

Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia – EDUA

INFORME
DE GESTIÓN

20
26



ALCALDÍA DE
ARMENIA

INFORME DE GESTIÓN VIGENCIA 2026

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 cumplimiento 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, personería 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.

VISIÓN:

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 objetivos.

SERVICIOS

- ▣ Inmobiliaria municipal
- ▣ Operación de los parqueaderos oficiales SETTA
- ▣ Desarrollo de proyectos urbanísticos, en espacio público y zonas de renovación urbana
- ▣ Desarrollo de proyectos en centros históricos, áreas sin desarrollar y mejoramiento integral
- ▣ Administración del Aprovechamiento del espacio público

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

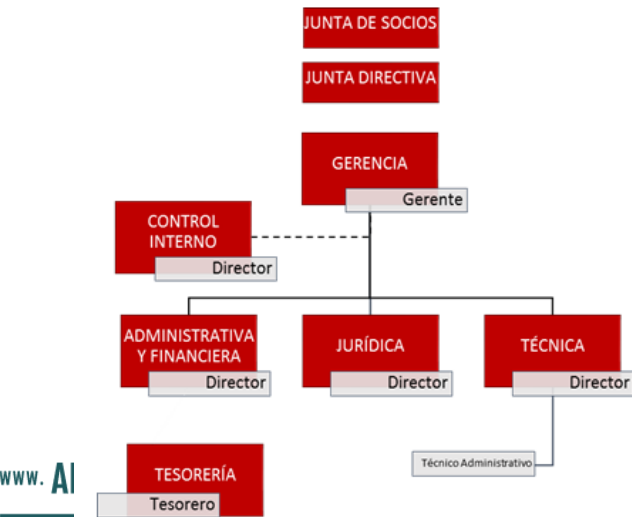
Junta de Socios

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 2026

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA LTDA. - EDUA VIGENCIA 2026 PLAN DE ACCIÓN APROBACIÓN JUNTA DIRECTIVA 30-ENERO-2026												
LÍNEA DE ACCIÓN	OBJETIVO LÍNEA DE ACCIÓN	PRODUCTO / ACCIONES / ACTIVIDADES	PLAZO DE EJECUCIÓN	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-2026	# de convenio / contrato interadministrativo y/o Actos Administrativos en ejecución	1	1	1	100,00%	INGRESOS	\$ 588.600.000	\$ 147.150.000	25%
Administración y mejoramiento del espacio público	Promover, gestionar y ejecutar mejoras urbanísticas y/o inmobiliarias 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 público realizados / # de mantenimientos de mantenimiento, adecuación, mejoramiento y/o embellecimiento espacio	30	30	19	63,30%	INGRESOS	\$ 498.410.540	\$ 393.045.101	78,85%
	Acompañar a los vendedores formales e informales en el mejoramiento de sus condiciones, a través de contratos de aprovechamiento del espacio público	Administrar el aprovechamiento económico del espacio público mediante la modalidad de resoluciones y contratos de aprovechamiento		# de contratos de aprovechamiento del espacio público	802	600	752	125,33%	INGRESOS	\$ 332.273.694	\$ 262.030.067	78,85%
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	244	250	247	98,80%	INGRESOS	\$ 1.403.771.622	\$ 415.430.348	29,59%

Información con corte al 31 de Agosto del 2026

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

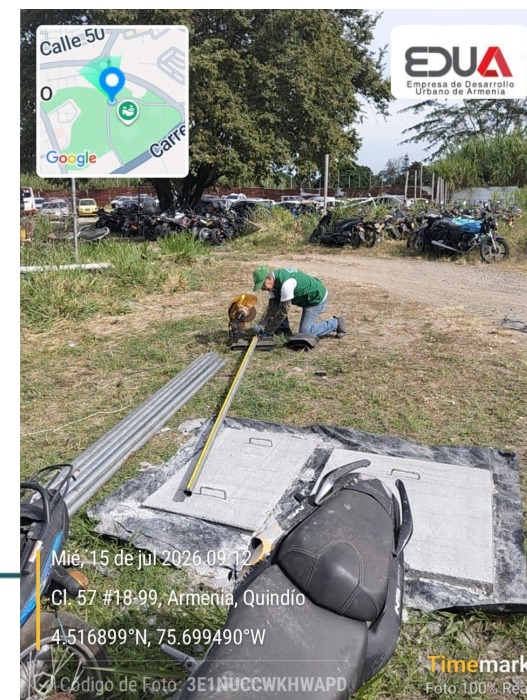
Ejecutar Convenios y/o Contratos Interadministrativos y/o Actos Administrativos, que fortalezcan a nivel operativo y financiero a la EDUA

3.1 Contrato Interadministrativo N° 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 urbanísticas y/o inmobiliarias 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 publico

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 Contrato Interadministrativo 009 De 2014 Suscrito Entre La Secretaria De Gobierno Y Convivencia Y La Edua

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 forma 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 **752 Aprovechamientos de Espacio público**, reflejados a través de 607

contratos de aprovechamiento económico y 145 son resoluciones de aprovechamiento temporal.

