Empresa de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible
Nit: 901.128.252-9

ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANO SOSTENIBLE DE SANTA MARTA

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	
FECHA	AGOSTO DEL 2026

En virtud de lo señalado en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, lo señalado en el Decreto 1082 de 2015, sumado a lo establecido en los artículos 17 y 22 del Manual de Contratación de la EDUS, se realiza el presente estudio previo para dar soporte al proceso de Contratación Directa.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA EDUS PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Que mediante el Decreto Distrital 312 de 2016, se creó la Empresa Distrital de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Santa Marta -EDUS-, como una empresa industrial y comercial del estado del orden distrital, cuyo objeto, conforme con el artículo 107 del citado Decreto 312, es el de llevar a cabo las acciones de planificación, contratación y ejecución de proyectos para el mantenimiento, mejoramiento, construcción y rehabilitación de obras de infraestructura, y de proyectos urbanísticos e inmobiliarios para el desarrollo físico del Distrito de manera armónica y sostenible, manteniendo el equilibrio social y ecológico.

De acuerdo con el Decreto de creación y estatutos de la Empresa, la EDUS se encuentra facultada para actuar como operador urbano, desarrollar proyectos de infraestructura, urbanísticos, inmobiliarios y de renovación urbana, entre otros, así como celebrar convenios, suscribir y ejecutar todo tipo de contratos, asociarse o formar consorcios o uniones temporales, y en general, todas aquellas actividades que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines, especialmente para contratar el diseño y la ejecución de obras públicas de infraestructura con entidades públicas. Lo anterior, podrá hacerlo con personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras; atendiendo precisos criterios técnicos, rigor jurídico y equilibrio financiero, que le permita el cumplimiento de su objeto.

Dentro de su objeto, la EDUS podrá actuar como operador catastral, de conformidad con el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, los Decretos Nacionales 1983 de 2019 y 148 de 2000 que adicionan el decreto nacional 1170 de 2015 y la regulación complementaria que expida el Gobierno nacional y el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", por consiguiente, en el desarrollo de su naturaleza, la EDUS suscribió con el Distrito de Santa Marta, el contrato Interadministrativo No. 913 de 2021, el cual tiene por objeto: *"Desarrollar para el distrito de Santa Marta, las labores operativas que sirvan de insumo para adelantar los procesos de actualización urbana y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados conforme a la regulación que para el efecto expida el gobierno nacional".*

Para la vigencia 2024, en el marco de las metas del Plan de Desarrollo Distrital "Santa Marta 500+", se constituyó un nuevo modelo operativo catastral bajo la figura de un Operador Catastral conformado por el contratista plural Unión Temporal Operador Catastro Multipropósito 2024, integrado en partes iguales por la EDUS y la sociedad E+ZES S.A.S., ambas de naturaleza pública. Esta estrategia fortaleció la estructura organizacional y operativa del proceso catastral.

En consecuencia, para la vigencia 2025, se estructuró una nueva etapa del proyecto catastral, denominada "*Fortalecimiento Integral de la Dirección y Operación de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito Fase I del Distrito de Santa Marta*", en concordancia con las metas del Plan de Desarrollo vigente.

En virtud de lo anterior, el día 19 de julio de 2025, se suscribió el Contrato Interadministrativo No. CI-001516-2025 entre el Distrito de Santa Marta y la UT OPERADOR CATASTRO 2025, conformado por la EDUS y la sociedad E+ZES, empresas de naturaleza pública, con una participación igualitaria de ambas partes en el contratista plural; el cual inició su ejecución el día 23 de julio de 2025.

la necesidad de contratar los servicios y suministro de publicidad yace para promover las actividades relacionadas con el proceso catastral que se adelanta en el Distrito de Santa Marta. La EDUS, actuando dentro de su capacidad como entidad con porcentaje dentro de la Unión temporal operadora catastral, tiene la obligación de implementar mecanismos efectivos para la difusión de los avances y resultados de los procesos catastrales, contribuyendo al fortalecimiento de la comunicación y la transparencia en la gestión pública.

El presente servicio de publicidad tiene como objetivo primordial asegurar la visibilidad de los proyectos catastrales en curso, en el marco de la actualización urbana y conservación catastral bajo el enfoque multipropósito, promovido por la Ley 1955 de 2019 y las normativas complementarias. La contratación de los servicios publicitarios se encuentra alineada con las metas del Plan de Desarrollo Distrital "Santa Marta 500+", el cual busca la modernización y fortalecimiento del sistema catastral a través de la implementación de nuevas estrategias operativas. En este contexto, los medios de difusión seleccionados permitirán informar a la ciudadanía sobre el progreso de la operación catastral, los beneficios del proceso y el acceso a la información relevante.

