FECHA: noviembre de 2026

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

1.1 Inclusión del Producto en el Plan de Compras

1.2 Clasificación UNSPSC

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	GRUPO
F	80	10	16
Servicios	Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	Servicios de asesoría de gestión	Gerencia de proyectos
CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC: 80101600 Gerencia de proyectos			

1.3 Identificación del Contrato a Celebrar

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN

2. ELEMENTOS DEL ESTUDIO

2.1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso de contratación

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales están obligadas a adelantar los estudios y documentos previos que permitan determinar la necesidad de contratar bienes, servicios u obras, dejando constancia de su correspondencia con el Plan de Desarrollo, el Plan de Acción y el Plan Anual de Adquisiciones de la entidad.

El artículo 3 de la Ley 80 de 1993 establece que, al celebrar contratos y durante su ejecución, las entidades estatales deben procurar el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados.

Así mismo, el artículo 2 de la Constitución Política de Colombia establece como fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, así como facilitar la participación de

todos en las decisiones que los afectan y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

De igual manera, de conformidad con la Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, corresponde al alcalde dirigir la acción administrativa del municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, así como promover el desarrollo integral de la entidad territorial y la adecuada atención de las necesidades de la comunidad.

Es así como el Municipio, a través de la Secretaría de Infraestructura y Hábitat, tiene la responsabilidad de liderar y gestionar los proyectos de infraestructura pública que contribuyan a satisfacer las necesidades de la comunidad. En este sentido, el crecimiento poblacional y la necesidad de fortalecer la atención integral a la primera infancia hacen necesario ampliar la capacidad de la infraestructura institucional, razón por la cual se requiere adelantar los estudios y diseños para la construcción del Centro de Desarrollo Infantil (CDI) del corregimiento de San José, en el predio de propiedad del Municipio conocido como "La Tablilla", con el propósito de beneficiar a los habitantes de la zona sur, especialmente a las once (11) veredas que conforman este corregimiento.

Desde el año 2011, con el lanzamiento de la estrategia De Cero a Siempre, se ha promovido el desarrollo de políticas y programas orientados a garantizar la atención integral a la primera infancia, reconociendo esta etapa como fundamental para el desarrollo físico, cognitivo, emocional y social de los niños y niñas. En este sentido, la disponibilidad de espacios adecuados para su atención constituye una herramienta esencial para garantizar sus derechos y contribuir a la construcción de una sociedad más equitativa.

Es por ello que garantizar el acceso a los programas de atención integral y formación desde la primera infancia constituye una responsabilidad del Estado. En el municipio de La Ceja se ha identificado la necesidad de fortalecer y ampliar la infraestructura destinada a los Centros de Desarrollo Infantil, particularmente en el corregimiento de San José, donde se proyecta beneficiar aproximadamente a sesenta y cinco (65) niños y niñas, generando un impacto positivo en las familias de las veredas de la zona sur y en la población ubicada en el área de influencia del proyecto.

Para determinar la viabilidad de desarrollar este proyecto en el predio La Tablilla, la Administración Municipal adelantó las consultas técnicas, ambientales, urbanísticas y jurídicas correspondientes. Como resultado, mediante oficio D.A.P.1010.1233, el Departamento Administrativo de Planeación emitió concepto sobre las condiciones de uso del suelo del inmueble, estableciendo que este se encuentra localizado, en su mayor parte, dentro de las Áreas de Conservación del POMCA, específicamente en las subcategorías de Áreas Complementarias para la Conservación (Zona de Protección) y Restauración Ecológica (Zona de Restauración).

En dicho concepto se indicó que las actividades relacionadas con el mejoramiento de infraestructura destinada a educación corresponden a usos complementarios en la Zona de Restauración y a usos condicionados o restringidos en la Zona de Protección. Así mismo, se precisó que, aunque el Plan

Básico de Ordenamiento Territorial no contempla expresamente los Centros de Desarrollo Infantil como un uso específico, sí establece el uso de educación, por lo que su implantación deberá garantizar la compatibilidad con el régimen de usos del suelo y las condiciones normativas aplicables al área donde se proyecte desarrollar.

De igual manera, mediante oficio CS-12476-2026 del 21 de agosto de 2026, la Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare – CORNARE informó sobre las determinantes y limitaciones ambientales del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-47938, señalando su localización dentro de las zonificaciones ambientales de los POMCA de los ríos Negro y Arma. Así mismo, identificó la existencia de fuentes hídricas asociadas al inmueble y estableció la necesidad de respetar sus respectivas rondas de protección, cuya delimitación oscila aproximadamente entre 14,77 y 16,13 metros, condiciones que deberán ser consideradas en el desarrollo de los estudios y diseños.

Adicionalmente, mediante conceptos jurídicos emitidos los días 27 y 29 de julio de 2026, se analizó la posibilidad de desarrollar el Centro de Desarrollo Infantil en el predio, considerando su destinación y adquisición con recursos de la Ley 99 de 1993. En estos conceptos se concluyó que la destinación de los recursos se mantiene con la construcción de un equipamiento destinado a educación y atención integral a la primera infancia, destacando la compatibilidad de este tipo de infraestructura con los propósitos de protección ambiental, siempre que se atiendan las condiciones normativas aplicables.

En consecuencia, los conceptos técnicos, ambientales y jurídicos recopilados permiten sustentar la posibilidad de adelantar los estudios y diseños del CDI en el predio La Tablilla, los cuales deberán establecer las condiciones específicas de implantación, las áreas aprovechables y las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento de las determinantes ambientales y urbanísticas vigentes.

Para este proyecto se requiere desarrollar los estudios y diseños técnicos integrales, estudio de suelos, diseño estructural, diseños de redes eléctricas, apantallamiento, telefonía, voz y datos, redes de iluminación, diseño hidrosanitario, diseño de red contra incendios, estudio de seguridad humana y elaboración del presupuesto detallado con sus respectivas cantidades de obra y especificaciones técnicas, de acuerdo con los lineamientos y requerimientos establecidos por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF).

PETICIONES DE LA COMUNIDAD:

La comunidad del municipio de La Ceja, en especial de las veredas de la zona sur, han manifestado la necesidad de realizar la construcción y el desarrollo de infraestructura educativa que fortalezca la capacidad de prestación de servicios a la comunidad aledaña al corregimiento de San José.

Las necesidades identificadas se encuentran relacionadas principalmente para dar solución a la necesidad de contar con un espacio adecuado que cumpla los requerimientos y condiciones del ICBF para la implementación de proyectos de Infraestructura de atención a la primera infancia.

CÓMO SATISFACER LA NECESIDAD:

La Secretaría de Infraestructura y Hábitat del Municipio de La Ceja del Tambo, en cumplimiento de sus funciones relacionadas con la gestión y desarrollo de la infraestructura pública municipal, considera prioritario adelantar las acciones técnicas necesarias para materializar la construcción del Centro de Desarrollo Infantil del corregimiento de San José, garantizando espacios adecuados para la atención, protección y desarrollo integral de los niños y niñas.

La construcción de un CDI requiere previamente el desarrollo de estudios y diseños integrales que respondan a los requerimientos del ICBF, contemplando áreas educativas con espacios pedagógicos adecuados según las edades de los menores, unidades sanitarias acondicionadas, áreas administrativas y de atención de accidentes, espacios para la preparación y suministro de alimentos, comedor, cuartos técnicos y áreas destinadas a la atención familiar, entre otros ambientes necesarios para su adecuado funcionamiento.

En este sentido, resulta técnicamente necesario adelantar los estudios y diseños para la construcción del CDI en el corregimiento de San José, en el predio La Tablilla, considerando las condiciones topográficas, geotécnicas, ambientales y urbanísticas del inmueble, así como las determinantes establecidas por CORNARE y el Departamento Administrativo de Planeación, de manera que se determine la implantación más adecuada del proyecto y se garantice su compatibilidad con las condiciones de protección y restauración ambiental del sector.

La ejecución de estos estudios y diseños permitirá contar con los insumos técnicos, arquitectónicos, estructurales, ambientales y presupuestales necesarios para proyectar la futura construcción del equipamiento, fortalecer la infraestructura institucional de atención a la primera infancia y contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la zona sur del municipio.

En atención a lo anterior, el Municipio de La Ceja del Tambo requiere adelantar un proceso contractual cuyo objeto es el "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL CDI DEL CORREGIMIENTO DE SAN JOSÉ", mediante la celebración de un contrato con una entidad pública que cuente con la capacidad técnica, administrativa y operativa para desarrollar las actividades requeridas, garantizando el cumplimiento de las especificaciones técnicas, la calidad de los productos y la eficiente inversión de los recursos públicos.

Lo anterior enmarcado en el "Plan De Desarrollo Es El Momento" en la:
Línea Estratégica: Es el momento de la infraestructura social.
Programa: Mejor calidad de vida a través del equipamiento público.

Componente: Equipamiento público para el disfrute.

2.2. Permisos o autorizaciones

Para el contrato es necesario contar con las siguientes autorizaciones, permisos, licencias o documentos técnicos:

TIPO	SI REQUIERE	NO REQUIERE	DESCRIPCIÓN
Ambiental		X	
Urbanística		X	
Uso de suelos		X	
Salud		X	
Titularidad de inmuebles		X	
Tarjeta profesional		X	
Es actividad regulada		X	
Otra. ¿Cuál?		X	

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO/CONVENIO A CELEBRAR

3.1 Objeto Contractual

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA LOS ESTUDIOS Y DISEÑOS DEL CDI DEL CORREGIMIENTO DE SAN JOSE.

3.2. Unidad de medida y Especificaciones técnicas del Objeto Contractual

Para determinar el presupuesto oficial, se realizó un estudio de precios del mercado, basado en bases de datos de la Secretaría de Infraestructura y Hábitat, los cuales soportan los respectivos análisis de precios unitarios presentados por la dependencia. El resumen del presupuesto es el siguiente:

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL

1	**Diseños Hidrosanitarios (interior y exterior)** **Incluye:** Diseño de redes hidráulicas y sanitarias: abasto de agua fría y caliente, desagües de aguas residuales y lluvias, filtros con bombeo, tanques de almacenamiento y equipos de presión (si aplica). Incluye planos, especificaciones y cantidades de obra	gl	1	$ 16.520.833	$ 16.520.833
2	**Diseños Eléctricos y de Telecomunicaciones (interior y exterior)** **Incluye**: diseño de redes eléctricas externas con transformador en poste aprobado por EPM, redes internas de tomas e iluminación, telecomunicaciones (TV, voz y datos), apantallamiento según NTC 4552 y malla de puesta a tierra. Incluye planos, memorias de cálculo y cantidades de obra.	gl	1	$ 21.269.258	$ 21.269.258
3	**Diseño Estructural** **Incluye:** análisis y diseño sísmico de la edificación, con predimensionamiento de columnas, modelación en software licenciado, revisión del estudio de suelos y selección de la cimentación. Cubre el diseño de cimentación, columnas, vigas, losas y mampostería estructural y no estructural. Incluye planos de construcción, memorias de cálculo, especificaciones y la documentación para la licencia de construcción. Cantidades de obra	gl	1	$ 17.083.333	$ 17.083.333
4	**Estudio de Suelos** **Incluye:** sondeos a percusión con ensayo SPT, toma de muestras alteradas e inalteradas y ensayos de laboratorio (humedad, granulometría, límites de consistencia y corte directo). Entrega informe con recomendaciones para el diseño de cimentaciones, cálculo de asentamientos y recomendaciones constructivas para cimentaciones y taludes de corte.	gl	1	$ 13.541.667	$ 13.541.667

5	**Diseño Red Contra Incendios y Seguridad Humana** **Incluye:** diseño red seca de mangueras (sistema manual) ; sistema de detección y estudio de seguridad humana (ocupación, salidas, recorridos y anchos de evacuación). Incluye planos, memorias, cálculos hidráulicos y eléctricos, especificaciones y listado de materiales con cantidades.	gl	1	$ 21.666.667	$ 21.666.667
6	**Diseño red de gas natural interna** **Incluye:** trazado de redes e isométricos, cálculo de pérdidas de presión y caudales, especificación de tuberías, accesorios, diámetros y sistemas de regulación y medición	gl	1	$ 12.500.000	$ 12.500.000
7	**Entrega del presupuesto, cantidades de obra y Análisis de Precios Unitarios (APU)** debidamente detallados y discriminados por actividad, incluyendo los costos de materiales, mano de obra, equipos y demás componentes necesarios para la correcta ejecución de las obras, conforme al alcance y las especificaciones técnicas del proyecto.	gl	1	$ 6.314.056	$ 6.314.056
				Subtotal	**$ 108.895.814**
				IVA	**$ 20.690.205**
				Total	**$ 129.586.018**
				HONORARIOS 6%	**$ 7.775.161**
				IVA HONORARIOS 19%	**$ 1.477.281**
				TOTAL PROYECTO	**$ 138.838.460**

El alcance de las especificaciones describe el trabajo que deberá realizarse para la elaboración de los Estudios y Diseños del CDI del Corregimiento de San Jose. Se entiende que las partes, con la aprobación del supervisor, tienen la máxima autoridad para modificar dichas especificaciones previa realización de los trámites contractuales correspondientes, así como para determinar su alcance.

3.3 Actividades y Resultados

ACTIVIDADES

1. Gerenciar el proyecto, poniendo a disposición toda la capacidad humana, técnica, administrativa, logística y operativa necesaria para ejecutar los Estudios y Diseños del CDI del Corregimiento de San Jose, de conformidad con las directrices impartidas por la Secretaría de Infraestructura y Hábitat.
2. Ejecutar las actividades necesarias para los Estudios y Diseños del CDI conforme con las especificaciones técnicas y lo contenido en los documentos del presente proceso.
3. Realizar las contrataciones necesarias para el cabal cumplimiento del objeto contractual, acorde con las normas pertinentes y aplicables, y colaborar con el MUNICIPIO, en cualquier requerimiento que se haga en tal virtud.
4. Gestionar las diferentes actividades conexas a las anteriores, y demás necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual.

RESULTADOS

A. Informes mensuales detallados del avance físico y financiero del contrato, que soporten todas las actividades relacionadas y las demás que se realicen para el marco de la ejecución del contrato, los cuales deberán contener adicionalmente registros fotográficos del desarrollo de las actividades propuestas.

B. Entrega a satisfacción de las actividades realizadas de acuerdo a las especificaciones técnicas y el presupuesto.

C. Informe final del contrato detallado y estructurado que refleje el cumplimiento integral del contrato. Este informe debe incluir:

- Los datos generales del contrato, como el nombre del proyecto, el número y objeto del contrato, la entidad contratante, el nombre o razón social del contratista con su NIT, el nombre del interventor si lo hay, así como las fechas de inicio y terminación (tanto programadas como reales) y el valor total del contrato incluyendo posibles adiciones.

- Descripción general de las actividades ejecutadas, especificando su alcance, ubicación, y cualquier cambio relevante respecto a lo inicialmente pactado el cual deberá estar debidamente justificado. También debe hacerse un análisis del cumplimiento del cronograma, comparando el cronograma inicial con el ejecutado, identificando causas de retrasos si las hubo y detallando cualquier ampliación de plazo autorizada.

- En cuanto a los aspectos financieros, el informe debe mostrar el valor total ejecutado, los pagos realizados, el estado de cuentas por pagar o saldos y las modificaciones presupuestales que se hayan producido. Adicionalmente, los soportes de las declaraciones

de tasas y estampillas pagadas al Municipio o a la entidad correspondiente y las declaraciones que se deban presentar a la Dian.

- Demostrar el cumplimiento técnico y normativo del proyecto.

- Si el contrato incluía componentes ambientales, sociales o de seguridad, también se debe informar sobre el manejo de residuos, medidas de mitigación ambiental, la relación con comunidades aledañas, los incidentes o accidentes ocurridos durante la ejecución y las medidas de seguridad industrial implementadas.

- Informe detallado sobre las pólizas y garantías exigidas a los subcontratistas, en el cual se indiquen los tipos de pólizas presentadas (cumplimiento, calidad de la obra, riesgos laborales, entre otras y según apliquen), los montos asegurados y los plazos de vigencia de cada una, con el fin de garantizar el respaldo frente a posibles contingencias o fallas posteriores a la ejecución de los trabajos subcontratados.

