RESOLUCIÓN No 000809

05 OCT 2026

"Por medio de la cual se justifica una Contratación Directa"

ESTEBAN SALAZAR RAMÍREZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 71.794.678 de Medellín, en su calidad de Gerente y Representante Legal de la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de Envigado "DESur", distinguida con el NIT 901.387.801-2, plenamente facultado para celebrar el presente acto de conformidad al Acuerdo Municipal N° 017 del 12 de junio 2020, modificado parcialmente por los Acuerdos N°019 de mayo de 2023 y 025 del 9 de agosto de 2024, Acuerdo de Junta Directiva N° 001 del 17 de Junio del 2020, modificado parcialmente por el Acuerdo No 000003 del 11 de marzo de 2024, modificado parcialmente por el Acuerdo No 000004 del 29 de agosto de 2024, Acuerdo de Junta Directiva N°006 del 15 de noviembre de 2024, y Decreto 20240000001 del 1 de enero del 2024 y,

CONSIDERANDO

1. Que, mediante Acuerdo Municipal Nº 017 del 12 de junio de 2020, modificado parcialmente por los Acuerdos 019 de mayo de 2023 y 025 del 9 de agosto de 2024 del Honorable Concejo Municipal de Envigado, se creó la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de Envigado "DESur", empresa industrial y comercial del Estado, del orden Municipal, cuyo objeto social es: *"1. Gestionar, promover, estructurar, ejecutar, financiar, directamente y/o en asocio con otras entidades públicas o privadas, proyectos de interés municipal, metropolitano, regional, nacional e internacional, que comprendan la elaboración de estudios técnicos, diseños urbanísticos, arquitectónicos y desarrollo de las diferentes herramientas o instrumentos que contribuyan a la organización del territorio; 2. Ejercer las funciones de Banco Inmobiliario en el Municipio de Envigado y en los demás entes territoriales en los que le sean conferidas; 3. Implementar los instrumentos de gestión del suelo definidos en la Ley y en el POT con el fin de atender las necesidades de los habitantes del territorio en relación las infraestructuras públicas, la vivienda, sus servicios complementarios y la concreción del modelo de ciudad y el marco estratégico y programático de su ordenamiento territorial; 4. Desarrollar y ejecutar diferentes acciones administrativas relacionadas con el desarrollo urbanístico; 5. Estructurar, contratar y gestionar asociaciones público — privadas habilitadas en la Ley y otros esquemas de participación privada en infraestructura incluyendo contratos de concesión; adelantar y gestionar operaciones urbanas y actuaciones urbanísticas públicas, privadas y mixtas del desarrollo inmobiliario y demás proyectos que promuevan una adecuada transformación territorial; 6. Brindar asesorías especializadas en desarrollo urbanístico; 7. Administrar los bienes públicos y privados que requieran los proyectos a su cargo, 8. Gestionar los contratos y permisos excepcionales en el marco de la reglamentación de la administración y aprovechamiento económico del espacio público; 9. Desarrollar, ejecutar y comercializar programas, proyectos y servicios de seguridad humana y sostenibilidad territorial en el marco de las estrategias de ciudades inteligentes; 10. Importar o exportar maquinaria o equipos que faciliten la realización del objeto social de la empresa. 11. En igual sentido, la empresa podrá desarrollar labores operativas que sirvan de insumo, para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipro pósito, adicionalmente todas aquellas actividades que le resulten conexas o complementarias a la actividad de operación catastral".*

2. Que, mediante el Acuerdo de Junta Directiva Nº 001 del 17 de junio de 2020, modificado por el acuerdo 000003 del 11 de marzo de 2024, modificado parcialmente por el Acuerdo No 000004 del 29 de agosto de 2024, se

adoptaron los estatutos de la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de Envigado – "DESur".

3. Que, mediante el Acuerdo de Junta Directiva N° 006 del 15 de noviembre de 2024 "(...) se modificó el manual de contratación de la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de Envigado "DESur".

4. Que, La Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de Envigado, DESur, es una empresa industrial y comercial del Estado del orden municipal, descentralizada, vinculada al Municipio de Envigado, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera. En cumplimiento de su objeto institucional, DESur desarrolla actividades relacionadas con la gestión, promoción, estructuración, financiación y ejecución de proyectos de interés municipal, metropolitano, regional y nacional, directamente o en asociación con entidades públicas o privadas. Asimismo, puede elaborar estudios, estructurar proyectos, brindar asesorías especializadas, ejecutar operaciones relacionadas con el desarrollo territorial y celebrar los negocios jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines.

El desarrollo de estas actividades supone la celebración y ejecución de convenios y contratos interadministrativos de diferente naturaleza, alcance, cuantía, plazo y fuente de financiación. A partir de estos, se generan procesos internos de estructuración, contratación, ejecución, seguimiento, conciliación y liquidación que requieren un análisis articulado de sus componentes jurídicos, técnicos, financieros, contables, presupuestales y documentales.