De acuerdo con los productos y servicios específicos requeridos, se solicita la difusión en diversos medios, tanto digitales como tradicionales, para maximizar el alcance y la efectividad de la comunicación. Estos incluyen la creación de videos publicitarios para redes sociales, la publicación en prensa escrita de alta circulación, la transmisión de cuñas radiales en medios de la ciudad, y la impresión de material publicitario en puntos clave, como paraderos y vallas. Asimismo, se contempla la implementación de sistemas de mensajería masiva a través de WhatsApp y la colocación de carro-vallas, que permitan la visualización continua del mensaje catastral a lo largo de la ciudad.

Adicionalmente, se requiere la impresión y colocación de vinilos adhesivos y microperforados en ubicaciones estratégicas, como ventanas de edificios y oficinas, para reforzar la presencia física del mensaje institucional. Los elementos publicitarios deberán cumplir con los estándares de calidad y adecuarse a los espacios y características del entorno urbano de Santa Marta.

Por tanto, la necesidad de contratación de estos servicios obedece a la estrategia comunicacional adoptada para garantizar la apropiación y el seguimiento de la ciudadanía en los procesos catastrales, así como para fortalecer la transparencia y la participación en el desarrollo de los proyectos de infraestructura y urbanismo del Distrito. La publicidad resulta fundamental para informar, sensibilizar y motivar a los ciudadanos en torno a los avances y beneficios de la operación catastral, alineándose con los objetivos institucionales y las exigencias normativas nacionales e internacionales en materia de gestión catastral.

Que, por medio de resolución de fecha tres (3) de agosto de la presente anualidad, la gerencia general, autorizó la contratacion directa para los servicios y suministro de publicidad para la difusión de los servicios que en cabeza de la entidad se encuentran

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

OBJETO:

Suministrar los bienes y prestar los servicios de publicidad requeridos para la difusión de los procesos catastrales adelantados en el Distrito de Santa Marta, mediante el diseño, producción, elaboración, impresión, publicación, emisión y distribución de material publicitario en medios digitales, impresos, radiales y demás medios de comunicación, con el propósito de informar, divulgar y sensibilizar a la ciudadanía sobre el desarrollo y avance de la operación catastral.

2.2. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO:

En desarrollo del objeto contractual, el contratista deberá suministrar los bienes y prestar los servicios de publicidad requeridos para la divulgación de los procesos catastrales adelantados por el Distrito de Santa Marta, garantizando el diseño, producción, elaboración, impresión, publicación, emisión, difusión y entrega de los productos publicitarios, conforme a las especificaciones técnicas definidas por la Entidad.

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
1	DIFUSIÓN EN MEDIOS DIGITALES (PLATAFORMAS Y REDES SOCIALES, ELABORACIÓN DE VIDEO PUBLICIDAD PARA DIFUSIÓN, IMPULSO DE REDES SOCIALES).	1
2	DIFUSIÓN EN MEDIOS ESCRITOS (PRENSA ESCRITA, PERIÓDICOS DE ALTA CIRCULACIÓN, DOS VECES POR SEMANA HASTA FINALIZAR EL CONTRATO).	1
3	CUÑAS RADIALES (EN MÍNIMO 4 MEDIOS RADIALES DE LA CIUDAD CON ALTA AUDIENCIA AUDITIVA)	1
4	IMPRESIÓN DE VOLANTES Y MUPPIS PARA PARADEROS Y VALLAS (MÍNIMO 4 PARADEROS)	1
5	MENSAJES DE TEXTOS Y MASIVOS DE WHATSAPP.	1
6	CARRO VALLA CON LA INFORMACIÓN DE CATASTRO DE LUNES A VIERNES A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO	1
7	VALLAS PUBLICITARIAS POR DIFERENTES PUNTOS DE LA CIUDAD (MININO 4)	1

8	GORRAS SUBLIMADA	100
9	MUGS SUBLIMADO	70
10	THERMOS - CARAMAÑOLAS	100
11	ABANICOS SANDUCHADO IMPRESO POR AMBOS LADOS - 1000 UND	1000
12	PAD MOUSE SUBLIMADO	90
13	LLAVEROS SEGÚN MODELO	100
14	CAMISETA ESTAMPADA/ SUBLIMADA SEGÚN MEDIDAS ESTANDAR	80
15	REVISTAS X 12 PAG	500
16	AFICHES IMPRESIÓN DIGITAL	50
17	CARTILLAS MEDIA CARTA IMPRESIÓN DIGITAL X 12 PAG	100
18	CARNETS + CINTA MARCADA	50

Una vez suscrito el contrato, el contratista, en coordinación con el supervisor designado por la EDUS, deberá elaborar y presentar para aprobación un cronograma detallado de ejecución de las actividades objeto del contrato, el cual contendrá, como mínimo, la programación de las acciones de difusión, publicidad y suministro de los elementos contratados.