- Relación de los paz y salvo expedidos por todos los subcontratistas y proveedores, en los cuales se certifique que no existen saldos pendientes por concepto de mano de obra, materiales, seguridad social, prestaciones sociales, ni ningún otro concepto derivado de las obligaciones contractuales.

- Informe fotográfico que documente visualmente el estado de las acciones desarrolladas con ocasión a la ejecución del contrato; durante y después de su ejecución.

- Anexar todas las actas y documentos relevantes, como el acta de inicio, actas parciales actas de suspensión y reinicio si las hubo, el acta de terminación, el acta de entrega definitiva y los certificados de calidad o garantías correspondientes en caso que apliquen.

4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA Y DEL MUNICIPIO DE LA CEJA

4.1 Obligaciones del Contratista. Además de las actividades encomendadas por el supervisor del contrato y propuesta presentada se obliga a:

Obligaciones específicas:

1. Cumplir con el objeto del contrato, en los términos y condiciones establecidos, en los estudios previos, la propuesta presentada y los demás documentos que hacen parte del proceso de contratación.
2. Gerenciar el proyecto, poniendo a disposición toda la capacidad humana, técnica, logística y operativa en caso de ser necesarios.

3. Realizar las contrataciones necesarias para el cabal cumplimiento del objeto contractual, acorde con las normas pertinentes y aplicables, y colaborar con el MUNICIPIO, en cualquier requerimiento que se haga en tal virtud.
4. El CONTRATISTA se obliga para con el Municipio, a entregar las actividades requeridas, cumpliendo con todas las especificaciones técnicas que se relacionan en el estudio previo, contrato, propuesta, y demás documentos que hacen parte integral del contrato.
5. Exigir a los contratistas derivados, que eventualmente tengan, la Constitución de las pólizas de manera diligente y oportuna y por la vigencia y suficiencia exigida en el contrato, y hacer entrega de ellas de manera diligente al Municipio, garantizando que el municipio se encuentre debidamente asegurado.
6. Exigir a los contratistas derivados la ampliación del plazo y/o monto de las garantías cuando se requiera debido a la prórroga, adición o modificación del contrato.
7. Destinar los recursos aportados por el Municipio exclusivamente para el desarrollo del objeto del presente contrato.
8. Estructurar y adelantar los procesos de selección de contratistas para la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del contrato, su alcance, las adiciones, los ajustes y demás complementos que sean necesarios, si así lo requieren.
9. Informar al Supervisor del Contrato Interadministrativo, el avance de las diferentes etapas de los procesos de selección que eventualmente surjan con ocasión del presente contrato.
10. Aperturar una cuenta especial y exclusiva, para manejar los recursos a administrar del presente contrato, de lo cual deberá aportar certificación al Municipio contratante para el desembolso y cumplimento del plan de pagos.
11. Hacer las devoluciones a las que haya lugar en lo referente a rendimientos financieros de las cuentas.
12. Presentar informes sobre el avance del objeto del contrato a solicitud del supervisor del mismo.
13. Presentar informe final técnico y financiero de ejecución y demás documentos requeridos para la liquidación.
14. Llevar en forma clara, correcta y precisa el manejo de los recursos a administrar del Contrato Interadministrativo desde la firma del acta de inicio y entregar mensualmente al supervisor designado una relación de la ejecución de los recursos, acompañado de todos los comprobantes que justifiquen los gastos que se realicen, hasta la liquidación de este. La EMPRESA, deberá detallar la distribución de los recursos que dé cuenta inequívoca de su inversión.
15. Conservar de manera independiente centralizada y segura todos los documentos relacionados con los aspectos jurídicos, contables que se generen en desarrollo del contrato sujetándose en lo pertinente a las normas vigentes aplicables.
16. Acatar y hacer cumplir las directrices respecto a las descripciones y alcances que no cumplan con las especificaciones técnicas.

17. Mantener registros fotográficos y documentos de todas sus actividades.
18. Hacer recibos parciales y totales de las actividades mediante actas de pago, entrega y recibo, para su validez requiere el visto bueno del Municipio.
19. Poner en conocimiento a la entidad contratante la necesidad de prórroga, suspensión, modificación u otros, incluyendo lo relativo al vencimiento de los contratos; lo anterior con previa justificación de los hechos y quedando a juicio del Municipio la determinación final.
20. Solicitar la suspensión de las actividades cuando no se cumplan las características, especificaciones y controles o cuando existan causas que determinen conducente dicha decisión.
21. Acatar las recomendaciones emanadas de los informes de supervisión e implementar inmediatamente los planes de acción y de mejoramiento que se requieran.
22. Informar oportunamente al Contratante cuando exista o sobrevenga alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés previstas en la Constitución Política de Colombia o en la Ley.
23. Estar disponible para atender los requerimientos que sobre el objeto contractual determine la entidad contratante.
24. Velar porque el servicio objeto de este contrato sea de óptima calidad y que cumpla con todas las características y especificaciones consignadas en la propuesta, normas técnicas y demás requerimientos del Municipio.
25. Asumir bajo su costo y riesgo todos los costos en que incurra para la ejecución del contrato.
26. Abstenerse de divulgar la información que pueda llegar a conocer con ocasión de la ejecución de este contrato, a personal no autorizado por el MUNICIPIO y a terceros en general.
27. Mantener el equilibrio económico del contrato en caso de ser necesario su restablecimiento.
28. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato y que sean necesarias para su cabal cumplimiento.

Obligaciones generales:

1. Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo de este contrato, evitando dilaciones y trabamientos que puedan presentarse.
2. No acceder a amenazas o peticiones de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, informar inmediatamente a las autoridades competentes.
3. Acreditar estar al día en el sistema de seguridad social y parafiscales cuando corresponda, según lo establecido en el artículo 50 de la ley 789 de 2002, 797 de 2003 y Decreto 510 de 2003 y articulo 23 de la ley 1150 de 2007, en cada pago que se realice y hasta la liquidación del contrato.

4. Allegar los documentos requeridos para la legalización e iniciación del contrato, dentro del término establecido por la dependencia contratante.
5. Pagar los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones de todo el personal que se ocupe en la ejecución de las actividades, igualmente la elaboración de los subcontratos necesarios, quedando claro que no existe ningún tipo de vínculo laboral del personal ni comercial con la dependencia contratante.
6. Presentar al supervisor informes de conformidad con lo aquí planteado.
7. Responder por toda clase de demandas, reclamos o procesos que instaure el personal y los contratistas.
8. Mantener al frente de las actividades el personal idóneo, para el cumplimiento del objeto contractual, el cual debe ser aceptado por El Municipio.
9. Ejecutar las obligaciones de acuerdo con el programa general aprobado por el Municipio.
10. Retirar los residuos generados en cada una de las actividades y disponerlos en sitios autorizados.
11. Mantener indemne al municipio por todo daño que se cause a bienes, al personal que se utilice y a terceros en la ejecución del contrato.
12. Garantizar las normas de seguridad industrial y salud ocupacional para la ejecución del contrato en los siguientes aspectos:
    a. Elementos de seguridad para todo el personal operativo.
    b. En la manipulación de equipos, herramientas, combustibles y todos los elementos que se utilicen para cumplir con el objeto del contrato.
    c. Demarcación y señalización en los sitios de trabajo.
    d. Todo el contenido de seguridad industrial debe acogerse a las normas vigentes.
13. Cumplir los elementos distintivos tales como: uniforme que lo identifique como empresa asociada al contrato, carnet y otros que permitan la identificación del personal que ejecuta las actividades y demás necesarias para el buen desempeño de la labor contratada.
14. Garantizar la buena calidad de los trabajos en todas las áreas intervenidas.
15. Realizar las convocatorias a los diferentes comités para evaluar las actividades ejecutadas.

4.2 Obligaciones del Municipio de La Ceja

1. Cancelar al contratista en la forma y términos establecidos en el contrato, previa disponibilidad del PAC.
2. Suministrar oportunamente la información que requiere el contratista para el cumplimento de sus obligaciones contractuales.
3. Realizar la supervisión del contrato.

4. Las demás obligaciones inherentes al objeto del contrato, que tengan por finalidad ejecutarlo y cumplirlo a cabalidad.

5. ESTUDIO DEL SECTOR

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de las orientaciones contenidas en la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se realizó el presente análisis del sector, atendiendo a la naturaleza, características, alcance y condiciones particulares de la necesidad que se pretende satisfacer con la contratación.

Para ello, se analizaron las condiciones jurídicas, técnicas, económicas, financieras, organizacionales y de mercado asociadas al objeto contractual, así como la capacidad, experiencia e idoneidad de la entidad estatal con la cual se proyecta celebrar el contrato interadministrativo. También se consideraron las características del objeto, el plazo de ejecución, las obligaciones de las partes, las condiciones para la administración y ejecución de los recursos, los mecanismos de pago, los antecedentes contractuales del Municipio de La Ceja y de otras entidades territoriales, y las condiciones observadas en contratos de naturaleza similar.

Entre las entidades estatales que pueden desarrollar actividades relacionadas con el objeto contractual se encuentran las entidades descentralizadas por servicios, entre ellas las empresas industriales y comerciales del Estado – EICE. Estas entidades cuentan, de acuerdo con su régimen jurídico y acto de creación, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera.

En materia contractual, deberá determinarse y aplicarse el régimen jurídico correspondiente en cada caso, atendiendo a la naturaleza de la entidad, las actividades que desarrolla, su acto de creación, sus estatutos y las demás disposiciones que resulten aplicables.

En el presente caso, la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE es una empresa industrial y comercial del Estado del orden municipal, dotada de personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera, creada mediante el Decreto 128 de 2017. De acuerdo con su acto de creación, su objeto y funciones comprenden actividades relacionadas con la gestión, estructuración, financiación, ejecución, interventoría y gerencia de proyectos de infraestructura y de desarrollo urbano y rural. Asimismo, se encuentra facultada para identificar, diseñar, estructurar, gerenciar, administrar y ejecutar proyectos de infraestructura y equipamiento institucional público y privado, así como para celebrar acuerdos de voluntades con entidades públicas y privadas en desarrollo de las actividades propias de su objeto.

En consecuencia, se advierte una relación directa entre las actividades que se pretenden desarrollar mediante el contrato y el objeto y las funciones institucionales de EMDUCE, aspecto relevante para establecer la procedencia del contrato interadministrativo. A ello se suma que la entidad cuenta con estructura institucional y equipo interdisciplinario para atender los componentes técnicos, jurídicos,

administrativos, financieros y sociales asociados a proyectos de infraestructura, así como las actividades de planeación, coordinación, administración, seguimiento y ejecución integral que se requieran.

Ahora bien, la contratación directa es una modalidad de selección cuya procedencia está condicionada al cumplimiento de las causales y requisitos previstos en el ordenamiento jurídico. Tratándose de contratos interadministrativos, su procedencia debe analizarse a la luz de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y las demás disposiciones aplicables. En particular, deberá verificarse la relación directa entre las obligaciones que se derivan del contrato y el objeto de la entidad ejecutora. Para el caso de EMDUCE, esta correspondencia se encuentra sustentada en las actividades y funciones previstas en su acto de creación, las cuales guardan relación con el objeto que se pretende contratar.

Por lo tanto, la procedencia de la contratación directa no se sustenta únicamente en la naturaleza pública de EMDUCE, sino en la concurrencia de los presupuestos legales aplicables y en la verificación de condiciones objetivas de correspondencia entre el objeto contractual y las competencias de la entidad, así como en su capacidad institucional, experiencia e idoneidad para asumir las obligaciones derivadas del contrato.

De conformidad con las recomendaciones contenidas en la Circular Conjunta No. 014 del 1 de junio de 2011, expedida por la Procuraduría General de la Nación, la Contraloría General de la República y la Auditoría General de la República, resulta pertinente dejar expresamente sustentadas las razones que justifican acudir a la contratación directa mediante contrato interadministrativo. Para tal efecto, se valoraron las circunstancias que hacen pertinente esta alternativa, sus ventajas frente a la realización de un procedimiento competitivo y las condiciones de experiencia, capacidad e idoneidad que debe acreditar la entidad ejecutora.

En este sentido, el Municipio de La Ceja valoró la posibilidad de atender la necesidad mediante un procedimiento de selección competitivo. Sin embargo, a partir de las características, alcance y naturaleza del objeto contractual, se identificó una alternativa institucional que permite satisfacer la necesidad mediante la articulación de capacidades existentes dentro del sector público municipal, siempre que se acrediten los requisitos legales y las condiciones objetivas que sustentan su utilización.

En particular, EMDUCE es una entidad descentralizada del orden municipal cuyo objeto y funciones guardan relación directa con las actividades que se desarrollarán en el contrato. Adicionalmente, cuenta con experiencia en proyectos de infraestructura pública y con capacidad técnica, administrativa y operativa para asumir las obligaciones que se deriven de su ejecución.

Por lo anterior, la pertinencia de acudir al esquema interadministrativo no se sustenta exclusivamente en una eventual reducción de tiempos o trámites, sino en la posibilidad de aprovechar una capacidad institucional pública existente que resulta directamente relacionada con la necesidad identificada y con las actividades requeridas para su satisfacción.

La celebración del contrato interadministrativo permite al Municipio articular sus competencias con las de una entidad pública con experiencia en la gestión y ejecución de proyectos de infraestructura, aprovechando su capacidad instalada y conocimiento institucional, sin desconocer los principios de planeación, transparencia, responsabilidad, economía y selección objetiva que orientan la actividad contractual.

De igual manera, el esquema interadministrativo ofrece ventajas relacionadas con el aprovechamiento de la capacidad técnica y administrativa existente, la experiencia de EMDUCE en proyectos de infraestructura, la coordinación entre entidades públicas y la posibilidad de realizar una gestión integral del proyecto. La existencia de una estructura institucional y de un equipo interdisciplinario permite aprovechar capacidades ya instaladas y atender de manera articulada las actividades propias del objeto contractual. La oportunidad en la ejecución constituye una ventaja adicional, pero no constituye, por sí sola, el fundamento de la contratación directa.

En cuanto a la experiencia e idoneidad, y de acuerdo con la naturaleza, alcance y complejidad del objeto contractual, resulta necesario que la entidad ejecutora cuente con experiencia relacionada con la gestión, administración, estructuración, gerencia y ejecución de proyectos de infraestructura pública. En este sentido, los antecedentes contractuales revisados evidencian experiencia de EMDUCE en proyectos de infraestructura, a lo que se suma una estructura organizacional y un equipo interdisciplinario con capacidad para atender las distintas etapas y componentes del proyecto.

La idoneidad de EMDUCE no se deriva únicamente de su naturaleza de entidad pública, sino de la valoración conjunta de elementos objetivos, entre ellos su objeto y funciones institucionales, experiencia en proyectos de infraestructura, capacidad técnica y operativa, estructura administrativa, capacidad financiera y presupuestal, antecedentes contractuales, experiencia del equipo destinado a la ejecución, capacidad para administrar y gerenciar proyectos y conocimiento de las condiciones territoriales. En conjunto, estos elementos permiten sustentar que la entidad cuenta con condiciones suficientes de capacidad, experiencia e idoneidad para ejecutar el objeto contractual.

Asimismo, los antecedentes contractuales de naturaleza similar permiten establecer que este tipo de esquema ha sido utilizado por el Municipio de La Ceja y por otras entidades territoriales para atender necesidades relacionadas con infraestructura pública, constituyéndose en un referente para la estructuración del presente contrato.

En consecuencia, a partir del análisis realizado, se considera que la celebración de un contrato interadministrativo con la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE constituye una alternativa jurídicamente procedente y materialmente pertinente para atender la necesidad identificada, en atención a su naturaleza jurídica, objeto, funciones, experiencia, capacidad técnica, administrativa, financiera y operativa, y a la relación directa existente entre sus competencias institucionales y las obligaciones que se pretenden contratar.

Esta conclusión queda condicionada a que, durante la estructuración y ejecución contractual, se mantenga la correspondencia entre el objeto del contrato y las competencias de EMDUCE y se acrediten y cumplan los demás requisitos legales, reglamentarios, técnicos, financieros y presupuestales aplicables, sin perjuicio de los deberes de planeación, supervisión, seguimiento y control a cargo del Municipio de La Ceja.

