



ESTUDIO PREVIO DE JUSTIFICACIÓN

OTROSÍ N.º 002 - AL CONTRATO IP-CO-016-2025 CELEBRADO ENTRE EMPRESA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE YARUMAL Y EL NORTE DE ANTIOQUIA – EDENORTE Y CONVÍAS S.A.S.

CONTRATO Nro	IP-CO-016-2025
CONTRATANTE	EMPRESA DE DESARROLLO TERRITORIAL DE YARUMAL Y EL NORTE DE ANTIOQUIA – EDENORTE
NIT	901.831.522 – 7
ORDENADOR DEL GASTO	NATALIA MAZO BALBIN
CÉDULA	1.042.773.044 de Yarumal
CONTRATISTA	CONVÍAS S.A.S.
NIT.	811.009.579 – 5
SUPERVISORA DESIGNADA	NATALIA MAZO BALBIN
CARGO	GERENTE
OBJETO	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA RURAL EN SITIO PROPIO EN EL MUNICIPIO DE YONDÓ, ANTIOQUIA, EN CONCORDANCIA CON EL CONTRATO DE CESIÓN DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA NÚMERO 134 – 2023 CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO – EDU Y EL MUNICIPIO DE YONDÓ – ANTIOQUIA.
PLAZO DE EJECUCIÓN	NUEVE (09) MESES
PRÓRROGA OTROSÍ N.º 002	SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO
PLAZO FINAL DE EJECUCIÓN	NUEVE (09) MESES Y SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO
VALOR INICIAL	CINCO MIL CIENTO SIETE MILLONES DIECINUEVE MIL OCHENTA PESOS CON VEINTE CENTAVOS (\$5.107.019.080,20)
FORMA DE PAGO	40% PAGO ANTICIPADO / 60% ACTAS PARCIALES DE AVANCE

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN JURÍDICA DEL PRESENTE OTROSI 001

Empresa de Desarrollo Territorial de Yarumal y el Norte de Antioquia – EDENORTE, NIT 901.831.522 – 7, con domicilio en el Municipio de Yarumal, Antioquia, en cumplimiento de los principios de planeación, transparencia y responsabilidad que rigen la contratación estatal conforme a la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, elabora el presente estudio previo con el fin de justificar y soportar la suscripción del Otrosí N.º 002 al Contrato de Obra N.º IP-CO-016-2025 celebrado con CONVÍAS S.A.S., NIT 811.009.579 – 5, mediante el cual se propone modificar la cláusula de deducciones, retenciones y estampillas; modificar la descripción de las actividades contractuales para suprimir referencias a personas determinadas; modificar la cláusula de precios para incorporar el principio de equilibrio económico ante circunstancias extraordinarias; levantar la suspensión del contrato y formalizar el reinicio de actividades; y prorrogar el plazo de ejecución por sesenta (60) días calendario.

El Contrato de Obra N.º IP-CO-016-2025 fue suscrito el tres (3) de junio de 2025 entre EDENORTE, actuando como administrador delegado del Contrato Interadministrativo de Administración Delegada N.º 134-2023 celebrado con el Municipio de Yondó, y CONVÍAS S.A.S., por un valor de CINCO MIL CIENTO SIETE MILLONES DIECINUEVE MIL OCHENTA PESOS CON VEINTE CENTAVOS (\$5.107.019.080,20), con un plazo de ejecución de nueve (9) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio. Su objeto consiste





EDENORTE

Empresa de Desarrollo Territorial de Yarumal y el Norte de Antioquia

en la construcción de vivienda nueva rural en sitio propio en el Municipio de Yondó, Antioquia, en el marco del proyecto BPIN 2022003050034, en concordancia con el contrato de cesión del contrato interadministrativo de administración delegada N.º 134-2023 celebrado entre la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU y el Municipio de Yondó. Las partes suscribieron el Acta de Inicio el diez (10) de junio de 2025, fijándose como fecha de terminación el nueve (9) de marzo de 2026. Mediante Otrosí N.º 001 del diecisiete (17) de junio de 2025, se corrigió la denominación "anticipo" por "pago anticipado" en las cláusulas de forma de pago y garantías, siendo esa la única modificación previa al presente instrumento.