En relación con el servicio de carro valla, el cronograma deberá establecer la ruta de recorrido, identificando los barrios, comunas, localidades o sectores del Distrito de Santa Marta por los cuales transitará, así como los días, horarios y tiempo de permanencia en cada recorrido, de conformidad con las necesidades de divulgación definidas por la Entidad, hasta completar la totalidad de las horas contratadas.

Respecto de las vallas publicitarias, el contratista deberá presentar para aprobación del supervisor la propuesta de ubicación de las mismas, identificando los puntos estratégicos del Distrito donde serán instaladas, con el fin de garantizar una adecuada cobertura e impacto de la campaña de divulgación de la operación catastral.

La información institucional que será objeto de divulgación en los diferentes medios y piezas publicitarias será suministrada por la Empresa de Desarrollo Urbano Sostenible de Santa Marta – EDUS. Corresponderá al contratista realizar el diseño gráfico, la diagramación, adaptación de piezas, producción, impresión, instalación, publicación, emisión y demás actividades necesarias para la correcta ejecución de la estrategia de comunicación, garantizando que todos los productos cumplan con los lineamientos de imagen institucional y cuenten con la aprobación previa del supervisor antes de su producción o difusión.

Cualquier modificación al cronograma, a las rutas del carro valla, a la ubicación de las vallas publicitarias o a la programación de las actividades deberá contar con la autorización previa del supervisor del contrato, siempre que dicha modificación no altere el objeto contractual ni genere mayores costos para la Entidad.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y JUSTIFICACION, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

3.1 RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

El Contrato que se derive de los presentes Estudios Previos, se regirá por las normas comerciales y civiles del derecho privado, en virtud de lo señalado en el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011 y en el artículo 3 y siguiente del Manual de Contratación de la EDUS.

3.2. LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Contratación Directa de conformidad con el literal h) numeral 4º del artículo de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 y el artículo 22 del Manual de Contratación de la Entidad.

. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACION DEL MISMO

4.1 PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto oficial del proceso es de CIEN MILLONES DE PESOS ($100.000.000), incluido IVA y todos los impuestos y costos a los que haya lugar, cuyo presupuesto se encuentra respaldado por el certificado de disponibilidad presupuestal No. 360 del 30 de julio del 2026.

4.2. FORMA DE PAGO

La Empresa de Desarrollo Urbano Sostenible de Santa Marta – EDUS pagará al contratista el valor total del contrato en **un (1) único pago**, previa acreditación del cumplimiento integral del objeto contractual y del recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato

4.3. PLAZO MÁXIMO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El plazo del contrato será de hasta treinta (30) días, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

La vigencia será por el término de duración del contrato y dos (2) meses más para efectos de liquidación bilateral. Vencido el término anterior, si no hay acuerdo para la liquidación bilateral la entidad procederá a efectuar de manera unilateral la liquidación del contrato dentro de los cuatro (4) meses siguientes.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

CRITERIOS DE SELECCIÓN

En consideración a la modalidad de contratacion el ofertante deberá acreditar la experiencia mediante la presentación de mínimo uno (1) y máximo dos (2) contratos suscritos, ejecutados y terminados antes de la fecha de cierre del presente proceso de selección, con las siguientes especificaciones:

1. Cuyo objeto y/o alcance esté relacionado con el de suministro de productos o servicios de publicidad y/o Litografía.
2. Sumados, tengan una cuantía igual o superior al presupuesto oficial estimado.

6. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

No.	Riesgo identificado	Causa / evento generador	Consecuencia	Prob.	Impacto	Nivel	Asignación	Tratamiento / medidas de mitigación
1	**Incumplimiento o cumplimiento tardío del cronograma de publicidad**	Falta de planeación del contratista, insuficiencia de capacidad operativa o deficiente coordinación con los medios y proveedores.	Retraso en la estrategia de divulgación y afectación del cumplimiento del objeto contractual dentro de los 30 días.	3	4	**Alto (7)**	**Contratista**	Elaboración de cronograma detallado al inicio; aprobación del supervisor; seguimiento periódico; requerimientos ante retrasos; aplicación de multas/cláusula penal cuando corresponda.
2	**Entrega de piezas publicitarias con errores de contenido, diseño o información institucional**	Errores de diagramación, reproducción o interpretación de la información suministrada por la EDUS.	Difusión de información incorrecta, necesidad de reprocesos, desperdicio de materiales y afectación de la imagen institucional.	3	4	**Alto (7)**	**Contratista**	Prueba y revisión previa; aprobación del supervisor antes de producción/publicación; obligación de corregir sin costo los productos defectuosos.

3	**Difusión de información no autorizada o diferente a la suministrada por la EDUS**	Modificación unilateral de contenidos, inclusión de información no aprobada o publicación sin autorización.	Riesgo institucional, reputacional y de desinformación a la ciudadanía.	2	5	**Alto (7)**	**Contratista**	Prohibición expresa de modificar contenidos sin autorización; aprobación previa del supervisor; control de artes finales y piezas antes de su difusión.
4	**No efectiva publicación, emisión o difusión en los medios contratados**	Incumplimiento del medio contratado, deficiente gestión del contratista o inexistencia de soportes que acrediten la difusión.	La entidad paga por servicios que no generan la divulgación esperada y no se satisface la necesidad contractual.	3	5	**Extremo (8)**	**Contratista**	Exigir certificaciones de emisión/publicación, informes, fotografías, enlaces, capturas, pautas y demás evidencias; verificación por el supervisor antes del pago.
5	**Deficiente cobertura o alcance de la estrategia publicitaria**	Selección inadecuada de horarios, ubicaciones, rutas, medios o canales de difusión.	Menor impacto de la campaña y reducción de la efectividad de la comunicación a la ciudadanía.	3	4	**Alto (7)**	**Contratista**	Presentación y aprobación previa de plan de medios; rutas del carro-valla; ubicación de vallas; programación de cuñas y publicaciones; seguimiento del supervisor.
6	**Incumplimiento en la instalación, permanencia o ubicación**	Falta de disponibilidad de espacios, deficiencias logísticas o	Reducción de cobertura, incumplimiento del objeto y eventual necesidad de reinstalación.	3	4	**Alto (7)**	**Contratista**	Presentación previa de propuesta de ubicación; aprobación del supervisor; registro fotográfico georreferenciado o evidencia equivalente;

	de vallas, MUPPIS y elementos físicos	instalación en lugares distintos de los autorizados.						reposición sin costo cuando corresponda.
7	**Incumplimiento de las rutas, horarios o jornadas del carro-valla**	Deficiente programación, fallas logísticas, disponibilidad del vehículo o del conductor.	Menor cobertura de la campaña y reducción de las horas efectivamente prestadas.	3	4	**Alto (7)**	**Contratista**	Cronograma y rutas aprobadas; bitácora de recorridos; registro fotográfico/video; reporte de horas y sectores; reposición de recorridos no ejecutados.
8	**Deficiente calidad de los bienes publicitarios suministrados**	Uso de materiales de calidad inferior, errores de impresión, sublimación o fabricación.	Rechazo de productos, reprocesos, pérdida de utilidad y afectación de la imagen institucional.	3	3	**Alto (6)**	**Contratista**	Especificaciones técnicas claras; revisión y recibo por parte del supervisor; reposición de elementos defectuosos; garantía de calidad cuando resulte aplicable.
9	**Fallas técnicas o interrupciones en medios digitales, plataformas o sistemas de mensajería masiva**	Fallas de plataformas, restricciones de cuentas, problemas de conectividad o limitaciones tecnológicas.	Interrupción o reducción de la difusión digital y afectación del alcance de la campaña.	3	3	**Alto (6)**	**Contratista**	Utilización de canales alternativos; verificación de publicaciones; respaldo de contenidos; programación anticipada y reporte inmediato de contingencias.
10	**Eventos climáticos o condiciones externas que**	Lluvias intensas, vientos, restricciones temporales de	Imposibilidad temporal de instalar o mantener determinados elementos publicitarios o	3	3	**Alto (6)**	**Contratista**, sin perjuicio de analizar eventos	Plan de contingencia; reprogramación previa autorización del supervisor; reposición de actividades cuando sea procedente; acreditación

