



## ESTUDIOS PREVIOS

Marzo de 2015

### MARCO LEGAL

La Empresa de Desarrollo Urbano EDUA es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, que regula sus actividades contractuales con fundamento en las siguientes disposiciones:

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

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

Los contratos que celebren para el cumplimiento de su objeto se sujetarán a las disposiciones del Estatuto General de Contratación de las entidades estatales.”

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

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



nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se registrarán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley...”.

Qué la Empresa De Desarrollo Urbano de Armenia Ltda, “EDUA”, es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del Orden Municipal dotada de autonomía administrativa, presupuestal, financiera y con patrimonio propio, creada como sociedad de responsabilidad limitada, con una participación de capital representada en el Municipio de Armenia con un 61% y Empresas Públicas de Armenia E.S.P. con un 39%,

Que los contratos que desarrolle la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia EDUA, se sujetaran a las disposiciones del derecho privado previstas en el Código Civil y el Código de Comercio por las consagradas en el manual de contratación y por las que le sean aplicables por la naturaleza de la actividad de la Empresa, salvo las excepciones consagradas en la ley, respetando los principios de la función administrativa enunciados en el artículo 209 de la Constitución Política y la gestión fiscal de que trata el artículo 267 de la Constitución Política.

Que de acuerdo con lo establecido por la Ley 9 de 1989, Artículo 5; *“Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo”.*

Que el espacio público es un derecho colectivo, cuya protección es una obligación consagrada por la Constitución Política Nacional, donde se enuncia que es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Este elemento está asociado a derechos fundamentales como el de la libre circulación (Art. 24) a reunirse y manifestarse



pacíficamente (Art. 37) a derechos sociales económicos y culturales como el derecho a la recreación (Art. 52), a la vivienda digna (Art. 51) y a derechos colectivos y ambientales como el derecho a un medio ambiente sano (Art. 79).

## DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia Ltda es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, tal y como consta en sus estatutos protocolizados mediante Escritura Publica 1118 de junio 29 de 2012, tiene como objeto “Formular, diseñar, promover, gestionar, y ejecutar proyectos urbanísticos y/o inmobiliarios en el espacio público y en zonas de renovación urbana, zonas de expansión, centros históricos, áreas sin desarrollar, mejoramiento integral o macro proyecto urbano, a nivel local departamental y nacional, que incluyan entre otros aspectos: gestión de vivienda, promoción, construcción, administración, enajenación, desarrollo, mantenimiento, adquisición, titularización, integración y reajuste de predios, buscando auto sostenibilidad, mediante el aprovechamiento económico que garantice la viabilidad económica y financiera de las intervenciones en la prestación de servicios.

Apoyar la gestión de las entidades públicas y/o privadas en la ejecución de actividades para el desarrollo de políticas, programas, acciones y proyectos que adelanten estas entidades, para lo cual podrá celebrar los convenios o contratos necesarios...”

De igual forma el Artículo 7º de los Estatutos de la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia, consagra como funciones y facultades de la EDUA: 19. “Adelantar convenios y contratos con otras entidades del sector público o privado que persigan fines similares”. 34. “Celebrar los contratos y ejecutar todos los actos necesarios para el desarrollo de las acciones urbanísticas previstas en la Ley 388 de 1997 o en cumplimiento de su objeto”. 44. Celebrar los convenios y contratos requeridos para el apoyo a la gestión de las entidades públicas y/o privadas en la ejecución de actividades para el desarrollo de políticas, programas, acciones y proyectos” 45. Celebrar los contratos requeridos para el cumplimiento de los convenios y contratos celebrados, que incluye entre otros, la contratación del personal, a través de contratos laborales o contratos de apoyo a la gestión y/o profesionales o cualquiera que sea su forma de vinculación”.

Es así como se suscribió el Contrato Interadministrativo de cooperación No. 052 del 26 de noviembre de 2012 entre el Municipio de Armenia y la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia “EDUA” cuyo objeto consiste “CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COOPERACIÓN CON LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA Y LA ALCALDIA DE ARMENIA PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS ZONAS CON VALOR CULTURAL Y/O ESPACIO PÚBLICOS EN SUS DIFERENTES CATEGORIAS DE ACUERDO AL LISTADO ANEXO Y AL PROYECTO DENOMINADO ARMENIA ES UN JARDIN”.





