CONCEPTO DE VIABILIDAD / AVAL DE INICIO DE OBRA

"MANTENIMIENTO DEL COLISEO MUNICIPAL BELISARIO JARAMILLO EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA, ANTIOQUIA "

ANTECEDENTES

En el marco del Contrato Interadministrativo No. 25SS122C2695 de 2025, cuyo objeto es la realización de la interventoría integral a los contratos de obra derivados de los convenios interadministrativos suscritos para la ejecución de proyectos TESCC, la Secretaría de Seguridad, Justicia y Paz, allegó a RENTAN la documentación soporte con el fin de solicitar el concepto de viabilidad y aval para el inicio de la obra correspondiente al proyecto "MANTENIMIENTO DEL COLISEO MUNICIPAL BELISARIO JARAMILLO EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA, ANTIOQUIA ". Dicha solicitud se evalúa en cumplimiento de las obligaciones contractuales de la interventoría, relacionadas con la emisión de conceptos y avales técnicos previos, conforme a la Minuta del Contrato y al Anexo Técnico de Especificaciones de la Interventoría y es basado únicamente en el análisis documental de la información enviada por la secretaria de Seguridad, Justicia y Paz

En el marco de la estrategia departamental orientada al fortalecimiento de la infraestructura deportiva, financiada con recursos de la Tasa Especial de Seguridad y Convivencia Ciudadana – TESCC, se suscribió el Convenio Interadministrativo N.° 25AS122C2704 de 2025 entre el Departamento de Antioquia – Secretaría de Seguridad, Justicia y Paz y el Municipio de San José de la Montaña – Antioquia, con el objeto de promover la convivencia ciudadana mediante el mejoramiento, adecuación, dotación, ampliación y/o construcción de escenarios deportivos y recreativos en el municipio de San José de la Montaña.

En desarrollo de dicho convenio, el Municipio de San José de la Montaña suscribió el Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025 con la Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA, mediante el cual se delega la gestión administrativa, técnica y financiera para la ejecución de los proyectos derivados del Convenio No. 25AS122C2704 de 2025.

Posteriormente, y en cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato interadministrativo, la Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA suscribió el Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP con el señor Fabio Luis Rodríguez Chavarría, cuyo objeto corresponde al "Mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo, ubicado en la Calle 18 N.° 25-27, casco urbano, acorde al Contrato Interadministrativo No. 009 de 2025 suscrito entre la Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA y el Municipio de San José de la Montaña"

DOCUMENTACIÓN REVISADA

1. **Caracterización del proyecto – Componente legal**
    a. Carta de presentación.
    b. Certificado de inclusión en el Plan de Desarrollo Municipal
    c. Certificado EOT.
    d. Certificado disponibilidad EPM
    e. Certificado disponibilidad servicios publicos
    f. Certificado de impuestos y estampillas aplicadas por el Municipio.
    g. Certificado mantenimiento preventivo
    h. MGA.
    i. Certificado suministro

2. **Componente predial**
    a. Escritura.
    b. Certificados de tradición y libertad.
    c. Ficha catastral.

3. **Componente social**
    a. Programa de arqueología preventiva
    b. Acta de concertación con la comunidad.
    c. Acciones comunitarias.
    d. Oferta institucional.

4. **Componente ambiental**
    a. Certificado no licencias ambientales
    b. Plan de acción socio-ambiental
    c. Certificado de materiales pétreos.
    d. Certificado RCD
    e. Certificado RESPEL
    f. Presupuesto PMA.

5. **Componente técnico**
    a. Plano arquitectónico (planta general, localización)
    b. Presupuesto de obra.

ANÁLISIS POR COMPONENTE

COMPONENTE PREDIAL

DESCRIPCIÓN	INFORMACIÓN
Proyecto	Mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo
Municipio	San José de la Montaña – Antioquia
Ubicación	Sector urbano – Cabecera municipal

DESCRIPCIÓN	INFORMACIÓN
Dirección del predio	CL 18 N 25-15/43 – Coliseo Cubierto
Matrícula inmobiliaria	037-42040
Círculo registral	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yarumal
Fecha apertura folio	11/04/1996
Escritura pública	Escritura Pública N.° 96 del 02/07/1968 – Notaría de San Andrés
Modo de adquisición	Compraventa
Propietario	Municipio de San José de la Montaña (100%)
NIT propietario	800.022.618-8
Ficha predial	19300511
Número predial nacional	05-658-01-00-00-01-0045-0001-0-00-00-0000
Cédula catastral	658-1-001-001-0045-00001-0000-00000
Área del predio (catastro)	2.307 m²
Área adicional histórica	No se evidencia
Área construida	1.155,16 m²
Destino económico (actual)	Institucional
Uso del predio	Coliseo cubierto / Equipamiento deportivo público
Tipo de predio	Urbano
Estado del folio	Activo
Linderos	Lote ubicado en la Manga del Llano, con dimensiones aproximadas de 36 metros de frente por 27 metros de centro. Linda por el frente con calle sin nombre, por un costado y cabecera con propiedad del vendedor y por el otro costado con propiedad del municipio.
Plano predial	Escala 1:2000
Sistema de coordenadas	No especificado
Colindantes	Norte: CL 18; Este: CR 25; Sur: CL 17; Oeste: CR 25 A
Afectaciones jurídicas	No se evidencian gravámenes, limitaciones al dominio ni medidas cautelares registradas
Observaciones catastrales	El predio se encuentra registrado en la base catastral departamental como bien institucional destinado a coliseo cubierto de uso público
Avalúo catastral	$469.099.000
Disponibilidad del predio	Total – propiedad pública del Municipio de San José de la Montaña

El componente predial se encuentra **COMPLETAMENTE VIABILIZADO**, en tanto:

- Se acredita la titularidad plena del predio en cabeza del Municipio de San José de la Montaña, conforme a la Escritura Pública N.° 96 del 02 de julio de 1968 y su correspondiente registro en la matrícula inmobiliaria N.° 037-42040.

- Existe coherencia entre la información registral, catastral y física del inmueble, evidenciada en la concordancia entre la matrícula inmobiliaria, la ficha predial catastral y la identificación del predio como Coliseo Cubierto Municipal Belisario Jaramillo.

- El uso del predio es compatible con el desarrollo del proyecto, al corresponder a un equipamiento institucional y deportivo destinado a actividades recreativas, deportivas y comunitarias.

