Fecha:	16 de febrero de 2026	**No Justificación:**				
Contrato No.	Interadministrativo N°4600103271 de 2024 Vigente hasta el 25 de marzo de 2026	**Tipo de justificación:**	**Inicial**		**Adición/ prórroga**	X
Solicitado por:	**Lenis Cecilia Cortes Mejía** Profesional B-Supervisora Empresa de Desarrollo Urbano EDU					

1. ASUNTO

Ampliación No. 1 y Adición No. 1 al Contrato ABR 662 DE 2025, cuyo objeto es: "*REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y CÁLCULO DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL CONTRATO 4600103271 DE 2024.*"

2. NECESIDAD

Se requiere ampliar el plazo y adicionar recursos al Contrato ABR 662 de 2025, cuyo objeto es: "*REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y CÁLCULO DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL CONTRATO 4600103271 DE 2024*", en razón a que, se requiere la proyección y respuesta a los posibles requerimientos que presenten los propietarios frente a las valoraciones efectuadas; y la atención de objeciones relacionadas con los informes de avalúo emitidos. En consecuencia, no es posible culminar estas actividades dentro del plazo contractual vigente, cuya fecha de terminación corresponde al 25 de marzo de 2026 Adicionalmente, se requiere la elaboración de cuarenta y dos (42) avalúos comerciales de inmuebles y mejoras para los Proyectos de Desarrollo Territorial (PDT), lo cual hace necesaria la ampliación y adición del contrato.

Frente a los PDT, se aclara que, al Contrato Interadministrativo 4600103271 de 2024, se le realizó la Modificación N°2, con fecha del 12 de diciembre de 2025, a la Cláusula segunda: Alcance del Objeto, para incorporar los predios requeridos para el desarrollo de los Proyectos de Desarrollo Territorial – PDT (antes Proyectos Urbanos Integrales – PUI), con el propósito de adelantar el trámite de adquisición de los predios requeridos para los proyectos PDT Comuna 13 – Espacio Público Municipal San Javier, PDT Noroccidental Paseo Urbano Carrera 83 Tramo 2, PDT Iguana Conectividad Fuente Clara Fase 3 y Conectividad Calazanía Blanquizal, mediante enajenación voluntaria o expropiación administrativa, conforme a la normativa vigente y en cumplimiento de la Política Pública de Protección a Moradores – PPPMAEP del Distrito de Medellín.

La información de los polígonos de intervención de los proyectos PDT, para lo cual se identificó y proyectó la adquisición de 42 predios requeridos para tres Proyectos de Desarrollo Territorial PDT, son:

- Paseo Urbano Carrera 83 Tramo 2 (PDT Noroccidental): 25 predios
- Espacio Público Municipal San Javier (PDT Comuna 13): 2 predios
- Conectividad Fuente Clara Fase 3 y Conectividad Calazanía – Blanquizal (PDT Iguana): 15 predios

Por lo anterior, **se estima un plazo adicional de doscientos diez (210) días calendarios** para la ejecución de las actividades descritas, contados a partir del vencimiento del plazo inicial del contrato.

Para la elaboración de los referidos informes, se requiere realizar una adición al contrato. Si bien actualmente existe un saldo disponible por ejecutar, el pago de los avalúos se efectúa con cargo a rubros presupuestales específicos, definidos para cada polígono de intervención, así:

- Limona: Rubro 23SNE0020356011057-2350207
- Intercambios San Juan-La70: Rubro 23SNE0020356021057-2350207
- Paseo Urbano Carrera 83 Tramo 2: Rubro 23SNE0020356031060-2350207
- Espacio Público Municipal San Javier: Rubro 23SNE0020356041060-2350207
- Conectividad Fuente Clara Fase 3 y Conectividad Calazanía – Blanquizal: Rubro 23SNE0020356051060-2350207

En consecuencia, la adición se sustenta en la necesidad de atender los avalúos requeridos para los Proyectos de Desarrollo Territorial (PDT). A continuación, se detallan los costos estimados de los informes de avalúo por cada polígono de intervención:

PDT	POLÍGONO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PDT Noroccidental	**Paseo Urbano Carrera 83 Tramo 2**	25	$ 2.380.000	$ 59.500.000
PDT Comuna 13	**Espacio Público Municipal San Javier**	2	$ 2.380.000	$ 4.760.000
PDT Iguaná	**Conectividad Fuente Clara Fase 3 y Conectividad Calazanía – Blanquizal**	15	$ 2.380.000	$ 35.700.000
	TOTAL	42	$	99.960.000

Así las cosas, el **valor total de la adición asciende a NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/L ($99.960.000)**, suma que garantiza la disponibilidad presupuestal específica para cada polígono y la correcta ejecución de las actividades contractuales.

Es importante indicar que el 13 de febrero de 2026, mediante correo la ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S. manifestó formalmente el interés de realizar la Ampliación No. 1 y Adición No. 1.

Se realiza el análisis de la Política de Prevención del Daño Antijurídico en materia Contractual - Racionalización De Adiciones de la Empresa De Desarrollo Urbano EDU.