	impidan temporalmente la publicidad exterior	movilidad u otros eventos naturales o externos.	ejecutar recorridos.				de fuerza mayor	del evento y de sus efectos.
11	**Daño, deterioro o pérdida de elementos publicitarios instalados**	Actos de terceros, vandalismo, accidentes o condiciones del entorno.	Pérdida de material, reducción del tiempo efectivo de exposición y necesidad de reposición.	3	3	**Alto (6)**	**Contratista**	Selección adecuada de materiales y sistemas de instalación; inspección periódica; reposición cuando el evento sea imputable a deficiencia del contratista.
12	**Variación o incremento de costos de insumos y servicios durante la ejecución**	Variaciones ordinarias del mercado, costos de impresión, transporte, producción o servicios de terceros.	Incremento de costos para el contratista y eventual afectación de su margen de ejecución.	3	3	**Alto (6)**	**Contratista**	El contratista deberá considerar estos costos dentro de su oferta y asumir las variaciones ordinarias previsibles del mercado durante el plazo contractual.
13	**Afectación reputacional de la EDUS por publicidad inadecuada o controversial**	Mensajes ambiguos, información incorrecta, piezas de baja calidad, publicidad que desconozca lineamientos institucionales o publicaciones no autorizadas.	Afectación de la confianza ciudadana y de la imagen institucional de la EDUS y del proceso catastral.	2	5	**Alto (7)**	**Contratista**, respecto de hechos imputables a su actuación; **EDUS**, respecto del contenido institucional que suministra/aprueba	Aprobación previa de piezas; lineamientos de imagen; control de contenidos; trazabilidad de aprobaciones; retiro o corrección inmediata de material no autorizado.

14	**Retraso de la EDUS en la entrega o aprobación de información y piezas necesarias para la ejecución**	Entrega tardía de contenidos, logos, lineamientos o aprobaciones por parte de la entidad.	Retrasos en producción, impresión, publicación o emisión que pueden afectar el cronograma contractual.	2	4	**Medio (6*)**	**EDUS**	Designar responsable de revisión; establecer tiempos de aprobación; entrega oportuna de contenidos; coordinación permanente entre supervisor y contratista.
15	**Incumplimiento de obligaciones legales, laborales, tributarias o de seguridad social a cargo del contratista**	Falta de cumplimiento de obligaciones propias de la actividad empresarial y del personal utilizado para ejecutar el contrato.	Contingencias jurídicas, administrativas, laborales o económicas para las partes y afectación de la ejecución.	2	4	**Medio (6*)**	**Contratista**	Verificación documental; obligación contractual de mantener cumplimiento durante la ejecución; acreditación de aportes y obligaciones correspondientes; seguimiento del supervisor.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y las disposiciones reglamentarias aplicables, la Entidad realizó la identificación, tipificación, estimación y asignación de los riesgos previsibles asociados al presente proceso de contratación, teniendo en consideración la naturaleza del objeto, las condiciones particulares de ejecución, el plazo contractual, las características del mercado y las obligaciones asignadas a cada una de las partes. Para tal efecto, se adoptó como referente metodológico el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, sin perjuicio de que la determinación definitiva de los riesgos corresponda al análisis particular efectuado por la Entidad para el presente proceso.

Los riesgos identificados han sido asignados a la parte que se encuentra en mejor posición para prevenir su ocurrencia, mitigarlos o asumir sus consecuencias, atendiendo a su naturaleza, ámbito de control, capacidad técnica y operativa y posición dentro de la relación contractual. En consecuencia, el contratista asumirá los riesgos inherentes a su actividad empresarial, capacidad operativa, logística, producción, suministro, calidad y efectiva ejecución de los servicios y bienes contratados, mientras que la EDUS asumirá aquellos riesgos derivados de actuaciones propias de la Entidad que se encuentren bajo su ámbito de control.

La matriz de riesgos deberá ser objeto de seguimiento durante toda la ejecución contractual por parte del supervisor, quien verificará la implementación de las medidas de tratamiento y mitigación previstas, así como la ocurrencia de nuevos eventos que puedan afectar el cumplimiento del objeto contractual. Lo anterior, teniendo en cuenta que la gestión del riesgo es dinámica y debe ser revisada cuando se presenten modificaciones en las circunstancias que dieron lugar a su estimación inicial.

JORGE LUIS SARMIENTO PEÑARANDA
GERENTE GENERAL

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Proyectó:	Melva Lubo Medina	Asesor Juridico Externo	
Proyectó	Manuel De Jesús Florez	Asesor Juridico Externo	
Revisó	Lizbeth Cecilia Restrepo Gamez	Secretaria General	

Los arriba firmantes declaran que han revisado el presente documento y lo encuentra ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.