Con el propósito de respaldar la necesidad contractual y contar con referentes objetivos para su estructuración, se revisaron contratos celebrados anteriormente por el Municipio de La Ceja, así como contratos suscritos por otros municipios y entidades territoriales con EMDUCE y con entidades de naturaleza y objeto similares. Esta revisión permitió identificar antecedentes relacionados con la utilización de esquemas interadministrativos para atender necesidades de infraestructura pública, así como elementos de referencia sobre objetos, valores, plazos y condiciones de ejecución.

1. Demanda anterior del servicio o bien a contratar celebrados por el Municipio de La Ceja relacionados con el objeto contractual:

CONTRATO N°	OBJETO	VALOR	CONTRATISTA	PLAZO
2021.10.07.053.431	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA REALIZAR EL MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN E INTERVENTORÍA DE RESTAURANTES ESCOLARES EN EL MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO.	$ 250.000.000	EMDUCE	2 MESES
2021.10.07.052.425	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA EL MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN D ELAS INSTALACIONES FÍSICAS DE LAS ESTACIONES DE POLICIA DEL MUNICIPIO DE LA CEJA	$ 40.000.000	EMDUCE	1 MES
2021.10.07.039.355	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN	$ 186.228.044	EMDUCE	3 MESES Y 15 DÍAS

	REPRESENTACIÓN PARA EL MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA EDUCATIVA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CEJA			
2021.10.07.036.344	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN PARA EL MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO DE LA CEJA	$ 526.974.617	EMDUCE	4 MESES
051-2019	REALIZAR EL MANTENIMIENTO DEL EQUIPAMIENTO URBANISTICO, JARDINES Y DEMAS ELEMENTOS EN LOS DIFERENTES PARQUES DEL MUNICIPIO DE LA CEJA DEL TAMBO	$169.995.719	CONHIME S.A.S	3 MESES
067-2019	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS	$125,212,282	M.P.A INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S	40 41 42 DÍAS

Los antecedentes relacionados permiten evidenciar que el Municipio de La Ceja ha celebrado previamente contratos con EMDUCE para atender necesidades asociadas a proyectos de infraestructura, constituyendo un referente de experiencia contractual entre las partes.

2. Contratos celebrados por otros municipios o entidades con diferentes empresas industriales y comerciales del Estado.

CONTRATO	ENTIDAD	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR	DURACIÓN	FORMA DE PAGO
C.I.-163-2023-SOP	Municipio de Don Matías	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN POR ADMINISTRACIÓN DELEGADA PARA LA	EMDUCE	$3.616.423.400	15 meses	Actas parciales

		CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARQUE DE LA QUEBRADA DON MATÍAS – FASE I (INCLUIDA LA INTERVENTORÍA), EN EL MARCO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO NO. 46000014640 DE 2022.				
No. 900.01.01-182 DE 2023	MUNICIPIO DE AMAGÁ - ANTIOQUIA	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN REPRESENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DELEGADA PARA LA ADECUACION, CONSTRUCCIÓN, REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y/O REHABILITACION DE INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL EN LA ZONA URBANA Y RURAL DE AMAGA – ANTIOQUIA.	EMDUCE	$ 2.287.065.339	5 meses	Actas parciales
166 DE 2023	MUNICIPIO DE HISPANIA - ANTIOQUIA	CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA ETAPA DEL CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE HISPANIA, ANTIOQUIA	EMDUCE	$ 2.857.976.450	6 meses	Actas parciales

Entre los antecedentes revisados se identificaron contratos celebrados por EMDUCE con los municipios de Hispania, Amaga y Don Matías, relacionados con administración delegada, ejecución de proyectos de infraestructura pública y otras obras de infraestructura.

Estos antecedentes constituyen un elemento objetivo para acreditar que EMDUCE ha desarrollado proyectos para diferentes entidades territoriales y cuenta con experiencia en la administración y ejecución de recursos destinados a infraestructura pública.

3. Contratos celebrados por otros municipios con diferentes entidades cuya finalidad esté afín con la determinada en el presente estudio previo.

CONTRATO	ENTIDAD	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR	DURACIÓN	FORMA DE PAGO
COP-070-2025	Municipio de Guarne	CONSTRUCCIÓN DE LA	EMEGA	$ 1.763.504.789	3 meses	Actas parciales

		SEGUNDA ETAPA Y EJECUCIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS PARA LA HABILITACIÓN INTEGRAL DEL NUEVO CENTRO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE GUARNE.				
IP-008-2026	Municipio de Rionegro	EJECUCIÓN DE OBRAS DE MANTENIMIENTO, ACCIONES DE CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL CENTRO ADMINISTRATIVO DEPARTAMENTAL (CAD) DE LA GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA.	EDESO	$ 1.836.655.943	3 meses	Actas parciales
IP-161-2025	Municipio de Marinilla	CONTRATO DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CUBIERTA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS EN EL CER DE LA VEREDA MONTAÑITA DEL MUNICIPIO DE MARINILLA	EDUR	$ 639.885.888	4 meses	Actas parciales

Entre los antecedentes de mercado se identificaron contratos celebrados por los municipios de Guarne, Marinilla y Rionegro para la ejecución y administración delegada de proyectos de infraestructura pública.

Esta información constituye un referente de mercado para valorar la pertinencia del esquema contractual y contar con elementos comparativos respecto de los valores, plazos y condiciones de ejecución observados en proyectos de naturaleza similar.

El análisis de los antecedentes permite identificar que existen entidades públicas con capacidad para desarrollar proyectos relacionados con infraestructura. No obstante, la selección de EMDUCE debe sustentarse en la correspondencia específica entre sus competencias y el objeto contractual, así como en elementos verificables de experiencia, capacidad e idoneidad.

En el caso de EMDUCE, se identifican las siguientes condiciones objetivas relevantes para la ejecución del proyecto:

- Experiencia acreditada en proyectos de infraestructura pública.
- Capacidad técnica y operativa para atender las actividades previstas.
- Disponibilidad de un equipo interdisciplinario.

- Capacidad administrativa y de gestión.
- Capacidad para gerenciar, administrar y coordinar proyectos.
- Conocimiento de las condiciones territoriales e institucionales.
- Antecedentes de ejecución de contratos de naturaleza similar.
- Capacidad para articular los componentes técnicos, administrativos, jurídicos, financieros y sociales del proyecto.

En consecuencia, la selección de EMDUCE se fundamenta en elementos objetivos de capacidad e idoneidad y no exclusivamente en su condición de entidad pública del orden municipal.

Honorarios: De acuerdo con la revisión de mercado realizada, se observa que los precios unitarios de las actividades previstas para el proyecto se encuentran asociados a valores de referencia de la región y guardan correspondencia con objetos contractuales iguales o similares a los analizados.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, desde esta entidad se tiene como base de cobro de honorarios del 8% iva incluido.

Cordialmente,

—

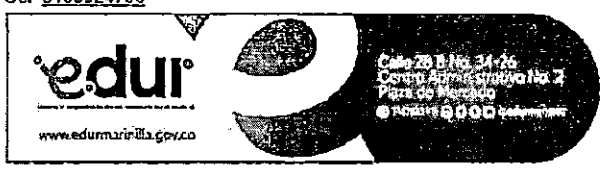
JULIAN ESTEBAN HERNÁNDEZ ECHEVERRI
Gerente
Empresa de Desarrollo Urbano y Rural - EDUR
El Carmen de Viboral - Antioquia.

HONORARIOS EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y RURAL - EDUR

Muy buenos días, las negociaciones del porcentaje de Honorarios se realizan de acuerdo con la particularidad del proyecto, por qué se debe tener en cuenta el valor del proyecto y la duración para conocer la dedicación del personal de la empresa. Pero se manejan rangos entre el 4% y el 7%

Cordialmente,

LAURA GICEL OROZCO GONZÁLEZ
Gerente
Cel 3108924706



HONORARIOS EMPRESA DE DESARROLLO URBANO E INMOBILIARIO - EDUI

De igual manera, se revisaron los porcentajes de honorarios aplicados por Empresas de Desarrollo Urbano de municipios cercanos, encontrando que la Empresa de Desarrollo Urbano y Rural – EDUR de El Carmen de Viboral establece como base un porcentaje del 8%, IVA incluido, mientras que la Empresa de Desarrollo Urbano e Inmobiliario – EDUI de Marinilla manifiesta que los porcentajes se determinan de acuerdo con la particularidad, valor y duración de cada proyecto, manejando un rango aproximado entre el 4% y el 7%. En este contexto, el porcentaje establecido por la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE, correspondiente al 6%, se encuentra dentro del rango observado en los antecedentes revisados y resulta consistente con los porcentajes de honorarios aplicados por entidades de naturaleza y objeto similar.

A partir de esta revisión, se establece que el porcentaje del 6% propuesto por EMDUCE se encuentra dentro del rango identificado en los antecedentes analizados y, por tanto, constituye un referente razonable de comparación para la estructuración económica del contrato.

No obstante, la determinación definitiva del porcentaje no debe sustentarse exclusivamente en su ubicación dentro del rango observado, sino que deberá guardar correspondencia con los costos efectivamente asociados a las actividades de administración, gerencia, coordinación y demás obligaciones que serán asumidas por EMDUCE en desarrollo del contrato.

De acuerdo con la información revisada, EMDUCE registra más de 418 contratos ejecutados por un valor superior a $536.000 millones. Estos antecedentes constituyen un referente de su capacidad

institucional y experiencia en la gestión de proyectos. Asimismo, su participación en proyectos desarrollados en diferentes contextos territoriales evidencia experiencia en la gestión de aspectos técnicos, administrativos y logísticos asociados a este tipo de actuaciones. Estas condiciones constituyen elementos comparativos que deberán valorarse junto con los demás factores de capacidad e idoneidad.

En este sentido, esta dependencia considera que la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE cuenta con condiciones para ejecutar el presente contrato, con fundamento en las siguientes premisas:

- Es una Empresa de naturaleza 100% pública, descentralizada por servicios, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio del orden municipal, creada mediante el Decreto 128 de 2017.
- Cuenta con el objeto contractual, que le permite ejecutar la necesidad descrita, tal y como se evidencia en el artículo 3, y el numeral 4 del artículo 4 del citado decreto de creación, el cual, se transcribe a continuación:

"Artículo 5°. OBJETO: La Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja- EMDUCE, tiene como objeto principal obtener recursos, con entidades públicas o privadas, nacionales o internacionales, para ser destinados a las labores de apoyo logístico e institucional en el diseño, gestión, promoción, estructuración, ejecución y financiación de obras de infraestructura y de desarrollo urbano.

La Empresa podrá gestionar, liderar, promover y coordinar mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores del suelo urbano y rural, mediante programas de renovación y redesarrollo urbano y rural, para el desarrollo de proyectos estratégicos en el suelo urbano, rural y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y calidad de vida de sus habitantes; así como realizar proyectos integrales para el mejoramiento de la infraestructura institucional y del espacio público; además de promover alianzas público privadas para generar desarrollo, progreso y trabajo para la comunidad.

Asimismo, la empresa podrá realizar la gestión y operación urbana e inmobiliaria, la formulación, gerencia, adquisición predial, actualización y gestión catastral, desarrollo de proyectos inmobiliarios, la implementación de instrumentos de gestión del suelo conforme con la ley 388 de 1997, las normas que la modifiquen, adicionen o sustituya, así como la consultoría de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios.

En desarrollo de su objeto celebrará todo tipo de acuerdos de voluntades con entidades de cualquier naturaleza jurídica, nacionales o extranjeras, independiente de su régimen contractual con la finalidad de liderar intervenciones, consultorías, interventorías, así como estructurar, desarrollar, administrar y ejecutar cualquier tipo de proyectos civil o de obra, así como la construcción de obras civiles que impliquen la intervención material sobre cualquier inmueble, incluso su vigilancia.

La empresa dentro de su objeto, con el fin de permitir la libre competencia en el mercado, también podrá gerenciar, administrar, ejecutar y desarrollar por sí misma o a través de alianzas estratégicas las siguientes líneas de negocio: (...)

4. La EMDUCE podrá por sí misma o a través de sus aliados estratégicos, prestar los servicios de operador turístico, en actividades de promoción en educación, deporte y cultura así como desarrollo de infraestructura y servicios para el sector turismo, arrendamiento o construcción de espacios propios o de terceros y para el desarrollo de actividades afines en el sector de alimentos y bebidas, equipos audiovisuales, transporte multimodal, terrestre y aéreo, alojamiento y en general los servicios accesorios para la operación logística que requiere el turismo. (...)

ARTÍCULO 6°. FUNCIONES. En desarrollo de su objeto social, la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja — EMDUCE puede realizar, con sujeción a las normas generales y especiales que rija cada caso, todos los actos, contratos y operaciones que tengan relación con las siguientes actividades: (...)

- Identificar, diseñar, estructurar, gerenciar, administrar y ejecutar proyectos de infraestructura y equipamiento institucional pública y privada.

- Cuenta con amplia experiencia en este tipo de proyectos, tal y como se observó anteriormente.

Lo anterior guarda correspondencia con los criterios señalados por el Consejo de Estado en la Sentencia con radicado No. 11001-03-06-000-2012-00016-00 (2092), en la cual se desarrollan consideraciones relevantes para la celebración de contratos interadministrativos, particularmente respecto de la relación entre el objeto contractual y las competencias de la entidad ejecutora:

"(...)1. Los contratos interadministrativos, en todos los casos, deben tener relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos, los cuales, naturalmente, están sometidos a la ley. Por tanto, en el caso de las universidades estatales, ese objeto debe estar de acuerdo a su vez con la Ley 30 de 1992, según se señaló. (...) 3. La ejecución de los contratos interadministrativos quedó sometida, por regla general, al Estatuto General de Contratación Pública,

salvo los casos en que la entidad ejecutora actúa en régimen de competencia o cuando el contrato tenga relación directa con su actividad.

En el mismo sentido, la estructuración de la presente contratación se relaciona con los principios de coordinación y colaboración interinstitucional previstos en el artículo 113 de la Constitución Política y desarrollados, entre otras disposiciones, por el artículo 6 de la Ley 489 de 1998, que establece que:

En virtud del principio de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.

Postulados que han sido compartidos por la Sala De Consulta Y Servicio Civil del Honorable Consejo de Estado, mediante concepto No. 11001-03-06-000-2015-00102-00, en el cual señala "(...) En efecto, la Constitución Política consagra un principio de colaboración interinstitucional como eje articulador de las actuaciones de los diferentes órganos y entidades del Estado cuando señala que "los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines" (artículo 113) y que "las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado" (artículo 209).

En este marco, la coordinación y colaboración interinstitucional permiten evitar actuaciones aisladas o desarticuladas y favorecen una utilización eficiente de los bienes y recursos públicos. La autonomía de cada entidad no excluye el deber de articular sus actuaciones cuando ello contribuya al cumplimiento de los fines estatales y a la satisfacción del interés general, de conformidad con los principios constitucionales aplicables.

Finalmente, para la adecuada ejecución del proyecto resulta necesario contar con un equipo de profesionales con experiencia relacionada con su objeto y alcance, así como con conocimientos técnicos, normativos y sociales que permitan atender integralmente las actividades previstas y realizar un adecuado seguimiento a su desarrollo.

De conformidad con lo anterior, EMDUCE cuenta con condiciones para desarrollar una gestión integral que articule los componentes técnico, jurídico, administrativo, financiero y social del proyecto, contribuyendo al cumplimiento de la normativa aplicable, a la adecuada administración de los recursos públicos y a la gestión preventiva de los riesgos asociados a la ejecución.

Frente a otras entidades públicas con actividades relacionadas, EMDUCE presenta factores diferenciadores asociados a su capacidad instalada, experiencia en proyectos de infraestructura pública, conocimiento del territorio y estructura profesional. Estos elementos constituyen criterios objetivos que pueden ser valorados por la entidad contratante al momento de sustentar la selección de la entidad ejecutora, en armonía con los principios de eficacia, economía y responsabilidad que rigen la contratación estatal.