En cuanto a la modificación de la cláusula de retenciones, estampillas y contribuciones, el contrato fue estructurado incluyendo en sus costos administrativos partidas correspondientes a diversas estampillas y contribuciones del Municipio de Yondó con base en el régimen tributario general, sin que al momento de su celebración obrara en el expediente la certificación específica de la autoridad tributaria municipal sobre las excepciones aplicables al tipo de proyecto contratado. La Secretaría de Hacienda y Finanzas Públicas del Municipio de Yondó expidió el nueve (9) de marzo de 2026 la certificación correspondiente, en la que consta que los programas de vivienda de interés social están expresamente excluidos del cobro de las estampillas Pro-Cultura, Pro-Anciano, Pro-Electrificación y Pro-Hospital, así como de la Contribución Especial sobre Contratos de Obras Públicas – FONSET, en virtud de las excepciones consagradas en los artículos 268, 273, 279, 286 y 290 del Acuerdo Municipal No. 015 del 29 de diciembre de 2018. La misma certificación precisa que sí proceden sin excepción la retención del Impuesto de Industria y Comercio a razón de diez por mil (10x1000) conforme al Acuerdo No. 015 de 2018, la Tasa Pro Fomento al Deporte al dos por ciento (2%) conforme al Acuerdo No. 005 del 27 de agosto de 2020, y la retención en la fuente a título del impuesto sobre la renta en los porcentajes legalmente establecidos. Esta situación fue igualmente reconocida en el contrato madre mediante el Acta Aclaratoria y/o Modificatoria N.º 004 al Contrato Interadministrativo de Administración Delegada N.º 134-2023, suscrita el doce (12) de marzo de 2026 entre el Municipio de Yondó y EDENORTE, la cual dispuso expresamente que las excepciones certificadas debían replicarse en los contratos derivados de obra e interventoría. La adecuación de esta cláusula no implica modificación del valor del contrato, sino la corrección del régimen de deducciones aplicable para que este refleje fielmente el ordenamiento tributario municipal vigente en relación con el objeto específico del contrato, dando cumplimiento a la obligación N.º 51 del numeral 2.10 de los estudios previos del contrato madre tal como fue modificada por el Acta N.º 004.

En lo que respecta a la modificación de la descripción de las actividades contractuales, se advierte que el contrato IP-CO-016-2025 contiene en dicha cláusula expresiones que vinculan las actividades a personas determinadas o específicamente individualizadas, lo cual no corresponde a la naturaleza ni al alcance del objeto contractual. La construcción de vivienda nueva rural en el Municipio de Yondó en el marco de los proyectos BPIN tiene un carácter colectivo y comunitario cuya ejecución no está sujeta en el texto del contrato a la identificación de beneficiarios concretos, toda vez que la determinación de los hogares beneficiarios es una gestión que corresponde a las instancias del Sistema General de Regalías y a la entidad territorial, y no un elemento definitorio de las obligaciones del contratista de obra. La permanencia de esas referencias en el texto contractual genera una imprecisión jurídica que puede dificultar la verificación del cumplimiento de las obligaciones y exponer el contrato a observaciones por parte de los órganos de control, razón por la cual resulta necesario suprimir dichas expresiones para garantizar la coherencia y la solidez jurídica del instrumento.

Respecto a la modificación de la cláusula de precios, el contrato IP-CO-016-2025 contiene actualmente una disposición que restringe de manera absoluta el reajuste de los precios unitarios ante variaciones del mercado, sin contemplar excepción alguna para circunstancias extraordinarias o sobrevinientes. Esta restricción absoluta resulta contraria al principio de ecuación contractual y equilibrio económico del contrato estatal consagrado en el artículo 27 de la Ley 80 de 1993, que impone a las entidades públicas el deber de adoptar las medidas necesarias para mantener durante la vigencia del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de su celebración, y de restablecer la equivalencia de las prestaciones cuando dicho equilibrio se vea alterado por causas no imputables a alguna de las partes. En el presente caso, el salario



311 332 56 23



Calle 20#20 -05
Yarumal (Ant).



