito de participación del proceso de selección (aun cuando se trate de un requisito habilitante).
l. Cuando la postura se presente en forma subordinada al cumplimiento de cualquier condición.
m. Cuando la Entidad detecte que el postor ha suministrado información falsa, alterada, reformada, modificada u oculta y que la misma pueda ser verificada o corroborada por la Entidad mediante sistemas o plataformas habilitadas por las autoridades, y/o entidades públicas y privadas
n. Cuando la Entidad detecte que el postor ha ejercido alguna influencia indebida en el proceso de evaluación de las posturas o en la decisión sobre la selección de contratista.
o. Cuando la postura se encuentre incursa en las causales de rechazo por factor precio, establecidas en el anexo “Criterios de evaluación” o en cualquiera de los documentos que integran el proceso de selección.
p. Cuando el postor persona natural o jurídica extranjera no adjunte junto a su oferta la traducción en idioma castellano de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 251 de la Ley 1564 de 2012, lo anterior, con el fin de realizar la verificación y/o evaluación de la misma
q. En los demás casos expresamente establecidos en la ficha técnica y en las Condiciones de contratación.

4.5. TERMINACIÓN PROCESOS DE SELECCIÓN

La EDU, una vez iniciado un proceso de selección e independientemente de la etapa en que se encuentre el mismo, podrá darlo por terminado, sin que ello implique derecho alguno para los interesados que, hasta la selección correspondiente, solo tiene meras expectativas, no susceptibles de protección.

CAPÍTULO V. CONTRATO – ACEPTACIÓN DE LA POSTURA

Las Condiciones de Contratación inmersas en la presente Invitación se entenderán aceptadas e incorporadas en cualquiera de las actuaciones contractuales con fundamento en la autonomía de la voluntad de las partes.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

5.1. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

De conformidad con el artículo 38 del Manual de Contratación, el contrato se perfeccionará cuando se logre acuerdo sobre el objeto, la contraprestación y el plazo, y éste se eleve a escrito mediante la selección de la postura debidamente publicada o el contrato según sea el caso, sin perjuicio de lo regulado en relación con la contratación de caja menor o del artículo 27 del Manual de Contratación.

El contrato lo constituirá la postura presentada y la respectiva aceptación, siendo parte integral del mismo los documentos del proceso de selección, como la FICHA TÉCNICA, la Invitación Abierta, Matriz de Riesgos, el Anexo Presupuesto Oficial y los demás documentos que se originen a lo largo del proceso de selección.

Con la aceptación de la postura, la forma asociativa deberá tramitar ante la entidad competente el RUT.

5.2. LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El CONTRATISTA para legalizar el contrato y las órdenes de ejecución (antes de proceder con el inicio de ejecución en SECOP), deberá allegar los siguientes documentos:

a. Garantías, firmada por el tomador, con el correspondiente recibo o constancia de pago, dispondrá de un plazo máximo de **cinco (5) días hábiles a partir de la suscripción del contrato en Secop**
b. Las demás que se establezcan en la Ficha Técnica y demás documentos del proceso de selección.

El CONTRATISTA para la ejecución del contrato, deberá allegar los siguientes documentos:

a. Programa de Trabajo e Inversión en la Obra, EDT (Estructura de desglose de trabajo) y el cronograma teniendo en cuenta los lineamientos de la entidad INSTRUCTIVO PARA LA ELABORACIÓN Y SEGUIMIENTO AL CRONOGRAMA DECONTRATOS DERIVADOS I-E-01-00, dispondrá de un plazo máximo de cinco (5) días una vez iniciada en plataforma la ejecución del contrato

NOTA: Toda la información presentada por el contratista tiene que ser aprobada y revisada por la supervisión para la presentación de la primera acta de cobro.

5.3. COSTOS DE LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

Serán de cuenta del contratista los gastos de legalización del presente contrato.

5.4. TIPOLOGÍA CONTRACTUAL

El contrato de consultoría tiene como referencia la ley, los decretos reglamentarios, las cláusulas de los contratos, los pliegos de condiciones y demás documentos que originaron la relación contractual entre la EDU

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

y el contratista; así mismo, el contratista debe cumplir las especificaciones técnicas y los tiempos estipulados para el contrato.

5.5. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Serán obligaciones del contratista, sin perjuicio de las demás que se establecen en la FICHA TÉCNICA y de las que se deriven de la naturaleza de la relación y del objeto contractual, las siguientes:

a. Legalizar el contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación de la aceptación de la postura.
b. Garantizar que el equipo propuesto en el proceso de selección sea quien ocupe el cargo correspondiente durante la ejecución del contrato.
c. Iniciar la ejecución del contrato en la fecha señalada en el acta de inicio suscrita entre las partes. El contratista presentará los servicios a satisfacción de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO -EDU- , con la debida diligencia hasta sus obligaciones, conforme a este contrato, se cumplan de conformidad con prácticas compatibles y generalmente aceptadas en la profesión y con sujeción a los términos y condiciones de este contrato.
d. Realizar la ejecución del contrato de conformidad con las condiciones técnicas y cantidades especificadas en la Invitación a Cotizar, en los documentos del proceso y en la postura presentada por el contratista, según las instrucciones que para el efecto le sean suministradas por la EDU y el interventor.
e. Ejercer la dirección y vigilancia tanto técnica como administrativa de los trabajos objeto del presente proceso de selección, con el fin de obtener la correcta realización de las actividades de acuerdo con las especificaciones y con las modificaciones acordadas por las partes, los cuales harán parte integral del contrato.
f. No suspender sin causa justificada y avalada por el EDU y la interventoría, la ejecución del contrato.
g. En caso de suspensión, reanudar los trabajos en la fecha determinada por la EDU.
h. Cumplir con el alcance contractual dentro del plazo contractual.
i. Cancelar todos los costos directos e indirectos que se causen con ocasión del contrato y elementos de dotación, garantía y los propios de legalización del contrato.
j. Atender las consultas que la EDU, el Interventor o el Coordinador designado por la EDU hagan sobre el trabajo y su marcha.
k. Atender los requerimientos técnicos y administrativos que le haga la EDU, el Interventor o el Coordinador y que estén relacionados con la ejecución del objeto contractual.
l. Realizar la entrega del objeto del Contrato y el cierre respectivo en el término que se ha establecido.
m. Proporcionar el personal requerido para el proceso durante el desarrollo del objeto contractual.
n. Reemplazar al Personal Profesional de la consultoría cuando así lo requiera la EDU.
o. No reemplazar al Personal Profesional, sin previa autorización de la EDU.
p. Entregar las hojas de vida de los profesionales y el cambio de los profesionales en el término establecido por la EDU.