- No se identifican limitaciones jurídicas, gravámenes ni afectaciones registrales que impidan la ejecución del proyecto, evidenciándose la disponibilidad total del predio como bien de propiedad pública del Municipio de San José de la Montaña.

En consecuencia, la Interventoría deja constancia expresa de que la verificación predial efectuada se limita al contenido, alcance y vigencia temporal de los documentos revisados, sin que ello implique validación, certificación o garantía sobre la situación jurídica, catastral, registral o de tenencia actual del predio a la fecha de expedición del presente concepto.

Cualquier modificación, actuación administrativa, judicial o contractual, afectación predial, cambio de titularidad, gravamen, limitación al dominio, proceso de saneamiento, ocupación o situación de hecho o de derecho que se haya presentado con posterioridad a las fechas de expedición de los documentos analizados será de exclusiva responsabilidad del municipio y/o del ejecutor del proyecto, sin comprometer en ningún caso la responsabilidad técnica, legal o administrativa de la Interventoría.

La presente revisión predial se emite para efectos exclusivos del análisis de viabilidad y aval de inicio de obra, en el marco de las competencias contractuales de la Interventoría, sin que pueda interpretarse como un pronunciamiento definitivo sobre la situación predial actual ni como sustitución de las obligaciones propias del ente territorial en materia de gestión y saneamiento predial.

COMPONENTE SOCIAL

El escenario deportivo se ubica en el casco urbano del municipio. Para la viabilización del proyecto, la administración municipal realizó la socialización previa del proyecto. En este espacio se expuso la descripción, objetivos y beneficios de la intervención, se definieron compromisos de uso y sostenibilidad la comunidad presentó aportes e inquietudes que fueron acogidos, y finalmente se acordó aprobar la obra, con el compromiso de la comunidad de cuidar las instalaciones y de la entidad ejecutora de realizar la intervención conforme a los lineamientos técnicos y sociales establecidos

La oferta deportiva contempla de este espacio deportivo contempla clubes y ligas deportivas (baloncesto, fútbol de salón, voleibol y fútbol), organizaciones sociales como adultos mayores y grupos comunitarios, oferta institucional de las secretarías de Deportes y Educación, torneos municipales e interbarriales, además de 10 horas semanales de uso libre por la comunidad. En conclusión, el mantenimiento permitirá preservar este espacio

emblemático y asegurar su impacto positivo en el desarrollo deportivo, cultural y social del municipio.

El propósito de la administración municipal es garantizar la conservación y óptimo funcionamiento del coliseo para fortalecer la práctica deportiva, la recreación, la cultura y la integración comunitaria. Los objetivos específicos incluyen preservar la infraestructura, ampliar la oferta institucional, organizar torneos municipales, garantizar espacios de libre acceso y promover actividades de integración social.

El coliseo se concibe como un espacio multifuncional que trasciende lo deportivo y se consolida como centro social, cultural, recreativo y educativo. Se destacan actividades deportivas y culturales como entrenamientos de baloncesto, voleibol, fútbol de salón y fútbol, torneos municipales e interbarriales, programas institucionales y prácticas libres de la comunidad. Además, se proyectan acciones comunitarias como festivales culturales y de emprendimiento, encuentros de Juntas de Acción Comunal, celebraciones religiosas, eventos institucionales y cívicos, actividades sociales con adultos mayores, jóvenes y mujeres, así como talleres y capacitaciones. En conclusión, el mantenimiento del coliseo garantizará un escenario digno y vital para la vida comunitaria, fortaleciendo la cohesión social, el sentido de pertenencia y el bienestar de los habitantes del municipio.

La administración municipal certificó que El documento certifica que el proyecto de adecuación de la cancha sintética de fútbol 5 en San José de la Montaña no requiere inscripción al Programa de Arqueología Preventiva del ICANH, según el Decreto 1080 de 2015, ya que no demanda licencia ambiental, no existen reportes previos de hallazgos arqueológicos ni el área está registrada como de potencial arqueológico o dentro de zonas protegidas. Sin embargo, se establece el compromiso de suspender las obras e informar al ICANH en caso de hallazgos fortuitos, realizar la inscripción correspondiente y aplicar las medidas de protección que dicha entidad determine, reconociendo el patrimonio arqueológico como bien de interés cultural de la Nación.

COMPONENTE AMBIENTAL

De acuerdo con la revisión de la información documental aportada, se evidencia que la ejecución de las obras correspondientes al proyecto “MANTENIMIENTO DEL COLISEO MUNICIPAL BELISARIO JARAMILLO EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA, ANTIOQUIA” no contempla la ocupación de áreas adicionales ni la intervención de zonas naturales, en razón a que las actividades proyectadas se desarrollarán sobre infraestructura deportiva preexistente.

En ese sentido, la caracterización ambiental y social presentada por el municipio no identifica la presencia de ecosistemas frágiles, áreas ambientalmente sensibles o zonas de especial protección dentro del área de influencia del proyecto, toda vez que el espacio de intervención corresponde principalmente a un entorno urbano consolidado. Conforme al alcance de las actividades proyectadas y la información revisada, no se evidencia la necesidad de tramitar licencia ambiental ni permisos ambientales específicos para la ejecución de las obras, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones ambientales aplicables durante la etapa constructiva.

El proyecto cuenta con un PLAN DE ACCIÓN SOCIO AMBIENTAL DE OBRA P.A.S.A.O, formulado durante la etapa de viabilización con base en los lineamientos establecidos en la Guía de Manejo

Social, Ambiental y de Seguridad y Salud en el Trabajo para Proyectos de Infraestructura de la Gobernación de Antioquia, cuyo propósito es orientar al contratista en la implementación de las medidas de manejo de obligatorio cumplimiento durante la ejecución contractual.

Adicionalmente, como requisito para la viabilización del proyecto, el municipio aportó certificación en la que se indica que para el manejo de los residuos de construcción y demolición (RCD) se hará uso de escombreras ambientalmente autorizadas; no obstante, no se define de manera específica el gestor autorizado ni el sitio de disposición final seleccionado.

De igual manera, en relación con el suministro de materiales pétreos, se certifica que para el suministro de materiales pétreos se contemplan las Vegas del Rio San Andrés y la cantera la “ESE, pero no se aporta documentación que soporten el respectivo registro minero ni licencia ambiental.

No se identifica dentro de la documentación revisada la definición del gestor encargado del tratamiento y disposición final de los residuos peligrosos (RESPEL) que eventualmente puedan generarse durante la ejecución de las obras.

