



Medellín
Aquí todo florece

Informe de Empalme
Acta de Informe de Gestión

Empresa de Desarrollo Urbano – EDU



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Índice

- **Aclaraciones iniciales**

CAPÍTULO 1: Logros estratégicos

- Logros estratégicos
- Premios

CAPÍTULO 2: Recursos financieros

- Información presupuestal tomando en cuenta cada tipo de recurso (fuente de financiación) - presupuesto inicial, presupuesto definitivo, ejecutado, comprometido, por comprometer correspondientes a los rubros de funcionamiento, inversión, deuda pública y operación comercial

CAPÍTULO 3: Recursos físicos y contratación

- Bienes inmuebles
- Matriz de contratación: resumen de los contratos ejecutados en cada una de las vigencias fiscales, por modalidad
- Estado de liquidaciones
- Estado de los contratos en ejecución
- Contratos recibidos de la vigencia de la administración 2016-2019
- Procesos en ejecución que pasan vigencia
- Contratos que finalizan en el 2023 y afectan el servicio
- Plan Anual de Adquisiciones
- Relación de auditorías

CAPÍTULO 4: Recursos Humanos

- Cargos de libre nombramiento y remoción
- Cargos de carrera administrativa
- Relacionar planta de cargos y su estado (grupos internos de trabajo)
- Número de contratistas de prestación de servicios profesionales

CAPÍTULO 5: Programas y proyectos ejecutados

- Acciones de cumplimiento por proyectos

CAPÍTULO 6: Defensa jurídica

- Procesos judiciales



CAPÍTULO 7: Organización y procedimientos del Sistema Integral de Gestión

- Documentación del modelo de operación para los procesos a cargo (MOP)
- Descarga de documentación básica de los procesos del sistema de gestión de la calidad
- Descarga de reportes de proceso de mejora continua (planes de mejoramiento)
- Actos administrativos de cambios o modificación de la planta si es el caso

CAPÍTULO 8: Políticas Públicas y apuestas sectoriales

- Relacionar políticas públicas -formalizadas por acuerdo o decreto- y/o apuestas sectoriales- planes decenales, planes estratégicos- se aprobaron y/o actualizaron durante el cuatrienio

CAPÍTULO 9: Conclusiones y recomendaciones

- Entrega de consideraciones generales

CAPÍTULO 10: Lecciones aprendidas en desarrollo de la gestión

- Entrega de consideraciones generales
- Asuntos importantes para tener en cuenta en el corto plazo (próximos 100 días)

CAPÍTULO 11: Dificultades

- Entrega de consideraciones generales

CAPÍTULO 12: sistemas de información

- Otros sistemas de información que tenga la dependencia, funcionamiento, usuarios y acceso
- Estado de licenciamiento de software (fecha de vencimiento y renovación) usuarios y acceso

CAPÍTULO 13: Juntas o comités

- Relación de juntas o comités en los que la dependencia participa

CAPÍTULO 14: Anexos

- **Aclaraciones iniciales:**

La Empresa de Desarrollo Urbano, EDU, es una empresa industrial y comercial del Estado, nivel descentralizado del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e innovación de Medellín, dotada de personería jurídica, patrimonio propio, autonomía administrativa y financiera que tiene como objeto principal la gestión y operación urbana e inmobiliaria, el desarrollo, la ejecución, la asesoría y la consultoría de planes, programas y proyectos urbanos e inmobiliarios en el ámbito distrital, municipal, departamental, nacional e internacional.

La EDU no tiene programas, oferta institucional o servicios ligados a la ciudadanía, por lo tanto, los ítems que corresponden a esta información han sido eliminados del índice general.



CAPÍTULO 1: Logros estratégicos

- Entre 2020 y 2023, la EDU diseñó cerca de 88.424 m² de equipamientos urbanos para la salud, la educación, la recreación y el deporte, además de 275.137 m² de espacio público para el Distrito de Medellín. De estos, el 86,4% fueron modelados con la metodología BIM. También se planificaron alrededor de 300.000 m² en PNR como Plan Maestro y aproximadamente 2 millones de m² de perfiles de proyectos con análisis territorial.
- Empleabilidad: en un 2020 atravesado por la pandemia, la EDU generó 5.703 empleos en obra. Otro logro para destacar en la política de empleabilidad es la contratación mujeres en obra. En el cuatrienio 1.243 mujeres fueron contratadas, siendo el 10% del personal empleado en obra. En cuanto al empleo joven se resalta que 4.183 jóvenes trabajaron en proyectos liderados por la EDU, lo que equivale al 33% del personal vinculado a obra.
- En la gestión sociopredial del Metro de la 80 se logró la modificación al Decreto 818 de 2021 para reconocer indemnización, por un monto igual a la diferencia entre el valor del avalúo comercial y el valor del avalúo catastral, para aquellos casos donde la expropiación obedece a situaciones ajenas a la voluntad de los propietarios (se encuentra en trámite por parte de Suministros y Servicios).
- En general, la Subgerencia de Estructuración destaca en materia de cifras e hitos contractuales 282 procesos de contratación de obras, interventorías y consultorías realizados que tuvieron firma de contrato para 253 procesos, equivalente al 90%.
- Dictámenes limpios y sin salvedades en las auditorías financieras de las vigencias 2020- 2021. También desde la Dirección Financiera se logró adoptar el manejo de documental digital.
- En el proceso de internacionalización se destacan los acercamientos con gobiernos y entidades con injerencia en el ordenamiento territorial para la transferencia de conocimientos y generación de nuevos negocios. Entre estos acercamientos se destacan los gobiernos de Los Cabos, Ecatepec y Campeche (México); Chimborazo y Portoviejo (Ecuador), Recife (Brasil) y Soyapango (El Salvador).