q. Contratar bajo su propia responsabilidad el personal incluido y requerido por el proyecto, cumpliendo las exigencias de ley para la contratación de personal y garantizando su idoneidad para la prestación del servicio.
r. Invertir en debida forma el anticipo entregado (en caso de que este haga parte de la forma de pago).
s. Administrar con eficacia y eficiencia los recursos que sean aportados para el desarrollo del proyecto.
t. Mantener vigentes las garantías otorgadas, inclusive con posterioridad al contrato.
u. Cumplir con todas las obligaciones laborales y las relativas a la seguridad social del personal.
v. Solicitar con la suficiente anticipación, cuando se requiera, la celebración de adiciones, ampliaciones o modificaciones contractuales.
w. Presentar a la Interventoría informes de avance de las actividades, con la periodicidad que él le fije.
x. Responder por la calidad en la ejecución de la consultoría al tenor de lo dispuesto por la ley y este contrato.
y. Cumplir con las obligaciones establecidas en los documentos que integran el proceso de selección, los cuales hacen parte integrante del contrato.
z. Dar cumplimiento a lo dispuesto en el manual de supervisión, coordinación e interventoría de la Entidad.
aa. El CONTRATISTA será responsable por las interpretaciones que efectué de los datos, información y requerimientos de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU – al ejecutar los servicios, y por el trabajo realizado con base en información o en datos no contenidos en el anexo técnico.
bb. Cumplir con el pago de sus aportes a la seguridad social y parafiscales, al igual que del personal utilizado en la ejecución del contrato, y dejar las constancias respectivas del cumplimiento de dicha obligación.
cc. Diligenciar los formularios necesarios para adelantar los trámites de aprobaciones ante las entidades que se requiera.
dd. Cumplir con la política de respeto a los derechos humanos adoptada por la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO –EDU-, en virtud de la cual se prohíbe cualquier práctica atentatoria de los mismos, tales como: el trabajo infantil y el trabajo forzoso.
ee. Realizar las correcciones exigidas por la EDU a los informes y productos presentados, aun después de vencido el plazo de ejecución.
ff. Responder por la veracidad de la información plasmada en los informes.
gg. Estar disponible en cualquier momento, antes, durante y después de la ejecución, a fin de hacer aclaraciones que requiera el CONTRATANTE, relacionadas con el objeto de este contrato.
hh. Las demás que tengan relación directa con la naturaleza y objeto del presente contrato, al igual que aquellas contempladas en la FICHA TÉCNICA, la Invitación a Cotizar y en la postura presentada, así no estén expresas en el presente documento.

5.6. INTERVENTOR Y/O SUPERVISOR DEL OBJETO CONTRACTUAL

Para efectos de vigilancia, control y verificación del cumplimiento a satisfacción del presente objeto contractual, la Entidad realizara la supervisión con personal adscrito a esta, quienes tendrán la facultad de sugerir ajustes o modificaciones a los aspectos técnicos del objeto del mismo, necesarios para la correcta ejecución del contrato y darán cumplimiento a lo establecido en el Capítulo VII del Manual de Contratación. La interventoría será ejercida

por la persona natural o jurídica que resulte seleccionada de conformidad con los procesos de selección que apliquen de acuerdo al Manual de Contratación.

Igualmente, con el fin de hacer eficiente y efectivo el desarrollo de los diseños, la EDU conformará un Comité Técnico de diseño, el cual tendrá las funciones establecidas en la Ficha Técnica.

5.7. PERSONAL PROFESIONAL Y NO PROFESIONAL

El contratista deberá garantizar que la ejecución del contrato la realizará con el personal profesional y no profesional exigido en la FICHA TÉCNICA, el cual deberá cumplir los requisitos allí establecidos. La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− a través del SUPERVISOR, deberá aprobar las hojas de vida de este personal previo a la ejecución del contrato.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, se reserva el derecho de exigir al contratista, por escrito, el reemplazo de cualquier persona vinculada al contrato, sin que éste tenga derecho a elevar ningún reclamo al respecto.

Cuando cualquiera de los profesionales presentados por el contratista no cumpla con los requisitos exigidos, éste tendrá la obligación de presentar la hoja de vida y certificaciones de un profesional que cumpla con los requisitos, en un término de tres (3) días hábiles contados a partir de comunicada la no aprobación.

Una vez la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− apruebe el personal propuesto, éste no podrá ser cambiado durante la ejecución del contrato, a menos que exista una justa causa, la cual deberá ser sustentada, para la evaluación y autorización de la Entidad. El personal que reemplace al anterior deberá cumplir los requisitos de la FICHA TÉCNICA.

En todo caso, el contratista deberá utilizar el número de personas necesarias para cumplir la postura presentada, de acuerdo con su enfoque de organización, sin que ello genere un sobrecosto para la Entidad.

El personal que participe en la ejecución del objeto contractual será contratado directamente por EL CONTRATISTA, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en Colombia, y la CONTRATANTE no adquiere con él ninguna responsabilidad de vinculación laboral, administrativa, ni de otra índole.

Nota 1: El oferente que ofrezca personal con títulos académicos de PREGRADO otorgados en el exterior, deberá acreditar, como requisito previo para la adjudicación, la convalidación y homologación de estos títulos ante el Ministerio de Educación Nacional, para lo cual deberá iniciar con suficiente anticipación los trámites requeridos.
De conformidad con el parágrafo 1 del artículo 7 de la ley 842 de 2003, para los títulos de Postgrado (especializaciones, maestrías y doctorados), bastará la consularización o apostille según el caso- del título de Postgrado respectivo, lo anterior, de conformidad a las normas que rige la materia.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Nota 2: Para el ejercicio temporal de la profesión en Colombia, se aplicará de conformidad a lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 842 de 2003.

5.8. PERSONAL CONTRATADO POR EL CONTRATISTA

El personal que participe en la ejecución del objeto contractual será contratado directamente por el contratista, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en Colombia, y la EDU no adquiere con él ninguna responsabilidad de vinculación laboral, administrativa, ni de otra índole.

5.9. EXCLUSIÓN DE RELACIÓN LABORAL

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− no guardará relación laboral alguna ni con el contratista ni con el personal que éste utilice para la ejecución del contrato, el cual es contratado por el contratista a su exclusiva cuenta y riesgo.

5.10. PROHIBICIÓN DE CAMBIO O RETIRO DEL PERSONAL:

El CONTRATISTA se compromete a emplear personal idóneo y calificado, de manera que el objeto contractual se realice en forma técnica y eficiente.

El personal que participe en la ejecución del objeto contractual será contratado directamente por EL CONTRATISTA, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en Colombia, y EL CONTRATANTE no adquiere con él ninguna responsabilidad de vinculación laboral, administrativa, ni de otra índole.

