

INFORME DE GESTIÓN 2025

EDUA

Empresas de Desarrollo Urbano de Armenia

INFORME DE GESTIÓN VIGENCIA 2025

1. INTRODUCCIÓN

En Colombia las empresas de Desarrollo Urbano, han sido herramientas para crecimiento en los desarrollos de los municipios, en temas tales como generación de creaciones urbanísticas, manejo adecuado del espacio público y otros temas que por su amplio espectro de funcionamiento es posible desarrollar. Ciudades como barranquilla, Pereira, Dosquebradas, Villavicencio, Barrancabermeja y otros tantos municipios han logrado ejecutar de manera exitosa proyectos de desarrollo de ciudad, logrando el mejoramiento del bienestar de sus ciudadanos y cumpliendo objetivos importantes de los Planes de Desarrollo Municipales y en temas tan modernos como el logro de los Objetivos de desarrollo sostenible - ODS, haciendo que las acciones de los gobernantes de cada ente territorial logren cumplir con las metas a través del cumplimientos de las visiones y las misiones de estas empresas de desarrollo Urbano.

El municipio de Armenia no ha sido la excepción, con la creación de las empresas de apoyo al desarrollo de ciudad. La EDUA ha logrado realizar importantes aportes al desarrollo de los Cuyabros, ha sido y puede ser un pilar fundamental en desarrollo de proyectos de ciudad. Armenia hoy se encuentra en momento crucial, donde se necesita del apoyo de todos sus actores para salir adelante, hoy la Entidad se encuentra en la posibilidad Jurídica y Administrativa de ejecutar proyectos capaces de dejar en muy altos estándares de desarrollo a la ciudad.

La EDUA es una Empresa Industrial y Comercial del orden Municipal, dotada de autonomía administrativa, pesonería jurídica y patrimonio propio. (Artículo 3 estatutos – escritura pública 3664 de 2020).

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.

Participar con las autoridades de tránsito del nivel local departamental o nacional en el desarrollo de políticas públicas de seguridad vial y movilidad, operando las Zonas de Estacionamiento Regulado o Zonas Azules, generadas para brindar movilidad, logrando con ello el uso regulado y controlado del espacio público y generando un proceso de cultura ciudadana.



MISIÓN:

Formular, promover, gestionar y ejecutar acciones a nivel local, departamental y nacional para un desarrollo urbano integral, contribuyendo a la construcción, modificación y renovación del espacio urbano y rural, así como participar en los programas y proyectos que propenden por la protección e integridad del espacio público y urbano; De igual forma apoyar la gestión de las Entidades Públicas y/o Privadas en el desarrollo de actividades para el logro de sus objetivos generando la dinámica necesaria para el bienestar y seguridad de los ciudadanos.

VISIÒN

Ser un modelo de gestión municipal para el desarrollo de proyectos urbanos, articulados con actuaciones sectoriales que permitan ejecutar los programas y proyectos planteados en los Planes de Desarrollo, los Planes de Ordenamiento Territorial, los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanísticas e inmobiliarias, así como la participación en programas y proyectos, brindando un apoyo a las Entidades Públicas y/o privadas en el logro de sus objeticos.