- En el 2021 la EDU recibió el certificado de Sello Great Place To Work donde se reconoce a la empresa como “Uno de los Mejores Lugares para Trabajar en Colombia” y “Uno de los mejores lugares para que trabajen las mujeres en Colombia.
- Construcción del Plan Estratégico de la Edu de 2021-2027, herramienta para la construcción de la mirada de futuro de la organización y el posicionamiento empresarial. Es la hoja de ruta para darle valor agregado a lo que hacemos y a lo que queremos llegar en el año 2027.
- En aras de garantizar la transparencia y la prevención del daño jurídico dentro de la EDU, se implementó la Política de racionalización de adiciones a través de la Resolución 382 de 2023. Si bien la Entidad cuenta con un régimen exceptuado de contratación, a través de esta política se busca garantizar la correcta planeación de los procesos contractuales y la eficiencia del recurso público.
- La reestructuración de la Entidad aportó a la creación de la Dirección Jurídica, para tener mayor prevención del daño antijurídico y desahogar el proceso de contratación.
- Dentro de la reestructuración se modificó la Subgerencia de Gestión Organizacional por Subgerencia de Planeación Institucional y la Subgerencia de Planeación Estratégica por Subgerencia de Negocios Estratégicos en pro de mejorar el desempeño institucional articulando elementos como la gestión documental, la infraestructura tecnología y el talento humano. La Subgerencia de Negocios con un enfoque hacia la consecución de negocios estratégicos, incluyendo la gestión comercial y la presentación en licitaciones.

Premios

- Premio a la Excelencia BIM Colombia 2020 en la categoría Diseño Comercial en la tipología Infraestructura Vial por el modelamiento 3D de la doble calzada avenida 34.
- Mejor diseño de edificio deportivo (UVA San Javier). Concurso internacional ARCHMARTHON 2020 (Miami- USA).

- Finalistas de la Bienal Colombiana de Arquitectura 2020 en la categoría ordenamiento urbano (proyecto MIITI- Modelo de Intervención Integral de Territorios Informales).
- Finalistas Bienal de Arquitectura de Quito BAQ 2020, en la categoría ordenamiento urbano (proyecto MIITI- Modelo de Intervención Integral de Territorios Informales).
- Primer lugar, Concurso BIM Excelencia Colombia 2021 en la categoría construcción (proyecto Intercambio Avenida San Juan con calle Colombia).
- El Observatorio Geoespacial de Desarrollo Urbano e Inmobiliario de la Empresa de Desarrollo Urbano fue resaltado como el Mejor Proyecto Urbano con Aplicación de Tecnología 2022 en los premios Proptech Latam.

CAPÍTULO 2: Recursos financieros

A continuación, se detalla el presupuesto inicial y definitivo de cada uno de los años de la actual administración correspondiente a los rubros de funcionamiento, inversión, deuda pública y operación comercial.

Año 2020

PRESUPUESTO DE GASTOS	2020				
	APROPIACION INIC.	APROPIACION DEF.	COMPROMETIDO	POR COMPROMETER	EJECUTADO
FUNCIONAMIENTO	\$ 24.538.119.073	\$ 27.262.331.399	\$ 19.812.191.601	\$ 7.450.139.798	\$ 17.950.010.374
DEUDA PUBLICA	\$ 0	\$ 0			\$ 0
INVERSIÓN	\$ 904.522.893.308	\$ 844.179.403.326	\$ 610.927.661.785	\$ 233.251.741.536	\$ 312.082.048.172
OPERACIÓN COMERCIAL	\$ 1.256.000.000	\$ 1.280.000.000	\$ 1.019.583.660	\$ 260.416.340	\$ 0
TOTAL PPTO GASTOS	\$ 930.317.012.381	\$ 872.721.734.725	\$ 631.759.437.046	\$ 240.962.297.674	\$ 330.032.058.546

Año 2021

PRESUPUESTO DE GASTOS	2021				
	APROPIACION INIC.	APROPIACION DEF.	COMPROMETIDO	POR COMPROMETER	EJECUTADO
FUNCIONAMIENTO	\$ 30.391.445.510	\$ 31.101.445.510	\$ 25.558.213.320	\$ 5.543.232.190	\$ 22.276.142.028
DEUDA PUBLICA	\$ 0	\$ 2.083.600.000	\$ 0	\$ 2.083.600.000	\$ 0
INVERSIÓN	\$ 1.018.656.630.250	\$ 1.015.286.717.202	\$ 410.772.659.517	\$ 604.514.057.685	\$ 246.055.133.545
OPERACIÓN COMERCIAL	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0
TOTAL PPTO GASTOS	\$ 1.049.048.075.760	\$ 1.048.471.762.712	\$ 436.330.872.837	\$ 612.140.889.875	\$ 268.331.275.573

Año 2022

PRESUPUESTO DE GASTOS	2022				
	APROPIACION INIC.	APROPIACION DEF.	COMPROMETIDO	POR COMPROMETER	EJECUTADO
FUNCIONAMIENTO	\$ 31.333.506.327	\$ 31.333.506.327	\$ 18.461.658.148	\$ 12.871.848.179	\$ 16.482.761.010
DEUDA PUBLICA	\$ 2.100.000.000	\$ 4.442.746.133	\$ 2.057.912.675	\$ 2.384.833.458	\$ 2.057.912.675
INVERSIÓN	\$ 892.138.168.959	\$ 796.271.193.222	\$ 504.386.145.331	\$ 291.885.047.891	\$ 198.283.284.496
OPERACIÓN COMERCIAL	\$ 1.777.710.000	\$ 1.777.710.000	\$ 1.185.337.247	\$ 592.372.753	\$ 915.088.644
TOTAL PPTO GASTOS	\$ 927.349.385.287	\$ 833.825.155.683	\$ 526.091.053.401	\$ 307.734.102.282	\$ 217.739.046.825