EL CONTRATISTA, durante todo el plazo de ejecución del objeto contractual, deberá mantener el personal idóneo requerido y aprobado por la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU-, además del necesario para la correcta ejecución del objeto contratado y no podrá cambiar o retirar el personal ofrecido y aprobado por LA CONTRATANTE para la ejecución del Contrato, sin el consentimiento previo y escrito de ésta.

El CONTRATISTA no podrá, sin el consentimiento previo y por escrito del Interventor, cambiar o retirar el personal presentado y aprobado por la Entidad para la ejecución del Contrato.

LA CONTRATANTE podrá solicitar o autorizar el cambio del personal propuesto, previa solicitud del interventor o en casos de fuerza mayor, debidamente probada.

El CONTRATISTA se compromete a designar un responsable para la supervisión diaria y permanente del personal a su cargo, fácilmente identificable por LA CONTRATANTE cuando ésta requiera de alguna acción especial del personal a su mando, la cual será de su acatamiento

5.11. VERIFICACIÓN CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 789 DE 2002

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

El contratista se obliga a presentar a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, previo al inicio de la ejecución del contrato, para cada pago y actuación contractual, la constancia de afiliación y pago de los aportes de sus empleados o trabajadores a los sistemas de riesgos profesionales, salud, pensiones, aportes a cajas de compensación familiar, al Instituto de Bienestar Familiar y al Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA-.

5.12. DOCUMENTOS DEL CONTRATO Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Forman parte del contrato y de las órdenes de ejecución que se asignen los siguientes documentos y a él se consideran incorporados:

- Las Condiciones de Contratación (incluye Ficha Técnica, Matriz de Riesgos y demás documentos precontractuales) que sirven de base para elaboración de la postura, con sus modificaciones si las hubiere.
- Las especificaciones entregadas por la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.
- Matriz de Riesgos y Plan de Manejo de Riesgos Moderados y Altos (Si es necesario).
- La postura presentada por el postor seleccionado.
- La Aceptación de la Postura.
- Los demás documentos a presentar por el postor ubicado en el primer orden de elegibilidad.
- Manual de Contratación EDU

También harán parte todos los documentos que se generen durante el desarrollo del contrato.

5.13. VALOR DEL CONTRATO Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El valor del contrato marco corresponderá al VALOR TOTAL de las órdenes de ejecución que celebre cada contratista marco.

El valor de cada orden de ejecución corresponderá al VALOR del presupuesto oficial de cada una de ellas.

Los postores son responsables de informarse e incluir en su cotización toda tasa, contribución, impuesto o gravamen que corresponda y/o del cual sea responsable, y la Entidad no aceptará reclamación alguna por estos conceptos.

Los costos relacionados con la preparación de la postura los asume el postor.

5.14. FORMA DE PAGO

El contrato se pagará de conformidad con lo establecido en el numeral 7 de la FICHA TÉCNICA.

El contratista deberá anexar al momento de presentación de la factura o cuenta de cobro correspondiente, los comprobantes de aportes al Sistema Integral de Seguridad Social y Parafiscales de conformidad con la normatividad vigente en la materia. Tratándose de proponentes que se presenten como persona natural, sin

perjuicio de las demás disposiciones normativas, se deberá remitir especialmente a lo consagrado en el artículo 135 de la Ley 1753 de 2015.

Es responsabilidad del contratista presentar y realizar la publicación de las cuentas de cobro en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II), previa autorización por parte del supervisor.

Nota: Los pagos de las cuentas de cobro o facturas, se realizarán únicamente a la cuenta bancaria en la que conste la titularidad del contratista beneficiario, la cual deberá estar debidamente registrada para la transferencia de fondos.

En caso tal que se autorice un pago a terceros por parte del contratista, la EDU establecerá los documentos o requisitos que se exigirán para autorizar la cesión del pago, los cuales deberán ser cumplidos por el contratista.

5.15. RETENCIÓN DE PAGOS

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, podrá retener cualquier monto que deba pagar al CONTRATISTA por la prestación de los servicios, inclusive el PAGO FINAL, cuando:

- El CONTRATISTA haya incumplido alguna de las obligaciones a su cargo o cuando cualquier otra circunstancia la Entidad presente reclamación judicial o extrajudicial contra él; o
- Se presenten reclamaciones contra el CONTRATISTA por parte de sus trabajadores, SUBCONTRATISTAS, proveedores o terceros; o
- Se presenten reclamaciones contra la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− por parte de trabajadores, SUBCONTRATISTAS o proveedores del CONTRATISTA, o terceros cuyas causas sean imputables al CONTRATISTA.
- Sea acordado por las partes.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− liberará los pagos retenidos cuando:

- El CONTRATISTA subsane el incumplimiento y satisfaga las reclamaciones presentadas contra la Entidad; o
- El CONTRATISTA se comprometa a defender, mantener libre e indemnizar a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− de cualquier reclamo instaurado contra el CONTRATISTA por sus trabajadores, SUBCONTRATISTAS, proveedores suyos o terceros, prestando garantía suficiente para ello, a juicio de la Entidad;
- El CONTRATISTA se comprometa a defender, mantener libre e indemnizar a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− de cualquier reclamo instaurado en contra de la misma, cuyas causas sean imputables al CONTRATISTA, prestando garantía suficiente para ello, a juicio de la Entidad.

5.16. PAGO DE IMPREVISTOS

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− reconocerá y pagará los imprevistos en los contratos a los que haya lugar, siempre y cuando se encuentren debidamente justificados, conforme a la definición y tratamiento de situaciones imprevistas y previsibles que rompen el equilibrio económico en los contratos, establecido por la Entidad.

El tratamiento de estas situaciones se encuentra contemplado en las presente Invitación Abierta y en el **ANEXO (INSTRUCTIVO)**.

5.17. DERECHO DE TURNO

Para efecto de los pagos, la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− recibirá las facturas correspondientes a cada acta de pago parcial, para lo cual el supervisor tendrá la responsabilidad de elaborar el respectivo recibo a satisfacción de las cantidades facturadas. La factura que no cumpla con los requisitos necesarios para el respectivo cobro, se entenderá como no recibida por la Entidad.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− respetará el derecho de turno de las facturas correspondientes al pago, para lo cual, la Entidad dispondrá del Registro de Presentación, el cual es público y podrá ser consultado por los contratistas.

Lo anterior no se aplicará respecto de aquellos pagos cuyos soportes hayan sido presentados en forma incompleta o se encuentran pendientes del cumplimiento de requisitos previstos en el contrato del cual se derivan.