SE

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

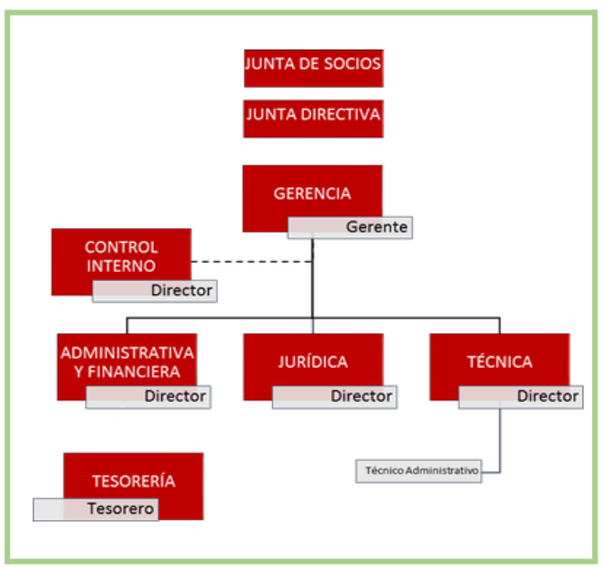
Junta de Socios

SOCIOS	PARTICIPACIÓN %
MUNICIPIO DE ARMENIA	60.63%
EMPRESAS PÚBLICAS DE ARMENIA	39.37%

Junta Directiva

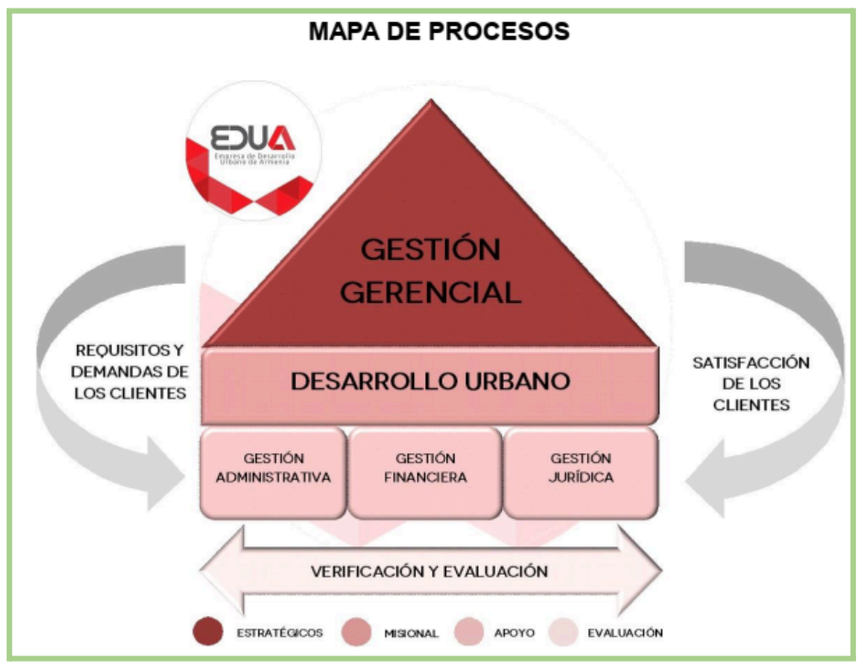
- Alcalde Municipal o su delegado (Presidente).
- El Gerente de las Empresas Públicas de Armenia E.S.P.
- El Director del Departamento Administrativo de Hacienda Municipal.
- El Director del Departamento Administrativo Jurídico Municipal.
- El Secretario de Gobierno y Convivencia Ciudadana.
- El representante legal de uno de los gremios de la Ciudad, designado por el alcalde.

ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL



Gráfica 1. Organigrama

MAPA DE PROCESOS DE LA EDUA



2. CUMPLIMIENTO PLAN DE ACCIÓN - EDUA VIGENCIA ENERO - AGOSTO 2025

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA. - EDUA

VIGENCIA 2025

PLAN DE ACCIÓN

APROBACIÓN JUNTA DIRECTIVA 31-ENERO-2025

LÍNEA DE ACCIÓN	OBJETIVO LÍNEA DE ACCIÓN	PRODUCTO /ACCIONES / ACTIVIDADES	PLAZO DE EJECUCIÓN	FECHA DE CORTE	INDICADORES DE PRODUCTO /ACCIONES / ACTIVIDADES					INDICADOR FINANCIERO			
					PROYECTADO			EJECUTADO		PROYECTADO		EJECUTADO	
					Indicador	Línea Base	Valor de la meta proyectado de las producto / acciones / actividades	Valor ejecutado de las producto / acciones / actividades	% avance de la meta	Tipo de recurso ingresos / gastos	Recursos Asignados (Ingresos o gastos)	Recursos ejecutados (Ingresos o gastos)	% avance de la meta
Fortalecimiento operativo y financiero de la EDUA	Adelantar gestiones para la suscripción y/o ejecución de: Convenios y/o Contratos Interadministrativos y/o Actos Administrativos, que promuevan el fortalecimiento general de la EDUA	Ejecutar Convenios y/o Contratos Interadministrativos y/o Actos Administrativos, que fortalezcan a nivel operativo y financiero a la EDUA.	31-dic-2025	30-ago-2025	# de convenio / contrato interadministrativo y/o Actos Administrativos en ejecución	1	1	1	100,00%	INGRESOS	$ 594.000.000	$ 235.000.000	39,56%
Administración y mejoramiento del espacio publico	Promover, gestionar y ejecutar mejoras urbanísticos y/o inmobiliarios en el espacio público y en zonas de renovación Urbana	Ejecutar acciones que incluyan mantenimiento, adecuación, mejoramiento y/o embellecimiento del espacio público.			# de actividades de mantenimiento, adecuación, mejoramiento y/o embellecimiento de espacio publico realizados / # de mantenimientos de mantenimiento, adecuación, mejoramiento y/o embellecimiento espacio publico programados	30	30	23	76,67%	INGRESOS	$ 402.615.980	$ 312.318.634	77,57%
	Acompañar a los vendedores formales e informales en el mejoramiento de sus condiciones, a través de contratos de aprovechamiento del espacio publico	Administrar el aprovechamiento económico del espacio publico mediante la modalidad de resoluciones y contratos de aprovechamiento			# de contratos de aprovechamiento del espacio publico	600	600	730	121,67%	INGRESOS	$ 268.410.654	$ 208.212.423	77,57%
Inmobiliaria Municipal	Fomentar la economía por medio de la suscripción contratos de arrendamiento bienes fiscales que sean propiedad del Municipio de Armenia, susceptibles de aprovechamiento económico	Administrar mediante la modalidad de arrendamiento los bienes fiscales entregados por el Municipio de Armenia.			# de contratos de arrendamiento de bienes fiscales	290	290	253	87,24%	INGRESOS	$ 1.164.380.775	$ 588.706.087	50,56%