La Dirección de Planeación tiene a su cargo la identificación, evaluación y estructuración de nuevas oportunidades para DESur, incluyendo la formulación de propuestas técnico-económicas destinadas a la celebración de convenios y contratos interadministrativos. Este proceso exige establecer con precisión las necesidades de la entidad contratante, el objeto del negocio, su alcance, las obligaciones de las partes, las actividades por ejecutar, los productos esperados, los plazos, los recursos requeridos, la estructura de costos, la forma de pago, los riesgos y las condiciones necesarias para garantizar su viabilidad. La formulación de una propuesta no se limita a la elaboración de un presupuesto, requiere verificar la correspondencia entre el alcance técnico y los recursos previstos, determinar los perfiles y dedicaciones del equipo de trabajo, estimar los costos directos e indirectos, identificar gastos administrativos, tributarios y operativos, proyectar el flujo de recursos, establecer un cronograma realista y evaluar la capacidad de DESur para asumir las obligaciones propuestas. También demanda revisar que los compromisos técnicos y económicos sean claros, medibles, verificables y compatibles con la naturaleza, capacidad y experiencia institucional de la Empresa.

La Dirección de Planeación también participa en la fase de liquidación de convenios y contratos interadministrativos a su cargo. En esta etapa es necesario consolidar la información producida durante la ejecución, verificar el cumplimiento de las obligaciones, comparar el avance técnico con la ejecución financiera y conciliar los valores recibidos, ejecutados, pagados, amortizados, reintegrados o pendientes. Estas actividades pueden involucrar múltiples dependencias, entidades contratantes, contratistas, supervisores, interventores y equipos técnicos, lo que incrementa la complejidad de la revisión y exige disponer de información organizada, trazable y suficiente. Durante las liquidaciones pueden presentarse diferencias entre los registros contractuales, presupuestales, contables y de tesorería; inconsistencias entre las cantidades ejecutadas y los valores facturados; ausencia de soportes; obligaciones pendientes; saldos no conciliados; rendimientos financieros por

determinar; garantías pendientes de actualización; o discrepancias frente al cumplimiento de productos y metas. La identificación y análisis oportuno de estas situaciones es indispensable para proteger los recursos públicos, sustentar las decisiones institucionales y evitar que los procesos de liquidación permanezcan abiertos indefinidamente.

Adicionalmente, la Dirección de Ejecución requiere apoyo para la liquidación técnica y financiera de los contratos derivados correspondientes a la línea estratégica de Seguridad y Sostenibilidad en los Territorios. Estos contratos hacen parte de la ejecución de convenios o contratos interadministrativos principales y, por tanto, sus resultados técnicos y financieros inciden directamente en el cierre de las obligaciones asumidas por DESur. La liquidación de los contratos derivados exige revisar integralmente el expediente contractual, incluyendo el contrato, sus modificaciones, suspensiones, reinicios, prórrogas, adiciones, actas, informes de ejecución, cuentas de cobro, facturas, comprobantes de pago, informes de supervisión o interventoría, balances de cantidades, recibos a satisfacción, garantías, soportes de seguridad social, paz y salvos y demás documentos necesarios para determinar el estado final del negocio.

Su responsabilidad consistirá en revisar la información disponible, identificar documentos faltantes, preparar requerimientos, efectuar conciliaciones, elaborar balances y proyectar los documentos necesarios para la liquidación. La culminación de cada proceso dependerá de la entrega oportuna y completa de la información por parte del contratista correspondiente, así como de la revisión y aprobación de los supervisores, interventores, responsables de las dependencias y demás instancias competentes de DESur. Cuando la información no sea entregada, sea insuficiente o presente inconsistencias, el contratista de apoyo deberá dejar trazabilidad de los requerimientos realizados, las reiteraciones efectuadas, los documentos pendientes, las diferencias identificadas y el impacto que estas circunstancias generan sobre la posibilidad de liquidar. Esta situación no podrá entenderse como un incumplimiento del contratista de apoyo, siempre que demuestre la realización oportuna y diligente de las actividades que se encuentran bajo su control.

Por último, la oficina de Control Interno de la entidad tiene previsto desarrollar auditorías a los procesos de tesorería, gestión documental y al Programa de Transparencia y Ética Pública. La ejecución de estas auditorías requiere un análisis interdisciplinario que combine conocimientos legales, contables, administrativos. Aunque el profesional responsable de Control Interno cuenta con formación jurídica, se requiere complementar su capacidad con apoyo para examinar operaciones financieras, registros contables, conciliaciones bancarias, flujos de recursos, controles presupuestales, expedientes documentales, matrices de riesgos y evidencias de funcionamiento de los controles institucionales. Este apoyo permitirá ampliar la profundidad y suficiencia de las pruebas de auditoría, fortalecer los papeles de trabajo, mejorar la identificación de riesgos y facilitar la formulación de recomendaciones sustentadas. No obstante, deberá preservarse en todo momento la independencia y objetividad del Departamento de Control Interno. El contratista podrá apoyar la planeación, ejecución de pruebas, análisis de información y preparación de documentos, pero no sustituirá al responsable de Control Interno en la dirección de las auditorías, la valoración definitiva de las evidencias, la formulación y aprobación de hallazgos, la comunicación con los auditados ni la emisión de los informes finales.