Año 2023

PRESUPUESTO DE GASTOS	2023 - AGOSTO				
	APROPIACION INIC.	APROPIACION DEF.	COMPROMETIDO	POR COMPROMETER	EJECUTADO
FUNCIONAMIENTO	\$ 26.357.195.451	\$ 28.221.949.751	\$ 13.400.846.645	\$ 14.821.103.106	\$ 11.094.568.361
DEUDA PUBLICA	\$ 2.400.000.000	\$ 2.400.000.000	\$ 400.000.000	\$ 2.000.000.000	\$ 255.605.948
INVERSIÓN	\$ 1.003.307.660.946	\$ 1.269.630.411.575	\$ 579.142.700.958	\$ 690.487.710.617	\$ 173.176.390.569
OPERACIÓN COMERCIAL	\$ 1.354.351.432	\$ 1.554.351.432	\$ 1.109.413.685	\$ 444.937.747	\$ 552.470.443
TOTAL PPTO GASTOS	\$ 1.033.419.207.829	\$ 1.301.806.712.758	\$ 594.052.961.288	\$ 707.753.751.470	\$ 185.079.035.321

CAPÍTULO 3: Recursos físicos y contratación

- Bienes inmuebles**

BIENES INMUEBLES EDU				
N°	Dirección	Destinación actual	Folio Matricula Inmobiliaria	CBML
1	Cra 49 No 45-86 (218)	Sede 10	649895	10130370003
2	Cra 49 No 45-86 (219)	Sede 10	649896	10130370003
3	Cra 49 No 45-86 (104)	Asobastilla (baños - comodato)	649917	10130370005
4	Cra 49 No 45-86 (106)	Asobastilla (baños - comodato)	649918	10130370005
5	Cll 45 No 46-92	Administración	707768	10130370004
6	CR 049 044 090	MANTENIMIENTO (of. Antigua demolida)	707779	10130240012
7	Cra 46 No44-94 (261)	Sede 11	649942	10130240010
8	Cra 46 No44-94 (262)	Sede 12	649943	10130240010
9	Cra 46 No44-105	Sede 13	649944	10130240010
10	Cra 46 No44-109	CAI	649945	10130240010
11	Cll 44 No 46-54	Locales San Juan	707816	10130240001
12	Cll. 44 N.46-58	Locales San Juan	707817	10130240001
13	Cll 44 No 46-62	Locales San Juan	707818	10130240001
14	Cll 44 No 46-66	Locales San Juan	707819	10130240001
15	Cll 44 No 46-70	Locales San Juan	707820	10130240001
16	Cll 44 No 46-74	Locales San Juan	707821	10130240001
17	Cll 44 No 46-78	Locales San Juan	707822	10130240001
18	Cll 44 No 46-82	Bodega San Juan	707823	10130240001
19	Cll 44 No 46-90	CAD	707825	10130240001
20	Cra 49 No 44-12	Antiguo Almacén	707826	10130240001
21	Cra 49 No 44-26	Sede 9	707828	10130240001
22	Cra 49 No 44-30	Sede 9	707829	10130240001
23	Cra 49 No 44-34	Sede 9	707830	10130240001
24	Cra 49 No 44-38	Sede 9	707831	10130240001
25	Cile 45 No 46-96 S.I	Parqueadero Parque San Antonio	707767	10130370002
26	CL 41 CRA 45	Lote San Sebastián	245787	10130140002
27	CL 65 X CRA 109B LOTE 0 Pajarito		5367880	60980480135
28	CR 31 N.63-27 LOTE	Ladera	5329847	08040070027
29	Cra 49 No 44-102	Ed. Demolido Sistemas	707833	10130240011
30	Cra 49 No 44-106	Ed. Demolido Financiera	707834	10130240011
31	CR 49 No 44-110	Ed. Demolido Financiera	707835	10130240011
32	Cra 49 No 44-49 (194)	Ed. Demolido Seguridad	707836	10130240011
33	Cra 49 No 44-49 (196)	Ed. Demolido Tesorería	707837	10130240011
34	Cra 49 No 44-94 P:F 1	Ed. Demolido Recepción Piso 1	707838	10130240011
35	CR 049 044 100 0296	Ed. Demolido Contratación	707839	10130240011
36	CR 049 044 100 0294	Ed. Demolido Gerencia	707840	10130240011
37	Cra 49 No 44-94 P:F 2	Ed. Demolido Recibidor Piso 2	707841	10130240011
38	Cra 49 No 44-94 (396)	Ed. Demolido Subg. Activa.Fciera	707842	10130240011
39	Cra 49 No 44-94 (394)	Ed. Demolido Secretaría General	707843	10130240011
40	Calle 34 Cra.36 0071	Proyecto Av. 34	128685	09120200071
41	CL 64 BG CR 106 44	Pajarito - Parqueadero Torre Veletas	5375189	60980480132
42	Cra. 109BX CL64 LT 0130	Pajarito - Lote Nazareth	5373390	60980480130
43	CL. 111 A 064C 350 0102	Carabineros	75611	05020040003



- **Matriz de contratación: Resumen de los contratos ejecutados en cada una de las vigencias fiscales, por modalidad**

Los contratos que se encuentran cerrados de las vigencias 2020, 2021, 2022 están (ANEXO 1). En la vigencia del 2023, a la fecha no se encuentran contratos cerrados que hayan sido suscritos en la misma.