1. **CAPACIDAD DEL CONTRATISTA**: Con relación al análisis de la capacidad técnica y financiera que se debe de realizar desde la supervisión del contrato para dar cumplimiento a la política de racionalización de adiciones, se pudo observar que, frente a la capacidad financiera del contratista, la EMPRESA A&B INMOBILIARIA, es una compañía del sector inmobiliario constituida en la ciudad de Medellín en el año 2011, presta el servicio de avalúos y tasaciones, realizando avalúos de cualquier tipo y cuenta con excelentes grupos de avaluadores afiliados y miembros activos de la Lonja Propiedad raíz de Medellín. Tiene una capacidad financiera sólida para afrontar las obligaciones que adquiere por medio de contratos o convenios interadministrativos y hasta el momento han tenido un cumplimiento óptimo en cuanto al contrato y las obligaciones financieras de pago a sus proveedores o aliados

   En cuanto a la capacidad técnica ha sido un contratista que ha ejecutado las obligaciones de una manera adecuada en el desarrollo del contrato y ha cumplido con la entrega de los informes.

   La EMPRESA A&B INMOBILIARIA ha contado con todos los pagos en el sistema de seguridad social y salud; por lo tanto, acredita una buena capacidad técnica y financiera en la ejecución del contrato.

2. **CAPACIDAD RESIDUAL**: N/A

3. **COMPORTAMIENTO DEL CONTRATISTA**: Desde la supervisión se da constancia que la empresa es apta para continuar prestando el servicio de elaboración de avalúos, a los convenios que hacen parte del contrato.

Cumple a cabalidad con todas las condiciones establecidas en el contrato, por lo tanto, puede continuar ejecutando el contrato sin ningún inconveniente.

3. DEFINICIÓN TÉCNICA

Ampliación en plazo No. 1 de 210 días calendario y Adición No. 1 por valor de NOVENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/L ($ 99.960.000) al Contrato ABR 662 DE 2025, cuyo objeto es: "*REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y CÁLCULO DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL CONTRATO 4600103271 DE 2024.*", con el fin de continuar con la ejecución de las actividades descritas en el contrato.

El término de la ampliación no podrá superar el plazo del convenio y/o contrato 4600103271 de 2024 del cual se deriva la obligación relacionada, esto es, hasta el 31 de diciembre de 2026.

4. OBJETO CONTRACTUAL	
"*REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y CÁLCULO DE COMPENSACIONES Y/O INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DEL CONTRATO 4600103271 DE 2024.*"	
5. CONDICIONES DEL CONTRATO	
Valor inicial contrato	$ 409.209.584 INCLUIDO IVA
Adición N°1 (En trámite)	$ 99.960.000 INCLUIDO IVA
Valor total contrato sin incluir la adición en trámite	$ 409.209.584 INCLUIDO IVA
Plazo del contrato inicial	240 días calendario
Plazo Ampliación Nº1 (En trámite)	210 días calendario
Plazo total sin incluir la ampliación en trámite	240 días calendario
Otro Sí N°1	N/A
Forma de pago: (si aplica)	Actas Mensuales de pago, de acuerdo con lo ejecutado y aprobado por el respectivo supervisor del contrato.
Lugar de ejecución:	Medellín
Convenio o proyecto al que pertenece:	Contrato Interadministrativo N°4600103271 de 2024.
Concepto de gasto que se requiere afectar:	COMPONENTE DE GESTION COMPRA DE PREDIOS/ ELABORACION DE AVALUOS **Rubro presupuestal:** 23SNE0020356031060-2350207 - NOROCCIDENTAL **Objeto del gasto:** 240272240 **Por un valor de:** $ 59.500.000 **Rubro presupuestal:** 23SNE0020356041060-2350207 - PUI COMUNA 13 **Objeto del gasto:** 240272240 **Por un valor de:** $ 4.760.000 **Rubro presupuestal:** 23SNE0020356051060-2350207 - PUI IGUANA **Objeto del gasto:** 240272240

	Por un valor de: $ 35.700.000

6. ANÁLISIS Y DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS

Matriz de riesgos
La matriz de riesgos del proceso de selección (formato SIG FA10-10) clasifica, tipifica, asigna y estima los riesgos del objeto contractual, de acuerdo con la probabilidad de su ocurrencia, así como su graduación y posibles controles u opciones de manejo de estos.

La matriz de riesgos hará parte integral del negocio jurídico derivado del proceso de selección.

Aprobó

Lenis Cecilia Cortes Mejia
Firmado digitalmente por Lenis Cecilia Cortes Mejia

Lenis Cecilia Cortes Mejía
Profesional B-Supervisora
Empresa de Desarrollo Urbano EDU

Proyectó	Revisó
ANNICA JULIETH BARRIENTOS RAMIREZ Profesional Técnica – Contratista Proyectos Viales Nuevos Empresa de Desarrollo Urbano - EDU	ANLLY MELISA VERA MACEA Líder Técnica EDU – Contratista Empresa de Desarrollo Urbano - EDU