El Registro de Presentación de factura sólo podrá ser modificado por la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− por razones de interés público, de lo cual quedará constancia.

5.18. GARANTÍAS CONTRACTUALES DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El contratista marco deberá otorgar a favor de la "**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO −EDU− Y DISTRITO DE CIENCIA, TECNOLOGIA E INNOVACION DE MEDELLÍN O CUALQUIER OTRO CLIENTE QUE CORRESPONDA**", como mecanismo de cobertura de los riesgos derivados del incumplimiento de las obligaciones contractuales, póliza de seguros o garantías con los siguientes amparos, cuantías y vigencias, las cuales deberán cumplir con lo establecido en el artículo 40 del Manual de Contratación:

GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO

- **Cumplimiento:** Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la orden de ejecución, y con una vigencia igual a su plazo y un (1) año más.
- **Calidad del servicio de la interventoría:** Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, y con una vigencia de 5 años a partir del acta de recibo; y en todo caso, tendrá una vigencia igual a la vigencia de la garantía de estabilidad del contrato de obra, en cumplimiento del parágrafo del artículo 85 de la Ley 1474 de 2011.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

- **Pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales:** Por el equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la orden de ejecución, con una vigencia igual a su plazo y tres (3) años más.

Dentro de los cinco (5) días hábiles, siguientes a la publicación de la Aceptación de la Postura, el **CONTRATISTA** deberá constituir las garantías(s). La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− aprobará las garantías si las encuentra ajustadas a lo especificado. En caso contrario, las devolverá al CONTRATISTA, según sea el caso, para que dentro del plazo que la CONTRATANTE le señale, haga las modificaciones y aclaraciones necesarias.

En la Garantía Única de Cumplimiento se dejará expresa la siguiente constancia: En el evento en que no se llegare a liquidar el contrato en el término previsto de seis (6) meses más, después de terminado el plazo de ejecución del mismo, la Entidad podrá solicitar la ampliación por veinticuatro (24) meses más de la vigencia de la Garantía Única de Cumplimiento, para el amparo de Cumplimiento, si no se ha suscrito el Acta de Recibo Final.

El contratista deberá reponer el monto de la garantía cada vez que, en razón de los requerimientos o sanciones impuestas, el mismo se disminuyere o agotare. Si el contratista se negare a constituir o a reponer la garantía exigida, la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− podrá dar por terminado el contrato en el estado en que se encuentre, sin que haya lugar a reconocer o pagar indemnización alguna.

Cuando haya modificación del plazo y/o los precios del contrato, el contratista deberá ampliar la garantía y el seguro para conservar el monto porcentual y la vigencia de las pólizas, también lo hará cuando se haga efectiva total o parcialmente la garantía por cualquiera de los riesgos que ampara.

Será obligación del contratista mantener vigente durante la ejecución y cierre del contrato, la garantía que ampare el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.

El contratista debe acreditar el pago de la prima de dicha garantía, bien mediante el sello de “pagado” impreso en ésta, o mediante la constancia de pago de la misma.

No obstante, lo anterior, la garantía única de cumplimiento expedida no podrá expirar por falta de pago de la prima ni podrá ser revocada unilateralmente.

Cuando el contratista sea un proponente plural, como Unión Temporal o Consorcio, la garantía debe ser otorgada por todos sus integrantes.

La cláusula penal pecuniaria se entiende cubierta con el amparo de Cumplimiento incluido en la Garantía Única constituida.

Nota: El tipo de póliza que deberá garantizar los cumplimientos exigidos en el proceso, deberá corresponder a garantías ante entidades públicas con régimen privado de contratación, aportando los

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

clausulados de las pólizas en la que consten las condiciones generales y particulares de la póliza conforme a lo normado en el artículo 1047 del Código de Comercio.

5.18.1. EXCLUSIONES EN LA GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO

La entidad solamente admitirá las siguientes exclusiones en la garantía única de cumplimiento, y cualquier otra estipulación que introduzca expresa o tácitamente exclusiones distintas a estas, no producirá efecto alguno:

1. Causa extraña, esto es la fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa exclusiva de la víctima.
2. Daños causados por el contratista a los bienes de la entidad estatal no destinados al contrato.
3. Uso indebido o inadecuado o falta de mantenimiento preventivo al que está obligada la entidad.
4. El deterioro normal que sufran los bienes entregados con ocasión del contrato garantizado como consecuencia del transcurso del tiempo.

La compañía de seguros no puede oponerse o defenderse de las reclamaciones que presente la entidad alegando la conducta del tomador del seguro, en especial las inexactitudes o reticencias en que éste hubiere incurrido con ocasión de la contratación del seguro o cualquier otra excepción que tenga el asegurador en contra del contratista.

5.18.2. INAPLICABILIDAD DE LA CLÁUSULA DE PROPORCIONALIDAD

En la Garantía Única de Cumplimiento no podrá incluirse la “Cláusula de Proporcionalidad” u otra similar, conforme a la cual el valor asegurado ampara los perjuicios derivados del incumplimiento total del contrato garantizado, y de presentarse incumplimiento parcial del mismo, la indemnización de perjuicios a cargo del asegurado no excederá de la proporción del valor asegurado equivalente al porcentaje incumplido de la obligación garantizada.

5.19. RESTABLECIMIENTO O AMPLIACIÓN DE LAS GARANTÍAS

El contratista está obligado a restablecer el valor de las garantías cuando éstas se hayan visto reducidas por razones de las reclamaciones efectuadas por la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

En cualquier evento en que se aumente o adicione el valor del contrato o se prorrogue su término, el contratista deberá ampliar el valor de las garantías otorgadas o ampliar su vigencia según el caso.

El plazo para el restablecimiento y/o ampliación de las Garantía será de tres (3) días hábiles, siguientes a la suscripción del otro si o de la orden del supervisor cuando haya reducción del valor de la misma.

5.20. SUPERVISIÓN

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Para efectos de vigilancia, control y verificación del cumplimiento a satisfacción del presente objeto contractual se establece como SUPERVISOR, al profesional que la **Gerencia General** de la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU- designe, quien tendrá la facultad de sugerir ajustes o modificaciones a los aspectos técnicos del objeto del mismo, necesarios para la correcta ejecución del contrato y darán cumplimiento a lo establecido en el Artículo 84 de la ley 1474 de 2011.

5.21. INICIO DEL CONTRATO Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y legalización del contrato marco, el supervisor deberá dar Inicio en Secop.

Una vez cumplidos los requisitos de perfeccionamiento y legalización de la orden de ejecución, el supervisor deberá dar Inicio en Secop. Una vez iniciada la orden de ejecución, se deberá comunicar a la Compañía Aseguradora el inicio, a fin de que las vigencias de las garantías sean ajustadas según la fecha de inicio.

