Armenia, Quindío. Julio de 2.026

ESTUDIOS PREVIOS

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

MARCO LEGAL

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

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

Que el artículo 93 de la Ley 489 de 1998 dispone: "*Los actos que expidan las Empresas Industriales y Comerciales del Estado para el desarrollo de su actividad propia, industrial o comercial o de gestión económica se sujetarán a las disposiciones del Derecho Privado.*"

Que el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 estableció que: "*Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal*."

Que el Articulo 93 de la Ley 1474 de 2011, "Por medio del cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública", modificó el Artículo 14 de la Ley 1150 de 2007 que trata lo relacionado con el Régimen Contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta, sus filiales y Empresas con participación mayoritaria del Estado y estableció: "*Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a*

sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley(…)".

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

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

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

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

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

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

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, en su calidad de Empresa Industrial y Comercial del Estado, considera indispensable entre muchos otros aspectos su misionalidad cumplir con todas las actividades en pro del desarrollo urbano a nivel nacional, departamental y local.

Que el artículo 44 del Acuerdo 019 del 2009, establece las estrategias del componente de Red del Espacio Público, cuyo objetivo es convertir el Espacio Público en elemento estructurante del sistema urbano y rural, factor clave del equilibrio ambiental, y principal escenario de la integración social y económica y la construcción de la ciudadanía.

Que el componente urbano del Acuerdo 019 del 2019, en su artículo 114 establece las estrategias del sistema estructurante de bienes públicos y ciudadanía a nivel urbano, cuyo objetivo es articular de forma eficiente y consecuente los parámetros e intervenciones correspondientes al espacio y equipamientos públicos, el patrimonio, la cultura y el civismo, con el fin de permitir y dirigir los esfuerzos de planificación en el territorio municipal y fortalecer en el ámbito local, dotando y mejorando los estándares actuales con el fin de convertir el territorio en plataforma competitiva y equitativa que responda a los requerimientos que conlleven al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de Armenia, como se define en el artículo 113.

Que la Política Nacional de Espacio Público está construida bajo cuatro ejes problemáticos: i) dificultades institucionales para el financiamiento, asistencia técnica, gestión, información y control del espacio público; ii) imprecisión en los conceptos y normas asociadas con el espacio público; iii) debilidades en la aplicación de los instrumentos para planear, ordenar y diseñar el espacio público en las entidades territoriales y autoridades ambientales, y; iv) falta de apropiación colectiva de los espacios públicos y dificultades para conciliar los intereses públicos y privados en el uso de las áreas destinadas a espacio público.

De otro lado, también es importante señalar que La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA ha suscrito diferentes

contratos interadministrativos, contratos de arrendamiento y aprovechamiento en el que la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA ostenta calidad de contratista los cuales se encuentran en diferentes etapas contractuales y post-contractuales, que requieren de manera prioritaria revisión y apoyo jurídico, para continuar con los trámites correspondientes hasta lograr desde el inicio hasta la liquidación de los mismos.

Para desarrollar cada una de las etapas y demás funciones y facultades que tiene La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA dentro de sus estatutos, que llevan consigo actividades para el logro y cumplimiento de los objetivos; en consecuencia, esta empresa requiere del apoyo de un profesional en el área del Derecho que apoye y acompañe los diferentes procesos contractuales, acciones, procedimientos y demás aspectos legales que sean requeridos por la empresa, durante la vigencia del contrato.

Ahora bien, se deja constancia que La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, NO cuenta con personal suficiente en el área de la Dirección Jurídica razón por la cual se hace necesario contratar una persona natural con título profesional en Derecho, tarjeta profesional vigente y que acredite dos (2) años de experiencia profesional.

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

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

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

OBJETO DEL CONTRATO: CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA BRINDAR APOYO A EL AREA JURIDICA DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA.

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

PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución para desarrollar el objeto contractual es de **NOVENTA (90) DIAS CALENDARIO**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y no excederá la vigencia 2026.

OBLIGACIONES GENERALES.