En este mismo sentido, la jurisprudencia del Consejo de Estado ha reconocido la relevancia de verificar la capacidad técnica, humana y operativa de la entidad ejecutora en la estructuración de contratos interadministrativos. Por ello, la experiencia y la estructura de EMDUCE deben valorarse como elementos objetivos dentro del análisis de capacidad e idoneidad, junto con los demás requisitos legales y contractuales aplicables. La referencia jurisprudencial citada en el documento deberá conservarse como soporte de este análisis, sin que pueda entenderse que la sola existencia de capacidad institucional determina automáticamente la procedencia de la contratación directa.

Como parte del análisis, se realizó una comparación orientada a identificar factores objetivos que permitan valorar las capacidades de EMDUCE frente a otras entidades públicas que desarrollan actividades relacionadas con proyectos de infraestructura. La comparación considera aspectos como la conformación del equipo profesional, la experiencia específica, el soporte jurídico, la capacidad técnica y operativa, la gestión documental y administrativa, el conocimiento normativo y la estructura interna. Los resultados se presentan a continuación:

CRITERIO DE COMPARACIÓN	EMDUCE – EMPRESA DE DESARROLLO URBANO, CONSTRUCCIONES Y EQUIPAMIENTOS	OTRAS EMPRESAS SOCIALES Y COMERCIALES DEL ESTADO (GENÉRICAS)	VENTAJA COMPETITIVA DE EMDUCE
Equipo profesional interdisciplinario	Cuenta con profesionales de diferentes áreas que permiten atender integralmente los componentes técnicos, administrativos, jurídicos y financieros relacionados con proyectos de	Generalmente disponen de equipos técnicos y administrativos básicos, cuya capacidad puede variar de acuerdo con el proyecto y la disponibilidad de	Permite una gestión integral del proyecto y una adecuada articulación entre los componentes técnicos, administrativos, jurídicos y financieros.

	infraestructura y mantenimiento de edificaciones públicas.	personal especializado.	
Experiencia en infraestructura pública	Cuenta con experiencia en la ejecución, administración, mantenimiento y mejoramiento de proyectos de infraestructura y equipamientos públicos, lo que le permite conocer las particularidades de este tipo de intervenciones.	Pueden contar con experiencia en diferentes sectores, pero no necesariamente con una trayectoria específica en infraestructura y mantenimiento de edificaciones públicas.	Mayor conocimiento de las condiciones, procedimientos y necesidades propias de la intervención de bienes inmuebles de carácter público.
Soporte jurídico especializado	Cuenta con acompañamiento jurídico para la estructuración, gestión y seguimiento de los procesos contractuales relacionados con proyectos de infraestructura pública.	El acompañamiento jurídico puede ser general o depender de la contratación de servicios externos para atender necesidades específicas.	Mayor capacidad para prevenir y atender riesgos jurídicos y contractuales durante las diferentes etapas del proyecto.
Capacidad técnica operativa	Dispone de personal técnico y profesional con capacidad para realizar seguimiento, coordinación y control de las actividades de mantenimiento y mejoramiento, tanto en campo como en oficina.	La supervisión y el acompañamiento técnico pueden depender de personal contratado específicamente para cada proyecto o de terceros.	Permite realizar un seguimiento técnico continuo, verificar la calidad de las actividades y atender oportunamente las situaciones que se presenten durante la ejecución.
Gestión documental y administrativa	Cuenta con personal y procedimientos para la organización, seguimiento y control de la documentación técnica, contractual, administrativa y	La gestión documental puede encontrarse distribuida entre diferentes áreas o depender de responsables	Mayor trazabilidad, organización y control de la información generada durante las diferentes etapas del proyecto.

	financiera de los proyectos.	asignados temporalmente al proyecto.	
Conocimiento normativo especializado	Cuenta con experiencia en la aplicación de la normativa relacionada con contratación pública, ejecución de obras, mantenimiento de infraestructura y cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad aplicables a edificaciones públicas.	Pueden contar con conocimiento general de la normativa aplicable, sin necesariamente disponer de experiencia específica en proyectos de infraestructura pública municipal.	Favorece el cumplimiento de los requisitos legales, técnicos y contractuales aplicables.
Estructura interna permanente	Cuenta con una estructura institucional permanente que permite disponer de personal y capacidad administrativa, técnica y jurídica para atender proyectos de infraestructura y realizar seguimiento durante su ejecución.	Su capacidad puede estar condicionada a la disponibilidad de personal o a la contratación temporal de profesionales y servicios especializados.	Mayor disponibilidad institucional, continuidad en la gestión y capacidad de respuesta frente a las necesidades que surjan durante el desarrollo del proyecto.

Los soportes documentales que acreditan la experiencia, capacidad e idoneidad de la entidad con la cual se proyecta celebrar el contrato fueron revisados y verificados por quien suscribe el presente estudio, de acuerdo con la documentación incorporada al expediente contractual.

6. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El artículo 2° de la Constitución Política de Colombia establece que: "son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución".

En concordancia con lo anterior, el artículo 209 de la Constitución Política dispone que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, principios que orientan todas las actuaciones de las entidades estatales y, en particular, la actividad contractual.

De igual forma, el artículo 113 de la Constitución Política consagra que los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines. Este mandato constitucional constituye el fundamento de las relaciones de cooperación entre las entidades públicas para el cumplimiento eficiente de las funciones que les han sido asignadas.

En desarrollo de dicho principio, el artículo 6° de la Ley 489 de 1998 dispone que, en virtud de los principios de coordinación y colaboración, las autoridades administrativas deberán garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares.

Así mismo, el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 establece que las estipulaciones de los contratos estatales serán aquellas que, de conformidad con las normas civiles, comerciales y las previstas en dicha ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Igualmente, señala que las entidades estatales podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan el ejercicio de la autonomía de la voluntad y resulten necesarios para el cumplimiento de los fines estatales, pudiendo incorporar las modalidades, condiciones y cláusulas que consideren convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público, los principios de la contratación estatal y los postulados de la buena administración.

En armonía con las disposiciones anteriormente citadas, el artículo 2°, numeral 4, literal c) de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, establece lo siguiente "Artículo 2o. de las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

[...] 4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:

[...] c) Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos. Se exceptúan los contratos de obra, suministro, prestación de servicios de evaluación de conformidad respecto de las normas o reglamentos técnicos, encargos fiduciarios y fiducia pública cuando las instituciones de educación superior públicas o las Sociedades de Economía Mixta con participación mayoritaria del Estado, o las personas jurídicas sin ánimo de lucro conformadas por la asociación de

entidades públicas, o las federaciones de entidades territoriales sean las ejecutoras. Estos contratos podrán ser ejecutados por las mismas, siempre que participen en procesos de licitación pública o contratación abreviada de acuerdo con lo dispuesto por los numerales 1 y 2 del presente artículo. En aquellos eventos en que el régimen aplicable a la contratación de la entidad ejecutora no sea el de la Ley 80 de 1993, la ejecución de dichos contratos estará en todo caso sometida a esta ley, salvo que la entidad ejecutora desarrolle su actividad en competencia con el sector privado o cuando la ejecución del contrato interadministrativo tenga relación directa con el desarrollo de su actividad. En aquellos casos en que la entidad estatal ejecutora deba subcontratar algunas de las actividades derivadas del contrato principal, no podrá ni ella ni el subcontratista, contratar o vincular a las personas naturales o jurídicas que hayan participado en la elaboración de los estudios, diseños y proyectos que tengan relación directa con el objeto del contrato principal."

A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015 dispone que la modalidad de selección para la contratación entre entidades estatales es la contratación directa y, en consecuencia, le resulta aplicable lo establecido para esta modalidad de selección.

En virtud del marco constitucional y legal anteriormente expuesto, corresponde a la Entidad verificar que la entidad pública con la cual pretende celebrar el presente contrato interadministrativo cuente con la capacidad jurídica, el objeto institucional y la competencia necesaria para ejecutar las obligaciones derivadas del contrato, así como la existencia de una relación directa entre el objeto contractual y las funciones legalmente asignadas a la entidad ejecutora.

Ahora bien, en la etapa de planeación del presente proceso contractual, el Municipio de La Ceja del Tambo realizó el análisis de viabilidad jurídica para determinar la procedencia de celebrar el presente contrato interadministrativo con la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE LA CEJA – EMDUCE, identificada con NIT No. 901.105.143-5.

Como resultado de dicho análisis, se verificó que EMDUCE es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden municipal, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio propio, creada mediante el Decreto Municipal No. 128 del 22 de mayo de 2017, modificado por el Decreto Municipal No. 028 del 13 de marzo de 2025.

En este sentido, el artículo 85 de la Ley 489 de 1998 establece que las Empresas Industriales y Comerciales del Estado son organismos creados por la ley o autorizados por esta, que desarrollan actividades de naturaleza industrial o comercial y de gestión económica conforme a las reglas del derecho privado, salvo las excepciones previstas por la ley, y que cuentan con personería jurídica,

autonomía administrativa y financiera y capital independiente constituido totalmente con bienes o fondos públicos, pudiendo ser constituidas por uno o varios socios.

De conformidad con los estatutos adoptados mediante el Decreto Municipal No. 128 del 22 de mayo de 2017, modificados por el Decreto No. 028 del 13 de marzo de 2025, la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE tiene como objeto principal: "(...) La Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja-EMDUCE, tiene como objeto principal gestionar, liderar, promover y coordinar mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores del suelo urbano y rural, mediante programas de renovación y redesarrollo urbano y rural, para el desarrollo de proyectos estratégicos en el suelo urbano, rural y de expansión con el fin de mejorar la competitividad de la ciudad y calidad de vida de sus habitantes; así como realizar proyectos integrales para el mejoramiento de la infraestructura institucional y del espacio público; además de promover alianzas público privadas para generar desarrollo, progreso y trabajo para la comunidad.

Así mismo la empresa podrá realizar la gestión y operación urbana e inmobiliaria, la formulación, gerencia, adquisición predial, actualización y gestión catastral, desarrollo de proyectos inmobiliarios, la implementación de instrumentos de gestión del suelo conforme con la ley 388 de 1997, las normas que la modifiquen, adicionen o sustituya, así como la consultoría de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios.

En desarrollo de su objeto celebrará todo tipo de acuerdos de voluntades con entidades de cualquier naturaleza jurídica, nacionales o extranjeras, independiente de su régimen contractual con la finalidad de liderar intervenciones, consultorías, interventorías, así como estructurar, desarrollar, administrar y ejecutar cualquier tipo de proyectos civil o de obra, así como la construcción de obras civiles que impliquen la intervención material sobre cualquier inmueble, incluso su vigilancia.

El presente objeto podrá desarrollarse en el ámbito municipal, departamental, nacional e internacional (...)"
De igual forma, el artículo 6 de sus estatutos establece, entre otras funciones, la de gerenciar directa o indirectamente el desarrollo de los proyectos relacionados con su objeto social, circunstancia que evidencia la competencia funcional de la entidad para asumir la ejecución del presente contrato.

En consecuencia, una vez analizada la naturaleza jurídica de EMDUCE, su objeto social y las funciones legalmente asignadas, se concluye que existe una relación directa entre las obligaciones que se derivan del presente contrato y las competencias propias de la entidad ejecutora, cumpliéndose así el requisito

previsto en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 para la celebración de contratos interadministrativos mediante la modalidad de contratación directa.

Adicionalmente, la Entidad considera que la celebración del presente contrato responde a los principios de coordinación, colaboración, economía, eficacia y eficiencia que orientan la función administrativa, toda vez que EMDUCE cuenta con la experiencia, capacidad técnica, administrativa y operativa necesaria para desarrollar el objeto contractual, permitiendo optimizar los recursos públicos y garantizar el adecuado cumplimiento de los fines perseguidos por la Administración Municipal.

En desarrollo de la gerencia del proyecto, EMDUCE adelantará, entre otras, las siguientes actividades:

- Estructurar y adelantar los procesos de selección de los contratistas requeridos para la ejecución del contrato, de conformidad con su Manual de Contratación.
- Garantizar que los procesos de selección se desarrollen bajo los principios de transparencia, selección objetiva, economía y responsabilidad, tomando como referencia los valores unitarios suministrados por la entidad contratante.
- Administrar técnica, jurídica, financiera y contractualmente los recursos del proyecto.
- Adelantar las actuaciones necesarias para preservar el equilibrio económico del contrato cuando las circunstancias lo requieran.

De esta manera, EMDUCE actuará como colaborador de la Administración Municipal en el desarrollo del proyecto, aportando su capacidad institucional y experiencia para garantizar el cumplimiento del objeto contractual bajo criterios de eficiencia, eficacia, economía y responsabilidad, en concordancia con los fines de la contratación estatal.

Una vez verificada la procedencia de la contratación directa mediante contrato interadministrativo y acreditada la capacidad jurídica, técnica y funcional de la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE para ejecutar el objeto contractual, la Entidad considera procedente que el presente negocio jurídico se desarrolle bajo la modalidad de administración delegada de recursos.

Sobre esta figura, Colombia Compra Eficiente ha señalado que: "La normativa colombiana no define claramente el contrato de administración delegada de recursos. No obstante, todo negocio jurídico que cree, modifique o extinga obligaciones es un contrato, y la denominación que las partes le den a un contrato es irrelevante para la determinación de sus efectos, Sin embargo, de acuerdo con los términos de los códigos civil y de comercio, el manejo de recursos, se entiende a través de estos contratos de administración o mandato mediante el cual se impone manejar los recursos financieros entregados por

las distintas entidades, en estos términos se está frente a la figura típica de un contrato de mandato, contenido en el artículo 2142 del Código Civil y 1262 del Código de Comercio, figura contractual no regulada en el Sistema de Compra Pública".

En este sentido, dicha Agencia ha indicado que el manejo de recursos públicos mediante la administración delegada encuentra fundamento en la figura del mandato, regulada en el artículo 2142 del Código Civil y en el artículo 1262 del Código de Comercio, en virtud de la cual una persona encomienda a otra la gestión de uno o varios negocios por su cuenta y riesgo.

Bajo esta perspectiva, la administración delegada constituye un mecanismo contractual mediante el cual una entidad pública encomienda a otra entidad especializada la administración y ejecución de un proyecto, conservando la primera la titularidad de los recursos y el control sobre el cumplimiento del objeto contractual, mientras la entidad ejecutora desarrolla las actuaciones administrativas, técnicas, financieras y contractuales necesarias para alcanzar los fines propuestos.

Frente a esta modalidad contractual, resulta pertinente precisar que los contratos tipificados en el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 tienen carácter meramente enunciativo y no taxativo, razón por la cual las entidades estatales, en ejercicio del principio de autonomía de la voluntad previsto en el artículo 40 de la misma ley, pueden estructurar acuerdos de voluntades que respondan a las necesidades de la Administración, siempre que respeten la Constitución, la ley, el orden público y los principios de la contratación estatal.

Así las cosas, la administración delegada constituye una forma legítima de ejecución contractual que permite a la entidad contratante encomendar la gestión integral del proyecto a una entidad pública que cuenta con la capacidad institucional necesaria para adelantar los procesos de selección, administrar los recursos, celebrar los contratos derivados, realizar el seguimiento de su ejecución y rendir cuentas sobre la utilización de los recursos públicos, todo ello bajo la supervisión y control de la entidad contratante.

Este tipo de contratación presenta, entre otras, las siguientes características:

- Constituye una relación contractual basada en la confianza entre las entidades intervinientes.
- Materializa los principios constitucionales de coordinación y colaboración entre entidades públicas.
- Permite una gestión especializada de los recursos públicos y de la ejecución contractual.

- Favorece la eficiencia administrativa, la economía y la adecuada inversión de los recursos públicos.
- Impone al administrador delegado el deber de administrar correctamente los recursos, rendir cuentas y responder por el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

En consecuencia, la administración delegada resulta compatible con la naturaleza del presente contrato interadministrativo, en la medida en que permite aprovechar la capacidad técnica, administrativa y operativa de EMDUCE para garantizar una ejecución eficiente del proyecto, sin que ello implique la transferencia de las competencias de dirección, supervisión y control que corresponden al Municipio de La Ceja del Tambo.