5.22. ACUERDOS DE NIVEL DE SERVICIO -ANS-

La Empresa de Desarrollo Urbano – EDU establece el acuerdo de niveles de servicio describe los servicios, identificando las necesidades de la Entidad, especificando las responsabilidades del contratista, así como las consecuencias de su incumplimiento que anticipadamente aceptan las partes.

Con la presentación de la postura, el CONTRATISTA acepta los acuerdos de nivel de servicio -ANS-.

5.23. ADICIÓN, AMPLIACIÓN O MODIFICACIONES CONTRACTUALES

En los términos del Artículo 43 del Manual de Contratación, el contrato podrá adicionarse, ampliarse, suspenderse, modificarse, o cualquier otro de los actos establecidas en el numeral citado.

En los Contratos de obra y/o diseños cuando la ampliación del Plazo sea imputable al CONTRATISTA DE OBRA O DE CONSULTORÍA, el contratista deberá asumir el valor adicional del CONTRATO DE LA INTERVENTORÍA.

5.24. PROHIBICIÓN DE CEDER EL CONTRATO Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El presente contrato es *intuito personae*, en consecuencia, una vez celebrado, no podrá cederse sino con autorización previa y escrita de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

5.25. RESCILIACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Las partes de mutuo acuerdo pueden dar por terminada la ejecución del contrato. En caso de no cumplirse por una de las partes lo pactado, el contratante cumplido puede pedir, a su arbitrio, la resolución del contrato o el cumplimiento de este con indemnización de perjuicios (artículo 1546 C.C.)

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

5.26. SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Por circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito, trámites o aprobaciones por parte de terceros, se podrá, de común acuerdo entre las partes, suspender temporalmente la ejecución del contrato, mediante la suscripción de un acta donde conste tal evento, sin que, para efectos del plazo extintivo, se compute el tiempo de la suspensión.

Se considerará como fuerza mayor o caso fortuito, el suceso que no es posible predecir y que está determinado por circunstancias no imputables al CONTRATISTA o a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, que impidan totalmente el trabajo u obliguen a disminuir notablemente su ritmo, como por ejemplo, catástrofes, guerras, huelgas.

La situación de fuerza mayor o caso fortuito deberá ser demostrada por el CONTRATISTA y en tal evento tendrá derecho a la ampliación del plazo, pero no a indemnización alguna.

Esta situación no lo exonera de su obligación de constituir y mantener vigentes las garantías estipuladas en el contrato y de la responsabilidad por los daños que sufra la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− por no haberlas constituido o mantenidos vigentes.

Las suspensiones debidas a lluvias, derrumbes en vías de acceso, demoras del contratista en la adquisición de equipos y elementos, daños en los mismos, o huelgas del personal por el incumplimiento del contratista, de sus obligaciones o convenios laborales, o de su falta de cooperación para atender peticiones justas de sus trabajadores, o cualquier otra suspensión ordenada por la Interventoría por razones técnicas o de seguridad, no se consideran como fuerza mayor o caso fortuito y no darán lugar a indemnización ni ampliación del plazo estipulado.

Las partes podrán, por escrito, pactar suspensiones a los contratos, las cuales constarán por escrito. Salvo que la causal de suspensión lo impida en la misma acta de suspensión, se pactará la reanudación del contrato de pleno derecho sin necesidad de documento suscrito por ambas partes, o la posibilidad que la orden de reanudación la emita de manera unilateral la EDU, aspectos que pueden estar regulados en el contrato y que en todo caso se regularán en el acta de suspensión.

En los contratos se pactarán, de ser conveniente, causales de suspensión de pleno derecho de los plazos contractuales y reanudaciones de igual manera, evento en el cual las mismas se documentarán a través de la supervisión o interventoría, sin necesidad de suscripción de documentos bilaterales. Toda suspensión convencional debe contar con análisis previo de la interventoría o supervisión del contrato.

La EDU podrá suspender unilateralmente el plazo de ejecución de un contrato, existiendo recomendación en tal sentido de la supervisión o interventoría, y siempre y cuando la misma sea necesaria para adoptar medidas tendientes a garantizar el cumplimiento del objeto contratado. También podrá suspenderse unilateralmente por la EDU la ejecución del contrato cuando la interventoría certifique que el contratista no está cumpliendo con el

personal mínimo requerido o no está atendiendo la ejecución del contrato en la totalidad de los frentes para adoptar las medidas que garanticen la adecuada ejecución contractual. La reanudación del plazo contractual en estas hipótesis se materializa cuando así lo informe la EDU.

La EDU, en la suspensión unilateral o las partes en la bilateral, podrán establecer las actividades que los contratistas podrán ejecutar durante el tiempo de suspensión y la forma de reconocer las mismas, sin que la ejecución de dichas actividades implique ejecución del plazo contractual que está suspendido.

Las partes podrán pactar suspensiones parciales de la ejecución de los contratos, evento en el cual regularán de manera expresa los efectos de la suspensión en el plazo total del contrato, y las implicaciones económicas de dicha suspensión.

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante el periodo de suspensión del contrato el CONTRATISTA asume todos los riesgos referentes a su personal, maquinaria, equipos, entre otros, siempre y cuando sea imputable al Contratista dicha suspensión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que no se superen las causales que dieron lugar a la Suspensión, el contrato entrará en la etapa de liquidación, sin que se cause ningún reconocimiento económico diferente al valor de lo ya reconocido, ni a reclamaciones por parte del CONTRATISTA.

5.27. RESPONSABILIDAD EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

El contrato se ejecutará con estricta sujeción a las disposiciones contenidas en las Condiciones de Contratación y los demás documentos generados en el proceso de selección, al proyecto que le sirve de base y a las instrucciones que imparta la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− para el cabal desarrollo de las labores.

Durante la ejecución del contrato y hasta que tenga lugar el recibo definitivo, el CONTRATISTA será responsable de las fallas que se adviertan, sin perjuicio de la responsabilidad a que se refiere el artículo 2060 del Código Civil.

5.28. AUTORIZACIONES

- El contratista autoriza expresamente a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, para descontar las sumas de dinero que por error le sean pagadas. Así mismo, autoriza las deducciones y el descuento correspondiente a impuestos y similares que las normas legales establezcan para este tipo de pagos.
- El contratista autoriza a la Entidad para que una vez cerrado el respectivo contrato, consigne los saldos que resulten a favor del contratista por cualquier concepto, sin necesidad de presentación de factura ni cuenta de cobro.

