Tipo de Contrato:	**CONSULTORIA**
Fecha:	**JULIO DE 2026**

De conformidad con lo previsto en el Estatuto de Contratación de la Empresa de Desarrollo Urbano de Pereira, toda obligación contractual en la que haga parte la entidad debe estar precedida de un estudio donde se materialice la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación.

En atención a lo expuesto se presenta el siguiente estudio previo para la celebración del contrato de suministro de servicio de aseo, cuyo objeto es:

"CONSULTORÍA EN DERECHO URBANO PARA ACOMPAÑAR EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS EJECUTADOS EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO NO. 3713 DE 2026, SUSCRITO ENTRE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA – EDUP Y EL MUNICIPIO DE PEREIRA Y LOS DEMÁS PROYECTOS DESARROLLADOS POR LA ENTIDAD"

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y SU JUSTIFICACIÓN:

La EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA – EDUP es una empresa industrial y comercial del estado, adscrita a la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira, creada por Decreto No. 835 de octubre 6 de 2016, expedido por la Alcaldía Municipal en uso de las atribuciones conferidas por el Acuerdo No. 12 del 18 de Julio de 2016 expedido por el Concejo Municipal de Pereira.

Como función principal la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA - EDUP tiene por objeto la formulación, estructuración, gestión, operación y ejecución de proyectos y programas de desarrollo y renovación urbana, de conformidad con la previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad y la región; la gestión y promoción de proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión, inmobiliarios y desarrollo de equipamientos colectivos y de espacio público, y celebrar convenios o contratos con entidades públicas o privadas, nacionales e internacionales; articulando la acción municipal para un desarrollo urbano integral, contribuyendo a la construcción, modificación, y renovación del espacio urbano, para construir una ciudad amable, equilibrada y en armonía con el medio ambiente y el desarrollo sostenible, contribuyendo al mejoramiento de la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes.

Que, dentro de las actividades generales a la EDUP, le corresponde desarrollar entre otras, las siguientes actividades: • Gestionar y promover la puesta en marcha de programas de desarrollo urbano de conformidad con las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial. • Gestionar y promover proyectos estratégicos en suelo urbano y de expansión urbana orientados al mejoramiento de la competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes, que se ajusten a las políticas y estratégicas del Plan de Ordenamiento Territorial y participar en su ejecución a través de sistemas de actuación pública o mixta. • Proponer instrumentos y herramientas técnicas, financieras y normativas que permitan la operación de los programas en el marco del ordenamiento urbano y el reconocimiento de las dinámicas

urbanas y sociales. • Canalizar iniciativas del sector privado y de las comunidades ocupantes de las zonas objeto de intervención de la Empresa, y orientar la concertación a efectos de formular los instrumentos de planificación y gestión. • Llevar a cabo las operaciones comerciales y de gestión económica pertinentes y necesarias para cumplir con su objeto social.

De acuerdo a lo anterior, se suscribió contrato interadministrativo celebrado entre la Empresa de Desarrollo Urbano y la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Pereira, No. 3713-2026 cuyo objeto es: "CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA LA EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES Y PRODUCTOS PARA FORTALECER Y APOYAR TÉCNICAMENTE A LAS DIFERENTES SECRETARIAS EN PROYECTOS DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS EN OBRAS NUEVAS, AJUSTES A DISEÑOS, DISEÑOS DE ADECUACIONES LOCATIVAS, ADSCRITOS A LA ALCALDIA DE PEREIRA, MEDIANTE EL MODELO DE FÁBRICA DE ESTUDIOS Y DISEÑOS", por lo cual se requiere la contratación de profesionales en diversas áreas del conocimiento para el acompañamiento a la ejecución del contrato.

En este orden de ideas, la EDUP requiere contratar el soporte y acompañamiento de un consultor jurídico, con experiencia en ordenamiento y/o planificación territorial que brinde respaldo jurídico integral al desarrollo de la consultoría contratada, en consideración a que los proyectos de equipamientos colectivos implican la aplicación y articulación de múltiples instrumentos de planificación, gestión del suelo, normativas urbanísticas y procedimientos administrativos que deben ser interpretados y aplicados conforme al marco legal vigente.

La estructuración y formulación de estudios y diseños para este tipo de proyectos exige la verificación del cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), la revisión de normas sobre usos del suelo, tratamientos urbanísticos, cargas y beneficios, cesiones obligatorias, afectaciones, licencias urbanísticas, instrumentos de gestión y financiación del desarrollo urbano, así como la adecuada articulación con disposiciones ambientales, patrimoniales y de espacio público, cuando aplique.

Adicionalmente, el componente jurídico urbano permite identificar posibles restricciones normativas, riesgos legales y condicionantes prediales que puedan incidir en la viabilidad del proyecto, tales como situaciones relacionadas con titularidad del suelo, servidumbres, zonas de protección, declaratorias de utilidad pública, o requerimientos de ajustes normativos. De igual manera, garantiza el acompañamiento en la obtención de conceptos y permisos ante las autoridades competentes, asegurando que los estudios y diseños se ajusten a los procedimientos y requisitos establecidos en la legislación urbanística y administrativa.

Como complemento al sustento de contratación, se requiere incorporar la consultoría en Derecho Urbano a la Empresa de Desarrollo Urbano de Pereira – EDUP, para la emisión de conceptos jurídicos de apoyo en la ejecución de proyectos desarrollados por la entidad, de manera que la EDUP cuente con acompañamiento técnico y normativo transversal frente a los requerimientos jurídicos que surjan en cada proyecto asignado.

De acuerdo con lo anterior se hace necesario celebrar la contratación que a continuación se describe:

2. OBJETO Y ALCANCE A CONTRATAR:

2.1. OBJETO

CONSULTORÍA EN DERECHO URBANO PARA ACOMPAÑAR EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS EJECUTADOS EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO NO. 3713 DE 2026, SUSCRITO ENTRE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA – EDUP Y EL MUNICIPIO DE PEREIRA Y LOS DEMÁS PROYECTOS DESARROLLADOS POR LA ENTIDAD

2.2. ALCANCES:

1. **ACOMPAÑAMIENTO TRANSVERSAL EN DERECHO URBANO,** Realizar Conceptos jurídicos especializados en Derecho Urbano, orientados al acompañamiento técnico y normativo de los proyectos que se asignen, pertenecientes a la Empresa de Desarrollo Urbano de Pereira – EDUP, conforme a los requerimientos específicos de cada proyecto, según aspectos jurídicos relacionados con el proceso de cada uno, y a la normatividad vigente aplicable.