Si bien el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública no regula expresamente una modalidad contractual denominada administración delegada, ello no impide su utilización por parte de las entidades estatales, toda vez que el artículo 40 de la Ley 80 de 1993 reconoce el principio de autonomía de la voluntad y faculta a las entidades para celebrar los contratos y acuerdos necesarios para el cumplimiento de los fines estatales, siempre que sus estipulaciones no sean contrarias a la Constitución, la ley, el orden público y los principios de la contratación estatal.

En este contexto, la figura de la administración delegada encuentra sustento jurídico en el contrato de mandato, regulado por el Código Civil y el Código de Comercio, mediante el cual una persona encomienda a otra la gestión de uno o varios negocios.

En efecto, el artículo 2142 del Código Civil dispone que el mandato es un contrato en el cual una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, quien los administra por cuenta y riesgo del mandante.

Por su parte, el artículo 1262 del Código de Comercio establece que el mandato comercial es un contrato por medio del cual una persona se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra, pudiendo existir o no representación del mandante.

Así mismo, el artículo 2177 del Código Civil establece que el mandatario puede actuar en nombre propio o en nombre del mandante; si contrata en nombre propio, no obliga respecto de terceros al mandante. En igual sentido, el artículo 1262 del Código de Comercio reconoce que el mandato puede conllevar o no la representación del mandante.

Sobre este particular, el Consejo de Estado, Sección Tercera, mediante sentencia del 4 de diciembre de 2008, explicó que cuando el mandatario celebra negocios en nombre del mandante y dentro del

ámbito de sus facultades, los efectos jurídicos recaen directamente sobre este último; mientras que, cuando actúa en nombre propio, se configura el denominado mandato sin representación o mandato oculto, produciendo los efectos previstos en la legislación civil y comercial.

De igual forma, la Sala Plena de la Sección Tercera del Consejo de Estado, mediante providencia del 23 de julio de 2015, Radicación No. 36805, precisó que la contratación directa constituye una modalidad de selección prevista por el legislador y que, aun cuando limita el principio de libre concurrencia, incorpora mecanismos suficientes para garantizar la selección objetiva, la transparencia y el cumplimiento de los principios que rigen la contratación estatal.

En este orden de ideas, la administración delegada constituye una modalidad ampliamente utilizada por las entidades públicas para la ejecución de proyectos cuya complejidad técnica, administrativa y financiera demanda una gestión especializada. Bajo este esquema, la entidad ejecutora administra los recursos y adelanta las actuaciones necesarias para el desarrollo del objeto contractual, sin perjuicio de las funciones de dirección, supervisión y control que corresponden a la entidad contratante.

Así mismo, el administrador delegado responde por el manejo de los recursos puestos bajo su administración, debe garantizar su destinación exclusiva al cumplimiento del objeto contractual y tiene la obligación de rendir cuentas sobre su ejecución, lo que fortalece los principios de responsabilidad, transparencia, eficiencia y control en el manejo de los recursos públicos.

En consecuencia, la administración delegada constituye un mecanismo jurídico idóneo para la ejecución del presente contrato interadministrativo, por cuanto permite a la Entidad aprovechar la capacidad institucional, técnica y administrativa de EMDUCE para desarrollar el proyecto de manera eficiente, garantizando el cumplimiento de los fines estatales, la adecuada inversión de los recursos públicos y la observancia de los principios que rigen la contratación pública.

Finalmente, y respecto de la diferencia entre CONVENIO Y CONTRATO INTERADMINISTRATIVO habrá que advertirse que en la doctrina no existe un criterio uniforme en relación con la diferencia entre convenio y contrato, pero si se encuentra una posición por lo menos más clara en consonancia con las normas superiores y que se concreta en el Concepto 80112-EE37288 de julio 3 de 2009 Contraloría General de la República: Convenio y contrato interadministrativo: Ley 80 de 1993 y 1150 de 2007. Las entidades estatales pueden celebrar entre sí convenios y contratos; y para determinar el régimen jurídico aplicable en cada caso particular, se impone el examen de la finalidad que pretende cumplirse con motivo de la celebración del acuerdo:

Puede tratarse de actos jurídicos generadores de obligaciones con regulación e intereses opuestos (CONTRATO), o puede tratarse de vínculos que solamente pretenden cumplir con la obligación de orden legal (CONVENIOS). Cuando una entidad estatal acuerda con otra, la prestación de un servicio, la construcción de una obra, la entrega de bienes, etc., en similares condiciones a cómo podría un particular cumplir la prestación, celebra un contrato y no un convenio. En los contratos interadministrativos existirá necesariamente, intereses opuestos regulados. De lo expuesto podemos señalar que desde este punto de vista, la diferencia entre convenio y contrato administrativo puede establecerse por la finalidad que persigan los sujetos negociables con la celebración del acuerdo, bien sea que se trate de cooperar o colaborar entre sí de conformidad con las atribuciones que la constitución o la Ley hayan conferido a cada entidad estatal; en cuyo caso se estará en presencia de un convenio interadministrativo para lo cual deberá darse cumplimiento a los requisitos señalados para tal efecto por la ley y el reglamento, o que se trata de la adquisición de bienes o servicios o la ejecución de obra pública u otras prestaciones en cuyo caso una de las entidades será parte contratante y otra de la parte contratista. En este último caso deberá tenerse presente el objeto de la entidad contratista.

En el presente caso, el Municipio de La Ceja del Tambo requiere que la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE adelante la administración y gerencia integral del proyecto, incluyendo la estructuración de los procesos de selección, la celebración de los contratos derivados, la administración de los recursos asignados, el seguimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico de su ejecución y el cumplimiento de todas las obligaciones necesarias para alcanzar el objeto contractual.

Lo anterior evidencia que el negocio jurídico genera obligaciones concretas, determinadas y exigibles para la entidad ejecutora, las cuales trascienden una simple relación de cooperación institucional, configurándose una verdadera relación contractual con prestaciones recíprocas, responsabilidad por la ejecución del objeto y obligaciones claramente delimitadas para cada una de las partes.

En consecuencia, el negocio jurídico que se pretende celebrar corresponde a un contrato interadministrativo, toda vez que concurren los elementos previstos en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015 y la doctrina de la Contraloría General de la República, existiendo plena correspondencia entre el objeto contractual y el objeto social de la entidad ejecutora, así como una relación contractual caracterizada por prestaciones recíprocas, obligaciones exigibles y responsabilidades claramente determinadas.

En consecuencia, la utilización del contrato interadministrativo como mecanismo para la ejecución del presente proyecto resulta jurídicamente procedente y constituye el instrumento idóneo para materializar los principios de coordinación, colaboración, economía, eficacia, eficiencia y responsabilidad que orientan la función administrativa y la contratación estatal.

Por otra parte, el artículo 1° de la Ley 2022 de 2020 facultó a la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente para adoptar los Documentos Tipo de obligatorio cumplimiento en la actividad contractual de las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con el propósito de fortalecer los principios de transparencia, selección objetiva, pluralidad de oferentes y eficiencia en los procesos de contratación.

En desarrollo de dicha disposición, cuando en la ejecución del presente contrato interadministrativo deban adelantarse procesos de selección respecto de los cuales exista reglamentación sobre Documentos Tipo, el administrador delegado deberá garantizar su aplicación en los términos previstos en la normatividad vigente y en las disposiciones expedidas por Colombia Compra Eficiente, sin perjuicio de la modalidad de selección que resulte procedente para cada contrato derivado.

Así mismo, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y en el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, la Entidad verificó la aplicabilidad de los acuerdos internacionales y tratados comerciales vigentes en materia de contratación pública.

Como resultado de dicho análisis se concluye que el presente proceso contractual no se encuentra sometido a la aplicación de los acuerdos comerciales, por cuanto corresponde a un proceso adelantado mediante la modalidad de contratación directa, de conformidad con el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, supuesto que se encuentra excluido de la aplicación de los artículos 2.2.1.2.4.1.1, 2.2.1.2.4.1.2 y 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015.

De otra parte, mediante el Decreto Municipal No. 078 del 16 de julio de 2025, "Por el cual se realiza delegación de funciones en materia contractual y de ordenación del gasto público en el Municipio de La Ceja del Tambo y se dictan otras disposiciones", la Alcaldesa Municipal delegó en los Secretarios de Despacho y demás funcionarios allí señalados la competencia para adelantar los procesos de contratación y ejercer la ordenación del gasto dentro de las apropiaciones presupuestales asignadas a cada dependencia.

En consecuencia, y de acuerdo con la distribución funcional establecida en dicho acto administrativo, la Secretaría de Infraestructura y Hábitat, se encuentra plenamente facultada para adelantar el presente proceso de contratación, suscribir el contrato interadministrativo y ejercer las actuaciones inherentes a su ejecución, seguimiento y supervisión.

Finalmente, los documentos que soportan la capacidad jurídica, la experiencia, la idoneidad y la competencia funcional de la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE fueron objeto de

verificación durante la etapa de planeación y hacen parte integral de los presentes estudios previos, evidenciando que la entidad ejecutora cuenta con las condiciones necesarias para asumir las obligaciones derivadas del contrato.

En mérito de lo expuesto, y una vez analizados los fundamentos constitucionales, legales, reglamentarios y jurisprudenciales que gobiernan la contratación entre entidades estatales, así como la naturaleza jurídica, el objeto social, la experiencia y la capacidad institucional de la Empresa de Desarrollo Urbano de La Ceja – EMDUCE, la Entidad concluye que se encuentran acreditados los presupuestos previstos en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015 para acudir a la modalidad de contratación directa mediante contrato interadministrativo, bajo la tipología de administración delegada, garantizando la observancia de los principios de coordinación, colaboración, transparencia, economía, eficacia, eficiencia, responsabilidad y selección objetiva que orientan la función administrativa y la contratación estatal.

En consecuencia, la celebración del presente contrato interadministrativo resulta jurídica, técnica y administrativamente procedente, toda vez que permite satisfacer la necesidad identificada por la Entidad, optimizar la utilización de los recursos públicos, fortalecer la gestión institucional y asegurar el cumplimiento de los fines esenciales del Estado mediante la articulación de capacidades entre entidades públicas, en estricto cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente.

7. VALOR, CDP, FORMA DE PAGO Y PLAZO

7.1 Valor estimado del contrato justificación del mismo

El valor estimado del contrato es de CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS M/L ($ 138.838.460), Incluye todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, este valor se distribuye de la siguiente manera:

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	**Diseños Hidrosanitarios (interior y exterior) Incluye:** Diseño de redes hidráulicas y sanitarias: abasto de agua fría y caliente, desagües de aguas residuales y lluvias, filtros con bombeo, tanques de almacenamiento y equipos de presión (si aplica). Incluye	gl	1	$ 16.520.833	$ 16.520.833

	planos, especificaciones y cantidades de obra				
2	**Diseños Eléctricos y de Telecomunicaciones (interior y exterior)** **Incluye**: diseño de redes eléctricas externas con transformador en poste aprobado por EPM, redes internas de tomas e iluminación, telecomunicaciones (TV, voz y datos), apantallamiento según NTC 4552 y malla de puesta a tierra. Incluye planos, memorias de cálculo y cantidades de obra.	gl	1	$ 21.269.258	$ 21.269.258
3	**Diseño Estructural** **Incluye:** análisis y diseño sísmico de la edificación, con predimensionamiento de columnas, modelación en software licenciado, revisión del estudio de suelos y selección de la cimentación. Cubre el diseño de cimentación, columnas, vigas, losas y mampostería estructural y no estructural. Incluye planos de construcción, memorias de cálculo, especificaciones y la documentación para la licencia de construcción. Cantidades de obra	gl	1	$ 17.083.333	$ 17.083.333
4	**Estudio de Suelos** **Incluye:** sondeos a percusión con ensayo SPT, toma de muestras alteradas e inalteradas y ensayos de laboratorio (humedad, granulometría, límites de consistencia y corte directo). Entrega informe con recomendaciones para el diseño de cimentaciones, cálculo de asentamientos y recomendaciones constructivas para cimentaciones y taludes de corte.	gl	1	$ 13.541.667	$ 13.541.667

5	**Diseño Red Contra Incendios y Seguridad Humana** **Incluye:** diseño red seca de mangueras (sistema manual) ; sistema de detección y estudio de seguridad humana (ocupación, salidas, recorridos y anchos de evacuación). Incluye planos, memorias, cálculos hidráulicos y eléctricos, especificaciones y listado de materiales con cantidades.	gl	1	$ 21.666.667	$ 21.666.667
6	**Diseño red de gas natural interna** **Incluye:** trazado de redes e isométricos, cálculo de pérdidas de presión y caudales, especificación de tuberías, accesorios, diámetros y sistemas de regulación y medición	gl	1	$ 12.500.000	$ 12.500.000
7	**Entrega del presupuesto, cantidades de obra y Análisis de Precios Unitarios (APU)** debidamente detallados y discriminados por actividad, incluyendo los costos de materiales, mano de obra, equipos y demás componentes necesarios para la correcta ejecución de las obras, conforme al alcance y las especificaciones técnicas del proyecto.	gl	1	$ 6.314.056	$ 6.314.056
				Subtotal	**$ 108.895.814**
				IVA	**$ 20.690.205**
				Total	**$ 129.586.018**
				HONORARIOS 6%	**$ 7.775.161**
				IVA HONORARIOS 19%	**$ 1.477.281**
				TOTAL PROYECTO	**$ 138.838.460**

HONORARIOS: El presupuesto estimado de los Honorarios para la Administración delegada de los recursos anteriormente descritos, fueron estimados, en un 6% del valor total de los estudios y diseños, lo que equivale a SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL CIENTO SESENTA Y UN PESOS ($ 7.775.161) MÁS IVA.

INTERVENTORÍA: De conformidad con los parámetros establecidos en el Manual de Supervisión e Interventoría adoptado por el Municipio de La Ceja mediante el Decreto 126 del 20 de octubre de 2026, el cual regula las actividades de supervisión e interventoría en la Entidad, el artículo noveno establece lo siguiente:

"(...) ARTÍCULO NOVENO. INTERVENTORÍA: La interventoría será ejercida por la persona natural o jurídica contratada para tal efecto, cuando de acuerdo con la naturaleza, características, complejidad, extensión o especialidad del contrato se requiera un seguimiento especializado, de conformidad con la normativa vigente.

En los casos en que la ley exija la contratación de interventoría (contratos de obra que hayan sido celebrados como producto de un proceso de licitación pública (inciso 2°, numeral 1°, artículo 32 de la Ley 80 de 1993), esta deberá ser contratada y ejercida en los términos establecidos por las disposiciones aplicables.

Cuando la Entidad determine que resulta conveniente contar con interventoría en aquellos casos en que no exista obligación legal de hacerlo, dicha decisión deberá encontrarse debidamente justificada en los estudios y documentos previos (...)".

Con fundamento en lo anterior, y una vez analizadas las características particulares del presente contrato, se considera que no resulta necesaria la contratación de una interventoría externa, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes aspectos:

I. El presente proceso de contratación no se adelanta mediante la modalidad de licitación pública, por lo que no se configura el supuesto en el cual la normativa establece la obligatoriedad de contar con interventoría para los contratos de obra derivados de dicha modalidad de selección.

II. El objeto contractual comprende la elaboración de los estudios y diseños del Centro de Desarrollo Infantil del corregimiento de San José del municipio de La Ceja del Tambo, cuyo seguimiento y control puede ser realizado directamente por la supervisión designada por la entidad, sin que resulte indispensable contratar una interventoría externa.

III. La Secretaría de Infraestructura y Hábitat del Municipio de La Ceja cuenta con la capacidad técnica, administrativa y operativa necesaria para ejercer de manera permanente y directa la supervisión del contrato, verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EMDUCE, realizar el seguimiento al avance de las actividades y validar la correcta ejecución de los recursos destinados al desarrollo del objeto contractual.

IV. Como antecedente contractual, durante la vigencia 2025 el Municipio de La Ceja suscribió el Contrato Interadministrativo de Mandato sin Representación No. 2025.10.07.12.468, cuyo objeto corresponde a la "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE MANDATO SIN

REPRESENTACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS y DISEÑOS TÉCNICOS PARA LA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MEJORAMIENTO DE ESCENARIOS DEPORTIVOS DEL MUNICIPIO DE LA CEJA", el cual fue ejecutado satisfactoriamente.