Información con corte al 31 de agosto del 2025

3. LÍNEA DE ACCIÓN 01:

FORTALECIMIENTO OPERATIVO Y FINANCIERO DE LA EDUA

Objetivo Línea De Acción

Adelantar gestiones para la suscripción y/o ejecución de: Convenios y/o Contratos Interadministrativos y/o Actos Administrativos, que promuevan el fortalecimiento general de la EDUA.

Producto /Acciones / Actividades

Ejecutar Convenios y/o Contratos Interadministrativos y/o Actos Administrativos, que fortalezcan a nivel operativo y financiero a la EDUA.

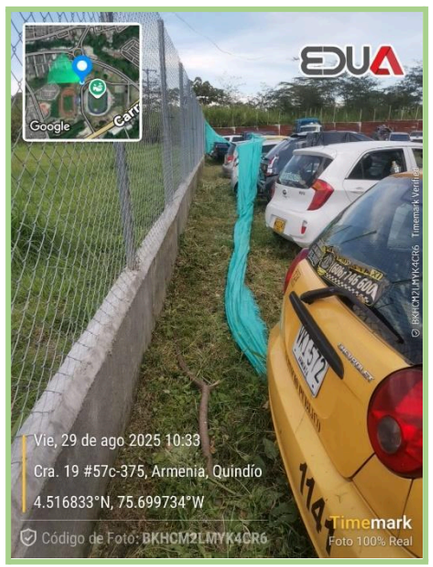
3.1 Contrato Interadministrativo Nº 0003-2025

Objeto: Prestación del servicio de administración de patios y/o parqueadero de los vehículos inmovilizados por parte de la Secretaria de Tránsito y transporte de Armenia, en cumplimiento de sus funciones legales (Vigencia Futura).

Actividades:

- ✔ Operar los parqueaderos para los vehículos inmovilizados por la Secretaría de Tránsito y Transporte de Armenia.
- ✔ Realizar la contratación de personal requerida para la ejecución del contrato.
- ✔ Realizar control y registro de vehículos en ingreso a los patios, generando un inventario sistematizado de cada vehículo que sea inmovilizado.
- ✔ Recaudo de los dineros de patios y grúas para posterior traslado de recursos a SETTA.
- ✔ Control y registro de vehículos en salida de los patios.
- ✔ Mantenimiento del sistema de cámaras de seguridad en los patios.
- ✔ Mantenimiento a la infraestructura.





4. LÍNEA DE ACCIÓN 02:

ADMINISTRACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO

Objetivo Línea De Acción

- Promover, gestionar y ejecutar mejoras urbanísticos y/o inmobiliarios en el espacio público y en zonas de renovación Urbana.

- Acompañar a los vendedores formales e informales en el mejoramiento de sus condiciones, a través de contratos de aprovechamiento del espacio público.

Producto /Acciones / Actividades

- Ejecutar acciones que incluyan mantenimiento, adecuación, mejoramiento y/o embellecimiento del espacio público.