Al respecto, se precisa que la disposición final de los RCD deberá realizarse mediante gestores autorizados y en sitios debidamente habilitados, para lo cual deberán presentarse los soportes correspondientes conforme a la normatividad ambiental vigente. En consecuencia, el contratista deberá definir como primera alternativa una escombrera autorizada; en caso de no ser viable esta opción, deberá presentar a la interventoría una propuesta técnica detallada que incluya la ubicación del sitio, condiciones de manejo, uso actual del predio y demás soportes requeridos para su respectiva evaluación y aprobación.

Frente a los residuos peligrosos (RESPEL) que eventualmente se generen durante la ejecución contractual, el contratista será el responsable de tramitar la disposición final y/o manejo de estos residuos en sitios autorizados por la autoridad ambiental.

Respecto al suministro de materiales pétreos, una vez sea seleccionado el proveedor correspondiente, el contratista deberá presentar ante la interventoría los respectivos soportes que acrediten su legalidad y operación, incluyendo licencia ambiental, Registro Único de Comercializadores de Minerales (RUCOM), así como los demás documentos que resulten aplicables.

Finalmente, se evidencia que si bien en las etapas previas de viabilizacion el proyecto presentó un presupuesto ambiental destinado a la implementación de las medidas contempladas en el Plan de Manejo Ambiental (PMA), este valor no se encuentra incorporado dentro del presupuesto final de obra lo que pone en riesgo su implementación durante la ejecución de las obras.

COMPONENTE CONTRACTUAL

ÍTEM	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 25AS122C2704 DE 2025	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 09 DE 2025	CONTRATO DE OBRA PÚBLICA CD-011-2026-COP
MODALIDAD	Convenio Interadministrativo	Administración delegada de recursos	Obra pública
N° CONTRATO	25AS122C2704 de 2025	09 de 2025	CD-011-2026-COP
ENTIDAD CONTRATANTE	Departamento de Antioquia – Secretaría de Seguridad, Justicia y Paz	Municipio de San José de la Montaña	Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA

ÍTEM	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 25AS122C2704 DE 2025	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 09 DE 2025	CONTRATO DE OBRA PÚBLICA CD-011-2026-COP
NIT	890.900.286-0	800.022.618-8	901.442.761-1
CONTRATISTA / EJECUTOR	Municipio de San José de la Montaña	Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA	Fabio Luis Rodríguez Chavarría
NIT / C.C.	800.022.618-8	901.442.761-1	C.C. 1.037.471.640
OBJETO	Convenio interadministrativo para promover la convivencia en espacios públicos, mediante el mejoramiento, adecuación, dotación, ampliación y/o construcción de escenarios deportivos y recreativos, en el marco de la implementación de los proyectos derivados de la Línea de Inversión V de la Tasa Especial de Seguridad y Convivencia Ciudadana – TESCC, en el municipio de San José de la Montaña – Antioquia	Contrato interadministrativo de administración delegada de recursos para la ejecución del proyecto contenido en el Convenio No. 25AS122C2704, enfocado a la promoción de la convivencia en espacios públicos mediante el mejoramiento, adecuación y/o construcción de escenarios deportivos y recreativos	Mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo, ubicado en la Calle 18 N.° 25-27, casco urbano, acorde al Contrato Interadministrativo No. 009 de 2025 suscrito entre EDUNA y el Municipio de San José de la Montaña
VALOR TOTAL	$1.053.138.013	$1.065.670.363	$86.278.842
DESAGREGACIÓN	Incluye dos proyectos derivados: Coliseo Municipal Belisario Jaramillo ($86.278.842) y cancha sintética de fútbol 5 ($966.859.171)	Administración delegada de recursos para ejecución integral de ambos proyectos derivados	Valor correspondiente exclusivamente al mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo
FECHA SUSCRIPCIÓN	31/10/2025	07/11/2025	29/01/2026
FECHA INICIO	12/11/2025	27/11/2025	No se evidencia acta de inicio aportada
PLAZO INICIAL	Ocho (08) meses contados a partir del acta de inicio, sin exceder el 31/12/2026	Siete (07) meses contados a partir del acta de inicio	Dos (02) meses contados desde la suscripción del acta de inicio
FECHA TERMINACIÓN INICIAL	11/07/2026	27/06/2026	No se evidencia
SUSPENSIÓN N.° 1	No aplica	06/01/2026	No se evidencia
REINICIO N.° 1	No aplica	14/01/2026	No se evidencia
PRÓRROGA / MODIFICACIÓN	No se evidencia	Otrosí No. 01	Acta Modificatoria No. 01
FECHA MODIFICACIÓN	No aplica	05/04/2026	05/04/2026
RESUMEN MODIFICACIONES	No se evidencian modificaciones documentadas al convenio principal	Modificación de cláusulas relacionadas con forma de pago, plazo contractual y garantías. Se establece como fecha límite de terminación el 11/07/2026 conforme al convenio principal	Reforma de cláusulas cuarta y quinta relacionadas con plazo y forma de pago
PLAZO TOTAL ACTUAL	Ocho (08) meses	Hasta el 11/07/2026 conforme al Otrosí No. 01	Un (01) mes desde la suscripción del acta de inicio
FECHA TERMINACIÓN ACTUAL	11/07/2026	11/07/2026	No se evidencia documentación de terminación actual

ÍTEM	CONVENIO INTERADMINISTRATIVO 25AS122C2704 DE 2025	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 09 DE 2025	CONTRATO DE OBRA PÚBLICA CD-011-2026-COP
SUPERVISIÓN / APOYO	Natalia Navarro Echeverri – Supervisora/Coordinadora Secretaría de Seguridad, Justicia y Paz. Apoyos: Stefanny Alfonso Cely (jurídico), Juan Carlos Arango Álvarez (contable/financiero), Víctor Adolfo Agudelo Meza (técnico), Erik Johan Asprilla Valencia (técnico), Andrés David Samora Valenzuela (contable/financiero), Sebastián Gómez Villegas (jurídico) y Miguel Ángel Córdoba Mosquera (ambiental, social y SST)	Secretaría de Planeación e Infraestructura Física – Municipio de San José de la Montaña	Carlos Guillermo Atehortúa Quiceno – Gerente EDUNA
ESTADO ACTUAL	Vigente	Vigente	No se evidencia acta de inicio ni soportes completos de ejecución
OBSERVACIONES	El convenio contempla dos proyectos derivados: mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo y adecuación de la cancha sintética de fútbol 5. Se evidencia acta de inicio suscrita el 12/11/2025 y aprobación de garantías el 07/11/2025	Se evidencian suspensión y reinicio contractual asociados a ajustes administrativos y de ejecución del proyecto	Se evidencia modificación contractual relacionada con plazo y forma de pago; no obstante, no se aporta acta de inicio ni documentación suficiente para verificar la trazabilidad completa de ejecución contractual

La matriz evidencia una coherencia general entre el Convenio Interadministrativo No. 25AS122C2704 de 2025, el Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025 y el Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP, particularmente en lo relacionado con el objeto contractual, la destinación de los recursos y la estructura de ejecución del proyecto orientado al mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo del municipio de San José de la Montaña.