- **Estado de liquidaciones**

Estas liquidaciones están constituidas en dos partes: los contratos interadministrativos (ANEXO 2) y los contratos derivados (ANEXO 3).

- **Estado de los contratos en ejecución**

Se adjuntan a este documento en el (ANEXO 4).

- **Contratos recibidos de la vigencia de la administración 2016-2019**

La EDU gestionó durante el periodo de la actual administración, contratos de la vigencia de la administración de la Alcaldía de 2016-2019 (ANEXO 5).

- **Procesos en ejecución que pasan vigencia**

Se adjuntan a este documento en el (ANEXO 6).

- **Contratos que finalizan en el 2023 y afectan el servicio**

En el caso de la EDU, estos contratos son exclusivamente de funcionamiento interno, pues los demás convenios pasan de vigencia por la naturaleza jurídica y de contratación de la Entidad (ANEXO 7).

- **Plan Anual de Adquisiciones**

El Plan Anual de Adquisiciones de la entidad está en el (ANEXO 8).

- **Relación de Auditorias**

Para la vigencia del 2020 al 2023 se realizaron 4 auditorías internas al sistema de gestión de la calidad, las cuales arrojaron 151 oportunidades de mejora y 3 auditorías externas por parte del ICONTEC, ente certificador de la entidad, las cuales arrojaron 39 oportunidades de mejora. Toda la información de las auditorías externas e internas están condensada en el (ANEXO 9).

CAPÍTULO 4: Recursos Humanos

La estructura organizacional de la Edu está liderada por subgerencias y direcciones para mayor coherencia, comunicación y enlace entre los diferentes elementos estratégicos y representa la forma compacta y estructural de la entidad.



- **Cargos de libre nombramiento y remoción**

La entidad tiene 10 cargos de libre nombramiento y remoción: La gerencia general (1), subgerentes (8) y tesorero (1).

- **Cargos de carrera administrativa**

A la Edu no aplica la ley 909 de 2004 y el decreto reglamentario 785 de 2005. El régimen prestacional mínimo es el previsto en la ley sexta de 1945. Se maneja la figura de trabajadores oficiales. En la actualidad la planta de cargos de la EDU cuenta con (106) de estos, a la fecha (55) tienen contrato de término a dos años. (30) tiene contrato indefinido con plazo presuntivo de 6 meses. Y están vacantes (21) cargos (ANEXO 10).

- **Relación planta de cargos y su estado (grupos internos de trabajo)**

Tener en cuenta que la planta de cargos es global y lo que supone que los cargos y quienes los ocupan pueden pasar de una subgerencia a otra, cuando así se determine.

PLANTA DE CARGOS DISCRIMINADA POR SUBGERENCIAS		
Subgerencia o Dirección	Cargo	Total
DIRECCIÓN DE GESTIÓN SOCIAL Y COMUNICACIONES	PROFESIONAL B	8
	PROFESIONAL A	2
	ASISTENTE ADMINISTRATIVO	1
	DIRECTOR	1
	PROFESIONAL LÍDER	1
SOUJ	SUBGERENTE	1
	PROFESIONAL A	1
	PROFESIONAL B	3
	DIRECTOR	1
SECRETARÍA GENERAL	DIRECTOR	3
	ASISTENTE	2
	PROFESIONAL A	2
	PROFESIONAL B	7
	TÉCNICO	2
	SECRETARIO GENERAL	1
SUBGERENCIA DE PLANEACIÓN INSTITUCIONAL	SUBGERENTE	1
	PROFESIONAL A	2
	PROFESIONAL B	4
	TÉCNICO	4
	ASISTENTE	2
	TECNÓLOGO	1
	DIRECTOR	1
	PROFESIONAL C	1
SUBGERENCIA DE EVALUACIÓN Y CONTROL	SUBGERENTE	1
	PROFESIONAL A	1
	PROFESIONAL B	1
SUBGERENCIA DE DISEÑO E INNOVACIÓN	SUBGERENTE	1
	PROFESIONAL C	2
	PROFESIONAL LÍDER	1
DIRECCIÓN FINANCIERA	DIRECTOR	1
	PROFESIONAL A	3
	PROFESIONAL C - TESORERA	1
	PROFESIONAL LIDER-CONTADOR	1
	TÉCNICO	1
	TECNÓLOGO	2
SUBGERENCIA DE NEGOCIOS ESTRATÉGICOS	SUBGERENTE	1
	PROFESIONAL A	1
	PROFESIONAL B	3
	ASISTENTE	1
	PROFESIONAL LÍDER	2
SUBGERENCIA DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS	SUBGERENTE	1
	PROFESIONAL C	1
	PROFESIONAL B	3
	ASISTENTE	1
SUBGERENCIA DE ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS	SUBGERENTE	1
	PROFESIONAL C	1
	PROFESIONAL B	4
	ASISTENTE	1
	PROFESIONAL LÍDER	2
	PROFESIONAL A	1
GERENCIA GENERAL	GERENTE GENERAL	1
	ASISTENTE	1
	ASISTENTE CONDUCTOR	1

NOTA: Es importante aclarar que en la entidad hay una planta global de cargos, por tanto la disposición presentada corresponde al día 25 de octubre de 2023 y podrá cambiar en cualquier momento.

