Fecha:	06 de abril de 2026	**No Justificación:**				
Contrato No.	Interadministrativo N°4600103271 de 2024	**Tipo de justificación:**	**Inicial**		**Adición/ prórroga**	X
Solicitado por:	**Lenis Cecilia Cortes Mejía** Profesional B-Supervisora Empresa de Desarrollo Urbano EDU					

1. ASUNTO

Otro SI No. 2 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

Descripción de la necesidad, para Otro sí No. 2, Inclusión de ítems al contrato ABR 662 del 2025:

A la fecha, la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU, en el marco del Contrato Interadministrativo N.º 4600103271 de 2024, adelanta el proceso de adquisición de cinco (5) predios en los cuales la empresa Alimentos Sevilla S.A.S. desarrolla actualmente sus actividades económicas de producción de alimentos cárnicos para consumo humano.

En virtud de este proceso, se hace necesario el traslado de la actividad económica que opera en dicho inmueble; por lo tanto, la Secretaria de Infraestructura Física SIF del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín y la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU requiere la elaboración de un análisis de alternativas que permita identificar y evaluar opciones viables para el traslado efectivo de esta unidad productiva.

En este contexto, y considerando que ni en el contrato interadministrativo ni en sus contratos derivados se contempla la realización de este tipo de análisis, se evidenció la necesidad de incluir un ítem en el Contrato ABR 662 de 2025 para la elaboración de un informe técnico detallado. Este informe deberá establecer los tiempos estimados requeridos para el desmontaje, traslado e instalación de la maquinaria y equipos actualmente en operación; asimismo, deberá contemplar el tiempo necesario para la puesta en marcha y estabilización de la producción en la nueva ubicación, con el fin de determinar las condiciones técnicas requeridas para garantizar la continuidad operativa.

3. JUSTIFICACIÓN PARA OTRO SÍ NO. 2, INCLUSIÓN DE ÍTEMS AL CONTRATO ABR 662 DE 2025

El estudio técnico de análisis de alternativas para el traslado de la unidad económica Alimentos Sevilla tendrá como alcance la recopilación, análisis y evaluación de la información técnica, operativa y financiera necesaria para determinar las condiciones requeridas para el traslado de la maquinaria y equipos actualmente en operación hacia el inmueble de reemplazo.

Para tal efecto, se requiere la elaboración de un informe técnico que consolide y analice de

manera integral los aspectos operativos, administrativos y financieros asociados a la ejecución del traslado. Dicho informe deberá especificar los tiempos estimados para el desarrollo de las actividades, así
como la identificación y cuantificación de los costos que se generen durante su implementación. Adicionalmente, deberá determinar y cuantificar los tiempos de inactividad o "tiempos muertos" asociados al traslado de la maquinaria, estableciendo el impacto estimado en los niveles de producción y las posibles afectaciones económicas derivadas de la suspensión temporal de actividades.

Asimismo, el informe deberá incorporar un análisis financiero integral, con el propósito de contar con una evaluación objetiva, estructurada y confiable de la situación económica y financiera de la empresa Alimentos Sevilla. Esta necesidad se fundamenta en la importancia de determinar con precisión el desempeño financiero real de la organización, evaluar su capacidad de liquidez, solvencia y rentabilidad, así como identificar oportunamente posibles riesgos financieros que puedan afectar su operatividad.

Como resultado, el estudio deberá presentar conclusiones técnicas y recomendaciones que permitan a la Dirección de Gestión Predial y a la Secretaria de Infraestructura Física SIF del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín contar con elementos objetivos para la toma de decisiones relacionadas con la viabilidad, planificación y ejecución del traslado, garantizando la continuidad operativa y la adecuada gestión de los recursos asociados al proceso.

Con el fin de contar con una empresa que elabore dicho informe, la Dirección de Gestión Predial solicitó cotización a tres (3) empresas que, en principio, cuentan con la capacidad para desarrollarlo: Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, Gesvalt LATAM S.A.S. y A&B Inmobiliaria S.A.S. De la primera no se recibió respuesta, mientras que las otras dos presentaron propuesta, las cuales fueron objeto de verificación.

Si bien la propuesta de Gesvalt LATAM S.A.S es más favorable en términos económicos, se considera pertinente seleccionar a A&B Inmobiliaria S.A.S. debido a su conocimiento previo de la unidad económica objeto de análisis, dado que ha realizado visitas técnicas y ha elaborado avalúos relacionados, tales como la valoración del inmueble donde opera la actividad y el avalúo por traslado especial y lucro cesante, en el marco del Decreto 818 de 2021. Esta experiencia le permite contar con información base relevante, así como con una comprensión integral de las condiciones físicas, jurídicas y técnicas, lo que redunda en mayor precisión en la identificación de variables críticas para el desarrollo del estudio.

Este conocimiento previo representa ventajas significativas para la entidad, tales como la optimización de tiempos de ejecución, la reducción de incertidumbres técnicas y la disminución de costos asociados a levantamientos iniciales o diagnósticos preliminares, contribuyendo así al principio de economía y a una gestión más eficiente de los recursos públicos.

Adicionalmente, la empresa cuenta con un equipo de trabajo idóneo y un enfoque metodológico coherente con las necesidades del proyecto.

En ese sentido, la selección de esta empresa responde a un análisis objetivo e integral, en el cual se priorizó la propuesta que mejor satisface los requerimientos de la entidad, no solo desde el punto de vista técnico, sino también en términos de conocimiento específico del objeto de estudio, aspecto determinante para la adecuada satisfacción de la necesidad.

El contrato, a la fecha, cuenta con apropiaciones presupuestales suficientes para cubrir las nuevas actividades que se incorporan mediante este otrosí, garantizando así la ejecución sin

necesidad de adicionar recursos.

En conclusión, se requiere la suscripción del Otrosí N.º 2 para la inclusión de ítems al Contrato ABR 662 de 2025, que contemple la actividad de elaboración del estudio técnico de análisis de alternativas para el traslado de la unidad económica Alimentos Sevilla. De acuerdo con la propuesta presentada, este tendrá un costo de $81.445.000 más IVA y un plazo estimado de ejecución de siete (7) semanas.

4. CONDICIONES DEL CONTRATO

Valor inicial contrato	$ 409.209.584 INCLUIDO IVA
Adición N°1	$ 99.960.000 INCLUIDO IVA
Valor total contrato sin incluir la adición en trámite	$ 509.169.584 INCLUIDO IVA
Plazo del contrato inicial	240 días calendario
Plazo Ampliación Nº1	210 días calendario
Plazo total sin incluir la ampliación en trámite	450 días calendario
Otro Sí N°2	
Forma de pago: (si aplica)	Acta Mensual de pago, de acuerdo con el in aprobado por el respectivo supervisor del contrato
Lugar de ejecución:	Medellín
Convenio o proyecto al que pertenece:	Contrato Interadministrativo N°4600103271 2024.
Concepto de gasto que se requiere afectar:	COMPONENTE DE GESTION COMPRA PREDIOS/ ELABORACION DE AVALUOS **Rubro presupuestal:** 23SNE0020356021057-23 CI 103271 DE 2024 GESTIÓN PREDIAL PROYEC INFRAESTRUCTURA - INTERCAMBIOS-GEST

5. 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