2. SEDE DE LA DIRECCIÓN OPERATIVA DE CONSTRUCCIONES Y REPARACIONES DEL EQUIPAMIENTO URBANO VIAL DE PEREIRA.

- **Recibo a satisfacción:** El Consultor será responsable de gestionar, acompañar y soportar técnica y jurídicamente el proceso de recibo a satisfacción de los estudios y diseños desarrollados en el marco del contrato, verificando que los productos entregados cumplan de manera integral con el objeto contractual, los alcances definidos, el marco normativo vigente y los estándares de calidad exigidos por la Entidad, la interventoría y la supervisión. Para tal efecto, el Consultor deberá realizar la revisión detallada de los estudios y diseños entregados, verificando su coherencia técnica y jurídica frente a la normatividad urbanística, territorial, ambiental y sectorial aplicable, así como frente a los instrumentos de planeación vigentes y a las determinantes establecidas por las autoridades competentes., También, deberá emitir conceptos técnicos y jurídicos debidamente sustentados, orientados a otorgar viabilidad normativa a los proyectos, aclarar condiciones urbanísticas, resolver observaciones formuladas por la administración municipal, la interventoría o la supervisión, y definir la procedencia de ajustes o complementaciones a los productos presentados. Coordinar y acompañar la atención de requerimientos, observaciones y solicitudes de ajuste formuladas durante el proceso de revisión y validación de los estudios y diseños, asegurando que las respuestas se encuentren alineadas con el marco normativo vigente y con los criterios de calidad exigidos. Gestionar la elaboración, consolidación y presentación de los soportes documentales necesarios para el recibo a satisfacción, incluyendo actas, informes técnicos y jurídicos, matrices de cumplimiento normativo, conceptos de viabilidad y demás documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y contractuales. Verificar que los productos finales incorporen de manera adecuada las normas citadas como sustento de viabilidad, dejando trazabilidad clara de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que respaldan el desarrollo del proyecto o que explican su condición normativa. Acompañar a la Entidad durante las etapas de cierre técnico y

jurídico del componente de estudios y diseños, apoyando la toma de decisiones relacionadas con el recibo a satisfacción total o parcial de los productos contratados.

- **Coordinación técnica:** En el desarrollo de este componente, el Consultor deberá acompañar de manera permanente el proceso de evaluación normativa urbana y ambiental de los proyectos, analizando las condiciones de uso del suelo, tratamientos urbanísticos, restricciones, afectaciones, determinantes ambientales y demás variables que incidan en la formulación y viabilidad de los diseños. Emitir conceptos de apoyo técnico–jurídico relacionados con la situación predial de los proyectos, incluyendo revisión de títulos, afectaciones legales, servidumbres y demás aspectos que incidan en la ejecución de las intervenciones propuestas. Coordinar y apoyar las diferentes etapas de licenciamiento urbanístico, permisos, autorizaciones y trámites requeridos ante las autoridades competentes, asegurando que los estudios y diseños se encuentren alineados con los requisitos exigidos para su aprobación. Brindar acompañamiento en la gestión de permisos y conceptos sectoriales ante entidades ambientales, de servicios públicos, planeación, patrimonio u otras que resulten competentes, emitiendo lineamientos claros para la incorporación de dichas exigencias en los diseños. Servir como enlace técnico–jurídico entre los equipos de diseño y la administración municipal, facilitando la comunicación, el entendimiento normativo y la toma de decisiones oportunas que eviten reprocesos, ajustes tardíos o riesgos legales. Verificar la consistencia normativa transversal entre los diferentes componentes del proyecto, garantizando que las soluciones técnicas propuestas respondan de manera integral al marco legal y urbanístico aplicable.

3. TEATRO MUNICIPAL SANTIAGO LONDOÑO DE PEREIRA.

- **Recibo a satisfacción:** El Consultor será responsable de gestionar, acompañar y soportar técnica y jurídicamente el proceso de recibo a satisfacción de los estudios y diseños desarrollados en el marco del contrato, verificando que los productos entregados cumplan de manera integral con el objeto contractual, los alcances definidos, el marco normativo vigente y los estándares de calidad exigidos por la Entidad, la interventoría y la supervisión. Para tal efecto, el Consultor deberá realizar la revisión detallada de los estudios y diseños entregados, verificando su coherencia técnica y jurídica frente a la normatividad urbanística, territorial, ambiental y sectorial aplicable, así como frente a los instrumentos de planeación vigentes y a las determinantes establecidas por las autoridades competentes., También, deberá emitir conceptos técnicos y jurídicos debidamente sustentados, orientados a otorgar viabilidad normativa a los proyectos, aclarar condiciones urbanísticas, resolver observaciones formuladas por la administración municipal, la interventoría o la supervisión, y definir la procedencia de ajustes o complementaciones a los productos presentados. Coordinar y acompañar la atención de requerimientos, observaciones y solicitudes de ajuste formuladas durante el proceso de revisión y validación de los estudios y diseños, asegurando que las respuestas se encuentren alineadas con el marco normativo vigente y con los criterios de calidad exigidos. Gestionar la elaboración, consolidación y presentación de los soportes documentales necesarios para el recibo a satisfacción, incluyendo actas, informes técnicos y jurídicos, matrices de cumplimiento normativo, conceptos de viabilidad y demás documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y contractuales. Verificar que los productos finales incorporen de manera adecuada las normas citadas como sustento de viabilidad, dejando trazabilidad clara de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que respaldan el desarrollo del proyecto o que explican su condición normativa. Acompañar a la Entidad durante las etapas de cierre técnico y jurídico del componente de estudios y diseños, apoyando la toma de decisiones relacionadas con el recibo a satisfacción total o parcial de los productos contratados.

- **Coordinación técnica:** En el desarrollo de este componente, el Consultor deberá acompañar de manera permanente el proceso de evaluación normativa urbana y ambiental de los proyectos, analizando las condiciones de uso del suelo, tratamientos urbanísticos, restricciones, afectaciones, determinantes ambientales y demás variables que incidan en la formulación y viabilidad de los diseños. Emitir conceptos de apoyo técnico–jurídico relacionados con la situación predial de los proyectos, incluyendo revisión de títulos, afectaciones legales, servidumbres y demás aspectos que incidan en la ejecución de las intervenciones propuestas. Coordinar y apoyar las diferentes etapas de licenciamiento urbanístico, permisos, autorizaciones y trámites requeridos ante las autoridades competentes, asegurando que los estudios y diseños se encuentren alineados con los requisitos exigidos para su aprobación. Brindar acompañamiento en la gestión de permisos y conceptos sectoriales ante entidades ambientales, de servicios públicos, planeación, patrimonio u otras que resulten competentes, emitiendo lineamientos claros para la incorporación de dichas exigencias en los diseños. Servir como enlace técnico–jurídico entre los equipos de diseño y la administración municipal, facilitando la comunicación, el entendimiento normativo y la toma de decisiones oportunas que eviten reprocesos, ajustes tardíos o riesgos legales. Verificar la consistencia normativa transversal entre los diferentes componentes del proyecto, garantizando que las soluciones técnicas propuestas respondan de manera integral al marco legal y urbanístico aplicable.

4. CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL (CDI) UBICADO EN CIUDAD BOQUIA EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA.

- **Recibo a satisfacción:** El Consultor será responsable de gestionar, acompañar y soportar técnica y jurídicamente el proceso de recibo a satisfacción de los estudios y diseños desarrollados en el marco del contrato, verificando que los productos entregados cumplan de manera integral con el objeto contractual, los alcances definidos, el marco normativo vigente y los estándares de calidad exigidos por la Entidad, la interventoría y la supervisión. Para tal efecto, el Consultor deberá realizar la revisión detallada de los estudios y diseños entregados, verificando su coherencia técnica y jurídica frente a la normatividad urbanística, territorial, ambiental y sectorial aplicable, así como frente a los instrumentos de planeación vigentes y a las determinantes establecidas por las autoridades competentes., También, deberá emitir conceptos técnicos y jurídicos debidamente sustentados, orientados a otorgar viabilidad normativa a los proyectos, aclarar condiciones urbanísticas, resolver observaciones formuladas por la administración municipal, la interventoría o la supervisión, y definir la procedencia de ajustes o complementaciones a los productos presentados. Coordinar y acompañar la atención de requerimientos, observaciones y solicitudes de ajuste formuladas durante el proceso de revisión y validación de los estudios y diseños, asegurando que las respuestas se encuentren alineadas con el marco normativo vigente y con los criterios de calidad exigidos. Gestionar la elaboración, consolidación y presentación de los soportes documentales necesarios para el recibo a satisfacción, incluyendo actas, informes técnicos y jurídicos, matrices de cumplimiento normativo, conceptos de viabilidad y demás documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y contractuales. Verificar que los productos finales incorporen de manera adecuada las normas citadas como sustento de viabilidad, dejando trazabilidad clara de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que respaldan el desarrollo del proyecto o que explican su condición normativa. Acompañar a la Entidad durante las etapas de cierre técnico y jurídico del componente de estudios y diseños, apoyando la toma de decisiones relacionadas con el recibo a satisfacción total o parcial de los productos contratados.

- **Coordinación técnica:** En el desarrollo de este componente, el Consultor deberá acompañar de manera permanente el proceso de evaluación normativa urbana y ambiental de los proyectos, analizando las condiciones de uso del suelo, tratamientos urbanísticos, restricciones, afectaciones, determinantes ambientales y demás variables que incidan en la formulación y viabilidad de los diseños. Emitir conceptos de apoyo técnico–jurídico relacionados con la situación predial de los proyectos, incluyendo revisión de títulos, afectaciones legales, servidumbres y demás aspectos que incidan en la ejecución de las intervenciones propuestas. Coordinar y apoyar las diferentes etapas de licenciamiento urbanístico, permisos, autorizaciones y trámites requeridos ante las autoridades competentes, asegurando que los estudios y diseños se encuentren alineados con los requisitos exigidos para su aprobación. Brindar acompañamiento en la gestión de permisos y conceptos sectoriales ante entidades ambientales, de servicios públicos, planeación, patrimonio u otras que resulten competentes, emitiendo lineamientos claros para la incorporación de dichas exigencias en los diseños. Servir como enlace técnico–jurídico entre los equipos de diseño y la administración municipal, facilitando la comunicación, el entendimiento normativo y la toma de decisiones oportunas que eviten reprocesos, ajustes tardíos o riesgos legales. Verificar la consistencia normativa transversal entre los diferentes componentes del proyecto, garantizando que las soluciones técnicas propuestas respondan de manera integral al marco legal y urbanístico aplicable.

5. CENTRO VIDA DEL ADULTO MAYOR (CDV) UBICADO EN CIUDAD BOQUIA EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA

- **Recibo a satisfacción:** El Consultor será responsable de gestionar, acompañar y soportar técnica y jurídicamente el proceso de recibo a satisfacción de los estudios y diseños desarrollados en el marco del contrato, verificando que los productos entregados cumplan de manera integral con el objeto contractual, los alcances definidos, el marco normativo vigente y los estándares de calidad exigidos por la Entidad, la interventoría y la supervisión. Para tal efecto, el Consultor deberá realizar la revisión detallada de los estudios y diseños entregados, verificando su coherencia técnica y jurídica frente a la normatividad urbanística, territorial, ambiental y sectorial aplicable, así como frente a los instrumentos de planeación vigentes y a las determinantes establecidas por las autoridades competentes., También, deberá emitir conceptos técnicos y jurídicos debidamente sustentados, orientados a otorgar viabilidad normativa a los proyectos, aclarar condiciones urbanísticas, resolver observaciones formuladas por la administración municipal, la interventoría o la supervisión, y definir la procedencia de ajustes o complementaciones a los productos presentados. Coordinar y acompañar la atención de requerimientos, observaciones y solicitudes de ajuste formuladas durante el proceso de revisión y validación de los estudios y diseños, asegurando que las respuestas se encuentren alineadas con el marco normativo vigente y con los criterios de calidad exigidos. Gestionar la elaboración, consolidación y presentación de los soportes documentales necesarios para el recibo a satisfacción, incluyendo actas, informes técnicos y jurídicos, matrices de cumplimiento normativo, conceptos de viabilidad y demás documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y contractuales. Verificar que los productos finales incorporen de manera adecuada las normas citadas como sustento de viabilidad, dejando trazabilidad clara de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que respaldan el desarrollo del proyecto o que explican su condición normativa. Acompañar a la Entidad durante las etapas de cierre técnico y jurídico del componente de estudios y diseños, apoyando la toma de decisiones relacionadas con el recibo a satisfacción total o parcial de los productos contratados.

- **Coordinación técnica:** En el desarrollo de este componente, el Consultor deberá acompañar de manera permanente el proceso de evaluación normativa urbana y ambiental de los proyectos, analizando las condiciones de uso del suelo, tratamientos urbanísticos, restricciones, afectaciones, determinantes ambientales y demás variables que incidan en la formulación y viabilidad de los diseños. Emitir conceptos de apoyo técnico–jurídico relacionados con la situación predial de los proyectos, incluyendo revisión de títulos, afectaciones legales, servidumbres y demás aspectos que incidan en la ejecución de las intervenciones propuestas. Coordinar y apoyar las diferentes etapas de licenciamiento urbanístico, permisos, autorizaciones y trámites requeridos ante las autoridades competentes, asegurando que los estudios y diseños se encuentren alineados con los requisitos exigidos para su aprobación. Brindar acompañamiento en la gestión de permisos y conceptos sectoriales ante entidades ambientales, de servicios públicos, planeación, patrimonio u otras que resulten competentes, emitiendo lineamientos claros para la incorporación de dichas exigencias en los diseños. Servir como enlace técnico–jurídico entre los equipos de diseño y la administración municipal, facilitando la comunicación, el entendimiento normativo y la toma de decisiones oportunas que eviten reprocesos, ajustes tardíos o riesgos legales. Verificar la consistencia normativa transversal entre los diferentes componentes del proyecto, garantizando que las soluciones técnicas propuestas respondan de manera integral al marco legal y urbanístico aplicable.