En términos financieros, se observa correspondencia entre los valores establecidos para el proyecto del coliseo dentro del Convenio Interadministrativo No. 25AS122C2704 de 2025 y el Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP, ambos por valor de $86.278.842, evidenciando alineación frente a la inversión destinada directamente a la ejecución de las obras del escenario deportivo. Por su parte, el Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025 presenta un valor total de $1.065.670.363, correspondiente a la administración delegada integral de los dos proyectos derivados del convenio (coliseo municipal y cancha sintética de fútbol 5), incorporando costos asociados a la gestión administrativa, técnica y financiera a cargo de la Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA.

Desde el punto de vista contractual, se evidencia que el Convenio Interadministrativo No. 25AS122C2704 de 2025 cuenta con acta de inicio suscrita el 12 de noviembre de 2025 y fecha de terminación establecida para el 11 de julio de 2026, manteniendo coherencia con las modificaciones posteriores efectuadas al Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025. Asimismo, el contrato interadministrativo presenta una dinámica contractual activa, evidenciada mediante suspensión el 06 de enero de 2026, reinicio el 14 de enero de 2026 y suscripción del Otrosí No. 01, mediante el cual se ajustaron aspectos relacionados con forma de pago, plazo contractual y garantías, estableciendo como fecha límite de terminación el 11 de julio de 2026, en concordancia con el convenio principal.

En contraste, el Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP presenta limitaciones en su trazabilidad contractual, toda vez que, aunque se evidencia la suscripción de un Acta Modificatoria No. 01 relacionada con plazo y forma de pago, no se cuenta con soporte documental suficiente que permita verificar aspectos esenciales como el acta de inicio, fecha real de ejecución, suspensiones, reinicios, prórrogas o alineación efectiva del plazo contractual frente al contrato interadministrativo y al convenio principal. Esta situación genera una inconsistencia en la articulación documental del proyecto, especialmente considerando que el contrato interadministrativo sí presenta modificaciones y ajustes plenamente identificados.

Como salvedades de control, se identifica la necesidad de:

- Consolidar y verificar integralmente la trazabilidad documental del Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP, especialmente en lo relacionado con acta de inicio, ejecución contractual, modificaciones y soportes de seguimiento.

- Verificar la correcta alineación entre los plazos contractuales del convenio interadministrativo, el contrato interadministrativo y el contrato de obra, garantizando coherencia entre las fechas de ejecución y terminación actualmente vigentes.

- Mantener actualizada la documentación contractual derivada de suspensiones, reinicios, modificaciones, garantías y demás actuaciones administrativas relacionadas con la ejecución del proyecto.

- Garantizar que las modificaciones efectuadas mediante otrosíes y actas modificatorias se reflejen de manera integral y consistente en todos los instrumentos contractuales asociados al proyecto.

COMPONENTE TÉCNICO

El proyecto denominado “Mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo, ubicado en la Calle 18 N.° 25-27 del municipio de San José de la Montaña – Antioquia” presenta un soporte técnico limitado, evidenciado principalmente en la existencia de presupuesto general, análisis de precios unitarios (APU), planos arquitectónicos generales y plano de localización del escenario deportivo; sin embargo, la documentación aportada no permite sustentar de manera integral la solución constructiva propuesta ni la totalidad de las condiciones técnicas requeridas para la ejecución del proyecto.

Desde el punto de vista técnico, la intervención se enfoca principalmente en actividades de mantenimiento locativo y correctivo sobre elementos existentes del coliseo municipal, entre las que se incluyen mantenimiento de cubierta en fibrocemento, mantenimiento de canoas, reposición y mejoramiento de pisos en camerinos, mantenimiento de elementos metálicos, aplicación de pintura, reparación de acabados, mantenimiento de desagües y reposición de luminarias. Estas actividades se encuentran incorporadas dentro del presupuesto general y los APU aportados para el proyecto.

A nivel presupuestal, se evidencia un análisis detallado de cantidades y precios unitarios, en el cual se discriminan actividades constructivas, cantidades, valores unitarios y costos parciales asociados a cada intervención, permitiendo identificar la trazabilidad económica del proyecto. Dentro de los ítems de mayor incidencia se destacan:

- Mantenimiento de cubierta existente en teja ondulada de fibrocemento.

- Lavado y mantenimiento de muros exteriores.
- Intervención de pisos y camerinos.
- Pintura general de elementos metálicos y fachadas.
- Mantenimiento de canoas y bajantes.
- Reposición de luminarias tipo metalhalide.

No obstante, al revisar la documentación técnica suministrada, se identifican limitaciones importantes en cuanto al alcance de diseño y definición constructiva del proyecto:

- No se evidencia programación o cronograma de obra que permita verificar la secuencia constructiva, duración de actividades, ruta crítica o planificación de ejecución.
- Los planos aportados corresponden principalmente a levantamientos arquitectónicos generales, plantas y fachadas del coliseo municipal, donde se identifican espacios como cancha, tribunas, camerinos, auditorios, cafetería y zonas de circulación, así como fachadas principales y posteriores del escenario deportivo.
- Se aporta plano de localización general del escenario deportivo, el cual permite identificar la ubicación urbana del coliseo dentro del municipio de San José de la Montaña y su sistema de referencia MAGNA-SIRGAS.
- No se evidencian planos estructurales de detalle, memorias de cálculo, diseños eléctricos, diseños hidrosanitarios ni especificaciones técnicas integrales que respalden técnicamente las intervenciones planteadas sobre cubierta, luminarias, elementos metálicos o sistemas de drenaje.
- Tampoco se evidencian estudios patológicos, diagnósticos estructurales o evaluaciones técnicas que permitan verificar el estado actual de la cubierta existente, elementos metálicos, canoas o estructuras de soporte intervenidas mediante las actividades de mantenimiento.