5.29. COMPENSACIÓN

El contratista manifiesta, bajo la gravedad del juramento, que se entiende prestado con la presentación de la postura, estar a paz y salvo con la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−; adicionalmente autoriza a la Tesorería para que en el momento de efectuar un pago al contratista, automáticamente, sin previo aviso y siempre y cuando no exista un acuerdo de pago vigente entre el contratista y la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, realice un cruce de cuentas, para compensar los valores que tenga en mora por cualquier concepto.

5.30. CONSIGNACIÓN DE SALDOS A FAVOR DEL CONTRATISTA

El contratista autoriza a la Entidad para que, una vez efectuado el cierre del contrato, consigne los saldos que resulten a favor del contratista por cualquier concepto, sin necesidad de presentación de factura ni cuenta de cobro. Para lo anterior, al momento del cierre del contrato el contratista deberá informar a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− una cuenta bancaria (corriente o de ahorros) abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente los pagos que por este concepto le efectúe la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

5.31. DECLARATORIA DE SINIESTROS

Para la declaratoria de siniestro de los riesgos amparados con las garantías contractuales, se seguirá el procedimiento establecido en el Manual de Contratación de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

5.32. CLÁUSULA DE INDEMNIDAD

El contratista será responsable ante la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− y ante terceros por reclamos, demandas o costos que puedan surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de la EDU o de terceros, ocasionados por actos, hechos u omisiones de él o de sus empleados en el desarrollo del objeto del contrato y derivada de cualquier concepto originado en la actividad del contratista cualquiera que sea su índole y naturaleza. Cualquier costo en que incurra la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− para la defensa de sus intereses o cualquier suma que deba cancelar como consecuencia de las reclamaciones previstas en esta cláusula, o por cualquier otra reclamación derivada del incumplimiento de las obligaciones del contratista, será reintegrada a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− en su totalidad debidamente actualizada.

Así mismo, el contratista será responsable y mantendrá indemne a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− por cualquier reclamo, demanda o costos que pudieren surgir por la relación laboral con sus trabajadores, y subcontratistas como también los perjuicios causados a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− como consecuencia de paros o huelgas. En caso que la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− en sede judicial, prejudicial, administrativa o arbitral se vea obligada a efectuar cualquier tipo de pago por concepto de indemnizaciones, condenas, intereses, costas, agencias en derecho, sanciones, multas, etc., con ocasión de las acciones u omisiones del contratista, bien sea en virtud de la solidaridad legal laboral o cualquier otro motivo, este se constituirá en deudor de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− por el valor pagado, y esta obligación prestará mérito ejecutivo desde el momento en el que la entidad realice el pago de la condena judicial. Lo anterior no operará en caso de que la condena judicial sea cubierta con la póliza de seguro o garantía

contractual aportada por el contratista en el respectivo contrato; en caso de ser insuficiente el seguro, la presente regla aplicará para la diferencia entre la suma asegurada y el valor de la condena judicial.

5.33. RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y PERJUICIOS

El contratista asumirá toda la responsabilidad por los daños y perjuicios que se causaren a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, o a terceros, y que afecten de cualquier modo personas o propiedades durante la ejecución de las labores objeto del contrato, por causa u omisión suya, por defectos o vicios en la ejecución del contrato, o de los trabajadores empleados en los mismos, en los términos de las normas legales que fijan esa responsabilidad.

Por consiguiente, son de exclusiva cuenta del contratista todos los costos provenientes de la debida reparación de cualquiera de los daños ocasionados en las obras o en los equipos a él encomendados, y de los perjuicios que se ocasionen. El contratista está obligado a cubrir oportunamente la totalidad de estos costos.

5.34. SUBCONTRATOS

El contratista podrá, previa autorización escrita y expresa de la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, subcontratar con terceros aceptados por ésta, partes del contrato, sin que esta facultad lo exima de responsabilidad para con la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−, ni se la atenúe. El contratista será el único responsable por la celebración de los subcontratos, todo lo cual realiza en su propio nombre y por su cuenta y riesgo, sin que la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− adquiera responsabilidad alguna por dichos actos.

En el texto de los subcontratos autorizados se dejará constancia de que se entienden celebrados dentro y sin perjuicio de los términos de este contrato y bajo la exclusiva responsabilidad del contratista.

La Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− podrá rechazar cualquier subcontratista, si a su juicio no tiene la experiencia específica en el objeto de la subcontratación, o no tiene capacidad técnica o financiera para ejecutar el subcontrato, o por cualquier otra razón, sin que la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− quede obligada a exteriorizar sus motivos. Por lo menos con quince (15) días de anticipación a la firma de cada subcontrato, el contratista le informará a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− el nombre de cada subcontratista, con el objeto, alcance y plazo del trabajo que va a ser ejecutado por él y toda la información de su experiencia, sistema de calidad y capacidades técnica, financiera y legal que le permita a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− evaluar y decidir si la subcontratación es aceptable. Si la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− lo exigiere el contratista deberá someter previamente a su aprobación las minutas de los subcontratos.

Si durante el curso del trabajo la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− encuentra que el subcontratista es incompetente o inconveniente para sus intereses, el contratista deberá proceder a cancelar el subcontrato. El contratista será responsable por actos, errores u omisiones de sus empleados, subcontratistas, proveedores o agentes, quienes carecerán de todo derecho de reclamo contra la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

No habrá ninguna relación contractual, administrativa ni de ninguna índole entre la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− y los subcontratistas y proveedores. Por lo tanto, la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− no se hace responsable por ninguna de las obligaciones contraídas por el contratista con sus proveedores o subcontratistas, ni por las emanadas de los subcontratos ni de sus resultados, por el hecho de haberlos aprobado. Además, en caso de que la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− demande el incumplimiento del contrato, los proveedores y subcontratistas no tendrán derecho a entablar acciones indemnizatorias contra la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU−.

En caso de que el contratista durante la ejecución del proyecto realice subcontratos también se encuentra en la obligación de certificar los pagos de la seguridad social de los respectivos subcontratos.

5.35. CUMPLIMIENTO TOTAL DEL OBJETO DEL CONTRATO Y DE LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Cuando independiente de la causa, el contratista no cumpla el 100% de las obras o actividades contempladas en el objeto del contrato hasta la fecha de vencimiento de su plazo, no realice los ajustes necesarios para recibir a satisfacción la obra, bien o servicio o no atienda la solicitud de garantías en un término máximo de quince (15) días calendario, contados a partir del requerimiento realizado, la Entidad podrá asumir directamente o a través de otro contratista la ejecución de los trabajos pendientes por ejecutar o de las garantías por atender.

Lo anterior, sin perjuicio de las acciones que podrá emprender la Entidad, si considera que hay un incumplimiento por parte del contratista o se le hayan ocasionado perjuicios por la situación descrita, caso en el cual el perjuicio será asumido por el contratista incumplido.