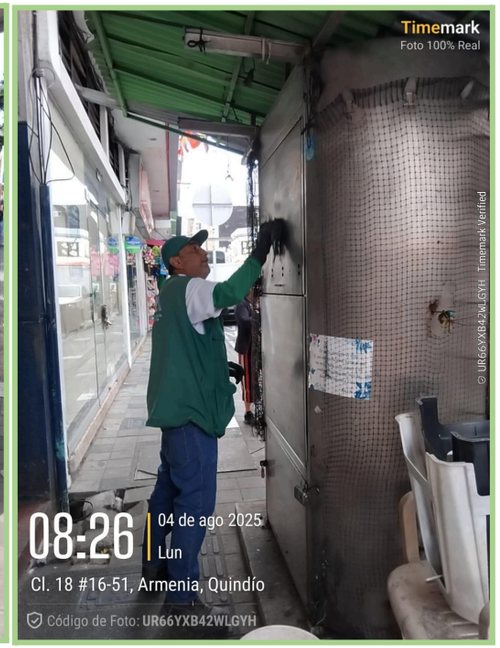
- Administrar el aprovechamiento económico del espacio público mediante la modalidad de resoluciones y contratos de aprovechamiento.

4.1 <u>Contrato Interadministrativo 009 De 2014 Suscrito Entre La Secretaria De Gobierno Y Convivencia Y La Edua</u>

Objeto: El municipio entrega a la EDUA los bienes inmuebles de su propiedad (módulos), para que ejerza la administración de los mismos, determinando la tipología contractual o unilateral susceptible de realizar sobre el bien, de acuerdo a su naturaleza jurídica, su destinación, actividad comercial y la normatividad que lo regula, los inmuebles objeto de este convenio se relacionan en el anexo No 1 que hace parte integrante del mismo como también los que posteriormente sean entregados, pues vienen siendo administrados por esta, se deja claridad que aquellos que se entregue posteriormente a la EDUA se formalizaran mediante acta debidamente motivada.

Actividades:





- ✔ Elaboración de contratos.
- ✔ Recaudo de Cánones de arrendamiento.
- ✔ Visitas técnicas a módulos.
- ✔ Comunicación con secretaria de gobierno
- ✔ Cobros Jurídicos

La Empresa de Desarrollo Urbano administra de 70 módulos ubicados en espacio público de los cuales a la fecha se encuentran **69 con contrato suscrito** y 1

disponibles a la espera de asignación por sorteo realizado por la Secretaría de Gobierno.

4.2 Aplicación Del Decreto 139 De 2021

"Por medio del cual se expide el marco regulatorio del espacio público para el municipio de armenia, y se dictan otras disposiciones"

Objeto: El Decreto Municipal 139 de 2021 tiene por objeto asignar y reglamentar la administración, el mantenimiento, y aprovechamiento económico del espacio público – AEEP en el Municipio de Armenia, fijar los criterios para su utilización y determinar la form a para la obtención del cobro de la retribución por AEEP, en los casos en que proceda su cobro. Coordinar las actuaciones de las diferentes dependencias de los distintos niveles, en relación con la gestión del AEEP y el mantenimiento del orden público. Establecer las funciones de las diferentes dependencias del nivel central y descentralizado del municipio frente a la protección, cuidado, mantenimiento y uso del espacio público y de la garantía de acceso al mismo.

Aprovechamiento del Espacio Publico

La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia, al 31 de agosto, contaba con **661 Aprovechamientos de Espacio público,** reflejados a través de 566 contratos de aprovechamiento económico y 95 son resoluciones de aprovechamiento temporal.

Se han realizado 488 visitas técnicas, que se utilizan para la verificación de solicitudes, así como seguimiento del cumplimiento de obligaciones contractuales del aprovechamiento.

Adecuación y mejoramiento de espacio público - EDUA



La EDUA a realizo contratación para el mejoramiento del aprovechamiento del espacio público, acorde al Decreto 139 del 2021, por valor de $181.633.333.