Dentro de las Obligaciones de la EDUA, contenidas en el Contrato Interadministrativo se encuentran, entre otras “1. Realizar las convocatorias para el apadrinamiento de espacios públicos en sus diferentes categorías conforme a las directrices generales impartidas por el Municipio de Armenia. 2. Celebrar acuerdos, contratos y/o convenios con entidades públicas y/o privadas en virtud de las convocatorias realizadas y que sean requeridas para el cumplimiento del objeto de acuerdo cooperación, los contratos requeridos para el cumplimiento del contrato celebrado, que incluye entre otros, la contratación de personal, a través de contratos laborales o contratos de apoyo a la gestión y/o profesionales o cualquiera que sea su forma de vinculación.” (...). De igual forma, y en atención a que la Alcaldía Municipal estableció las directrices generales para el apadrinamiento de los Jardines del Municipio de Armenia, por parte de particulares y/o entidades públicas y/o privados, es necesario desarrollar estrategias de participación y co-responsabilidad ciudadana, para crear sentido de pertenencia sobre los diferentes espacios de uso público.

Por lo tanto, teniendo en cuenta que la ciudad de Armenia es uno de los destinos turísticos del país, en el contexto de paisaje cultural cafetero, patrimonio de la humanidad, se hace necesario plantear acciones para que esta luzca atractiva para inversionistas, turistas y para sus habitantes.

Por lo anterior, se tiene planteado intervenir los espacios verdes de uso público de barrios o sectores de la ciudad, para lo cual inicialmente se tiene planteado revestir ornamentalmente todas las glorietas, separadores viales, parques y áreas verdes del municipio, de tal manera que se construya en cada uno de estos espacios, un llamativo jardín que llenará de color y belleza el Municipio de Armenia.

Para ello, es pertinente convocar personas naturales o jurídicas interesadas en apadrinar estos espacios públicos en sus diferentes categorías, ubicados en el Municipio de Armenia.

## **DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES E IDENTIFICACIÓN DEL CONVENIO A CELEBRAR**

Descripción del objeto a contratar:

Convenio interinstitucional de cooperación para la ornamentación de Glorietas y Parques del Municipio de Armenia.

### **Especificaciones esenciales del objeto a contratar:**

Los interesados podrán realizar dos tipos de apadrinamiento referente al proceso de recuperación y mantenimiento de las áreas verdes (glorietas y parques), del Municipio de Armenia, los cuales se explicaran a continuación y que se denominaran de la siguiente manera:





- **Apadrinamiento Tipo A:** La persona natural o jurídica, establecimiento bancario, financiero, o comercial que desee apadrinar una glorieta o parque del Municipio de Armenia entregará a la EDUA el recurso monetario ofertado para la restauración y mantenimiento del espacio público asignado, de acuerdo al cuadro de costos discriminado para cada una de las zonas a recuperar.

Las sumas a aportar por parte de la persona natural o jurídica deberán ser canceladas (el 100% de la suma a aportar) dentro de los 10 días siguientes a la suscripción del convenio en una cuenta Bancaria que será notificada por la EDUA al momento de la firma del convenio respectivo.

- **Apadrinamiento Tipo B:** La persona natural o jurídica, establecimiento bancario, financiero, o comercial que desee apadrinar una glorieta, o parque del Municipio de Armenia, restaurará por su cuenta y riesgo las zonas verdes apadrinadas mediante la construcción y mantenimiento durante el tiempo que dure el convenio de los jardines, atendiendo los diseños entregados por la Alcaldía Municipal a la EDUA.

La entrega del espacio público que se hace no implica transferencia de dominio, ni derecho adquisitivo alguno a favor del contratista. El Municipio conservará en todo caso la titularidad y posesión efectiva sobre el espacio público.

La entrega de las zonas de uso público que se hará no legaliza ningún tipo de uso, intervención, construcción, ocupación o cerramiento realizados en contravención a las normas o sin licencia.