edenorte@yarumal.gov.co



EDENORTE

Empresa de Desarrollo Territorial de Yarumal y el Norte de Antioquia

mínimo mensual legal vigente experimentó para el año 2026 un incremento del veintitrés por ciento (23%), hecho de carácter general y sobreviniente que no fue previsto al momento de la estructuración de la propuesta técnica y económica del contratista, y que ha generado un sobrecosto directo en los componentes de mano de obra de los precios unitarios pactados, afectando la ecuación financiera del contrato. Este mismo hecho fue reconocido expresamente por el contrato madre a través del Acta Modificatoria N.º 004 del doce (12) de marzo de 2026, en la que el Municipio de Yondó y EDENORTE acordaron reajustar los valores del proyecto precisamente para mantener el equilibrio financiero y garantizar el correcto pago de los aportes de seguridad social y los salarios de los trabajadores. La modificación propuesta no implica un reajuste automático ni una adición al valor del contrato en este acto, sino la adecuación de la cláusula para que reconozca expresamente la posibilidad de solicitar y tramitar un reajuste debidamente sustentado cuando se configuren los presupuestos del artículo 27 de la Ley 80 de 1993, en los mismos términos en que el párrafo segundo de la Cláusula 5 del contrato madre reconoció esta figura desde su suscripción. Con esta adecuación se dota al contrato de los instrumentos jurídicos necesarios para preservar la continuidad de la ejecución y el cumplimiento del objeto contractual en condiciones financieramente equilibradas, en aras del interés público que subyace a la construcción de las viviendas rurales objeto del proyecto.

En lo que concierne a la suspensión y el reinicio del contrato, durante la ejecución del contrato se presentaron condiciones climáticas adversas caracterizadas por lluvias reiterativas y de alta intensidad en la zona de intervención del Municipio de Yondó, las cuales generaron dificultades en la extracción y adquisición de material de playa, limitaciones en el transporte de materiales hacia las veredas por el deterioro de las vías rurales, y retrasos en la fabricación de bloques por impedimento en el proceso de secado, circunstancias externas, imprevisibles y ajenas a la voluntad de las partes que afectaron el normal desarrollo de las actividades de obra. Estas situaciones fueron documentadas por la interventoría CUBIK INGENIERÍA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. mediante Oficio OF-INTER-019 del veintiocho (28) de febrero de 2026, en el que se informó un avance físico aproximado del ochenta por ciento (80%) y se certificó la imposibilidad de continuar con las actividades programadas. En consecuencia, las partes suscribieron el Acta de Suspensión el veintiocho (28) de febrero de 2026, interrumpiéndose el cómputo del plazo contractual a partir de esa fecha con carácter indefinido hasta tanto se superaran las causas que motivaron la medida. Posteriormente, habiendo cesado las condiciones climáticas adversas, el contratista CONVÍAS S.A.S. presentó el seis (6) de mayo de 2026 la solicitud formal de levantamiento de la suspensión, la cual contó con el concepto técnico favorable de la interventoría emitido en esa misma fecha. Adicionalmente, el Municipio de Yondó suscribió el seis (6) de mayo de 2026 el Acta de Reinicio N.º 2 del Contrato Interadministrativo de Administración Delegada N.º 134-2023, disponiendo el reinicio de los contratos derivados, entre ellos el presente contrato de obra, para dar continuidad a la ejecución de los proyectos BPIN. En virtud de lo anterior, el reinicio del contrato IP-CO-016-2025 a partir del seis (6) de mayo de 2026 resulta plenamente procedente y necesario para garantizar la continuidad de la ejecución y la culminación del objeto contractual, reanudándose el cómputo del plazo por el término que se encontraba pendiente al momento de la suspensión, con fecha de vencimiento del plazo original el quince (15) de mayo de 2026.

Finalmente, en cuanto a la prórroga del plazo, el contrato presenta al momento del reinicio un avance físico del ochenta por ciento (80%), con un veinte por ciento (20%) de actividades pendientes correspondientes a doce (12) viviendas cuya culminación requiere tiempo adicional al que resta del plazo originalmente pactado. La interventoría emitió concepto técnico favorable recomendando una prórroga de sesenta (60) días calendario contados a partir del vencimiento del plazo contractual vigente, sustentando dicha recomendación en la necesidad de garantizar la adecuada ejecución, terminación y cumplimiento integral de las obligaciones contractuales en las condiciones técnicas, administrativas y de calidad establecidas. La prórroga solicitada guarda coherencia con el estado de avance real del contrato, con las circunstancias que motivaron la suspensión, y con la prórroga de cuatro (4) meses solicitada por EDENORTE al Municipio de Yondó para el contrato madre mediante Oficio OFI-050-2026, todo lo cual evidencia que el tiempo adicional requerido es razonable, proporcional y necesario para el cumplimiento del objeto contractual. La prórroga no implica adición



311 332 56 23



Calle 20#20 -05
Yarumal (Ant).



edenorte@yarumal.gov.co



EDENORTE

Empresa de Desarrollo Territorial de Yarumal y el Norte de Antioquia

al valor del contrato. Con su otorgamiento, la nueva fecha de terminación del contrato quedará fijada el catorce (14) de julio de 2026.