- **Número de contratistas de prestación de servicios profesionales**

SUBGERENCIA	NUMERO DE CONTRATISTAS
SUBGERENCIA DE NEGOCIOS ESTRATÉGICOS	38
DIRECCIÓN FINANCIERA	5
SECRETARÍA GENERAL	12
SUBGERENCIA DE ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS	30
SUBGERENCIA DE DISEÑO E INNOVACIÓN	16
SUBGERENCIA DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS	46
SUBGERENCIA DE PLANEACIÓN INSTITUCIONAL	3
DIRECCIÓN DE GESTIÓN PREDIAL	144
DIRECCIÓN DE GESTIÓN SOCIAL Y COMUNICACIONES	40
SUBGERENCIA DE OPERACIÓN URBANA E INMOBILIARIA	8
TOTAL	342

CAPÍTULO 5: Programas y proyectos ejecutados

- **Acciones de cumplimiento por proyectos**

Se pueden consultar en el (ANEXO 4) que corresponde a los estados de contratos en ejecución.

- **Programas o proyectos financiados con entidades internacionales, nacionales, departamentales, otros municipios detallando su estado actual**

Se pueden consultar en el (ANEXO 11).

CAPÍTULO 6: Defensa jurídica

A continuación, se relacionan los procesos judiciales en gestión por parte de la Secretaría General de la EDU.

PROCESOS JUDICIALES -EDU- DEMANDADO		
MEDIO DE CONTROL	NÚMERO PROCESOS	CUANTÍA
Acción Especial	3	Indeterminada
Acción de Nulidad	1	N/A
Acción Popular	3	Indeterminada
Acción protección al consumidor	1	Indeterminada
Controversia Contractual	43	\$ 38.317.385.898(aprox)
Ejecutivo	5	\$ 175.579.426
Laboral ordinario	29	\$ 1.469.889.976
Nulidad y restablecimiento del derecho	36	\$ 17.397.602.906
Reparación directa	22	\$ 6.463.890.292
Sancionatorio -ANLA	4	Indeterminada
Arbitral	1	\$ 20.040.489.317
TOTAL	148	\$83.864.837.815

PROCESOS JUDICIALES -EDU- DEMANDANTES		
MEDIO DE CONTROL	NÚMERO PROCESOS	CUANTÍA
Controversia Contractual	11	\$ 21.535.705.083
Acción de Nulidad	5	\$ 1.624.080.800
Ejecutivo	21	\$ 1.262.853.500
Nulidad y restablecimiento del derecho	5	\$ 1.624.080.800
Reparación directa	1	\$ 228.014.964
Repetición	6	\$ 653.287.497
TOTAL	49	\$ 26.928.022.644

PRIMERA INSTANCIA	NÚMERO PROCESOS	CUANTÍA
Fallos favorables en primera	8	\$ 1.193.514.693
Fallos favorables en segunda instancia	32	\$ 11.675.137.395
TOTAL	40	\$ 12.868.652.088

SEGUNDA INSTANCIA	NÚMERO PROCESOS	CUANTÍA
Fallos desfavorables en primera instancia	1	\$ 243.478.628
Fallos desfavorables en segunda instancia	4	\$ 3.767.755.528
TOTAL	5	\$ 4.011.234.156



Otros

PROCESO	CANTIDAD
Responsabilidad fiscal	0
Penal	2
disciplinario	3

CAPÍTULO 7: Organización y procedimientos del Sistema Integral de Gestión

• Documentación del modelo de operación para los procesos a cargo (MOP)

La entidad cuenta con un enfoque de procesos que implica la gestión sistemática de los procesos y sus interacciones, con el fin de alcanzar los resultados previstos de acuerdo con el direccionamiento estratégico de la entidad.

La comprensión y gestión de los procesos interrelacionados como un sistema, contribuye a la eficiencia y eficacia en el logro de los resultados previstos. Este enfoque permite a la EDU controlar las interacciones e interdependencias entre los procesos del sistema, de modo que se puede mejorar el desempeño global de la entidad.

La EDU cuenta con 19 procesos enmarcados en 4 macroprocesos (Estratégicos, Misionales, Apoyo y Control y Mejora).



•**Manual Integrado del Sistema de Gestión**

Se pueden consultar en el (ANEXO 12).

•**Descarga de documentación básica de los procesos del sistema de gestión de la calidad que estén a cargo de la dependencia**

Cada proceso de la entidad cuenta con una caracterización de proceso y los procedimientos establecidos para su funcionamiento. (ANEXO 13) documentación por proceso.

•**Descarga de reportes de proceso de mejora continua (Planes de Mejoramiento)**

La información está consolidada en el (ANEXO 14).

•**Actos administrativos de cambios o modificación de la planta si es el caso**

Resolución N° JD 02 de 2023 (28 de abril de 2023) por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución N° JD 02 de 2017, se redistribuyen algunas funciones en las subgerencias, se crea la Dirección Jurídica, se definen sus funciones, se modifica la denominación de dos subgerencias y una dirección de la Empresa de Desarrollo EDU y modificación de la categoría y área funcional de la Dirección Financiera (ANEXO 15)-

CAPÍTULO 8: Políticas Públicas y apuestas sectoriales

•**Plan Estratégico 2021-2027**

Entre los años 2020 y 2021 la EDU rediseñó su plan estratégico con un modelo organizacional que se adapta a los retos empresariales con una base **cultural** sólida, en la que la **gestión del conocimiento** y la **incorporación tecnológica** propende por la **sostenibilidad** financiera, ambiental y social.