1. Presentar al Supervisor y/o Interventor informes mensuales del cumplimento de las actividades objeto del contrato. 2. Conocer e implementar los procesos que le sean aplicables al Sistema de Gestión. 3. Cumplir oportunamente con los pagos de seguridad social y riesgos

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

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:

1. Apoyar en la proyección, elaboración y contestación de las diferentes solicitudes, peticiones, requerimientos presentados por la ciudadanía en general o las demás entidades públicas y/o privadas**. 2.** Apoyar en la elaboración y/o revisión de la documentación precontractual, contractual y post-contractual de todos los procesos adelantados en la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA–EDUA. **3.** Apoyar a la Dirección del Área Técnica de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA–EDUA en lo relacionado con el manejo inmobiliario y administrativo de los bienes a cargo**. 4.** Realizar llamadas telefónicas a los aprovechadores y arrendatarios que van a iniciar contrato con la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA–EDUA, con el fin de realizar la respectiva legalización de los contratos, los cuales tenga a su cargo. **5.** Asistir y brindar acompañamiento jurídico en las diferentes reuniones que sea requerido por las dependencias de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA–EDUA. **6.** Apoyar a la Dirección Jurídica de La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia LTDA-EDUA con las publicaciones precontractuales y poscontractuales en la plataforma SECOP II incluyendo también el inicio de ejecución del contrato, modificaciones y/o adiciones; en caso de ser requerido. **7.** Apoyar en la actualización y alimentación de las bases de datos de control de contratación de los bienes fiscales y de uso público a cargo de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA–EDUA mensualmente**. 8.** Apoyar en la contestación de acciones de tutela cuando le sea requerido. **9.** Apoyar en la instauración de procesos de restitución de bienes, que le sean asignados**. 10.** Apoyar cuando le sea requerido en la defensa judicial y procesos administrativos en los cuales La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia LTDA-EDUA sea parte o víctima. **11.** Apoyar en caso que sea requerido por el supervisor en la proyección de Contratos de Aprovechamiento y arrendamiento que realiza la empresa. **12.** Entregar a la terminación del presente contrato los archivos documentales producidos en desarrollo del mismo y los ubicados en el PC en medio magnético. **13**. Subir a la plataforma Secop II, en un

archivo a parte al del informe de actividades, las evidencias de lo realizado cada periodo a cobrar en formato PDF o ZIP.

VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato será de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (9.600.000).**

FORMA DE PAGO: LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA pagará al contratista seleccionado el 100% del valor del contrato de la siguiente manera: se realizarán tres (03) pagos iguales cada treinta (30) días calendario vencidos, cada uno por valor de **TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.200.000)**, previa presentación periódica del informe de actividades realizadas durante cada mes de prestación de servicios, suscrito por el supervisor del contrato en el que debe constar la acreditación del pago de aportes a seguridad social, pensión y riesgos laborales por el porcentaje señalado en la Ley. **No obstante, la forma de pago prevista, queda sujeta a la situación de los recursos del plan anual mensualizado**.

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El pago se subordinará al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 0135 del 06 de julio del 2.026, con la aprobación presupuestal del rubro 2.1.5.02.07.01 INMOBILIARIA MUNICIPAL. Por valor de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (9.600.000).**

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

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

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

En la contratación reciente LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, ha celebrado CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES con personal idóneo para el cumplimiento del objeto contractual, con valores similares como se observa en el cuadro N° 1 de la plataforma del SECOP II y SIA OBSERVA para LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA en la vigencia 2026.

CUADRO N° 1

No. Del CONTRATO	Objeto	VALOR TOTAL DEL CONTRATO Y PAGOS MENSUALES
CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES EDUA-2026-019	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA BRINDAR APOYO A EL AREA JURIDICA DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA	TOTAL: $16.000.000 MENSUAL: $3.200.000

De acuerdo al cuadro anterior y teniendo en cuenta el valor mensual que se ha cancelado durante la vigencia 2.026 a este tipo de CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, es procedente continuar cancelando el valor de **TRES MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($3.200.000)**, Proyectando así una necesidad a **NOVENTA (90) DIAS CALENDARIO**, por valor de **NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (9.600.000)**

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS:

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

IDONEIDAD	Persona Natural con Título profesional en Derecho y Tarjeta Profesional vigente.
EXPERIENCIA	Acreditar dos (2) años de experiencia profesional.

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

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

5.1 EXIGENCIA DE GARANTÍAS:

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

6. INDEMNIDAD Y RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA.

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

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

LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA-EDUA, y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto.

7. SUPERVISOR DEL CONTRATO.

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

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

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