Entre los mejoramientos y adecuaciones que se han realizado se encuentran:

- Parque Valencia
- Parque Fundadores
- Parque el Bosque
- Plaza de Bolívar
- Puente Peatonal Proviteq
- Parque Uribe
- Parque de los Aborígenes
- Parque Sucre
- Módulos
- Parque de la Constitución
- Parque de los Sueños
- Plazoleta de la Quindianidad
- Centro Comercial Cielos Abiertos





5. LÍNEA DE ACCIÓN 03:

INMOBILIARIA MUNICIPAL

Objetivo Línea De Acción

Fomentar la economía por medio de la suscripción contratos de arrendamiento bienes fiscales que sean propiedad del Municipio de Armenia, susceptibles de aprovechamiento económico

Producto /Acciones / Actividades

Administrar mediante la modalidad de arrendamiento los bienes fiscales entregados por el Municipio de Armenia.

5.1 Contrato Interadministrativo No 010 de 2024

Objeto: Administrar, operar, controlar y conservar los bienes fiscales de propiedad del Municipio de Armenia - Quindío, que sean susceptibles de aprovechamiento Económico.

Actividades:

- ✔ Elaboración de contratos.
- ✔ Atención al público.
- ✔ Recaudo de Cánones de arrendamiento
- ✔ Apoyo permanente en acomodación en el C. C. del Café.
- ✔ Apoyo en protocolos de bioseguridad para el centro comercial y para los arrendatarios
- ✔ Monitoreo a través del sistema de vigilancia vigencia por cámaras.
- ✔ Visitas técnicas a predios arrendados.
- ✔ Transferencia de recursos al Municipio.

#AlcaldíaDeArmenia
Más bonita y con más oportunidades.

La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia cuenta con **253** contratos[1] de arrendamiento, entre Centro comercial del café y otros arrendamientos.

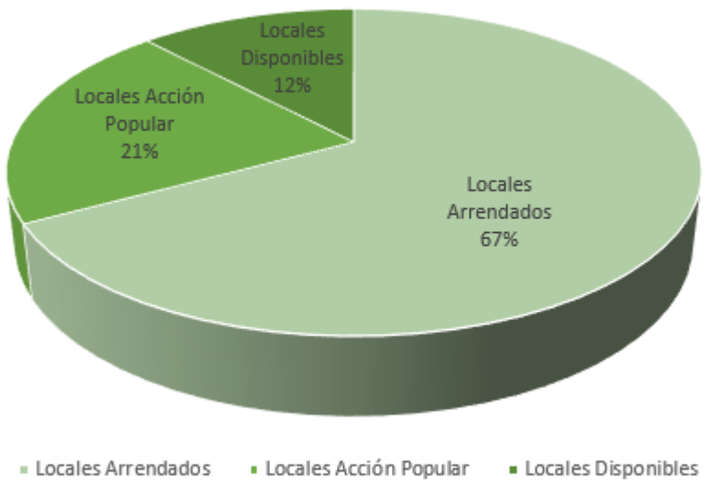
Centro Comercial Del Café



Con relación al Centro Comercial del Café tiene la siguiente ejecución:

[1] Información con corte al 31 de agosto del 2025

Locales Arrendados	**329**
Locales Acción Popular	**102**
Locales Disponibles	**59**
Total Locales	**490**



Gráfica 2. Disposición Locales CC Café

Contratos Vigentes	**212**	Algunos contratos incluyen varios locales	
Locales Ancla	**7**	04	03

#AlcaldíaDeArmenia
Más bonita y con más oportunidades.

		Arrendados	Disponibles
Pantalla Led	**1**	Cuentan con contrato de arrendamiento	
Parqueadero Público	**2**	01 Arrendado	01 Sin Terminar
Baños Públicos	**2**	Arrendados	
Locales Entregados (Reubicados Censo Acción Popular) Vigentes	**13**	8 cuentan con contrato de arrendamiento	
Otros Bodega	**28**	Corresponde a 22 contratos de arrendamiento	

<u>Acciones ejecutadas en el Centro Comercial del Café</u>

Las gestiones en pro Centro Comercial del Café que ha realizado la EDUA son:

- Se dispone de un funcionario, que permanece en el Centro Comercial del Café, para atender las necesidades específicas de los arrendatarios.
- Se realizan jornadas de cobro persuasivos, que ha permitido la recuperación de cartera morosa.
- Se realizan jornadas de aseo diariamente.

- Se realizaron jornadas de recuperación de locales que representaban cartera alta o que eran usados como bodegas
- Se realizaron acuerdos de pago.
- Cobros Jurídicos
- Pago de Servicios Publico del Centro Comercial del Café.
- Mantenimiento menores





Bienes Fiscales

La EDUA tiene **41** contratos de arrendamiento, de los bienes fiscales, diferentes a los relacionados en el Centro Comercial del Café.