La Empresa de Desarrollo Urbano -EDU- es una empresa industrial y comercial del Estado, con autonomías administrativa, financiera y patrimonio propio. Nuestra entidad propicia un abanico de oportunidades que la diferencia frente a otros entes públicos o privados involucrados en el desarrollo urbano, por medio de:

Formular y coordinar la gestión social, jurídica, técnica, urbanística e inmobiliaria de los proyectos que se le encomienden. Puede, además, diseñar, promocionar, construir, vender, financiar, gerenciar, ejercer el control y la interventoría de estos, así como aplicar los instrumentos de gestión del suelo y financiación de proyectos establecidos en la ley. **Esta facultad concedida a la EDU la diferencia incluso de agentes privados, al permitirle gestionar el suelo más ágilmente gracias a este instrumento.**

Suscribir convenios y ejecutar todo tipo de contratos, asociarse o formar consorcios o uniones temporales y, en general, todas aquellas actividades que sean necesarias para el cumplimiento de sus fines; lo anterior, podrá hacerlo con personas naturales o jurídicas, públicas, privadas o mixtas, nacionales o extranjeras, atendiendo criterios técnicos, de rigor jurídico y equilibrio financiero que le permita el cumplimiento de su objeto. **El actual manual de contratación adoptado en la Resolución JD 05 de 2021, facilita contratar de manera directa con la EDU cuando se trata de proyectos públicos, lo cual es una clara ventaja respecto a otros entes municipales.**

Desarrollar actuaciones urbanísticas de parcelación, urbanización y edificación de inmuebles de acuerdo con los procedimientos de gestión y formas de ejecución orientadas por el componente urbano y/o rural del plan de ordenamiento territorial y sus normas complementarias. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas individualmente o en asocio con propietarios de manera voluntaria, o de manera

obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente o mediante formas mixtas de asociación con el sector público y/o el sector privado.

Cuando la realización de las acciones urbanísticas genere mayor valor para los inmuebles, podrá establecer la participación en plusvalía en los términos que establece la ley, así como la definición de los instrumentos de gestión del suelo y de financiación necesarios para ejecutar cada proyecto, especialmente aquellos relacionados con la definición, estructuración y ejecución del reparto equitativo de cargas y beneficios, en el marco de la ley.

Direccionamiento estratégico

Misión: Transformar el hábitat mediante la formulación, diseño, ejecución, asesoría y consultoría de proyectos urbanísticos que aportan al desarrollo del territorio y al mejoramiento de la calidad de vida, trabajando con la gente.

Visión: Al 2027 estaremos posicionados como una empresa líder en la transformación del hábitat, incluyente, eficiente y de calidad, incorporando herramientas digitales que permitan la solidez y crecimiento económico en los ámbitos nacional e internacional.

Líneas estratégicas

La EDU ha definido cuatro líneas estratégicas que recogen los diferentes horizontes de tiempo, los planteamiento e hipótesis de las grandes urbes y la responsabilidad como eje articulador y ejecutor del territorio.



•Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas

El 1 de octubre de 2021, el alcalde Daniel Quintero Calle promulgó el Decreto distrital 818 de 2021, que reglamenta la Política Pública de Protección a Moradores,

Actividades Económicas y Productivas, (PPPMAEP) cuyo objetivo, consignado en el Acuerdo 145 de 2019, es “posibilitar la protección a moradores como una política que contemple enfoques, estrategias e instrumentos para llevar a cabo la identificación y seguimiento a poblaciones y territorios impactados por efectos de las intervenciones físico espaciales en el marco del POT, en relación con aquellos aspectos vitales afectados, relativos al morador y a su ejercicio de morar”.

La Empresa de Desarrollo Urbano, como entidad ejecutora de proyectos de obra pública en los escenarios de “Obras de infraestructura” y “Actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas”, empezó a aplicar desde el primer semestre de 2022 la Política Pública de forma piloto en los convenios interadministrativos 4600090098 (Proyectos del Norte) y 4309C-21 (Adquisición sociopredial Metro de la 80).

Cabe anotar que, si, bien el Protocolo de la Política Pública exige la conformación de una sola Mesa de Articulación Institucional Comunitaria por proyecto, las complejidades socioeconómicas a lo largo del trazado del futuro Metro de la 80 dictaron la necesidad de dividir el territorio por tramos y subtramos, y conformar una mesa por cada subtramo.

En la aplicación de la PPPMAEP se han desarrollado 245 actividades con 5111 participantes y, la aprobación de once (11) planes de reasentamiento específicos por parte de la UMUS de los cuales fueron socializados 10.

•Política de Empleabilidad

En el marco de la Política Pública de Trabajo Decente, la Guía de Manejo Sociambiental para la Construcción de Obras de Infraestructura Pública vigente en el Distrito de Medellín incluye, como parte integral del Plan de Gestión Social en Obra, el “Programa de Manejo de la contratación de mano de obra local”.

La ejecución de este programa supone dar preferencia a la contratación de mano de obra propia de la zona de cada proyecto de obra pública, con el fin de fortalecer el empleo en el área impactada, generando ingresos económicos para quienes contrate la obra, y de propiciar el empoderamiento y apropiación del proyecto, obra o actividad, por parte de la población asentada en la zona.