Se han realizado 436 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 \$393.045.101.

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

- ❖Parque Valencia

❖Parque Uribe

❖Parque de la Constitución
- ❖Parque Fundadores

❖Parque de los Aborígenes

❖Parque de los Sueños
- ❖Parque Sucre

❖Plaza de Bolívar



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.

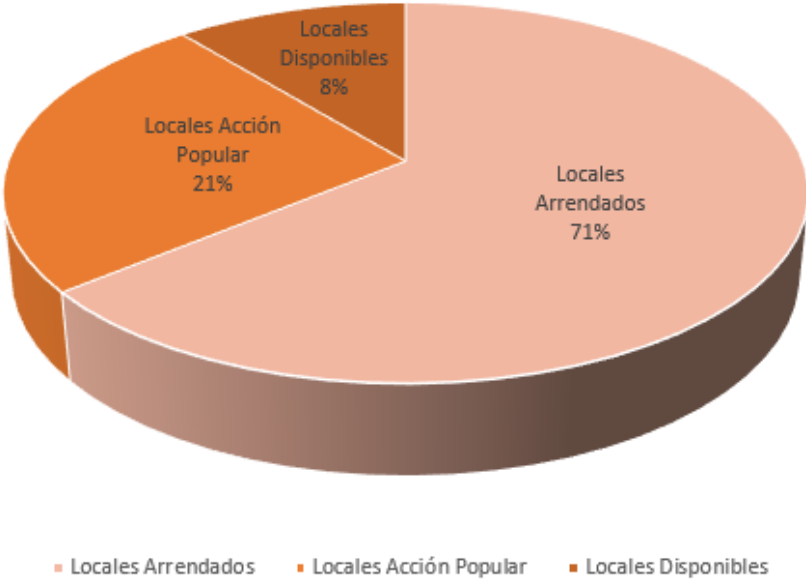
La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia cuenta con **247** contratos¹ de arrendamiento, entre Centro comercial del café y otros arrendamientos.

Centro Comercial Del Café

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

¹ Información con corte al 31 de agosto del 2026

Locales Arrendados	341
Locales Acción Popular	102
Locales Disponibles	47
Total Locales	490



Gráfica 2. Disposición Locales CC Café

Locales Ancla	7	05 Arrendados	02 Reubicación Ropavejeros
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	
		Corresponde a 22 contratos de	

C



30 de ago de 2026, 139 p. m.

		arrendamiento	
--	--	---------------	--

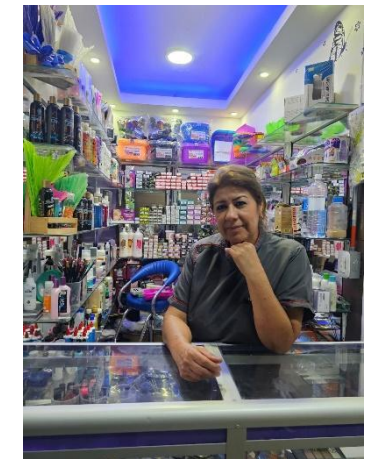
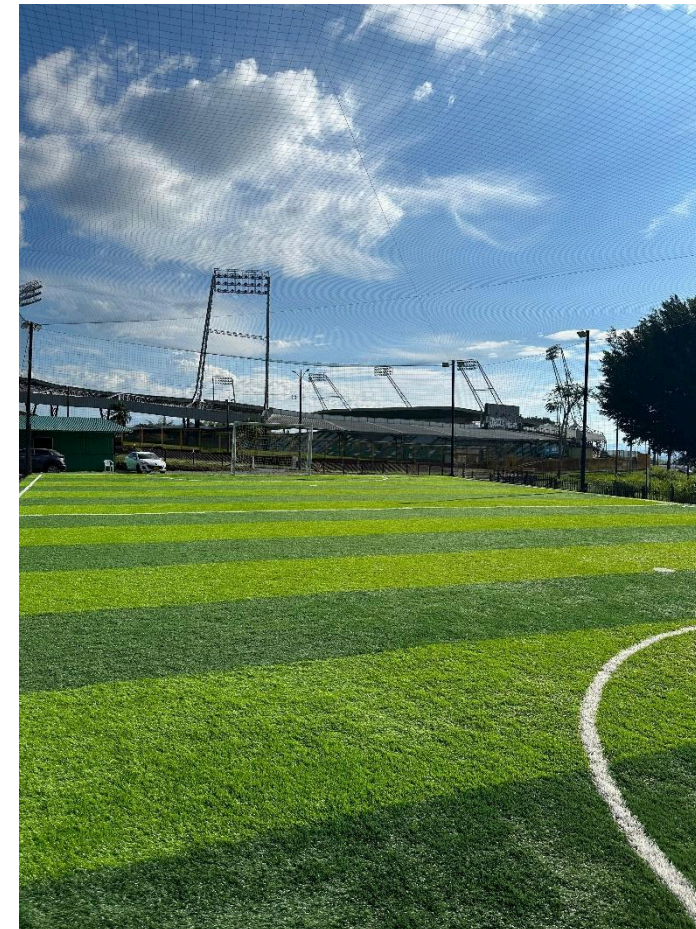
Acciones ejecutadas en el Centro Comercial del Café