La necesidad contractual se fundamenta, por tanto, en la conveniencia de contar temporalmente con capacidad interdisciplinaria para atender actividades concurrentes de estructuración, conciliación, liquidación y

auditoría. La multiplicidad de procesos, el volumen de información, la necesidad de relacionar componentes técnicos y financieros y la importancia de mantener trazabilidad documental hacen necesario disponer de un apoyo que complemente la capacidad de las dependencias involucradas. Dicho contrato permitirá mejorar la calidad de las propuestas técnico-económicas, anticipar riesgos antes de asumir nuevas obligaciones, agilizar la revisión de los procesos pendientes de liquidación, fortalecer la consistencia entre la información técnica y financiera, documentar oportunamente los requerimientos a contratistas y proporcionar al Departamento de Control Interno herramientas especializadas para el desarrollo de sus auditorías.

La prestación del servicio no implicará el traslado de las funciones propias de los directivos, supervisores, interventores, responsables de procesos, ordenador del gasto o representante legal de DESur. Los análisis, matrices, balances, conceptos y proyectos documentales elaborados por el contratista tendrán el carácter de insumos técnicos y deberán ser revisados, validados y aprobados por las instancias competentes de la Empresa.

5. La Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de Envigado "DESur" conforme a la Necesidad y Conveniencia descritas anteriormente, requiere adelantar la contratación, la cual tiene como objeto: BRINDAR ASESORÍA CONTABLE, FINANCIERA, LEGAL Y ADMINISTRATIVA A LAS DIRECCIONES DE PLANEACION, EJECUCIÓN Y OFICINA DE CONTROL INTERNO DE LA EMPRESA DESur, EN LOS DIFERENTES PROCESOS Y/O PROYECTOS QUE ADELANTAN.

6. Que, de conformidad a lo establecido en el numeral 12, del Artículo 24 del Acuerdo de Junta Directiva N° 006 del 15 de noviembre de 2024 *"Por medio del cual se modifica el manual de contratación de la Empresa de vivienda y Desarrollo Urbano y Rural del Municipio De Envigado "DESur"*, la selección del contratista se desarrollará mediante la modalidad de selección de Contratación Directa.

7. Que, la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de Envigado "DESur", cuenta con la disponibilidad presupuestal, soportada en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°782 del 05/10/2026, con los siguientes rubros presupuestales:

Rubro Presupuesto	Descripción	Proyecto	Fuente de financiación	Código DANE	Centro de costo	Valor
2120202008	Servicios prestados a las empresas y servicios de producción	27111001 Servicios convenios y contratos	99 general desur	83115 servicios de consultoría en gestión administrativa	99 general desur	$141.679.320
TOTAL						**$141.679.320**

8. Que, de acuerdo con el NECOP, la cuantía del contrato asciende a la suma de **CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($141.679.320), INCLUIDO IVA.** El plazo de ejecución del presente proceso contractual será de **OCHENTA Y SEIS (86) DÍAS CALENDARIO** contados a partir de la fecha de inicio registrada en la plataforma SECOP II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, sin superar la presente vigencia fiscal.

Con fundamento a las anteriores consideraciones,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Declarar procedente y justificada la celebración del presente proceso de contratación directa, de conformidad con lo establecido en el numeral 12 del Artículo 24 del Acuerdo de Junta Directiva No. 006 del 15 de noviembre de 2024 *"Por medio de la cual se modifica el manual de contratación de la Empresa de Vivienda y Desarrollo Urbano y Rural del Municipio de Envigado "DESur"*, cuyo objeto es: BRINDAR ASESORÍA CONTABLE, FINANCIERA, LEGAL Y ADMINISTRATIVA A LAS DIRECCIONES DE PLANEACION, EJECUCIÓN Y OFICINA DE CONTROL INTERNO DE LA EMPRESA DESur, EN LOS DIFERENTES PROCESOS Y/O PROYECTOS QUE ADELANTAN. Con un presupuesto estimado de **CIENTO CUARENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($141.679.320), INCLUIDO IVA.** El plazo de ejecución del presente proceso contractual será de **OCHENTA Y SEIS (86) DÍAS CALENDARIO** contados a partir de la fecha de inicio registrada en la plataforma SECOP II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, sin superar la presente vigencia fiscal.

ARTICULO SEGUNDO: Contra la presente Resolución no procede recurso alguno por ser un acto de trámite y la misma rige a partir de su expedición.

Dada en Envigado, a los cinco (05) días del mes de octubre del año 2026.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

05 OCT 2026

ESTEBAN SALAZAR RAMÍREZ
Gerente

ELABORÓ	REVISÓ	V° B°	V° B°
JUAN DAVID CARMONA TORO	CLARISSE ARIAS LOTERO	JESUS MANUEL ENAMORADO LÓPEZ	WENDY CAROLINA MEJÍA VELASQUEZ
ABOGADO CONTRATISTA	ABOGADA DE CONTRATACIÓN	DIRECTOR DE CONTRATACIÓN (E)	SECRETARIA GENERAL