5.36. TERMINACIÓN

El presente contrato y las órdenes de ejecución se podrán dar por terminado por las siguientes causas:

a. Cuando se alcance y se cumpla totalmente el objeto del contrato.
b. Por mutuo acuerdo de las partes.
c. Cuando por razones de fuerza mayor o caso fortuito se haga imposible el cumplimiento del objeto contractual.
d. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas para cada una de las partes.
e. Por vencimiento del término fijado para la ejecución del mismo.
f. Por las demás causales señaladas en la ley.

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

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

5.37. CONDICIONES RESOLUTORIAS O DE TERMINACION DEL CONTRATO Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Habrá lugar a aplicar esta cláusula de condición resolutoria del Contrato cuando:

a) Si la CONTRATANTE tiene conocimiento de que la selección del contrato se obtuvo por medios fraudulentos o mediante engaño.
b) Una vez suscrito el contrato, en el evento de no cumplir con los plazos previstos para aportar las garantías establecidas o que las mismas no sean aprobadas por causas imputables al CONTRATISTA, se constituirá en causal resolutoria, sin perjuicio de que se haga efectiva la póliza de seriedad de la postura. En aquel evento, se suscribirá el contrato con el proponente clasificado en segundo lugar en el orden de elegibilidad y así sucesivamente.
c) Por incumplimiento imputable al CONTRATISTA.
d) Si se deja de cotizar en relación con dos (2) solicitudes consecutivas.
e) La no participación en cinco (5) órdenes de ejecución no continuas.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de optarse por la aplicación de alguna de las condiciones resolutorias anteriormente establecidas en los literales A y B de la anterior clausula, previo concepto favorable del supervisor y por causas NO IMPUTABLES al CONTRATISTA, se pagará al CONTRATISTA únicamente el valor avalado por el supervisor. Por ningún motivo se pagará un valor superior al avalado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando a criterio del INTERVENTOR o supervisor del proyecto la condición resolutoria surja por una acción u omisión imputable al CONTRATISTA, se entenderá que es responsable por la resolución del contrato y como consecuencia, la CONTRATANTE podrá exigirle a su arbitrio enervar la causal que suscitó el acaecimiento de la condición resolutoria o la indemnización de perjuicios.

5.38. CAUSALES ADICIONALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Sin perjuicio del derecho de cada una de las partes de acudir al juez del contrato, el mismo se resolverá o terminará por incumplimiento del CONTRATISTA, en los siguientes eventos:

1) POR INCUMPLIMIENTO: a) Cuando el CONTRATISTA, persista en el incumplimiento de la obligación de presentar los requisitos o documentos para la legalización, perfeccionamiento y ejecución, procederá la condición resolutoria, además, las partes convienen facultar a la CONTRATANTE para hacer efectiva la garantías a que haya lugar y para adjudicar y suscribir un nuevo contrato con persona distinta; según lo establecido en el mismo; b) En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales por parte del CONTRATISTA que afecte de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización, procederá la condición resolutoria, para lo cual no será necesaria la declaración judicial, siendo suficiente que la CONTRATANTE constate los hechos que dan origen al incumplimiento, previa posibilidad de presentar descargos por parte del CONTRATISTA; c) Cuando el CONTRATISTA ceda a peticiones o amenazas

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

de quienes actúen por fuera de la ley o celebre pactos o acuerdos prohibidos. Una vez la CONTRATANTE le haya comunicado al CONTRATISTA la configuración de la condición de resolución o terminación del contrato por incumplimiento, operarán los siguientes efectos: i) No habrá lugar a indemnización para el CONTRATISTA; ii) Quedarán sin efecto las prestaciones no causados a favor del CONTRATISTA; iii) Se harán efectivas la Cláusula Penal y las garantías a que haya lugar; iv) Se suspenderán los pagos que se hubieren librado o fueren a librase o entregarse a favor del CONTRATISTA, hasta tanto se liquide el contrato; v) En general se procederá a las restituciones posibles, conforme a lo previsto en el artículo 1544 del Código Civil y demás normas concordantes, sin que se impida la estimación y reclamación de los mayores perjuicios a que tenga derecho la CONTRATANTE derivados del incumplimiento por parte del CONTRATISTA y demás acciones legales. Comunicada al CONTRATISTA la decisión del CONTRATANTE sobre la resolución o terminación del contrato, se ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre. En la liquidación se realizará un cruce de cuentas y se consignarán las prestaciones pendientes a cargo de las partes y en general todos los aspectos jurídicos, técnicos, económicos inherentes a la ejecución de la aceptación de postura, de tal suerte que las partes puedan declararse a paz y salvo, sin perjuicio de las salvedades a que haya lugar. d) Si suspendidas por las partes todas o algunas de las obligaciones emanadas del presente contrato, el CONTRATISTA no reanuda, sin justificación válida, la ejecución de las mismas dentro del plazo o condición acordado entre las partes en el acta de suspensión o de reinicio. e) Cuando unilateralmente el contratista suspenda la ejecución total o parcial de las actividades u obligaciones emanadas del presente contrato y no reanuda las mismas de acuerdo con la instrucción dada por el INTERVENTOR y/o la CONTRATANTE, o se produzca el abandono de la obra, certificado por el Interventor y/o Supervisor, según el caso.

2) POR MUTUO ACUERDO O RESCILIACIÓN ENTRE LAS PARTES: Las partes en cualquier momento de la ejecución del plazo del contrato podrán darlo por terminado, de conformidad con lo previsto en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil.
3) POR VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL CONTRATO. Una vez vencido el plazo de ejecución.
4) POR RAZONES DE INTERÉS GENERAL: Cuando las exigencias del servicio público lo requieran o la situación de orden público lo imponga.
5) POR MUERTE O INCAPACIDAD PERMANENTE DE LA PERSONA NATURAL O DISOLUCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA O PROPONENTE PLURAL CONTRATISTA. Por muerte o incapacidad permanente de la persona natural CONTRATISTA o por disolución de la persona jurídica del CONTRATISTA, o de una de las personas jurídicas que integran el respectivo consorcio o unión temporal o su modificación sin autorización del CONTRATANTE, si aplica.
6) POR CESACIÓN DE PAGOS, CONCURSO DE ACREEDORES, EMBARGOS JUDICIALES O INSOLVENCIA DEL CONTRATISTA. Por cesación de pagos, concurso de acreedores, embargos judiciales o insolvencia del CONTRATISTA, que puedan afectar de manera grave el cumplimiento del contrato.
7) POR SUBCONTRATACIÓN, TRASPASO O CESIÓN NO AUTORIZADA. Cuando el CONTRATISTA subcontrate, traspase, ceda el contrato o ceda los derechos económicos de éste, sin previa autorización expresa y escrita del CONTRATANTE.
8) POR INICIO DE PROCESO LIQUIDATARIO DEL CONTRATISTA.