6. PARQUE MIRADOR CORREGIMIENTO ALTAGRACIA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.

- **Recibo a satisfacción:** El Consultor será responsable de gestionar, acompañar y soportar técnica y jurídicamente el proceso de recibo a satisfacción de los estudios y diseños desarrollados en el marco del contrato, verificando que los productos entregados cumplan de manera integral con el objeto contractual, los alcances definidos, el marco normativo vigente y los estándares de calidad exigidos por la Entidad, la interventoría y la supervisión. Para tal efecto, el Consultor deberá realizar la revisión detallada de los estudios y diseños entregados, verificando su coherencia técnica y jurídica frente a la normatividad urbanística, territorial, ambiental y sectorial aplicable, así como frente a los instrumentos de planeación vigentes y a las determinantes establecidas por las autoridades competentes., También, deberá emitir conceptos técnicos y jurídicos debidamente sustentados, orientados a otorgar viabilidad normativa a los proyectos, aclarar condiciones urbanísticas, resolver observaciones formuladas por la administración municipal, la interventoría o la supervisión, y definir la procedencia de ajustes o complementaciones a los productos presentados. Coordinar y acompañar la atención de requerimientos, observaciones y solicitudes de ajuste formuladas durante el proceso de revisión y validación de los estudios y diseños, asegurando que las respuestas se encuentren alineadas con el marco normativo vigente y con los criterios de calidad exigidos. Gestionar la elaboración, consolidación y presentación de los soportes documentales necesarios para el recibo a satisfacción, incluyendo actas, informes técnicos y jurídicos, matrices de cumplimiento normativo, conceptos de viabilidad y demás documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y contractuales. Verificar que los productos finales incorporen de manera adecuada las normas citadas como sustento de viabilidad, dejando trazabilidad clara de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que respaldan el desarrollo del proyecto o que explican su condición normativa. Acompañar a la Entidad durante las etapas de cierre técnico y jurídico del componente de estudios y diseños, apoyando la toma de decisiones relacionadas con el recibo a satisfacción total o parcial de los productos contratados.

- **Coordinación técnica:** En el desarrollo de este componente, el Consultor deberá acompañar de manera permanente el proceso de evaluación normativa urbana y ambiental de los proyectos,

analizando las condiciones de uso del suelo, tratamientos urbanísticos, restricciones, afectaciones, determinantes ambientales y demás variables que incidan en la formulación y viabilidad de los diseños. Emitir conceptos de apoyo técnico–jurídico relacionados con la situación predial de los proyectos, incluyendo revisión de títulos, afectaciones legales, servidumbres y demás aspectos que incidan en la ejecución de las intervenciones propuestas. Coordinar y apoyar las diferentes etapas de licenciamiento urbanístico, permisos, autorizaciones y trámites requeridos ante las autoridades competentes, asegurando que los estudios y diseños se encuentren alineados con los requisitos exigidos para su aprobación. Brindar acompañamiento en la gestión de permisos y conceptos sectoriales ante entidades ambientales, de servicios públicos, planeación, patrimonio u otras que resulten competentes, emitiendo lineamientos claros para la incorporación de dichas exigencias en los diseños. Servir como enlace técnico–jurídico entre los equipos de diseño y la administración municipal, facilitando la comunicación, el entendimiento normativo y la toma de decisiones oportunas que eviten reprocesos, ajustes tardíos o riesgos legales. Verificar la consistencia normativa transversal entre los diferentes componentes del proyecto, garantizando que las soluciones técnicas propuestas respondan de manera integral al marco legal y urbanístico aplicable.

7. ESTACIONES DE BOMBEROS DE CUBA Y DE CERRITOS EN PEREIRA.

- **Recibo a satisfacción:** El Consultor será responsable de gestionar, acompañar y soportar técnica y jurídicamente el proceso de recibo a satisfacción de los estudios y diseños desarrollados en el marco del contrato, verificando que los productos entregados cumplan de manera integral con el objeto contractual, los alcances definidos, el marco normativo vigente y los estándares de calidad exigidos por la Entidad, la interventoría y la supervisión. Para tal efecto, el Consultor deberá realizar la revisión detallada de los estudios y diseños entregados, verificando su coherencia técnica y jurídica frente a la normatividad urbanística, territorial, ambiental y sectorial aplicable, así como frente a los instrumentos de planeación vigentes y a las determinantes establecidas por las autoridades competentes., También, deberá emitir conceptos técnicos y jurídicos debidamente sustentados, orientados a otorgar viabilidad normativa a los proyectos, aclarar condiciones urbanísticas, resolver observaciones formuladas por la administración municipal, la interventoría o la supervisión, y definir la procedencia de ajustes o complementaciones a los productos presentados. Coordinar y acompañar la atención de requerimientos, observaciones y solicitudes de ajuste formuladas durante el proceso de revisión y validación de los estudios y diseños, asegurando que las respuestas se encuentren alineadas con el marco normativo vigente y con los criterios de calidad exigidos. Gestionar la elaboración, consolidación y presentación de los soportes documentales necesarios para el recibo a satisfacción, incluyendo actas, informes técnicos y jurídicos, matrices de cumplimiento normativo, conceptos de viabilidad y demás documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y contractuales. Verificar que los productos finales incorporen de manera adecuada las normas citadas como sustento de viabilidad, dejando trazabilidad clara de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que respaldan el desarrollo del proyecto o que explican su condición normativa. Acompañar a la Entidad durante las etapas de cierre técnico y jurídico del componente de estudios y diseños, apoyando la toma de decisiones relacionadas con el recibo a satisfacción total o parcial de los productos contratados.

- **Coordinación técnica:** En el desarrollo de este componente, el Consultor deberá acompañar de manera permanente el proceso de evaluación normativa urbana y ambiental de los proyectos, analizando las condiciones de uso del suelo, tratamientos urbanísticos, restricciones, afectaciones, determinantes ambientales y demás variables que incidan en la formulación y viabilidad de los

diseños. Emitir conceptos de apoyo técnico–jurídico relacionados con la situación predial de los proyectos, incluyendo revisión de títulos, afectaciones legales, servidumbres y demás aspectos que incidan en la ejecución de las intervenciones propuestas. Coordinar y apoyar las diferentes etapas de licenciamiento urbanístico, permisos, autorizaciones y trámites requeridos ante las autoridades competentes, asegurando que los estudios y diseños se encuentren alineados con los requisitos exigidos para su aprobación. Brindar acompañamiento en la gestión de permisos y conceptos sectoriales ante entidades ambientales, de servicios públicos, planeación, patrimonio u otras que resulten competentes, emitiendo lineamientos claros para la incorporación de dichas exigencias en los diseños. Servir como enlace técnico–jurídico entre los equipos de diseño y la administración municipal, facilitando la comunicación, el entendimiento normativo y la toma de decisiones oportunas que eviten reprocesos, ajustes tardíos o riesgos legales. Verificar la consistencia normativa transversal entre los diferentes componentes del proyecto, garantizando que las soluciones técnicas propuestas respondan de manera integral al marco legal y urbanístico aplicable.