El Municipio no reconocerá el valor de mejoras o estructuras hechas por los particulares.

**En caso de Apadrinamiento tipo B** El contratista será responsable de todos y cada uno de los componentes del espacio público que se entreguen en administración por parte del municipio, sin perjuicio de su facultad de exigir a los responsables, la reparación o indemnización de los daños causados, cuando a ello haya lugar.

## CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

Las señaladas en cada uno de los grupos, y que se observaran en el anexo técnico propuesto para el mantenimiento y adecuación para cada uno de los parques y glorietas de la ciudad.

## PRESUPUESTO

Para analizar costo de los convenios que se deriven del presente proceso, se estimaron los costos directos e indirectos para el proceso de recuperación





y mantenimiento de cada una de las áreas verdes que serán objeto de intervención (glorietas y parques), los cuales se estimaran en cada uno de los grupos para los que hayan sido asignados. (Ver anexo 1 Presupuesto

**Tipo de Convenio:** Convenio Interinstitucional

**Plazo de Ejecución:** El plazo de ejecución del convenio que se suscriba como consecuencia de la adjudicación en alguno de los grupos seleccionados será desde la suscripción del acta de inicio por un plazo de 1 año.

**Lugar de Ejecución:** Armenia Quindío.

**Valor del Convenio:** Estará sujeto a la estimación de los costos directos e indirectos para el proceso de recuperación y mantenimiento de cada una de las áreas verdes que serán objeto de intervención (según anexo 1 Presupuesto) y será asumidos por el adjudicatario conforme al tipo de apadrinamiento escogido.

**Forma de Pago:** Si la persona natural o jurídica realiza un apadrinamiento tipo A, la suma a aportar por su parte, deberá ser entregada a la EDUA en un 100% dentro de los 10 días siguientes a la suscripción del acta de inicio del mismo, mediante consignación en cuenta Bancaria que será notificada por la EDUA luego de la suscripción del convenio. De lo contrario, si se realiza un apadrinamiento tipo B, deberá acreditar que la suma de los costos totales asumidos, es igual al valor del convenio.

## **FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN**

Se acudirá a la modalidad de Invitación Directa establecida en el Artículo 31 literal a del Manual de Contratación.

## **SUPERVISIÓN**

El seguimiento de este Convenio lo ejercerá El Gerente General de la EDUA o quien este designe para tal efecto.

## **EL SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES:**

En razón al tipo de convenio, a la forma en que se desarrollaran las actividades así como su forma de pago pactada, no se vislumbra riesgo alguno que deba ser tipificado, asignado o cuantificable.

## **GARANTÍAS QUE DEBERA PRESENTAR LOS INTERESADOS**

El contratista que opte por un apadrinamiento tipo B, deberá presentar garantía única en la que ampare los siguientes riesgos:



CLASE DE AMPARO	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA DEL AMPARO
Cumplimiento	10% del valor del convenio	Plazo del convenio y 4 meses más, contados a partir de la fecha de la firma de este.
Pago de salario, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales.	5 % del valor del contrato.	Plazo de ejecución del contrato y tres años más.

### **INDEMNIDAD Y RESPONSABILIDAD DEL CONTRATISTA.**

En caso de que se realice un apadrinamiento tipo B, el contratista mantendrá indemne tanto al Municipio como a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA EDUA LTDA, contra todo reclamo, demanda, acción legal, y costos que puedan causarse o surgir por daños o lesiones a personas o bienes, ocasionados por el contratista o su personal, durante la ejecución del objeto y obligaciones del convenio. Este convenio de cooperación interadministrativa no genera ningún tipo de relación laboral entre el personal contratado por el por el contratista ni con la EDUA ni con el Municipio de Armenia

En caso de que se formule reclamo, demanda o acción legal contra LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA EDUA LTDA, por asuntos, que según el convenio sea de responsabilidad del contratista, se le comunicará lo más pronto posible de ello para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne al Municipio de Armenia y a LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA EDUA LTDA, y adelante los trámites para llegar a un arreglo del conflicto.

### **ORIGINAL FIRMADO**

**SEBASTIAN CONGOTE POSADA**  
Gerente