9) POR INCLUSIÓN DEL CONTRATISTA Y/O SU REPRESENTANTE LEGAL EN EL BOLETÍN DE RESPONSABLES FISCALES EXPEDIDO POR LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.
10) INCLUSIÓN EN LA LISTA OFAC (CLINTON).
11) CUANDO EL CONTRATO SE HUBIERE CELEBRADO CONTRA EXPRESA PROHIBICIÓN LEGAL.
12) CUANDO EL CONTRATO SE HAYA CELEBRADO CON UNA PERSONA INCURSA EN CAUSALES DE INHABILIDAD, INCOMPATIBILIDAD O CONFLICTO DE INTERÉS.
13) CUANDO SE HUBIEREN DECLARADO NULOS LOS ACTOS QUE SIRVEN DE FUNDAMENTO AL CONTRATO.
14) CUANDO LA CONTRATANTE ENCUENTRE QUE EL CONTRATISTA PARA EFECTOS DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO O SU EJECUCIÓN LA INDUJO EN ERROR.
15) POR LAS DEMÁS CAUSAS LEGALES. Además de las causas señaladas en los numerales anteriores, el presente contrato se terminará en el estado en que se encuentre cuando opere cualquier causa legal que así lo determine.

PARÁGRAFO: Para que opere cualquiera de las condiciones resolutorias o de terminación, las partes a través de la firma del presente contrato convienen que facultan a la CONTRATANTE para resolver o terminar por incumplimiento del CONTRATISTA el contrato en los anteriores eventos, así mismo las partes acuerdan que se establecerá la posibilidad de presentar descargos al CONTRATISTA y se comunicará la respectiva comunicación al mismo sobre la decisión que al respecto adopte la CONTRATANTE.

5.39. ACTA BILATERAL DE LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

El contrato marco se tendrá por liquidado cuando todas las órdenes de ejecución asignadas se hayan liquidado.

Las partes deberán adelantar todas las gestiones necesarias para suscribir el Acta Bilateral de Liquidación del contrato de común acuerdo. En el acta bilateral de liquidación deberá constar el estado de cumplimiento del objeto contractual, el estado financiero, contable, jurídico y técnico del contrato, y los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que lleguen las partes con el fin de declararse a paz y salvo.

La entidad podrá, en el acta bilateral de liquidación del contrato, realizar los reconocimientos económicos que considere necesarios y que estén debidamente acreditados para mantener las condiciones contractuales iniciales. Igualmente podrá realizar los descuentos, compensaciones o demás actuaciones o anotaciones financieras, jurídicas o técnicas que requiera el cierre del contrato, como lo son amortización del anticipo adeudado, la compensación de deudas recíprocas, descuentos o retenciones contractuales o tributarias, entre otras.

El acta bilateral de liquidación tendrá los efectos jurídicos de la transacción civil regulada en el artículo 1625 numeral 3 y 2469 y siguientes del Código Civil. El acta bilateral de liquidación finiquita la relación entre las partes del negocio jurídico, por ende, no puede con posterioridad demandarse reclamaciones que no se hicieron en ese momento.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

Esta acta podrá ser suscrita en cualquier tiempo por los contratantes, siempre y cuando no haya operado la caducidad del medio de control de controversias contractuales ante la justicia contenciosa.

5.40. LIQUIDACIÓN UNILATERAL

Una vez intentada la suscripción del acta bilateral de liquidación, si ello no es posible, la EDU podrá expedir unilateralmente dicha acta de liquidación, en la que conste simplemente el estado de ejecución del contrato y los aspectos financieros del mismo, pudiendo las partes acudir a la justicia para dirimir las diferencias, y con dicha acta de liquidación podrá liberar los recursos sobrantes del contrato de conformidad con lo establecido en la misma. Ante la renuencia o no concurrencia del Contratista, la Supervisión o Interventoría podrá solicitar la liberación de recursos comprometidos y no ejecutados, con el acta de terminación del contrato.

Las partes intentarán la liquidación bilateral dentro de los 4 meses siguientes a la terminación del contrato. Si es clara la no voluntad de liquidación bilateral, la EDU podrá liquidar unilateralmente el contrato en cualquier momento dentro de los seis (6) meses siguientes a la terminación del contrato. Lo anterior sin perjuicio de la facultad de liquidar de mutuo acuerdo en cualquier momento siempre y cuando no haya ocurrido la caducidad del medio de control de controversias contractuales.

5.41. CLÁUSULA PENAL DE APREMIO:

Las partes convienen y facultan a la CONTRATANTE con la firma del contrato a exigir al CONTRATISTA la cláusula penal de apremio y hacerla efectiva, por retraso en la ejecución total o parcial las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y/o no entrega de los requisitos necesarios para la ejecución, hasta por un valor equivalente al cero punto uno por ciento (0.1%) del valor del contrato, o proporcional a las obligaciones incumplidas, según el caso, por cada día de retraso, frente a la programación y/o cronograma pactado, sin que se supere el diez por ciento (10%) del valor total del contrato y en todo caso dentro de los términos establecidos en el artículo 867 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO: Las cláusulas penales de apremio que se causen por el retraso de la ejecución total o parcial de las obligaciones adquiridas en virtud del presente CONTRATO, se harán efectivas, sin detrimento de la indemnización de perjuicios a que haya lugar.

5.42. CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA.

El incumplimiento por parte del contratista de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a exigirle inmediatamente a título de pena aplicable, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, la cual se considerará como pago parcial de los perjuicios causados, sin perjuicio del cobro de los demás perjuicios que se hayan ocasionado a la Empresa de Desarrollo Urbano −EDU− con el incumplimiento cuando el monto de la misma sea insuficiente para cubrirlos, acudiéndose para el efecto a las vías judiciales respectivas.

CONDICIONES DE CONTRATACIÓN
INVITACIÓN ABIERTA N° 5 DE 2026

5.43. PROCEDIMIENTO PARA APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA y CLAUSULA PENAL DE APREMIO:

El procedimiento aplicable será el establecido en las condiciones generales de la póliza de seguros.

Cualquier información adicional será proporcionada.

APROBADO Y FIRMADO EN SECOP II POR:

Proyectó: Julián Higuita Vélez	Revisó: Sara Trujillo Quiceno	V°B°: Ana Lucía Montoya Castro	Aprobó: Emiro Carlos Valdés López
Profesional B	Directora de Gestión Contractual	Secretaria General (E)	Gerente General
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO- EDU			