#AlcaldíaDeArmenia
Más bonita y con más oportunidades.

6. INFORMACIÓN FINANCIERA

6.1 INFORMACIÓN FINANCIERA AL 31 DE AGOSTO DEL 2025

PRESUPUESTO INGRESOS A 31 DE AGOSTO DE 2025

Nombre de la cuenta	Apropiación definitiva	Total ejecutado	%
Ingresos	$ 3.939.752.210	$ 2.794.514.310	71%
Bancos	$ 1.430.706.612	$ 1.430.706.612	100%
Ingresos Corrientes	$ 2.367.769.220	$ 1.106.840.397	47%
Recursos de capital	$ 141.276.378	$ 256.967.301	182%

PRESUPUESTO DE GASTOS A 31 DE AGOSTO DE 2025

Nombre de la cuenta	Apropiación definitiva	Total ejecutado	%
Gastos	$ 3.939.752.210	$ 1.244.712.010	31,59%
Gastos de funcionamiento	$ 2.371.456.977	$ 1.244.712.010	52,49%
Inversión	$ 1.568.295.233	$ -00	0,00%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA A 31 DE AGOSTO DE 2025
(EN PESOS COLOMBIANOS)

ACTIVO	PARCIAL
Efectivo y Equivalentes	1.717.251.718
Cuentas por Cobrar	542.082.447
Propiedad, Planta y Equipo	29.015.531
Otros Activos (anticipos)	1.996.392.169

PASIVOS	PARCIAL
Cuentas por Pagar	416.415.500
Beneficios empleados	194.638.667
Otros Pasivos	3.194.915.425

ESTADO DE RESULTADOS A 31 DE AGOSTO DE 2025
(EN PESOS COLOMBIANOS)

INGRESOS		
Ingresos por servicios	1.323.695.171	
Otros ingresos	12.465.773	
Total ingresos		1.336.160.944

GASTOS		
De administración	815.139.697	
De operación	325.646.790	
Otros gastos	37.815.546	
Total gastos		1.178.602.033

#AlcaldíaDeArmenia
Más bonita y con más oportunidades.

ALCALDÍA DE ARMENIA
INFORME DE GESTIÓN 2025

6.2 INFORMACIÓN FINANCIERA PROYECTADA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

PRESUPUESTO DE INGRESOS PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025

Nombre de la cuenta	Apropiación definitiva	Total ejecutado	%
Ingresos	$ 3.939.752.210	$ 3.476.418.159	88%
Bancos	$ 1.430.706.612	$ 1.430.706.612	100%
Ingresos Corrientes	$ 2.367.769.220	$ 1.660.260.596	70%
Recursos de capital	$ 141.276.378	$ 385.450.952	273%

PRESUPUESTO DE GASTOS *PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025*

Nombre de la cuenta	Apropiación definitiva	Total ejecutado	%
Gastos	$ 3.939.752.210	$ 1.847.774.944	46,90%
Gastos de funcionamiento	$ 2.371.456.977	$ 1.847.774.944	77,92%
Inversión	$ 1.568.295.233	$ -00	0,00%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROYECTADO AL 31 DICIEMBRE DEL 2025 (EN PESOS COLOMBIANOS)

ACTIVO	PARCIAL
Efectivo y Equivalentes	1.822.568.035
Cuentas por Cobrar	487.612.544
Propiedad, Planta y Equipo	29.015.531
Otros Activos (anticipos)	1.978.974.254

PASIVOS	PARCIAL
Cuentas por Pagar	449.728.740
Beneficios empleados	210.209.760
Otros Pasivos	3.184.252.364

ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025 (EN PESOS COLOMBIANOS)

INGRESOS		
Ingresos por servicios	1.985.542.756	
Otros ingresos	18.698.659	
Total ingresos		2.004.241.415
GASTOS		
De administración	1.222.709.545	
De operación	488.470.185	
Otros gastos	45.671.200	
Total gastos		1.756.850.930

Marta Ines Martinez Arias
Gerente
Empresas de Desarrollo Urbano de Armenia

Proyecto: Jorge Fernando Ospina Gómez - Director Administrativo y Financiero
Proyecto: Jorge Iván Orozco Escobar – Director Técnico
Reviso: Antonio José Restrepo Gómez – Director Jurídico
Reviso: Maximiliano Concha Ocampo – Director Control Interno