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

- Presencia de un funcionario para la atención permanente a las necesidades de los arrendatarios en el Centro Comercial del Café.
- Entrega de mercados para los arrendatarios del Centro Comercial por motivo del terremoto del 10 de agosto
- Recuperación de locales con alta morosidad o utilizados como bodegas.
- Gestión de acuerdos de pago con arrendatarios.
- Seguimiento a procesos de cobro jurídico.
- Por motivo del terremoto del 10 de agosto, se realizaron alivios económicos para quienes se encontraban al día en el canon de arrendamiento.
- Realización de mantenimientos en las instalaciones.

Bienes Fiscales

La EDUA tiene **35** contratos de arrendamiento, de los bienes fiscales, diferentes a los relacionados en el Centro Comercial del Café.



6. INFORMACIÓN FINANCIERA

6.1 INFORMACIÓN FINANCIERA AL 31 DE AGOSTO DEL 2026

PRESUPUESTO INGRESOS A 31 DE AGOSTO DE 2026

Nombre de la cuenta	Apropiación definitiva	Total ejecutado	%
Ingresos	\$ 4.306.546.049	\$ 2.743.428.292	64%
Bancos	\$ 1.438.645.984	\$ 1.438.645.984	100%
Ingresos Corrientes	\$ 2.559.629.673	\$ 1.077.876.827	42%
Recursos de capital	\$ 308.270.392	\$ 226.905.481	74%

PRESUPUESTO DE GASTOS A 31 DE AGOSTO DE 2026

Nombre de la cuenta	Apropiación definitiva	Total ejecutado	%
Gastos	\$ 4.306.546.049	\$ 1.302.769.057	30,25%
Gastos de funcionamiento	\$ 2.738.250.816	\$ 1.302.769.057	47,58%
Inversión	\$ 1.568.295.233	\$ -00	0,00%

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA A 31 DE AGOSTO DE 2026
(EN PESOS COLOMBIANOS)

ACTIVO	PARCIAL
Efectivo y Equivalentes	1.734.449.179
Cuentas por Cobrar	470.799.750
Propiedad, Planta y Equipo	29.015.531
Otros Activos (anticipos)	1.868.159.671

PASIVOS	PARCIAL
Cuentas por Pagar	505.074.362
Beneficios empleados	343.921.556
Otros Pasivos	3.412.781.333

ESTADO DE RESULTADOS A 31 DE AGOSTO DE 2026
(EN PESOS COLOMBIANOS)

INGRESOS		
Ingresos por servicios	1.276.330.545	
Otros ingresos	28.451.667	
Total ingresos		1.304.782.212
GASTOS		
De administración	332.404.904	
De operación	464.404.979	
Otros gastos	514.593.375	
Total gastos		1.311.403.258

6.2 INFORMACIÓN FINANCIERA PROYECTADA HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2026

PRESUPUESTO DE INGRESOS PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2026

Nombre de la cuenta	Apropiación definitiva	Total ejecutado	%
Ingresos	\$ 4.306.546.049	\$ 3.431.638.000	80%
Bancos	\$ 1.438.645.984	\$ 1.438.645.984	100%
Ingresos Corrientes	\$ 2.559.629.673	\$ 1.716.815.241	67%
Recursos de capital	\$ 308.270.392	\$ 276.176.775	90%

PRESUPUESTO DE GASTOS PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2026

Nombre de la cuenta	Apropiación definitiva	Total ejecutado	%
Gastos	\$ 4.306.546.049	\$ 1.954.153.586	45,38
Gastos de funcionamiento	\$ 2.738.250.816	\$ 1.954.153.586	71,37
Inversión	\$ 1.568.295.233	\$ -00	0,00

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2026 (EN PESOS COLOMBIANOS)

ACTIVO	PARCIAL
Efectivo y Equivalentes	1.784.449.179
Cuentas por Cobrar	370.799.750
Propiedad, Planta y Equipo	29.015.531
Otros Activos (anticipos)	1.868.159.671

PASIVOS	PARCIAL
Cuentas por Pagar	395.074.362
Beneficios empleados	293.921.556
Otros Pasivos	3.382.781.333

ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2026 (EN PESOS COLOMBIANOS)

INGRESOS		
Ingresos por servicios	1.769.438.655	
Otros ingresos	223.553.361	
Total ingresos		1.992.992.016
GASTOS		
De administración	996.835.854	
De operación	956.549.598	
Otros gastos	768.133	
Total gastos		1.954.153.585

Atentamente,

MARTA INÉS MARTÍNEZ ARIAS

Gerente

Empresa 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: Juan Carlos Arroyave Espinosa– Director Control Interno