Dicho antecedente resulta relevante para efectos de la planeación contractual, en tanto las actividades desarrolladas en el marco del referido contrato fueron ejecutadas y culminadas, sin que se contemplara la contratación de una interventoría externa. Lo anterior constituye un referente de la capacidad institucional para realizar el seguimiento y control de este tipo de actividades mediante supervisión directa, sin perjuicio del análisis particular que corresponde efectuar respecto del presente contrato.

En consecuencia, considerando la naturaleza, alcance y complejidad de las actividades objeto del contrato, así como la capacidad técnica y administrativa de la Secretaría de Infraestructura y Hábitat para ejercer la supervisión directa y permanente, se determina que no resulta necesaria la contratación de una interventoría externa para la adecuada ejecución, seguimiento y control del contrato.

Por lo anterior, las actividades de seguimiento técnico, administrativo, financiero y demás que correspondan serán ejercidas por el supervisor que designe la Entidad, de conformidad con las obligaciones y responsabilidades establecidas en el contrato, en el Manual de Supervisión e Interventoría del Municipio y en las demás disposiciones legales aplicables. En consecuencia, no se contemplan recursos dentro del presupuesto contractual para la contratación de interventoría externa.

En consecuencia, no se asignarán recursos para la contratación de dicha interventoría.

7.2 Certificado de Disponibilidad Presupuestal

La contratación, cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal
Número: 1669
Valor: $ 138.838.460
Rubro: 2.3.2.02.02.008.056
Fecha: 23/10/2026

7.3 Forma de Pago del Contrato

El municipio desembolsará los recursos a administrar de la siguiente manera:

Para la elaboración de los estudios y diseños:

- Un primer desembolso equivalente al veinte por ciento (20 %) del valor total del contrato, el cual se pagará una vez la EMDUCE haya adelantado la contratación del consultor encargado de la elaboración de los estudios y diseños y haya remitido al Municipio la documentación que acredite la legalización del contrato derivado, incluyendo el acta de inicio y el cronograma de actividades correspondiente.

- Desembolsos parciales conforme al avance en la elaboración de los estudios y diseños, hasta completar un máximo del setenta por ciento (70 %) del valor total del contrato. En todo caso, deberá quedar pendiente de pago como mínimo un diez por ciento (10 %) para el momento de la liquidación. Estos desembolsos se efectuarán previa presentación de la facturación de los servicios efectivamente prestados, a la cual se le amortizará el anticipo efectuado, en caso de que la EMDUCE así lo haya pactado con sus consultores o subcontratistas; la presentación de los productos o entregables correspondientes, el recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato y la certificación del pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando haya lugar.

- Un desembolso final equivalente al diez por ciento (10 %) del valor total del contrato, el cual se realizará una vez se haya cumplido con la totalidad de las obligaciones contractuales, se hayan entregado y recibido a satisfacción los estudios y diseños objeto del contrato y se suscriba la correspondiente acta de liquidación.

Honorarios: El pago de los honorarios correspondientes a la gestión y administración de los recursos para la elaboración de los estudios y diseños se realizará de acuerdo con el avance en el desarrollo y entrega de los productos objeto del contrato, conforme a la siguiente distribución:

Primer desembolso: equivalente al treinta por ciento (30 %) del valor total de los honorarios, el cual se efectuará una vez suscrita el acta de inicio del contrato derivado y cumplidos los requisitos establecidos para el inicio de su ejecución.

Desembolsos parciales: equivalentes al cincuenta por ciento (50 %) del valor total de los honorarios, los cuales se efectuarán de acuerdo con el avance en la elaboración de los estudios y diseños, así:
- Un veinte por ciento (20 %) del valor total de los honorarios, cuando se acredite un avance del cincuenta por ciento (50 %) en la elaboración de los estudios y diseños.
- Un veinte por ciento (20 %) del valor total de los honorarios, cuando se acredite un avance del setenta por ciento (70 %) en la elaboración de los estudios y diseños.
- Un diez por ciento (10 %) del valor total de los honorarios, cuando se acredite un avance del noventa por ciento (90 %) en la elaboración de los estudios y diseños.

Los desembolsos parciales estarán sujetos a la presentación de la factura o cuenta de cobro correspondiente, según aplique; la certificación del porcentaje de avance en la elaboración de los estudios y diseños expedida por el supervisor del contrato; el respectivo recibo a satisfacción de los productos entregados; y la acreditación del pago de los aportes al Sistema General de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando haya lugar.

Desembolso final: equivalente al veinte por ciento (20 %) del valor total de los honorarios, el cual se efectuará una vez finalice la elaboración de los estudios y diseños, se entregue la totalidad de los productos y se suscriba la correspondiente acta de liquidación del contrato, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el pago.

Nota: La EMDUCE, si a bien lo considera, podrá pactar un anticipo o pago anticipado no superior al veinte por ciento (20 %) del valor del contrato derivado. En dicho caso, deberá exigir al consultor las garantías correspondientes para amparar los recursos entregados y dar cumplimiento a las disposiciones legales aplicables, particularmente a lo establecido en la Ley 1474 de 2011.

No obstante, la forma de pago prevista queda sujeta a la disponibilidad de los recursos del Plan Anual Mensualizado de Caja (PAC). Adicionalmente, se deberán tener en cuenta las disposiciones establecidas en la Ley 2024 de 2020.

7.4 Retenciones

El contratista deberá contemplar los impuestos y retenciones aplicados por la entidad al momento de realizar los pagos, los cuales se discriminan así:

- Estampilla pro universidad: 0.5%
- Estampilla pro hospital: 1.0%
- Estampilla pro cultura: 1.0%
- Estampilla pro adulto mayor: 3.0%
- Estampilla pro deporte: 2.5%
- Estampilla pro justicia familiar: 2%

El mandatario deberá retener a favor del municipio de La Ceja del Tambo, los impuestos y retenciones a sus subcontratistas, los cuales deberán aplicarse conforme con lo establecido en la normativa vigente y el Acuerdo Municipal 019 de 2021 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o deroguen.

NOTA: los impuestos tasas o contribuciones, serán aplicados según el Código De Rentas del Municipio de La Ceja del Tambo, aprobado mediante el Acuerdo Municipal No. 019 de 2021 y sus respectivas modificaciones, según corresponda al tipo de contrato y contratista y las demás que establezca la Ley.

Los impuestos de la Dian se descontarán de acuerdo a la norma tributaria nacional, sí aplica.

7.5 Plazo

El contrato tendrá una duración de UN (1) MES y DIEZ (10) DÍAS, contados a partir de la fecha de inicio registrada en la plataforma SECOP II. De este término, DIEZ (10) DÍAS estarán destinados a adelantar las actividades necesarias para la contratación del ejecutor, y el MES (1) restante corresponderá a la ejecución del objeto contractual. En todo caso, el plazo contractual no podrá exceder del 31 de diciembre de 2026

8 REQUISITOS DE VERIFICACIÓN

8.1 Documentos de Contenido Jurídico Objeto de Verificación

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal
- Cédula de ciudadanía
- RUT
- Certificado actualizado de existencia y representación legal del contratista, en caso de no tener este certificado, los respectivos certificados de creación, personería jurídica, estatutos.
- Copia del nombramiento del representante legal
- Copia del acta de posesión del representante legal
- Certificados de Contraloría (Persona natural o representante legal de Persona jurídica)
- Certificado de Procuraduría (Persona natural o representante legal de Persona jurídica)
- Certificado Policía Nacional (Antecedentes judiciales)
- Certificado de Medidas Correctivas
- Certificado de no estar incurso en inhabilidades, incompatibilidades o conflicto de intereses.
- Formato único hoja de vida de la función pública registrada en el SIGEP si es persona natural, o del DAFP si es persona jurídica
- Certificados de experiencia de contratos con objetos similares al que se va a contratar

8.2 Capacidad Jurídica

La capacidad jurídica es la facultad de una persona para celebrar contratos con una Entidad Estatal, es decir (i) obligarse a cumplir el objeto del contrato; y (ii) no estar incursa en inhabilidades o incompatibilidades que impidan la celebración del contrato.

La capacidad jurídica de las personas jurídicas está relacionada con: (i) la posibilidad de adelantar actividades en el marco de su objeto social; (ii) las facultades de su representante legal y la autorización del órgano social competente cuando esto es necesario de acuerdo con sus estatutos sociales; y (iii) la ausencia de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar, derivadas de la ley.

8.3 Experiencia

Experiencia en la ejecución de contratos cuyo objeto sea igual o similar al objeto contractual de la presente contratación.

9. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS, TÉCNICOS Y JURÍDICOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

La entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente y el CONPES 3714 de 2011.

Es responsabilidad del contratista declarar bajo su experiencia, pericia e idoneidad todos los riesgos previsibles que puedan presentarse en relación a la ejecución de la naturaleza del objeto contractual. De no hacerse y de determinarse la posibilidad de ocurrencia de los riesgos no declarados serán imputables al contratista.

El resultado de este ejercicio es la siguiente matriz de riesgos:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el	Fecha estimada en que se completa el	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?

1	Específico	Externo	Planeación	Operacional - financiero	La proyección inadecuada de los diferentes costos que se tuvieron en cuenta al momento de la presentación de su oferta, sin haber efectuado un detallado estudio de mercado.	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimientos de obligaciones legales. Desequilibrio en la ecuación contractual	1 Raro	4 Mayor	5	5	Contratista y Contratante	Planeación, revisión, ajuste y seguimiento en la fase precontractual de forma adecuada.	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Contratista y Contratante	desde la proyección de estudios previos y la formulación de la	Hasta la presentación de la propuesta	Monitoreo por parte del Contratante y el Contratista en la etapa de [redacted]	Durante la etapa de planeación

2	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Las condiciones técnicas previstas por el MUNICIPIO para la ejecución del contrato, como valor y plazo no son suficientes para la correcta ejecución del mismo.	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimientos de obligaciones	2 Improbable	5 Catastrófico	7	[redacted]	Contratante	Planeación, revisión, ajuste y seguimiento en la fase precontractual y contractual de forma adecuada.	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Contratante	desde la proyección de estudios previos y durante la ejecución del
3	Específico	Externo	Contratación	Operacional	No legalización del contrato (entrega de pólizas y demás documentos solicitados)	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimientos de obligaciones legales	2 Improbable	5 Catastrófico	7	[redacted]	Contratante	Planeación, revisión, ajuste y seguimiento en la fase precontractual y contractual de forma adecuada.	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Contratante y Contratista	Durante la legalización del contrato

																			Durante la planeación y ejecución contractual
																			Monitoreo por parte del contratante durante la planeación y ejecución
																			Durante la etapa de planeación y ejecución
																			En la suscripción del contrato
																			Monitoreo por parte del contratante y el
																			Durante la etapa de contratación

4	General	Externo - Interno	Ejecución	Operacional	Demora en el cumplimiento de las actividades contractuales	Retrasos en la ejecución contractual, no obtención del objeto contractual, incumplimiento de los propósitos y metas del contrato.	2 Improbable	2 Menor	4	[redacted]	Contratante y Contratista	Revisión mensual por parte del contratista y del contratante de las actividades contractuales.	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Contratante y Contratista	Durante la ejecución contractual	Al momento del término del contrato	Revisión constante por parte del supervisor del	Mensual
5	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Cambios en la normativa vigente	Retrasos en la ejecución contractual	2 Improbable	2 Menor	4	[redacted]	Entidad Estatal y Contratista	Verificación de las partes contractuales de los cambios normativos que puedan afectar la ejecución contractual	1 Raro	1 Insignificante	2	[redacted]	Si	Entidad Estatal y Contratista	Desde el inicio de la	Al momento del término del	Revisión constante por las	Permanente

6	General	Externo	Ejecución	De la naturaleza	Siniestros generados por la naturaleza. Tales como Lluvias, inundaciones u otros que impidan la normal ejecución del contrato, y la consecución del objeto en los plazos pactados.	El no cumplimiento o retraso de las actividades contractuales	3 Posible	3 Moderado	6	[redacted]	Entidad Estatal y Contratista	Realización de acciones que mitiguen el impacto en eventos previsibles de desastres naturales	2 Improbable	2 Menor	4	[redacted]	No	Entidad Estatal y Contratista	Durante la ejecución contractual	Al momento del término del contrato	Revisión constante de las partes contractuales de los hechos previsibles	Permanente
7	Específico	Externo	Ejecución	Social o político	Orden público. Este riesgo se presenta cuando por acto de la ciudadanía u otras circunstancias de orden público ajenas a la	El no cumplimiento o retraso de las actividades contractuales	2 Improbable	3 Moderado	5	[redacted]	Entidad Estatal y Contratista	Realización de acciones que mitiguen el impacto en eventos previsibles eventos de alteración del orden público	1 Raro	2 Menor	3	[redacted]	Si	Entidad Estatal y Contratista	Durante la ejecución contractual	Al momento del término del contrato	Revisión constante de las partes contractuales	Permanente

| | | |

2 Menor	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato
3 Moderado	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%)
4 Mayor	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%)
5 Catastrófico	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%)

Categoría del Riesgo

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

10. EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en los procesos de contratación directa no es obligatoria la exigencia de garantías en los términos previstos en el decreto. No obstante, la Entidad Estatal deberá realizar el correspondiente análisis de riesgos y determinar, de acuerdo con las condiciones particulares del contrato, la necesidad de exigirlas.

En el presente caso, atendiendo a la naturaleza y objeto del contrato, su cuantía, la forma de pago, las obligaciones a cargo del contratista y los riesgos previamente identificados y analizados, se considera necesario establecer mecanismos de cobertura que permitan proteger al Municipio de La Ceja frente a los eventuales perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones legales y contractuales a cargo del contratista.

En consecuencia, como mecanismo de cobertura de los riesgos identificados, se determina la exigencia de garantías a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano – EMDUCE, mediante la constitución de una póliza de seguro a favor del Municipio de La Ceja, cuyos amparos, valores asegurados y vigencias deberán corresponder a los riesgos que se pretenden cubrir y cumplir con las siguientes condiciones:

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Cumplimiento	10% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más. En todo caso, deberá estar vigente hasta el momento de la liquidación del contrato.

EMDUCE, tendrá la obligación de exigir a sus contratistas las siguientes garantías, con el fin de amparar la ejecución del contrato, advirtiendo que los contratistas deberán incluir al Municipio de La Ceja y a la EMDUCE, como beneficiario y asegurado, conforme lo dispone el artículo 2.2.1.2.3.1.1. y siguientes del Decreto 1082 de 2015 y en concordancia con las garantías que cubren el contrato.

Cuando el contrato es modificado para incrementar su valor o prorrogar su plazo, la Entidad Estatal debe exigir al contratista ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

A continuación, se describen los amparos a solicitarse a los contratistas de la EMDUCE:

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Cumplimiento	10% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más. En todo caso, deberá estar vigente hasta el momento de la liquidación del contrato.
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	10% del valor del contrato	Por el plazo del convenio y tres (3) años mas

Calidad del servicio	10% del valor del contrato	Por el plazo de ejecución del contrato o convenio y cuatro (4) meses más.
Buen manejo y correcta inversión del anticipo (En caso de que se pacte anticipo)	100% de los recursos entregados a título de anticipo o pago anticipado.	Por el plazo del contrato y cuatro (4) meses más.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.18 del Decreto 1082 de 2015 cuando con ocasión de las reclamaciones efectuadas por la Entidad Estatal, el valor de la garantía se reduce, la Entidad Estatal debe solicitar al contratista restablecer el valor inicial de la garantía.

Cuando el contrato es modificado para incrementar su valor o prorrogar su plazo, la Entidad Estatal debe exigir al contratista ampliar el valor de la garantía otorgada o ampliar su vigencia, según el caso.

NOTA: En caso de prórroga del plazo del contrato, el contratista deberá ampliar a su costo la vigencia de la garantía por un término igual a la prórroga. Igualmente, en caso de adición del mismo la garantía tendrá las medidas correspondientes sobre adiciones.

11. SUPERVISIÓN

El MUNICIPIO ejercerá la supervisión del presente contrato, conforme a lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011, 1952 de 2019 y el manual de supervisión e interventoría del municipio de La Ceja. La supervisión del presente contrato estará en cabeza de La Secretaría de Infraestructura y Hábitat o de quien este designe en la plataforma del Secop II, en razón a las funciones propias de su cargo.