Desde el punto de vista constructivo, se identifica que parte importante de la intervención se desarrolla sobre elementos existentes del coliseo, particularmente cubierta, elementos metálicos, fachadas y sistemas de drenaje, lo cual implica la necesidad de validar en campo las condiciones reales de conservación, estabilidad y funcionalidad de dichos elementos antes y durante la ejecución de las actividades proyectadas.

Adicionalmente, algunos de los planos aportados corresponden a levantamientos arquitectónicos realizados en el año 2012.

En consecuencia, aunque el proyecto cuenta con soporte técnico básico asociado a presupuesto, APU y levantamientos generales del escenario deportivo, la información aportada resulta limitada para sustentar integralmente la solución técnica propuesta, por lo cual se requiere complementar la documentación durante la ejecución contractual, especialmente en lo relacionado con programación de obra, especificaciones técnicas detalladas, validaciones en campo y soporte técnico de las intervenciones planteadas sobre los elementos existentes del coliseo municipal.

COMPONENTE ELÉCTRICO

Mejoramiento Mantenimiento del Coliseo Belisario Jaramillo del Municipio De San José de la Montaña, Antioquia.

Con base en la información aportada, se identifica que el proyecto **no incluye intervención sobre el sistema eléctrico existente**, por lo cual no se prevé:

- Diseño eléctrico general
- Diseño de iluminación
- Diseño de sistema de puesta a tierra
- Diseño de apantallamiento
- Elaboración de planos eléctricos
- Presentación de memorias de cálculo ni cuadros de carga
- En este sentido, la no presentación de dichos soportes técnicos se encuentra sustentada en el alcance mismo del proyecto, el cual corresponde a actividades de mantenimiento locativo sin afectación a las redes eléctricas existentes.

- Conforme a lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE), la exigencia de diseños, memorias de cálculo y demás soportes técnicos aplica cuando se desarrollan **nuevas instalaciones, ampliaciones o modificaciones de sistemas eléctricos**.

- En el presente caso, al no contemplarse intervención sobre dichos sistemas, no resulta exigible la presentación de estos documentos.

- No obstante, cualquier intervención futura que implique modificación de redes eléctricas o sistemas de iluminación deberá dar cumplimiento a lo establecido en el RETIE y el RETILAP.

- Si bien el proyecto no contempla intervención eléctrica, se recomienda que durante la ejecución de las actividades de renovación de cubierta se adopten las medidas necesarias para:

- Proteger las redes eléctricas existentes
- Evitar afectaciones a luminarias, canalizaciones y tableros
- Garantizar la continuidad y seguridad del servicio
- Así mismo, se sugiere verificar el estado actual del sistema eléctrico existente, con el fin de identificar posibles necesidades de mantenimiento correctivo o preventivo no contempladas inicialmente.

COMPONENTE PRESUPUESTAL

Del análisis comparativo entre la estructuración financiera del proyecto y los valores incorporados en el contrato de obra, se evidencia coherencia en términos del valor asignado para la intervención denominada “Mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo, ubicado en la Calle 18 N.° 25-27 del municipio de San José de la Montaña – Antioquia”, el cual asciende a $86.278.842, valor que coincide tanto en el Convenio Interadministrativo No. 25AS122C2704 de 2025 como en el

Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP, reflejando correspondencia general entre el alcance técnico planteado y la inversión proyectada para su ejecución.

A nivel de detalle, el presupuesto presenta una desagregación organizada por actividades constructivas, incluyendo intervenciones relacionadas con demolición de pisos, excavaciones, llenos, reposición de pisos y enchapes, mantenimiento de cubierta, mantenimiento de canoas, pintura de fachadas y elementos metálicos, mantenimiento de puertas y luminarias, así como actividades complementarias de acabado y reparación locativa. Estas actividades se encuentran soportadas mediante análisis de precios unitarios (APU), permitiendo identificar componentes asociados a materiales, mano de obra, transporte y equipos, lo cual facilita la trazabilidad de los costos y evidencia una estructuración presupuestal técnicamente organizada.

Desde el punto de vista financiero, se observa que el presupuesto concentra una parte importante de la inversión en actividades asociadas al mantenimiento de la cubierta existente en fibrocemento, mantenimiento de canoas y labores generales de reparación y pintura exterior, destacándose particularmente el ítem correspondiente al mantenimiento de cubierta existente sobre un área aproximada de 1.150 m², el cual representa una incidencia significativa dentro del costo total del proyecto.

Asimismo, el presupuesto evidencia la incorporación de costos directos, administración y utilidades, estructurados bajo esquema de A.U., donde se identifican costos directos por valor aproximado de $58.224.573, administración y utilidades equivalentes al 43,18%, y utilidad adicional del 5%, alcanzando el valor total contratado de $86.278.842.

No obstante, al tratarse de una intervención sobre infraestructura existente, el presupuesto incorpora un nivel importante de incertidumbre asociado a las condiciones reales del escenario deportivo, particularmente frente al estado de conservación de la cubierta existente, elementos metálicos, canoas, sistemas de drenaje y acabados, los cuales podrían presentar deterioros no visibles inicialmente o requerir intervenciones adicionales durante la ejecución de las actividades proyectadas.

Adicionalmente, la revisión contractual evidencia ajustes asociados a suspensión, reinicio y modificación del Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025, situación que puede generar impactos sobre la programación financiera del proyecto, especialmente en aspectos relacionados con permanencia administrativa, actualización de precios, ampliación de garantías y costos indirectos derivados de la dinámica contractual evidenciada.

De igual manera, la ausencia de cronograma de obra dentro de la documentación aportada limita la posibilidad de verificar la correspondencia entre la programación física y la programación financiera del proyecto, así como la adecuada secuencia de ejecución de las actividades presupuestadas.

En consecuencia, aunque el proyecto presenta una estructuración presupuestal organizada y soportada mediante presupuesto detallado y análisis de precios unitarios, se requiere mantener un control riguroso sobre cantidades ejecutadas, costos reales de intervención y trazabilidad financiera durante la ejecución contractual, especialmente frente a posibles ajustes derivados de las condiciones reales del escenario deportivo y de las modificaciones contractuales evidenciadas en el desarrollo del proyecto.

PÓLIZAS

PÓLIZAS INICIALES

ASEGURADORA

Seguros Mundial S.A.