8. CENTRO EXPERIENCIAL PARA LA COMUNA VILLA SANTANA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.

- **Recibo a satisfacción:** El Consultor será responsable de gestionar, acompañar y soportar técnica y jurídicamente el proceso de recibo a satisfacción de los estudios y diseños desarrollados en el marco del contrato, verificando que los productos entregados cumplan de manera integral con el objeto contractual, los alcances definidos, el marco normativo vigente y los estándares de calidad exigidos por la Entidad, la interventoría y la supervisión. Para tal efecto, el Consultor deberá realizar la revisión detallada de los estudios y diseños entregados, verificando su coherencia técnica y jurídica frente a la normatividad urbanística, territorial, ambiental y sectorial aplicable, así como frente a los instrumentos de planeación vigentes y a las determinantes establecidas por las autoridades competentes., También, deberá emitir conceptos técnicos y jurídicos debidamente sustentados, orientados a otorgar viabilidad normativa a los proyectos, aclarar condiciones urbanísticas, resolver observaciones formuladas por la administración municipal, la interventoría o la supervisión, y definir la procedencia de ajustes o complementaciones a los productos presentados. Coordinar y acompañar la atención de requerimientos, observaciones y solicitudes de ajuste formuladas durante el proceso de revisión y validación de los estudios y diseños, asegurando que las respuestas se encuentren alineadas con el marco normativo vigente y con los criterios de calidad exigidos. Gestionar la elaboración, consolidación y presentación de los soportes documentales necesarios para el recibo a satisfacción, incluyendo actas, informes técnicos y jurídicos, matrices de cumplimiento normativo, conceptos de viabilidad y demás documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos técnicos, legales y contractuales. Verificar que los productos finales incorporen de manera adecuada las normas citadas como sustento de viabilidad, dejando trazabilidad clara de las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas que respaldan el desarrollo del proyecto o que explican su condición normativa. Acompañar a la Entidad durante las etapas de cierre técnico y jurídico del componente de estudios y diseños, apoyando la toma de decisiones relacionadas con el recibo a satisfacción total o parcial de los productos contratados.

- **Coordinación técnica:** En el desarrollo de este componente, el Consultor deberá acompañar de manera permanente el proceso de evaluación normativa urbana y ambiental de los proyectos, analizando las condiciones de uso del suelo, tratamientos urbanísticos, restricciones, afectaciones, determinantes ambientales y demás variables que incidan en la formulación y viabilidad de los diseños. Emitir conceptos de apoyo técnico–jurídico relacionados con la situación predial de los

proyectos, incluyendo revisión de títulos, afectaciones legales, servidumbres y demás aspectos que incidan en la ejecución de las intervenciones propuestas. Coordinar y apoyar las diferentes etapas de licenciamiento urbanístico, permisos, autorizaciones y trámites requeridos ante las autoridades competentes, asegurando que los estudios y diseños se encuentren alineados con los requisitos exigidos para su aprobación. Brindar acompañamiento en la gestión de permisos y conceptos sectoriales ante entidades ambientales, de servicios públicos, planeación, patrimonio u otras que resulten competentes, emitiendo lineamientos claros para la incorporación de dichas exigencias en los diseños. Servir como enlace técnico–jurídico entre los equipos de diseño y la administración municipal, facilitando la comunicación, el entendimiento normativo y la toma de decisiones oportunas que eviten reprocesos, ajustes tardíos o riesgos legales. Verificar la consistencia normativa transversal entre los diferentes componentes del proyecto, garantizando que las soluciones técnicas propuestas respondan de manera integral al marco legal y urbanístico aplicable.

2.3. CARACTERISTICAS TECNICAS DE LOS ENTREGABLES

COMPONENTE DERECHO URBANO									
ITEM	COMPONENTE	PRODUCTO	SEDE DIRECCION OPERATIVA DE CONSTRUCCIONES	TEATRO SANTIAGO LONDOÑO	CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL	CENTRO VIDA ADULTO MAYOR	PARQUE MIRADOR ALTAGRACIA	BOMBEROS CUBA Y CERRITOS	CENTRO EXPERIENCIAL
1	**RECIBO A SATISFACCION**	Conceptos que soporten jurídicamente, las gestiones y ajustes requeridos para el recibo a satisfacción de los estudios y diseños según el marco normativo vigente aplicable, y permita la aprobación de los mismos ante las entidades y entes correspondientes.							
2	**COORDINACION TECNICA**	Plan de trabajo con cronograma de consultas por cada lote							
		Conceptos de apoyo por proyecto a los procesos relacionados con predios, relacionando todas las etapas de licenciamiento, permisos de diferentes entidades y otros que requiera cada proyecto.							
		Conceptos para dar viabilidad o claridad técnica o jurídica a los proyectos.							

		Respuesta a los requerimientos realizados por la administracion municipal, conforme a los estándares de calidad requeridos por la interventoría y la supervisión del proceso.							
		Soportes de proceso de emisión de conceptos jurídicos, respuestas a requerimientos y otros, cumpliendo con la normatividad vigente y citando las normas que viabilicen el desarrollo de proyectos o aclaren su condición.							

ACOMPAÑAMIENTO TRANSVERSAL EN DERECHO URBANO			
ITEM	**COMPONENTE**	**PRODUCTO**	**FASE PAGO**
3	**CONCEPTOS EN DERECHO URBANO**	Conceptos jurídicos especializados en Derecho Urbano, orientados al acompañamiento técnico y normativo de los proyectos que se asignen, pertenecientes a la Empresa de Desarrollo Urbano de Pereira – EDUP, conforme a los requerimientos específicos de cada proyecto, segun aspectos jurídicos relacionados con el proceso de cada uno, y a la normatividad vigente aplicable.	1

3. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo del presente contrato será de **DOS (2) MESES**, contados a partir de la fecha de firma del acta de inicio, sin exceder la presente vigencia fiscal.

4. LUGAR DE EJECUCIÓN:

Municipio de Pereira.

5. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

El futuro Contratista deberá cumplir las siguientes obligaciones:

5.1. **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** El futuro Contratista deberá cumplir las siguientes obligaciones:

- Antes y durante la ejecución del contrato, el consultor realizará los trabajos requeridos de acuerdo con la mejor práctica de la arquitectura e ingeniería, con el personal idóneo y dedicando el tiempo necesario para cumplir las obligaciones

contraídas con el fin de permitir que el objeto del contrato se cumpla dentro del tiempo y plazo programados.