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas, EDENORTE concluye que la suscripción del Otrosí N.º 002 al Contrato de Obra N.º IP-CO-016-2025 es jurídica, técnica y financieramente procedente, que las modificaciones propuestas se ajustan al ordenamiento jurídico vigente y a los principios que rigen la contratación estatal, y que resultan necesarias para garantizar la correcta ejecución del objeto contractual y la protección de los intereses públicos comprometidos en la construcción de las viviendas rurales objeto del proyecto.

FORMA EN QUE PUEDE SATISFACERSE LA NECESIDAD EXPUESTA:

La satisfacción de la necesidad expuesta se logra a través de una modificación a la forma de pago de anticipo a pago anticipado y realizar el ajuste correspondiente a las pólizas

1. VALOR ESTIMADO DE LA ADICIÓN

Para el presente Otrosí N.º 002 no es necesaria adición presupuestal. El valor del contrato permanece en CINCO MIL CIENTO SIETE MILLONES DIECINUEVE MIL OCHENTA PESOS CON VEINTE CENTAVOS (\$5.107.019.080,20).

2. TIEMPO ESTIMADO DE LA PRÓRROGA

El tiempo estimado de la prórroga es de sesenta (60) días calendario, contados a partir del vencimiento del plazo contractual vigente, esto es, desde el quince (15) de mayo de 2026, fijándose como nueva fecha de terminación del contrato el catorce (14) de julio de 2026.

3. GARANTÍAS

Para el Otrosí N.º 002 resultante del presente estudio previo de justificación se requiere que CONVÍAS S.A.S., identificada con NIT 811.009.579 – 5, tramite la ampliación de las pólizas correspondientes al contrato inicial, ajustando las vigencias de todos los amparos al nuevo plazo de ejecución resultante de la prórroga, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Novena del contrato IP-CO-016-2025 modificada mediante el Otrosí N.º 001.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

El contrato y su modificación se fundamentan en la Ley 80 de 1993, en particular en su artículo 27 sobre el principio de equilibrio económico del contrato estatal, en la Ley 1150 de 2007, en el Decreto 1082 de 2015, en la Ley 1474 de 2011 en lo relativo a las funciones de supervisión e interventoría, y en los Acuerdos Municipales del Municipio de Yondó citados en el cuerpo del presente estudio previo en materia tributaria y de estampillas.

5. FACTORES DE SELECCIÓN

Se aclara que el Otrosí N.º 002 resultante del presente estudio previo de justificación se realizará con el mismo contratista, conforme a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, esto es, con CONVÍAS S.A.S., identificada con NIT 811.009.579 – 5, representada legalmente por el señor Gabriel Jaime Gómez Escudero, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.562.644 de Envigado.



311 332 56 23



Calle 20#20 -05
Yarumal (Ant).



edenorte@yarumal.gov.co




6. RIESGOS PREVISIBLES

Los riesgos previsibles son los mismos del contrato inicial, sin que las modificaciones introducidas mediante el presente Otrosí generen nuevos riesgos distintos a los ya identificados y asignados en los documentos del proceso de selección y en el contrato IP-CO-016-2025 y su Otrosí N.º 001.

Para constancia, se firma en a los doce (12) días del mes de mayo de 2026.


NATALIA MAZO BALBÍN
Gerente General

	Firma:	Firma:	Firma:
Proyectó: Omar Daniel Pérez Hernández		Revisó: Natalia Mazo Balbín	Aprobó: Natalia Mazo Balbín
Cargo: Contratista		Cargo: Gerente General de Edenorte.	Cargo: Gerente General de Edenorte.
<i>Quienes firman manifiestan haber constatado la legalidad del documento y la fidelidad de la información que en el se plasma y, consecuente con ello, dan traslado para firma del documento por parte de las partes involucradas</i>			