Cumplimiento – Entidades Estatales (Decreto 1082 de 2015)

No. Póliza: CEA-100001031

No. Anexo: 0

No. Certificado: 555001571

Fecha de expedición: 30/01/2026

Vigencia desde: 29/01/2026

Vigencia hasta: 29/03/2031

Tomador / Asegurado:

Fabio Luis Rodríguez Chavarría

C.C. 1.037.471.640

Beneficiarios / Asegurados adicionales:

• Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA – NIT 901.442.761-1

• Municipio de San José de la Montaña – NIT 800.022.618-8

• Gobernación de Antioquia – NIT 890.900.286-0

• Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA – NIT 890.980.179-2

Objeto asegurado:

“Mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo, ubicado en la Calle 18 N.° 25-27, casco urbano, acorde al Contrato Interadministrativo No. 009 de 2025 suscrito entre la Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA y el Municipio de San José de la Montaña”, derivado del Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP

Aclaración:

La póliza actualizada incorpora como beneficiarios y/o asegurados adicionales a la Gobernación de Antioquia y al Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, además de EDUNA y el Municipio de San José de la Montaña. La vigencia general de la póliza se extiende hasta el 29/03/2031, correspondiente al amparo de estabilidad de la obra, mientras que los demás amparos presentan vigencias diferenciadas conforme al cuadro de amparos establecido en la carátula de la póliza.

Responsabilidad Civil Extracontractual

No. Póliza: CEA-100000203

No. Anexo: 1

No. Certificado: 555001661

Fecha de expedición: 02/02/2026

Vigencia desde: 29/01/2026

Vigencia hasta: 29/03/2026

Tomador / Asegurado:

Fabio Luis Rodríguez Chavarría

C.C. 1.037.471.640

Beneficiarios / Asegurados adicionales:

• Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA – NIT 901.442.761-1

• Municipio de San José de la Montaña – NIT 800.022.618-8

• Gobernación de Antioquia – NIT 890.900.286-0

• Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA – NIT 890.980.179-2

• Terceros afectados

Objeto asegurado:

Cobertura de responsabilidad civil extracontractual por daños a terceros imputables al contratista derivados de la ejecución del Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP, correspondiente al mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo del municipio de San José de la Montaña – Antioquia

Aclaración:

La póliza de responsabilidad civil extracontractual actualizada incorpora como beneficiarios y/o asegurados adicionales a la Gobernación de Antioquia y al Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA, manteniendo igualmente como asegurados a EDUNA y al Municipio de San José de la Montaña. La cobertura ampara daños a terceros derivados de predios, labores y operaciones asociadas a la ejecución contractual; no obstante, la vigencia actualmente evidenciada únicamente se extiende hasta el 29/03/2026, por lo cual se requiere verificar y actualizar su cobertura conforme a las condiciones reales y al plazo efectivo de ejecución del contrato.

Amparo	Suma asegurada / Cuantía	Vigencia desde	Vigencia hasta	Revisión normativa
Cumplimiento del contrato	$17.255.768,40	29/01/2026	29/07/2026	La vigencia cubre el plazo contractual ajustado para la ejecución de la obra y se extiende adicionalmente conforme a lo exigido en el Decreto 1082 de 2015. La cuantía asegurada corresponde aproximadamente al 20% del valor del contrato de obra pública No. CD-011-2026-COP, garantizando el cumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas de su ejecución.
Salarios y prestaciones sociales	$17.255.768,40	29/01/2026	29/03/2029	El amparo cubre la ejecución contractual y tres (3) años adicionales, conforme a lo previsto en el Decreto 1082 de 2015, garantizando el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales derivadas de la ejecución del contrato.
Estabilidad y calidad de la obra	$17.255.768,40	29/03/2026	29/03/2031	La vigencia corresponde a cinco (5) años posteriores a la terminación y recibo final de la obra, en concordancia con lo establecido para contratos de obra pública en el Decreto 1082 de 2015, garantizando la estabilidad y calidad de las obras ejecutadas.
Responsabilidad civil extracontractual	$350.181.000	29/01/2026	29/03/2026	La póliza cubre los riesgos derivados de predios, labores y operaciones relacionados con la ejecución del contrato de obra, amparando daños ocasionados a terceros durante la ejecución contractual. No obstante, se evidencia que la vigencia actualmente establecida no cubre la totalidad del plazo contractual vigente, por lo cual se requiere actualización y ampliación de la póliza conforme a las modificaciones, suspensiones, reinicios y plazo efectivo de ejecución del contrato.

Las pólizas revisadas evidencian que el Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP, derivado del Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025, cuenta con respaldo mediante garantías de cumplimiento y responsabilidad civil extracontractual expedidas por Seguros Mundial S.A., asociadas a la ejecución del proyecto “Mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo del municipio de San José de la Montaña – Antioquia”.

En particular, se evidencia cobertura para los amparos de cumplimiento del contrato, pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, estabilidad y calidad de la obra y responsabilidad civil extracontractual, conforme a las condiciones establecidas en las pólizas aportadas y sus respectivos anexos modificatorios.

Asimismo, se verifica que las pólizas actualizadas incorporan como beneficiarios y/o asegurados adicionales a la Empresa de Desarrollo Urbano del Norte de Antioquia – EDUNA, el Municipio de San José de la Montaña, la Gobernación de Antioquia y el Instituto para el Desarrollo de Antioquia

– IDEA, en concordancia con las exigencias derivadas del convenio principal y del contrato interadministrativo.

No obstante, durante la revisión documental se evidencia que el Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025 ha sido objeto de suspensión, reinicio y modificación contractual mediante Otrosí No. 01, ajustando el plazo de ejecución hasta el 11 de julio de 2026. Sin embargo, la póliza de responsabilidad civil extracontractual presenta vigencia únicamente hasta el 29 de marzo de 2026, situación que evidencia que actualmente dicho amparo se encuentra vencido frente al plazo efectivo de ejecución contractual.

En consecuencia, no se evidencia cobertura vigente de responsabilidad civil extracontractual para los riesgos asociados a daños ocasionados a terceros durante la ejecución actual del proyecto, lo cual representa una condición de riesgo contractual y administrativo que requiere atención inmediata.