Durante el período 2020-2023, los indicadores de empleabilidad tuvieron el siguiente comportamiento:

Empleos por año

Año	Empleos
2020	5.703
2021	3.143

2022	1.544
2023	2.470
Total	12.860

Empleos femeninos por año*

Año	Empleos
2020	499
2021	243
2022	174
2023	327
Total	1.243

*Equivalen al 10 % del personal empleado en las obras

Empleos jóvenes por año*

Año	Empleos
2020	1.936
2021	989
2022	508
2023	750
Total	4.183

*Equivalen al 33 % del personal empleado en las obras

Mano de obra no calificada de la comunidad por año*

Año	Empleos
2020	2.004
2021	1.142
2022	687
2023	1.007
Total	4.840

*Equivale al 88 % del personal empleado en las obras

Comunas con mayor generación de empleo en el período

Comuna	Empleos
Comuna 13 – San Javier	1.463
Comuna 8 – Villa Hermosa	867
Comuna 1 - Popular	670



•Política de inclusión

La EDU construyó y adecuó alrededor de 17.243,15 m² de espacio público con criterios de accesibilidad a través de la ejecución de proyectos como Parques de Tricentenario, el mejoramiento de la centralidad en el corregimiento San Sebastián de Palmitas del Distrito de Medellín y la construcción del Viaducto Media Ladera tramo 3 fase 2, entre otros.

El 100% de las obras de infraestructura de equipamiento ciudadano ejecutadas por la EDU fueron construidas y adecuadas con criterios de accesibilidad. Resaltan las obras de mantenimiento, mejoramiento y adecuación de Centros y Unidades Hospitalarias de Salud del Distrito de Medellín - Grupo 1 y 2.

Se avanzó en el desarrollo e implementación del instrumento valorativo en criterios de accesibilidad, el cual está siendo validado en una geoencuesta con aplicación en los diferentes proyectos EDU.

CAPÍTULO 9: Conclusiones y recomendaciones

Se recomienda a corto plazo aumentar el personal y consolidar el equipo de la subgerencia de Evaluación y Control y en esa misma línea, se sugiere para el próximo año sistematizar las auditorias, para mayor agilidad y así optimizar los tiempos de entrega de informes.

Desde la Subgerencia de Diseño e Innovación (SDI), se recomienda en el plazo inmediato gestionar la adición y ampliación del contrato interadministrativo 90098/21 (Proyectos del Norte), que vence el 7 de diciembre de 2023, para dar cumplimiento a actividades aún pendientes que están incluidas en las especificaciones técnicas.

Así mismo, la SDI sugiere en el corto plazo gestionar la ampliación y adición de recursos del convenio interadministrativo para la ejecución de obra de los proyectos Ecoparque Masavielle, PUI Noroccidental (Paseo Urbano de la carrera 83 tramo 1) y PUI Iguaná (Paseo Urbano de la calle 65). Este último tiene pendiente el trámite de aprobación ante el Ministerio de Cultura.

En el mediano plazo, estructurar desde la SDI la Política BIM dentro de la entidad, de manera que la modelación deje de ser un entregable más de los proyectos, sino



una verdadera metodología de trabajo, que genere alertas tempranas en todas las etapas. Los procedimientos por Subgerencia deberán estar alineados con la Política BIM nacional a 2026.

Reforzar la Subgerencia de Negocios Estratégicos para que la entidad pueda conseguir más ingresos y convenios para disminuir la alta dependencia económica y presupuestal en relación con el Distrito y el su Plan de Desarrollo

Tratar de mantener al mayor número de personal que tiene más de cinco años en la Entidad y así disminuir el conocimiento volátil, las fugas de conocimiento y poca protección y propiedad intelectual.

CAPÍTULO 10: Lecciones aprendidas en desarrollo de la gestión

Si bien la EDU se ha consolidado como un referente nacional e internacional por sus prácticas de urbanismo social, ordenamiento territorial y la implementación de la tecnología para el diseño y la supervisión de proyectos, no ha logrado materializar los diferentes ejercicios de transferencia de conocimientos en negocios que le generen recursos. La dependencia económica que tiene la entidad con el Distrito y la falta de recursos para conformar un equipo dedicado a la gestión de negocios es uno de los retos pendientes para el proceso de internacionalización que trazó la EDU en el plan estratégico.

Los proyectos Centro Cultural Ciudad del Río, Centro de Salud Santa Cruz y Ciudadela Universitaria Norte cuentan con diseños urbanos, arquitectónicos y técnicos en etapas avanzadas. Esto significa un gran potencial para el desarrollo de proyectos estratégicos de ciudad en el corto/mediano plazo. Así mismo, se cuenta con otra serie de proyectos culturales y de asistencia social diseñados que pueden aportar a la consolidación de la red de equipamientos urbanos del Distrito si se prioriza su ejecución en la administración 2024 - 2027.

CAPÍTULO 11: Dificultades

La Institución Educativa Santísima Trinidad es un proyecto que debe ser habilitado en enero, pero a muchos de los espacios les faltan diseño. Hasta el momento se tiene el coliseo y el bloque de aulas construido; por dicho motivo la Secretaría de Educación contrató a la EDU, para apoyar los diseños de complemento al proyecto. La problemática que surge para hacer los diseños complementarios es que no se

tiene un insumo topográfico de su estado actual, además de los diseños finales arquitectónicos del proyecto, hasta la fecha no se tiene una cotización de topografía.

La EDU tampoco cuenta con topografías de los centros de Salud Popular, El Triunfo, San Antonio, ni estudios de suelos definitivos, lo que podría ocasionar reprocesos.