- En el desarrollo del contrato se deben cumplir las condiciones técnicas de diseño, normas y demás lineamientos que apliquen, y especificaciones generales de construcción vigentes al momento del desarrollo de las actividades contractuales, y demás normatividad y actividades descritas en el Requerimiento Técnico.
- El consultor será responsable de un adecuado planeamiento, programación y conducción de estudios y garantizar la solidez técnica e integridad de los mismos. El trabajo deberá ejecutarse bajo los manuales y estándares vigentes, asegurando que los resultados de cada especialidad cumplan con los niveles de precisión y calidad exigidos para los proyectos.
- Contar con el personal suficiente y calificado para desarrollar las actividades establecidas, cumpliendo con los requerimientos indicados en la experiencia.
- El consultor será responsable de la elaboración de los documentos técnicos.
- Es responsabilidad del Consultor garantizar el cumplimiento y suficiencia de requerimientos técnicos y términos de referencias, por lo que la aprobación de los productos por parte de la Consultoría y/o suscripción del Acta de Recibo Definitivo del Contrato, no lo exonera de las obligaciones y responsabilidades estipuladas en el contrato en cuanto a calidad del servicio prestado.
- El consultor debe garantizar que en cada componente se asista a las reuniones técnicas convocadas.
- Será responsabilidad del consultor las impresiones solicitadas por las curadurías y/o entidades competentes en el proceso de revisión para la obtención de la licencia de construcción o aprobación ante entidades.
- Cuando se realicen observaciones, se cuenta con un plazo de 10 dias hábiles para dar respuesta, en caso de que no sea posible cumplir con este plazo deberá notificar por escrito con la justificación necesaria para ello.
- Todos los pagos deben contener informes y anexos en formatos a suministrar por parte de la EDUP, los cuales deben ser cargados en la plataforma de Siifweb. Tener en cuenta que esta plataforma solo recibe archivos hasta 3 megas, si es necesario deberá comprimir. De igual forma, estos mismos anexos, con los productos y evidencias de cada pago en carpetas comprimidas, deberán ser cargados a la plataforma Secop II, junto con la orden de pago emitida por EDUP debidamente firmada por el director administrativo de la entidad. Tener en cuenta que esta plataforma solo recibe archivos hasta 50 megas, si es necesario deberá dividir y comprimir.
- Se debe tramitar con anticipación y de manera completa, todos los documentos para llevar a cabo la liquidación del contrato, cuando se haya recibido a satisfacción toda la información, productos y alcances completos, incluyendo los formatos a suministrar por la entidad, paz y salvo de ley y otros que la EDUP le solicitará por escrito. La no entrega completa y oportuna de esta información podría generar retrasos en los pagos finales sobre los cuales la EDUP no se hace responsable.
- Debe garantizar, su asistencia o la de un representante, a los comités de

seguimiento quincenales programados por la EDUP y, a otros comités extraordinarios o programados o citados por la Entidad.

- Los formatos de presentación y nombres de todos los documentos, archivos, planos, fotografías y anexos deben cumplir con los parámetros indicados en la tabla de denominación de archivos suministrada, el no cumplimiento de este requerimiento será causal de devolución de entregables.
- Programar las actividades que deba desarrollar para el cumplimiento del objeto del contrato y cumplir a cabalidad con la entrega de los productos de acuerdo a la descripción contenida en los documentos del contrato y conforme los cronogramas y plan de trabajo acordados con el supervisor del contrato.
- Sostener los precios de la oferta durante la vigencia del contrato.
- Participar de la liquidación del contrato dentro del término estipulado para el efecto y entregando la documentación exigida por la ley.
- Comunicarle a la Entidad Estatal contratante cualquier circunstancia técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución del contrato.
- Informar oportunamente al supervisor de la Entidad Estatal contratante los inconvenientes e incumplimientos que se lleguen a presentar en el desarrollo del contrato.
- No detener injustificadamente la ejecución del contrato en ningún momento.
- No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho, en este caso el contratista informará inmediatamente al CONTRATANTE, el incumplimiento de esta obligación dará lugar a la declaratoria de caducidad del contrato.
- No difundir sin autorización previa, la información privada de la Empresa, ni la información o documentación que el contratista o su equipo de trabajo llegaren a obtener de la ejecución del presente contrato.
- Utilizar los elementos de la Entidad bajo su responsabilidad.
- Cumplir los lineamientos y reglamentos de la Entidad.
- Presentar a la EDUP la prueba suficiente que demuestre que se encuentra afiliado y al día con el pago de los aportes al Sistema Integral de Seguridad Social oportunamente (Salud, Pensión y ARL), de conformidad con la Ley 828 de 2003 y la Ley 1438 de 2011.

5.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

1. La EDUP se compromete para con EL CONTRATISTA a pagar en las fechas que se convenga previa presentación de la correspondiente factura o cuenta de cobro de la prestación del servicio a entera satisfacción por parte de la EDUP.
2. Exigirá a EL CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato contratado. Igual exigencia podrá hacer al Garante.
3. Adelantarán revisiones periódicas a los servicios prestados para verificar que ellos cumplan con las condiciones de calidad ofrecidas por EL CONTRATISTA y promover las acciones de responsabilidad cuando no se cumpla.

4. Sin perjuicio del llamamiento en garantía, La EDUP repetirá contra EL CONTRATISTA por las indemnizaciones que deba pagar como consecuencia de la actividad contractual.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, REQUISITOS DE EDUCACIÓN Y EXPERIENCIA:

6.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

La modalidad de selección pertinente para esta contratación, atendiendo las características del mismo, será la establecida en el por lo señalado en el Acuerdo N° 006 de 2017 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO DE CONTRATACION DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA – EDUP", modificado mediante Acuerdo No. 008 de 2017 "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ESTATUTO DE CONTRATACION DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA - EDUP", y La Resolución de Gerencia No. 007 – 2017 "POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA EL MANUAL DE CONTRATACIÓN", el cual en su Artículo 13 CONTRATACIÓN DIRECTA, consagra que se podrá contractar directamente sin que medie una invitación en los siguientes casos:

t) Siempre que el valor del proceso de selección sea igual o inferior a cuarenta (40) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

6.2. REQUISITOS (Idoneidad):

Título profesional en área de conocimiento requerida: Derecho Especialización requerida: Derecho urbano y Planificación Territorial o afines.

6.3. REQUISITOS DE EXPERIENCIA:

Experiencia Mínima de 24 meses relacionada con proyectos institucionales o procesos de ordenamiento territorial, los cuales deben constar en mínimo 2 certificados de experiencia.

7. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

Cumpliendo con el objeto y necesidades planteadas para la correcta ejecución del contrato N° 3713 de 2026 firmado con el Municipio de Pereira con base en el presupuesto oficial elaborado para este contrato, el valor determinado por la EDUP para costear la ejecución de los estudios y diseños en fase III que se requieran para ejecución correcta de la información indicada en el objeto y los alcances del contrato, asciende a CUARENTA MILLONES QUINIENTOS

SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL VIGENTE ($40.575.290) IVA incluido.

COMPONENTE DERECHO URBANO								
ITEM	COMPONENTE	PROFESIONAL	CANTIDAD	VALOR UNIT	MES	DEDICACION	SUBTOTAL	TOTALES
1	RECIBO A SATISFACCION	Especialista en Derecho Urbano	1	$6.820.000	4	0,5	$13.640.000	$13.640.000
2	COORDINACION TECNICA	Especialista en Derecho Urbano	1	$6.820.000	4	0,5	$13.640.000	$13.640.000
							SUBTOTAL	**$27.280.000**
							FACTOR MULTIPLICADOR	1,44%	$392.832
							SUBTOTAL	**$27.672.832**
							Estampilla Pro Bienestar Adulto Mayor	2,00%	$553.457
							Estampilla Pro Universidad UTP	1,00%	$276.728
							Estampilla Pro Cultura	1,50%	$415.092
							Estampilla Justicia Familiar	2,00%	$553.457
							Tasa Pro Deporte	2,00%	$553.457
							IVA 19%	19,00%	$5.257.838
							SUBTOTAL	**$35.282.861**
ACOMPAÑAMIENTO TRANSVERSAL EN DERECHO URBANO								
ITEM	COMPONENTE	PROFESIONAL	CANTIDAD	VALOR UNIT	MES	DEDICACION	SUBTOTAL	TOTALES
3	CONCEPTOS EN DERECHO URBANO	Especialista en Derecho Urbano	1	$6.820.000	1,5	0,4	$4.092.000	$4.092.000
							SUBTOTAL	**$4.092.000**
							FACTOR MULTIPLICADOR	1,44%	$58.925
							SUBTOTAL	**$4.150.925**
							Estampilla Pro Bienestar Adulto Mayor	2,00%	$83.018
							Estampilla Pro Universidad UTP	1,00%	$41.509
							Estampilla Pro Cultura	1,50%	$62.264
							Estampilla Justicia Familiar	2,00%	$83.018
							Tasa Pro Deporte	2,00%	$83.018
							IVA 19%	19,00%	$788.676
							SUBTOTAL	**$5.292.429**
							TOTAL	**$40.575.290**

8. FORMA DE PAGO Y RESPALDO PRESUPUESTAL:

8.1. FORMA DE PAGO:

LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA – EDUP, pagará el valor total, del contrato de la siguiente manera y por productos entregables:

PRODUCTOS PRIMER PAGO	40%	$16.230.116
PRODUCTOS SEGUNDO PAGO	50%	$20.287.645
PRODUCTOS TERCER PAGO	10%	$4.057.529
TOTAL	**100%**	**$40.575.290**

LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA – EDUP, pagará al contratista de la siguiente manera y por productos entregables:

PRIMER PAGO: Correspondiente al cuarenta (40%) por ciento una vez aprobados los entregables de esta etapa.

COMPONENTE DERECHO URBANO, CONTRATO 3713 DE 2026

COMPONENTE	PRODUCTO	SEDE DIRECCION OPERATIVA DE CONSTRUCCIONES	TEATRO SANTIAGO LONDOÑO	CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL	CENTRO VIDA ADULTO MAYOR	PARQUE MIRADOR ALTAGRACIA	BOMBEROS CUBA Y CERRITOS	CENTRO EXPERIENCIAL
COORDINACION TECNICA	Plan de trabajo con cronograma de consultas por cada lote							
	Conceptos de apoyo por proyecto a los procesos relacionados con predios, relacionando todas las etapas de licenciamiento, permisos de diferentes entidades y otros que requiera cada proyecto.							

ACOMPAÑAMIENTO TRANSVERSAL EN DERECHO URBANO

COMPONENTE	PRODUCTO
CONCEPTOS EN DERECHO URBANO	Conceptos jurídicos especializados en Derecho Urbano, orientados al acompañamiento técnico y normativo de los proyectos que se asignen, pertenecientes a la Empresa de Desarrollo Urbano de Pereira – EDUP, conforme a los requerimientos específicos de cada proyecto, segun aspectos jurídicos relacionados con el proceso de cada uno, y a la normatividad vigente aplicable.

SEGUNDO PAGO: Correspondiente al cincuenta (50%) por ciento una vez aprobados los entregables de esta etapa.

COMPONENTE DERECHO URBANO, CONTRATO 3713 DE 2026

COMPONENTE	PRODUCTO	SEDE DIRECCION OPERATIVA DE CONSTRUCCIONES	TEATRO SANTIAGO LONDOÑO	CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL	CENTRO VIDA ADULTO MAYOR	PARQUE MIRADOR ALTAGRACIA	BOMBEROS CUBA Y CERRITOS	CENTRO EXPERIENCIAL

RECIBO A SATISFACCION	Conceptos que soporten jurídicamente, las gestiones y ajustes requeridos para el recibo a satisfacción de los estudios y diseños según el marco normativo vigente aplicable, y permita la aprobación de los mismos ante las entidades y entes correspondientes.							
COORDINACION TECNICA	Conceptos para dar viabilidad o claridad técnica o jurídica a los proyectos.							
	Respuesta a los requerimientos realizados por la administracion municipal, conforme a los estándares de calidad requeridos por la interventoría y la supervisión del proceso.							
	Soportes de proceso de emisión de conceptos jurídicos, respuestas a requerimientos y otros, cumpliendo con la normatividad vigente y citando las normas que viabilicen el desarrollo de proyectos o aclaren su condición.							

TERCER PAGO: Correspondiente al diez (10%) por ciento para liquidación una vez aprobados todos los productos ante la entidad contratante.

A cada acta o pago se le descontarán las retenciones y deducciones de ley.

A cada acta se le descontarán las retenciones y deducciones de ley, a las que se les debe anexar informe que corresponda a las actividades y a las condiciones de un contrato de esta envergadura, copias de los pagos de autoliquidaciones y/o certificación de Paz y Salvo (EPS, ARL, Pensión) pago de aportes parafiscales; dicha documentación será verificada por la supervisión previo a cada acta de pago.

De acuerdo con las leyes laborales, el supervisor al final del contrato hará una revisión de tales pagos y en caso de presentarse un saldo pendiente, así lo informará y la pagaduría del contratante queda autorizada para retener del saldo adeudado que girará directamente a los correspondientes sistemas, con prioridad a los regímenes de salud y pensiones.