Por lo anterior, se requiere la actualización, ampliación y aprobación de la póliza de responsabilidad civil extracontractual conforme a las condiciones reales de ejecución del contrato, incluyendo las modificaciones, suspensiones, reinicios y ampliaciones de plazo evidenciadas. De igual manera, se recomienda verificar integralmente la coherencia entre las vigencias de todos los amparos, el estado actual de ejecución contractual y las obligaciones derivadas del contrato de obra, garantizando cobertura continua de los riesgos hasta la terminación, recibo final y liquidación efectiva del proyecto.

CONSIDERACIONES DE LA INTERVENTORÍA

El proyecto denominado “Mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo del municipio de San José de la Montaña – Antioquia” corresponde a una intervención sobre infraestructura deportiva existente, en la cual se contemplan actividades de mantenimiento locativo, reparación de acabados, intervención de cubierta, mantenimiento de canoas y bajantes, reposición de luminarias, mantenimiento de elementos metálicos y adecuaciones menores en zonas interiores y exteriores del escenario deportivo. En este contexto, la ejecución de las actividades se encuentra condicionada al estado real de conservación de la edificación y de sus componentes constructivos, los cuales pueden presentar variaciones respecto a lo identificado durante la etapa preliminar de diagnóstico, razón por la cual se requiere validación permanente en campo, control técnico continuo y seguimiento detallado durante la ejecución de las actividades contratadas.

Desde el punto de vista técnico, la documentación aportada presenta un alcance limitado, evidenciándose principalmente presupuesto general, análisis de precios unitarios (APU), levantamientos arquitectónicos generales, fachadas y plano de localización del escenario deportivo. No obstante, no se evidencia cronograma o programación de obra, memorias de cálculo, estudios estructurales, diseños eléctricos, hidrosanitarios o planos constructivos de detalle que permitan sustentar integralmente las intervenciones proyectadas, especialmente aquellas relacionadas con mantenimiento de cubierta, sistemas de drenaje, luminarias y elementos metálicos existentes.

Asimismo, aunque las actividades planteadas corresponden principalmente a mantenimiento y adecuaciones locativas, se identifican riesgos técnicos asociados a posibles patologías no visibles, deterioros en elementos metálicos, afectaciones por humedad o corrosión, variaciones en cantidades de obra y diferencias entre las condiciones reales del escenario y las contempladas inicialmente en la formulación del proyecto. En consecuencia, resulta indispensable realizar

verificaciones técnicas permanentes durante la ejecución contractual y adoptar oportunamente las medidas correctivas que se requieran conforme a las condiciones reales identificadas en obra.

Desde el componente presupuestal, se evidencia que el proyecto cuenta con una estructuración soportada mediante análisis de precios unitarios (APU), donde se discriminan materiales, mano de obra, equipos y costos asociados a cada actividad constructiva. Igualmente, se observa coherencia entre el valor asignado en el Convenio Interadministrativo No. 25AS122C2704 de 2025 y el Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP para el mantenimiento del coliseo municipal. No obstante, la ausencia de cronograma de obra limita la posibilidad de verificar la correspondencia entre programación física y programación financiera del proyecto.

En términos contractuales, se evidencia una coherencia general entre el Convenio Interadministrativo No. 25AS122C2704 de 2025, el Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025 y el Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP, particularmente en lo relacionado con el objeto contractual, destinación de recursos y estructura de ejecución del proyecto. Sin embargo, se identifican aspectos que requieren verificación y fortalecimiento documental para garantizar la adecuada trazabilidad contractual, especialmente frente a la ausencia de acta de inicio del contrato de obra, la limitada documentación de seguimiento de ejecución y la necesidad de garantizar alineación entre los plazos contractuales derivados de las modificaciones efectuadas al contrato interadministrativo.

Adicionalmente, durante la revisión documental se evidencian suspensión, reinicio y modificación contractual del Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025, así como ajustes relacionados con plazo, forma de pago y garantías. En este contexto, se observa que la póliza de responsabilidad civil extracontractual del Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP presenta vigencia únicamente hasta el 29 de marzo de 2026, situación que evidencia ausencia de cobertura vigente frente al plazo actual de ejecución contractual, por lo cual se requiere su actualización inmediata conforme a las condiciones reales de ejecución del proyecto y las modificaciones contractuales efectuadas.

Finalmente, dada la naturaleza de la intervención y las condiciones particulares del escenario deportivo, la correcta ejecución del proyecto dependerá del cumplimiento estricto de las especificaciones técnicas, del seguimiento permanente a la ejecución de obra, de la adecuada estructuración del personal técnico y administrativo requerido y del control de calidad de materiales, procedimientos y actividades constructivas desarrolladas en campo, con el fin de garantizar la funcionalidad, estabilidad y adecuada conservación de la infraestructura deportiva objeto de intervención.

Adicionalmente, es importante recalcar la obligación de dar estricto cumplimiento al Plan de Manejo Social, Ambiental en concordancia con las disposiciones establecidas en la Guía de Manejo Social, Ambiental y de Seguridad y Salud en el Trabajo para Proyectos de Infraestructura de la Gobernación de Antioquia, la cual constituye un lineamiento de obligatorio cumplimiento en el marco de la ejecución del proyecto según las condiciones en que el mismo fue viabilizado.

En este sentido, previo al inicio de las obras, el contratista deberá proyectar, definir e implementar las actividades, recursos humanos, técnicos, logísticos y financieros requeridos para garantizar la adecuada ejecución de las medidas contempladas en dicho plan, aun cuando estas no hayan sido discriminadas de manera específica dentro del presupuesto contractual.

La ausencia de un rubro independiente destinado a este componente no exime al contratista de su obligación de cumplimiento, toda vez que corresponde a éste prever los costos asociados al desarrollo integral del objeto contractual y asegurar el cumplimiento de la normatividad aplicable, así como de los lineamientos técnicos establecidos por la entidad contratante.

Consideraciones que debe tener en cuenta el contratista de obra una vez se dé acta de inicio; el contratista deberá presentar a los siguientes correos
Todo lo relacionado con el proyecto
coordinador.tecnico@rentan.com.co
Lo relacionado con el componente SST
coordinadorsst@rentan.com.co
Lo relacionado con el componente Ambiental y Social
socioambiental.interventor@gmail.com
Lo relacionado con el componente Eléctrico
gestioneleppant@gmail.com

Información contractual y de programación

Se deberá remitir:

- Pólizas del contrato actualizadas conforme al acta de inicio, incluyendo todos los beneficiarios (en las garantías falta incluir el IDEA) *(Plazo: 5 días posteriores al acta de inicio)*
- Programación de obra actualizada en MS Project según acta de inicio.: incluir costo, predecesoras y sucesoras. *(Plazo: 5 días posteriores al acta de inicio)*
- Balance de obra. *(Plazo: 5 días posteriores al acta de inicio)*
- PMT aprobado en caso de requerirse *(Plazo: 5 días posteriores al acta de inicio)*
- *Apu Contractuales*
- *Desglose factor prestacional*

Antes del inicio físico de la obra, se debe planear y realizar la reunión de inicio garantizando la participación de la comunidad y usuarios de los escenarios deportivos. En este espacio, es importante socializar los impactos y medidas de manejo que implementará el proyecto, los canales de atención de PQRS, el mecanismo para la vinculación de mano de obra local y las estrategias de divulgación e información.