12. RELACIÓN DE ANEXOS

- Certificado de Disponibilidad Presupuestal N. 1669
- Oficio D.A.P.1010.1233 de 2026 – Departamento Administrativo de Planeación. Respuesta a derecho de petición relacionado con el uso del suelo del predio La Tablilla, en el cual se establecen las categorías de conservación, protección y restauración ecológica, así como los usos permitidos y condicionados para infraestructura destinada a educación.
- Oficio CS-12476-2026 del 21 de agosto de 2026 – CORNARE. Respuesta a solicitud de determinantes ambientales del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 017-47938, incluyendo información sobre zonificación ambiental de los POMCA y delimitación de las rondas hídricas.

- Concepto jurídico del 27 de julio de 2026 – Asesoría Jurídica. Concepto sobre la posibilidad de desarrollar el CDI en el predio La Tablilla, considerando su destinación como reserva forestal y su adquisición con recursos de la Ley 99 de 1993.
- Complementación del concepto jurídico del 29 de julio de 2026 – Asesoría Jurídica. Ampliación del análisis jurídico sobre la viabilidad de destinar parte del inmueble a la construcción del CDI, considerando los conceptos del Departamento Administrativo de Planeación y los lineamientos del ICBF.

LIQUIDACIÓN

La liquidación del contrato, será de común acuerdo dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la terminación del contrato; en todo caso de no darse la liquidación dentro de este término, se dará aplicación a lo preceptuado en el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007. Dentro del plazo el Contratista y el Municipio acordarán los ajustes y revisiones a que haya lugar. En el acta de liquidación constarán los acuerdos y transacciones a que se llegaren para poner fin a divergencias presentadas. Si el Contratista no se presentare a la liquidación o no se llegare a un acuerdo sobre la misma, se practicará por el Municipio unilateralmente mediante resolución motivada.

Aprobó:
JUANA DEL PILAR ÁLVAREZ SUÁREZ
Secretaria de despacho
Secretaria de Infraestructura y Hábitat

CIVIJURIS S.A.S

Medellín, julio 27 de 2026

Doctora:

MARIA ILBED SANTA SANTA

ALCALDESA MUNICIPAL

LA CEJA

REF: CONCEPTO SOBRE CDI EN ZONA DE RESERVA

Respetada Doctora:

Se solicita concepto expresando que " *la administración municipal es propietaria del inmueble rural identificado con matricula inmobiliaria 017-47938 destinado a reserva forestal y adquirido mediante escritura 1.791 del 27 de noviembre de 2011 con recursos de Ley 99.* "

En la actualidad el predio cuenta con una construcción en madera plástica, al borde de la vía que conduce al corregimiento de San José, donde se contempla la posibilidad de construir el Centro de Desarrollo Infantil CDI del corregimiento.

Teniendo en cuenta que el área requerida es mínima comparada con el área del predio, y que ya cuenta con una construcción existente, se solicita conceptuar si es posible dicha construcción a pesar de tener la connotación de reserva forestal y de haber sido adquirido con recursos de Ley 99, o si se puede contemplar la posibilidad de compensar el área requerida adquiriendo con recursos propios otro predio para la conservación y protección del recurso hídrico.

De la consulta se desprende que el inmueble está destinado a reserva forestal, pero no se indica con precisión. Parecería que la única determinación de que sea área de reserva deriva en primer término de los recursos con los cuales fue adquirido, y del hecho de que en la escritura se diga que se destinará a reserva.

ANGELA MARIA AMAYA ARIAS escribe:

"*El recurso forestal es tal vez uno de los recursos ambientales más importantes del país, si se tiene en cuenta que cerca de 60 millones de hectáreas están cubiertas de bosque, lo que corresponde al 52% del territorio nacional (mads, 2017), de las cuales más de 49 millones de hectáreas son catalogadas reservas forestales: Zona de Reserva Forestal de la Ley 2.ª (48, 345, 854 ha), Área de Reserva Forestal Protectora Nacional (600, 226 ha) y Área de Reserva Forestal Protectora Regional (191, 132 ha).*

"*Una de las cuestiones iniciales para abordar el tema de las reservas forestales como figura jurídica tiene que ver con su denominación. Esta cuestión puede ser problemática por la indeterminación conceptual que caracteriza a este sector del ordenamiento ambiental, pues, como señala*

Mazabel Pinzón (2014: 57), la legislación que atañe a las reservas forestales empieza por no definir con claridad lo que se entiende por reserva forestal, a la vez que introduce otras connotaciones al término (Zona de Reserva Forestal Protectora), y mayores categorías de protección forestal, hasta convertirla en una especie de noción anfibiológica, útil para los más diversos intereses precisamente por su vaguedad y extensión, pues a pesar de indicar una zona del territorio colombiano, esta apelada para la conservación, la adjudicación, la exploración o la explotación de sus recursos.

(https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/49a877c6-7abd-4320-8b67-6e949977f033/content),

Será que el inmueble está aledaño a un nacimiento?. En tal caso regiría la siguiente norma:

"Por su parte, el Decreto 1449 de 1977 reglamentó parcialmente el inciso 1.° del numeral 5 del artículo 56 de la Ley 135 de 1961 y el Decreto 2811 de 1974 (sin especificar concretamente qué disposición de dicho decreto reglamentaría). Dicha norma regula lo relativo a las obligaciones de los propietarios de predios rurales en materia de conservación, y hace referencia a los lineamientos que se deben cumplir para proteger las aguas, los bosques, los suelos y la fauna. Además, trae una nueva definición de área forestal protectora, entendida como: ▯▯▯ Régimen jurídico de las reservas forestales en Colombia Los nacimientos de fuentes de aguas en una extensión por lo menos de 100 metros a la redonda, medidos a partir de su periferia"

O se trata de reserva forestal, sin estar conectada a esta obligación que impone el Decreto 1449.

En tal caso habría que precisar si es área forestal protectora, área forestal protectora productora o área productora según las siguientes normas:

"ARTÍCULO 2.2.*1.1.17.6* ***Áreas forestales protectoras.*** *Se consideran como áreas forestales protectoras:*

a) Todas las tierras ubicadas en regiones cuya precipitación sea superior a ocho mil milímetros (8.000 mm.) por año y con pendiente mayor del 20% (formaciones de bosques pluvial tropical);

b) Todas las tierras ubicadas en regiones cuya precipitación esté entre cuatro mil y ocho mil milímetros (4.000 y 8.000 mm.) por año y su pendiente sea superior al treinta por ciento (30%) (Formaciones de bosques muy húmedo - tropical, bosque pluvial pre montano y bosque pluvial montano bajo);

c) Todas las tierras, cuyo perfil de suelo, independientemente de sus condiciones climáticas y topográficas, presente características morfológicas, físicas o químicas que determinen su conservación bajo cobertura permanente;

d) Todas las tierras con pendiente superior al ciento por ciento (100 %) en cualquier formación ecológica;

e) Las áreas que se determinen como de influencia sobre cabeceras y nacimiento de los ríos y quebradas, sean estos permanentes o no;

f) Las áreas de suelos desnudados y degradados por intervención del hombre o de los animales, con el fin de obtener su recuperación;

g) Toda área en la cual sea necesario adelantar actividades forestales especiales con el fin de controlar dunas, deslizamientos, erosión eólica, cauces torrenciales y pantanos insalubres;

h) Aquellas áreas que sea necesario declarar como tales por circunstancias eventuales que afecten el interés común, tales como incendios forestales, plagas y enfermedades forestales, construcción y conservación de carreteras, viviendas y otras obras de ingeniería;

i) Las que por la abundancia y variedad de la fauna silvestre acuática y terrestre merezcan ser declaradas como tales, para conservación y multiplicación de esta y las que sin poseer tal abundancia y variedad ofrecen en cambio condiciones especialmente propicias al establecimiento de la vida silvestre.

(Decreto 877 de 1976, Art. 7)

ARTÍCULO 2.2.1.1.17.7. Plan de ordenación forestal. *Cuando con anterioridad al 13 de mayo de 1976 hubiere dado aprobación a un Plan de Ordenación Forestal en áreas que presenten las características señaladas en los literales a y b del Artículo 7 tales áreas podrán ser objeto de aprovechamiento forestal persistente, siempre y cuando el usuario del recurso de cumplimiento a las prácticas protectoras previstas en el concepto técnico aprobatorio del Plan de Ordenación Forestal.*

(Decreto 877 de 1976, Art. 8)

ARTÍCULO 2.2.1.1.17.8 Áreas forestales protectoras - productoras. *Se consideran áreas forestales protectoras - productoras:*

a) Todas las tierras ubicadas en regiones cuya precipitación sea superior a ocho mil milímetros (8.000 mm.) por año y su pendiente esté comprendida entre el 10% y el 20%;

b) Todas las tierras ubicadas en regiones cuya precipitación esté entre cuatro mil y ocho mil milímetros (4.000 y 8.000 mm.) por año y su pendiente esté comprendida entre el 10% y el 30% (formaciones de bosques muy húmedo tropical, bosque pluvial premontano y bosque pluvial montano bajo);

c) Todas las tierras ubicadas en regiones cuya precipitación esté entre dos mil y cuatro mil milímetros (2.000 y 4.000 mm.) por año y su pendiente esté comprendida entre el 51 % y el 100% (formaciones de bosques húmedo tropical, bosque muy húmedo premontano, bosque pluvial montano y bosque muy húmedo montano bajo);

d) Las áreas que se determinen como de incidencia sobre embalses para centrales hidroeléctricas, acueductos o sistemas de riego, lagos, lagunas y ciénagas naturales o artificiales, y

e) Todas las tierras que por sus condiciones de suelo hagan predominante el carácter protector del bosque, pero admitan aprovechamientos por sistemas que aseguren su permanencia.

(Decreto 877 de 1976, Art. 9)

ARTÍCULO 2.2.1.1.17.9. Áreas Forestales productoras. *Se consideran áreas forestales productoras:*

a) Las áreas cubiertas de bosques naturales, que por su contenido maderable sean susceptibles de un aprovechamiento racional y económico siempre que no estén comprendidas dentro de las áreas protectoras - productoras a que se refieren los artículos 7 y 9 de este decreto;

b) Las áreas cubiertas de bosques artificiales establecidas con fines comerciales;

c) Las áreas que estando o no cubiertas de bosques, se consideren aptas para el cultivo forestal por sus condiciones naturales.

A esto cabe agregar que la jurisprudencia es categórica:

"Estima la Sala pertinente traer a colación el concepto que de Área de Reserva Forestal Protectora prevé el sistema jurídico Colombiano, para el

efecto de determinar su naturaleza, sus limitaciones y el encargado de su administración. El Código de Recursos Naturales -Decreto 2811 de 1974- define el área o zona de reserva forestal protectora de la siguiente forma: "(...) Artículo 204: Se entiende por área forestal protectora la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En el área forestal protectora debe prevalecer el efecto protector y solo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque. Las Áreas de Reserva Forestal Protectoras, tiene como finalidad la conservación permanentemente de una porción de tierra o recurso hídrico con bosques naturales o artificiales, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. Toda vez que la idea que entraña la declaratoria de una zona como reserva Forestal Protectora es la de su efecto protector, solo se permite la obtención de frutos secundarios del bosque. El aprovechamiento forestal a que hace referencia el Código Nacional de Recursos Naturales y el Decreto 1791 de 1996, cualquiera que sea su modalidad, esta proscrito para las áreas de Reserva Forestal Protectora. (Sección Primera, abril 15 de 2010, Radicación número: 17001-23-31-000-2003-00310-01(AP)).-

Ahora bien: La Directora del Departamento Administrativo de Planeación en oficio D.A.P.1010.1233 ha emitido un importante concepto que en nuestro criterio dilucida completamente la cuestión, pues hace saber que " *el predio objeto de consulta se encuentra localizado, en su mayor parte, dentro de la categoría de suelo correspondiente a las Áreas de Conservación del POMCA (ACP), específicamente en las subcategorías de Áreas Complementarias para la Conservación (Zona deProtección) y Restauración Ecológica (Zona de Restauración)."*

Y agrega:

"*De conformidad con el régimen de usos del suelo establecido en el citado instrumento de ordenamiento territorial, las actividades relacionadas con el mejoramiento de infraestructura destinada a investigación, educación, vivienda campesina y acueductos veredales tienen el carácter de usos complementarios en la Zona de Restauración y de usos restringidos o condicionados en la Zona de Protección*

En consecuencia, la ejecución de actividades de mejoramiento de infraestructura para investigación, educación, vivienda campesina y acueductos veredales será procedente únicamente cuando su implantación sea compatible con el régimen de usos del suelo y con las condiciones normativas establecidas para el área específica en la que se pretenda desarrollar."

El Decreto 3600 de 2007 dispone:

"8. ***Uso Condicionado o Restringido.*** *Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes".*

Sería importante si pudiera la funcionaria precisar si existen en el mismo ordenamiento normas precisas que fijen "*lcondiciones normativas establecidas para el área específica".*

En el documento "*Guía técnica para orientar la prestación de servicios en Centros de Desarrollo Infantil*", publicado por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (https://www.icbf.gov.co/sites/default/files/anexo_2_guia_tecnica_cdi_institucional.pdf) se lee:

"*Ambientes Educativos y Protectores Los ambientes de los CDI deben construirse para favorecer el desarrollo, bienestar y seguridad del niño y para incentivar ambientes abiertos para explorar la naturaleza*" (Subraya agregaa)

De estas lecturas fluye que, a falta de normas que fijen " *condiciones normativas establecidas para el área específica",* si un inmueble se destina al denominado uso de protección, desde el punto de vista de destinación de los recursos existe identidad en la medida en que un mínimo espacio se dedique a la educación, a través de un Centro de Desarrollo Infantil, máxime si allí ya existe un uso como el de vivienda, que será sustituido por el CDI.

Y desde el punto de vista de protección ambiental, se presenta la compatibilidad como a las claras se lee en el concepto emitido por el DAPM.

Cordialmente,

Marcela Tamayo

MARCELA TAMAYO ARANGO

T.P. 68-634

CIVIJURIS S.A.S

Medellín, julio 29 de 2026

Doctora:

MARIA ILBED SANTA SANTA

ALCALDESA MUNICIPAL

LA CEJA

REF: CONCEPTO SOBRE CDI EN ZONA DE RESERVA

Respetada Doctora:

Tal como lo dijimos en el concepto anterior:

" Ahora bien: La Directora del Departamento Administrativo de Planeación en oficio D.A.P.1010.1233 ha emitido un importante concepto que en nuestro criterio dilucida completamente la cuestión, pues hace saber que " *el predio objeto de consulta se encuentra localizado, en su mayor parte, dentro de la categoría de sueló correspondiente a las Áreas de Conservación del POMCA (ACP), específicamente en las subcategorías de Áreas Complementarias para la Conservación (Zona deProtección) y Restauración Ecológica (Zona de Restauración).*"

Y agrega:

"*De conformidad con el régimen de usos del suelo establecido en el citado instrumento de ordenamiento territorial, las actividades relacionadas con el mejoramiento de infraestructura destinada a investigación, educación, vivienda campesina y acueductos veredales tienen el carácter de usos complementarios en la Zona de Restauración y de usos restringidos o condicionados en la Zona de Protección*

En consecuencia, la ejecución de actividades de mejoramiento de infraestructura para investigación, educación, vivienda campesina y acueductos veredales será procedente únicamente cuando su implantación sea compatible con el régimen de usos del suelo y con las condiciones normativas establecidas para el área específica en la que se pretenda desarrollar."

En el documento "*Guía técnica para orientar la prestación de servicios en Centros de Desarrollo Infantil*", publicado por el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (https://www.icbf.gov.co/sites/default/files/anexo_2_guia_tecnica_cdi_institucional.pdf) se lee:

"*Ambientes Educativos y Protectores Los ambientes de los CDI deben construirse para favorecer el desarrollo, bienestar y seguridad del niño y para incentivar ambientes abiertos para explorar la naturaleza*" (Subraya agregaa)

Para concluir:

De estas lecturas fluye que, a falta de normas que fijen " *condiciones normativas establecidas para el área específica*", si un inmueble se destina al denominado uso de protección, desde el punto de vista de destinación de los recursos existe identidad en la medida en que un mínimo espacio se dedique a la educación, a través de un Centro de Desarrollo Infantil, máxime si allí ya existe un uso como el de vivienda, que será sustituido por el CDI.