8.2. RESPALDO PRESUPUESTAL:

El pago del valor de la compra se sujetará a las apropiaciones que para tal efecto se hallen previstas en el presupuesto de la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE PEREIRA - EDUP, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 81 de fecha 12 de mayo de 2026, RUBRO 2.4.5.02.08 SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS Y SERVICIOS DE PRODUCCIÓN y 2.1.2.02.02.008 SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS Y SERVICIOS DE PRODUCCIÓN, por valor de CUARENTA MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA PESOS M/CTE. ($40.575.290)

9. ANALISIS DEL SECTOR:

El presente análisis se realiza con el fin de conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar y siguiendo las indicaciones dadas por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente mediante instructivo publicado, el siguiente es el análisis del sector:

PERSPECTIVA LEGAL: Para la ejecución del objeto que se pretende contratar, la entidad Persona natural con Título profesional en área de conocimiento requerida: Derecho Especialización requerida: Derecho urbano y Planificación Territorial o afines.

PERSPECTIVA COMERCIAL: Una vez analizada la necesidad que requiere satisfacer la entidad con la contratación, EL CONTRATISTA se seleccionará teniendo en cuenta su experiencia, así:

EXPERIENCIA: El proponente debe acreditar experiencia Mínima de 24 meses relacionada con proyectos institucionales o procesos de ordenamiento territorial, los cuales deben constar en mínimo 2 certificados de experiencia.

10. GARANTÍAS - ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO:

IDENTIFICACIÓN							EVALUACIÓN				ASIGNACIÓN		PLAN DE TRATAMIENTO						EFECTO - TTO.				Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable del tratamiento	PLAZO ESTIMADO (Tratamiento)		MONITOREO Y REVISIÓN	
N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO (Qué puede pasar y, como puede ocurrir)	CONSECUENCIA (de la ocurrencia del evento)	Probabilidad	Impacto	Total	Categoría	ENTIDAD	Contratista	Evitar	Transferir	Aceptar	Reducir Probab.	Reducir Impacto	Tratamiento / Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Total	Categoría			Fecha de Inicio	Fecha de Fin	Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad Cuándo?
ETAPA PRECONTRACTUAL																												
1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cambios en el régimen impositivo a cualquier nivel	Posible afectación del equilibrio económico	3	3	6	Alto	X				X			- Revisión periódica del marco normativo y gestionar los recursos en el caso de requerirse	2	2	4	Bajo	NO	Supervisor	Inicio Proceso	Cierre del proceso	- Revisión periódica del marco normativo y gestionar los recursos en el caso de requerirse	Mensual
2	Específico	Externo	Ejecución	Social/Político	Deficiencia en la calidad de los estudios contratado	• Demoras en el cronograma del contrato.	3	1	4	Medio		X			X			. Constitución de póliza de Calidad del servicio.	1	1	2	Bajo	SI	Contratista	Acta de Inicio	Acta de Terminación	• Realizar seguimiento en los comités del proyecto.	Quincenal

					s o en el servicio prestado																			
3	Específico	Interno	Ejecución	Económico	Incumplimiento total o parcial del contrato	Retraso en el desarrollo de los trabajos	2	3	5	Medio		X			X		Constitución de póliza de cumplimiento	2	3	5	Medio	SI	Coordinador / Contratista	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Seguimiento con la compañía de seguros	Cuando se requiera el
4	Específico	Interno	Ejecución	Económico	Incumplimiento en el pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones	Demandas laborales y sanciones administrativas	2	3	5	Medio		X			X		Seguimiento periódico del historial de pagos, en cada corte de pago y verificación de seguridad social. Constitución de Póliza de Pago de salarios y prestaciones sociales.	2	3	5	Medio	SI	Coordinador / Contratista	Acta de Inicio	Acta de Terminación	Verificar pago efectivo de compromisos mediante plataformas en línea. Seguimiento con la compañía de seguros	Mensual

La naturaleza de las obligaciones a cargo de las partes y el plazo en que éstas deben cumplirse no genera riesgos que puedan alterar el equilibrio económico del futuro contrato, distinto a los relacionados con el cumplimiento de éste y que se ampararan con la correspondiente garantía, la cual podrá consistir en una póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, siempre que cumpla con los términos y condiciones previstos en la legislación vigente aplicable y que incluya los amparos establecidos en este numeral.

De conformidad con este estudio, para la presente contratación se exigirá el cubrimiento de los siguientes riesgos, con una cualquiera de las garantías señaladas:

- **Cumplimiento** del contrato en un 20% del valor del contrato, por la vigencia del contrato y seis meses más, sus prórrogas y adiciones si las hubiere.
- **Calidad del servicio** contratado en un 20% del valor del contrato, por la vigencia del contrato y seis meses más, sus prórrogas y adiciones si las hubiere.
- **De salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales** Equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del convenio con una vigencia igual al mismo y tres (3) años más.

EL CONTRATISTA se compromete a mantener vigente la garantía durante todo el tiempo que demande la ejecución del contrato, so pena de que la entidad declare el incumplimiento.

11. SUPERVISIÓN Y/O INTERVENTORIA:

La supervisión de las actividades objeto de esta CONTRATACIÓN será ejecutada directamente por quien la EDUP designe.

La Gerencia General podrá en cualquier momento, ordenar que se suspenda el contrato, si por parte del Contratista existe un incumplimiento sistemático de las instrucciones impartidas, sin que el Contratista tenga derecho a reclamos o ampliación del plazo.

Las funciones y atribuciones principales de supervisión serán las siguientes:

- Coordinar todas las actividades entre LA EDUP y EL PROVEEDOR.
- Impartir instrucciones al PROVEEDOR para iniciar las actividades.
- Estudiar y aprobar las facturas formuladas por ELPROVEEDOR.
- Estudiar y solucionar conjuntamente con EL PROVEEDOR los problemas que surjan durante la ejecución del contrato.
- Vigilar que las actividades objeto del presente contrato cumplan en un todo con los requerimientos de la Entidad contratante.
- Para la expedición de las certificaciones mensuales para el reconocimiento del suministro, la Gerencia General tendrá como soporte las constancias expedidas por el supervisor o interventor designado.

12. RECOMENDACIÓN AL REPRESENTANTE LEGAL:

De acuerdo con el presente estudio previo, queda evidenciada la necesidad que requiere satisfacer la EDUP, por lo que se recomienda al Representante legal de la entidad, celebrar el contrato con quien presente la propuesta que se ajuste al presupuesto y perfil solicitado y una vez se cuente con la disponibilidad presupuestal respectiva.

ARQ. ANDRÉS SÁENZ TABORDA
Director técnico

Revisión Jurídica: CATALINA BUITRAGO RUIZ
Abogada Contratista EDUP

Proyección Técnica: DIANA MARCELA AGUIRRE N.
Arquitecta Contratista EDUP