En la Sección Escuela Juan Pablo II, en el diagnóstico realizado se encontró que dicha institución está dentro del polígono de la red ecológica estructurante, en su momento solo era generar los diseños para un proceso ante el AMVA y DAP, esta investigación de avance más para conocer sobre sus procesos y que otras posibles afectaciones se podría tener; lo cual nos arrojó que es un polígono que no tiene actualización catastral, lo cual afecta en conocer la real fragmentación del lote y el proceso de mayor aprovechamiento; teniendo en cuenta lo anterior se realiza la documentación y planimetría necesaria para la solicitud de mayor aprovechamiento ante el DAP y actualización cartográfica. Este proceso ha sido lento ya que cada vez se solicita información diferente por el DAP, para justificar por qué y para que se debe hacer dicho proyecto.

CAPÍTULO 12: Sistemas de información

- **Otros sistemas de información que tenga la dependencia, funcionamiento, usuarios y acceso**

Otros sistemas de información que tenga la dependencia			
Nombre	Funcionamiento	Usuarios	Acceso
Isolucion	Herramienta para la Planificación, Administración y mantenimiento de temas relacionados con el sistema integrado de gestión de la entidad.	44	http://isolucion2/IsolucionCalidad/frmMenuGenerico.aspx?id=54
Mercurio	Permite administrar el flujo de documentos de todo tipo, está diseñado para apoyar la labor del Centro de Administración permitiendo llevar a cabo	186	http://200.24.59.48:6060/mercurio/index.jsp



	la administración de los documentos.		
Seven	Administración del talento humano y la gestión del “core” de negocio que permite articular los procesos de la organización, eliminando reprocesos y proporcionando información relevante para la planeación, la acción, la verificación y la actuación. Garantizado a los entes de control y la comunidad información coherente y oportuna cuando lo requieran.	80	http://seven2/seven/ModGener/gn_gener/SGnMenusP.htm
Kactus	Administración del talento humano que permite articular los procesos de la organización, eliminando reprocesos y proporcionando información relevante para la planeación, la acción, la verificación y la actuación.	5	http://10.158.23.239:8080/OpheliaMenu/index.html#!/home
InfoPublica	Sitio web donde se publica la información pública para los ciudadanos cumpliendo así con la ley de transparencia.	23	https://infopublica.edu.gov.co/
Proveedores	Sitio web donde se registran los proveedores que desean celebrar con tratos con la entidad.	7 usuarios por parte de la EDU, el número de proveedores de momento es de 795 pero puede seguir incrementando	https://proveedores.edu.gov.co/

- **Estado de licenciamiento de software (fecha de vencimiento y renovación) usuarios y accesos**

Estado de licenciamiento del software			
Nombre	Fecha de vencimiento	Fecha de renovación	Usuarios
AutoCAD LT	10/07/2024	Julio del 2024	25
Architecture Engineering & Construction Collection	11/07/2024	Julio del 2024	77
BIM Collaborate Pro	12/07/2024	Julio del 2024	6
Lumion PRO	6/07/2024	Julio del 2024	3
Creative Cloud	17/08/2024	Julio-agosto del 2024	8
Photoshop	17/08/2024	Julio-agosto del 2024	5
SketchUp Pro	5/08/2024	Julio-agosto del 2024	13
Constant Contact	23/04/2024	Abril del 2024	1
Flickr Pro	1/08/2024	Julio-agosto del 2024	1
Global Mapper	1/08/2024	Julio-agosto del 2024	1
Filmora	22/07/2024	Julio del 2024	1
ArcGIS Desktop	20/05/2024	Mayo del 2024	4
Opus	1/06/2024	Junio del 2024	16
Project Plan 3	N/A	No tiene como tal, se factura mensualmente	10
Microsoft Office E1	N/A	No tiene como tal, se factura mensualmente	400
Microsoft Office E3	N/A	No tiene como tal, se factura mensualmente	70
Microsoft Office E5	N/A	No tiene como tal, se factura mensualmente	1
Power BI Pro	N/A	No tiene como tal, se factura mensualmente	10

CAPÍTULO 13: Juntas o comités

JUNTA DIRECTIVA: De conformidad con el Decreto 0956 de 2021, la Junta Directiva EDU está conformada por:

Secretaría de Gestión y Control Territorial
Departamento Administrativo de Planeación
Secretaría de Suministros y Servicios

ISVIMED

La Junta Directiva sesiona mensualmente.

- **Participación en comités**

-La EDU participa en el consejo directivo del ISVIMED- Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín.

-El Gerente participa en la Asamblea de Accionistas de EMVARIAS.

CAPÍTULO 14: Anexos

- (ANEXO 1) Matriz de contratación: resumen de los contratos ejecutados en cada una de las vigencias fiscales, por modalidad.
- (ANEXO 2 y ANEXO 3) Estado de liquidaciones
- (ANEXO 4) Estado de los contratos en ejecución
- (ANEXO 5) Contratos recibidos de la vigencia de la administración 2016-2019
- (ANEXO 6) Procesos en ejecución que pasan vigencia
- (ANEXO 7) Contratos que finalizan en el 2023 y afectan el servicio
- (ANEXO 8) Plan Anual de Adquisiciones
- (ANEXO 9) Relación de auditorías
- (ANEXO 10) Cargos de carrera administrativa
- (ANEXO 11) Programas o proyectos financiados con entidades internacionales, nacionales, departamentales, otros municipios detallando su estado actual
- (ANEXO 12) Manual Integrado del Sistema de Gestión
- (ANEXO 13) Descarga de documentación básica de los procesos del Sistema Gestión de Calidad.
- (ANEXO 14) Procesos de mejora continua.
- (ANEXO 15) Actos administrativos de cambios o modificación de la planta