Por ello, en nuestro concepto, la destinación de los recursos para la compra del predio se respeta con la construcción del CDI dentro del mismo, no siendo necesario desplegar medidas adicionales.

Cordialmente,

Marcela Tamayo

MARCELA TAMAYO ARANGO

T.P. 68-634

La Ceja del Tambo

D.A.P.1010.1233

Señora
ANA MARÍA RAMÍREZ ECHEVERRI
Subdirectora
Subdirección de Contratación
Municipio de La Ceja del Tambo, Antioquia.

Asunto: Respuesta a derecho de petición allegado mediante correo electrónico el día 22 de julio de 2026, relacionado al uso del suelo del predio de La Tablilla.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, este Departamento Administrativo de Planeación se permite informar que, con fundamento en el Concepto de Norma Urbanística No. 259 del 21 de octubre de 2025, expedido con base en las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de La Ceja del Tambo, adoptado mediante los Acuerdos Municipales 001 de 2018 y 009 de 2023, y compilado mediante el Decreto Municipal 149 de 2023, se evidenció que el predio objeto de consulta se encuentra localizado, en su mayor parte, dentro de la categoría de suelo correspondiente a las Áreas de Conservación del POMCA (ACP), específicamente en las subcategorías de Áreas Complementarias para la Conservación (Zona de Protección) y Restauración Ecológica (Zona de Restauración).

Lo anterior se encuentra en concordancia con lo dispuesto en el artículo 4.4.1.10 del Decreto Municipal 149 de 2023, el cual establece:

> ***ARTÍCULO 4.4.1.10. ASIGNACIÓN DE USOS PARA LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN RURAL.*** *Adóptese los siguientes usos del suelo para las categorías de protección en el suelo rural del municipio de La Ceja del Tambo la cual se establece de acuerdo con la jerarquía de usos establecida en el artículo 362 del presente Acuerdo.*

Área	Zona	Principal	Compatible / Complementario	Condicionado / Restringido	Prohibido
Áreas de Protección y Conservación Ambiental	Zonas de Protección (ZPro)			Mejoramiento de infraestructura para investigación, educación, vivienda campesina y acueductos veredales.	
	Zona de Restauración (ZR)		Mejoramiento de infraestructura para investigación, educación, vivienda campesina y acueductos veredales.		

(...) En negrilla y subrayado fuera del texto

De conformidad con el régimen de usos del suelo establecido en el citado instrumento de ordenamiento territorial, las actividades relacionadas con el mejoramiento de infraestructura destinada a investigación, **educación**, vivienda campesina y acueductos veredales tienen el carácter de usos complementarios en la Zona de Restauración y de usos restringidos o condicionados en la Zona de Protección

En consecuencia, la ejecución de actividades de mejoramiento de infraestructura para investigación, **educación**, vivienda campesina y acueductos veredales será procedente únicamente cuando su implantación sea compatible con el régimen de usos del suelo y con las condiciones normativas establecidas para el área específica en la que se pretenda desarrollar.

Es importante precisar que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) no contempla de manera expresa los **Centros de Desarrollo Infantil (CDI)** como un uso específico; por el contrario, la norma únicamente establece el **uso de educación**, sin efectuar una clasificación o referencia particular a este tipo de equipamiento.

Finalmente, se informa que la totalidad de la información técnica y normativa que sustenta la presente respuesta puede consultarse en el Concepto de Norma Urbanística No. 259 de 2025, remitido mediante a WhatsApp de la subdirectora de

contratación el día 22 de julio de 2026, particularmente en las páginas 2 y 6 del citado concepto.

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones, obligaciones y condiciones derivadas del régimen jurídico aplicable al predio, así como de las determinantes ambientales y urbanísticas que le sean exigibles.

Cordialmente,

MARIA ROSMIRA VALENCIA TOBÓN
Directora
Departamento Administrativo de Planeación

Proyecto: Yuber Osorio Otálvaro/ Contratista OT y SIG DAP
Reviso: Yuber Osorio Otálvaro/ Contratista OT y SIG DAP
Aprobó: María Rosmira Valencia Tobón / Directora DAP

Expediente:	**N/A**
Radicado:	**CS-12476-2026**
Sede:	**SANTUARIO**
Dependencia:	**Oficina Ordenamiento Territorial y Gestión del Riesgo**
Tipo Documental:	**OFICIO DE RESPUESTA**
Fecha:	**21/08/2026** Hora: **16:24:15** Folios: **3**

El Santuario,

Señora
LINA MARIA MONTOYA TORO
Correo: medioambiente@laceja-antioquia.gov.co

Asunto: Respuesta a Solicitud CE-13318-2026, CE-13664-2026 y CE-13772-2026.

Cordial saludo,

En atención a la solicitud referida en el asunto, en la cual requiere determinantes ambientales del predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria (FMI) No 017-47938 ubicados en el municipio de La Ceja, la Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare – Cornare, le informa lo siguiente.

Revisando la información anexada a la presente solicitud, el predio de su interés pudo ser localizado en el Sistema de Información Geográfico de Cornare. En este sentido, para atender su petición, se adjunta el concepto relacionado al reporte de las limitaciones al uso por normas ambientales del predio identificado con el folio de matrícula mencionado anteriormente.

El 20.34% (2.43ha) área objeto de estudio se encuentran dentro de la zonificación ambiental del **Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica – POMCA del río Negro**, aprobado mediante la Resolución No. 112-7296-2017 y el régimen de usos al interior de esta zonificación ambiental, así como la definición de los usos permitidos para cada subzona, se encuentran establecidos en la Resolución No. 112-4795-2018. Informacion detallada en los anexos.

El 79.66 (9.53ha) área del predio objeto de interés se encuentran dentro de la zonificación ambiental del **Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica – POMCA del río Arma**, aprobado mediante la Resolución No. 112-1187-2018 y el régimen de usos al interior de esta zonificación ambiental, así como la definición de los usos permitidos para cada subzona, se encuentran establecidos en la Resolución No. 112-0397-2019.Informacion detallada en los anexos.

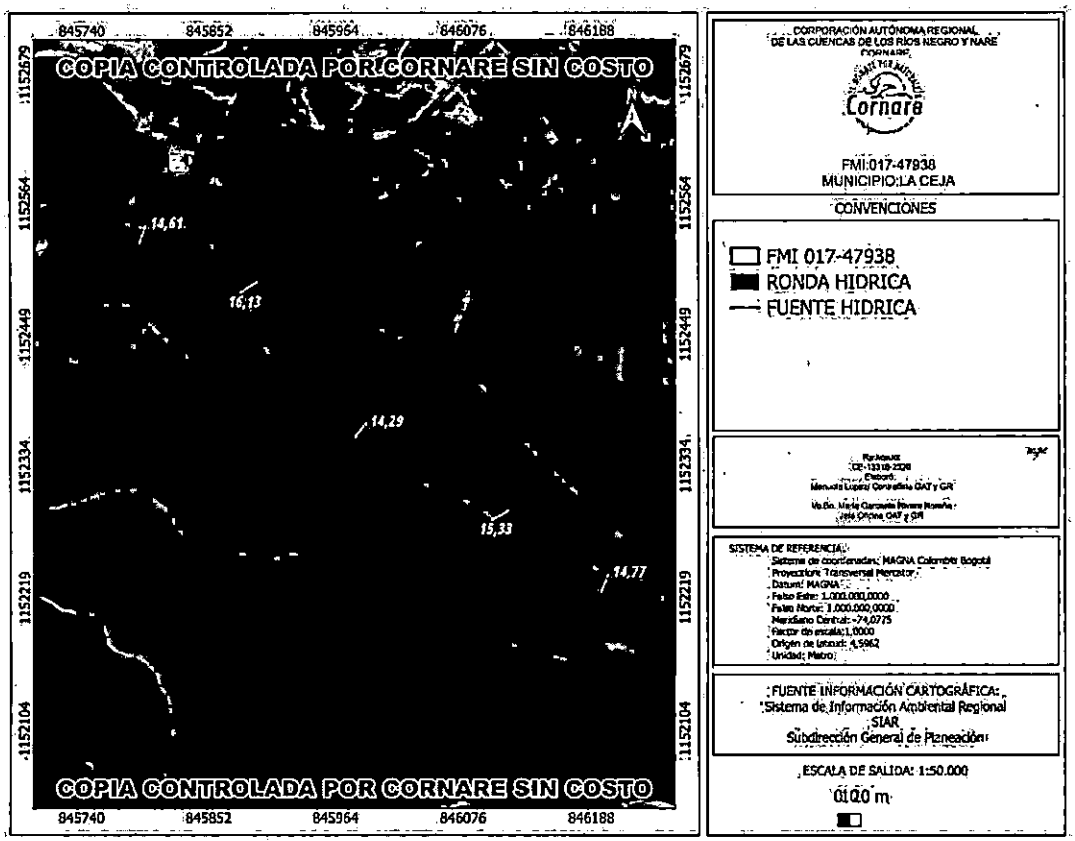
En cuanto a las fuentes hídricas que discurren aledañas o al interior del predio, se deberá respetar su zona de protección asociada en cumplimiento del Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, *"Por medio del cual se fijan Determinantes Ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección o conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua"*, es importante aclarar que cualquier intervención que se pretenda realizar sobre las rondas hídricas, deberá estar en concordancia con lo establecido en el artículo 6° del Acuerdo relacionado anteriormente y que dicta lo siguiente:

> *(...) "Las intervenciones de las rondas hídricas podrán ser efectuadas* ***solamente*** *para proyectos de parques lineales, infraestructura de servicios públicos e infraestructura de movilidad,* ***siempre y cuando no generen obstrucciones al libre escurrimiento de la corriente y se fundamenten en estudios y diseños técnicos previamente concertados con Cornare,*** *los cuales deben plantear las acciones*

preventivas, de control, de mitigación o de compensación de las afectaciones ambientales que pudieran generarse." (...)

(negrilla y subrayados nuestros)

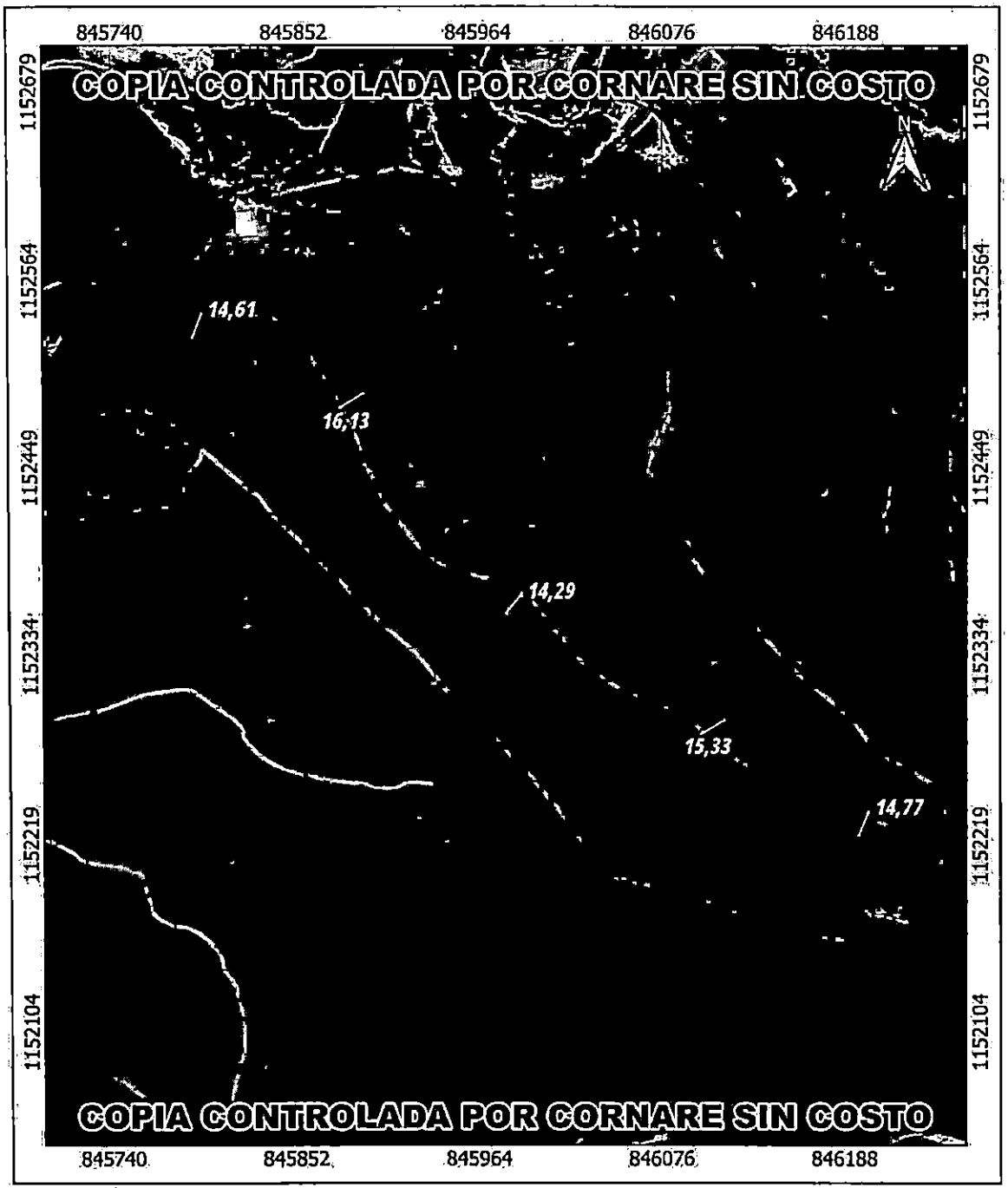
Con respecto a la zona de protección de las fuentes hídricas asociadas al predio, está delimitada por la metodología matricial contenida en el Anexo I del acuerdo en referencia, en este caso la ronda hídrica oscila entre 16,13 y 14,77 metros aproximadamente tal como se detalla en el Mapa 1. Es importante resaltar que el municipio según su instrumento de ordenamiento territorial podrá ser más restrictivo con estas zonas de protección.



Mapa 1. Ronda Hídrica
Fuente: Equipo Tecnico

Con cordialidad,

DIANA MARÍA HENAO GARCÍA
Subdirectora de Planeación
Cornare
Anexos: Reporte de limitaciones ambientales.



CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL
DE LAS CUENCAS DE LOS RÍOS NEGRO Y NARE
CORNARE

FMI:017-47938
MUNICIPIO:LA CEJA

CONVENCIONES

- FMI 017-47938
- RONDA HIDRICA
- FUENTE HIDRICA

Radicado:
CE-13318-2026
Elaboró:
Manuela Lopez/ Contratista OAT y GR
Vo.Bo.

SISTEMA DE REFERENCIA:
Sistema de coordenadas: MAGNA Colombia Bogotá
Proyeccion: Transversal Mercator
Datum:: MAGNA
Falso Este: 1.000.000,0000
Falso Norte: 1.000.000,0000
Meridiano Central: -74,0775
Factor de escala:1,0000
Origen de latitud: 4,5962
Unidad: Metro

FUENTE INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA:
Sistema de Información Ambiental Regional
SIAR
Subdirección General de Planeación

ESCALA DE SALIDA: 1:50.000

0 100 m

Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 N° 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16. www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co
cornare

ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 26/01/2026
Hora: 09:26 AM
No. Consulta: 762759232
No. Matricula Inmobiliaria: 017-47938
Referencia Catastral: 05376000200000000808483000000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 30-11-2012 Radicación: 2012-017-6-4900
Doc: ESCRITURA 1791 DEL 2012-11-27 00:00:00 NOTARIA UNICA DE LA CEJA VALOR ACTO: $0
ESPECIFICACION: 0919 ENGLOBE DESTINADO A RESERVA FORESTAL (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: MUNICIPIO DE LA CEJA (ANT.) NIT. 8909812075 X