Previo al inicio físico de las obras se debe realizar el levantamiento de las actas de vecindad y/o de entorno y presentar la programación a la interventoría para el respectivo acompañamiento.

Personal vinculado al proyecto (contratista y subcontratistas)

(Información a entregar antes de iniciar labores)

La siguiente información debe remitirse para la totalidad del personal, tanto del contratista directo como de las empresas subcontratadas.

Personal profesional

- Hoja de vida con los respectivos certificados de estudio y laborales
- Contrato laboral.
- Afiliación al Sistema de Seguridad Social.
- Certificado de trabajos de altura en caso de requerirse
- Soportes de prestaciones sociales.
- Exámenes médicos ocupacionales.
- Formato de inducción de personal.
- Formato de entrega de dotación.
- Relación del personal que contenga: Nombre completo, número de cédula, cargo, Salud, AFP, Riesgos profesionales y caja de compensación.

Personal no profesional

- Relación del personal que contenga: Nombre completo, número de cédula, cargo, salud, AFP, Riesgos profesionales y caja de compensación.
- Contrato laboral.
- Soportes de vinculación.
- Afiliación al Sistema de Seguridad Social.
- Exámenes médicos ocupacionales.
- Certificado de trabajos de altura en caso de requerirse

Operadores o conductores

- Licencia de conducción categoría B2 vigente.
- Afiliación vigente al Sistema de Seguridad Social.
- Exámenes médicos ocupacionales.
- Certificado de inducción.
- Soporte de entrega de dotación.
- Contrato laboral.

Equipos y maquinaria

Para los equipos destinados a la ejecución del proyecto, especialmente maquinaria amarilla, se deberá entregar:

- Copia de la declaración de importación o tarjeta de registro.
- Seguros vigentes:
  SOAT (si transita por vías públicas).

Póliza todo riesgo.
- Registro del último mantenimiento preventivo.
- Certificado de operatividad con especificaciones técnicas.

Subcontratos de obra

(Documentación a entregar antes de iniciar labores)

- Documentación completa de todas las empresas terceras a vincular.
- Descripción detallada de las actividades que ejecutará cada subcontratista.
- Certificado de idoneidad (experiencia)
- Subcontrato de obra debidamente suscrito.
- Nota: el Subcontratista deberá cumplir con toda la documentación del personal y deberán enviarla a interventoría antes de iniciar actividades en el proyecto

Información para actas de cobro y soportes administrativos,

- Para el debido trámite de las actas de cobro, se deberá adjuntar:
- Actas de cobro debidamente diligenciadas.
- Memorias de cálculo con registro fotográfico fechado y esquemas.
- Certificados de calidad de los materiales y/o actividades.
- Soportes de pago de seguridad social del personal vinculado.
- Planilla de nómina del personal firmada
- Certificados de pago de parafiscales.
- Certificado de vigencia y documentos del revisor fiscal o contador.
- Copia de cédula de los responsables.
- Informe mensual de obra por componente con sus anexos completos.
- RUT.
- Cámara de Comercio.
- Certificación bancaria.
- Factura (solo se factura después del visto bueno de todas las entidades).

Gestión ambiental

- El contratista deberá conocer y apropiar el Plan de Acción Socio Ambiental del proyecto, previamente presentado ante la Secretaría de Seguridad, Justicia y Paz en la etapa de viabilización. Asimismo, deberá verificar su cumplimiento frente a lo establecido en la Guía de Manejo Socio ambiental para proyectos de infraestructura de la Gobernación de Antioquia y realizar los ajustes que resulten necesarios, en función de las condiciones actuales del proyecto. Lo anterior incluye la actualización de información relacionada con proveedores de materiales pétreos, gestores de residuos peligrosos (RESPEL) y sitios de disposición de escombros, entre otros aspectos relevantes en caso de ser necesario. En todo caso, dichas

actualizaciones no podrán implicar la eliminación ni la disminución de las medidas de manejo previamente definidas en el PMA.

- Adicionalmente, el contratista deberá entregar documentación que soporte el registro minero y licencia ambiental del proveedor de materiales pétreos, así como documentación que soporte la autorización ambiental del sitio para aprovechamiento y/o disposición de escombros (escombrera autorizada por la autoridad ambiental) o autorización para disposición de material estéril en predios privados, con el respectivo Plan de manejo y abandono.

(Plazo: 5 días posteriores al acta de inicio)

Gestión social

Durante la ejecución del proyecto, el contratista deberá implementar los programas de gestión social contemplados en la *Guía de Manejo Socioambiental y de Seguridad y Salud en el Trabajo para Proyectos de Infraestructura* de la Gobernación de Antioquia, incluyendo, los siguientes:

- Contratación de mano de obra local (procedimiento)
- Atención a la comunidad e interesados en el proyecto (buzón de sugerencias, punto de atención a la comunidad físico y virtual, canales para la recepción y gestión de PQRS).
- Comunicación y divulgación (piezas informativas, cartelera informativa, entre otros).
- Educación y capacitación al personal vinculado
- Reconocimiento del entorno (apertura y cierre de las actas de vecindad y de entorno con el respectivo registro fotográfico y la gestión de permisos de intervención de predios, en los casos que se requiera)
- Protección de la infraestructura comunitaria (reuniones informativas)
- Sostenibilidad y apropiación comunitaria (acciones para fomentar el sentido de pertenencia por la obra)

CONCEPTO Y RECOMENDACIÓN FINAL

Con base en la revisión integral de la información aportada y en ejercicio de las funciones propias de la interventoría, **RENTING DE ANTIOQUIA E.I.C.E. – RENTAN** emite **CONCEPTO DE VIABILIDAD FAVORABLE CONDICIONADA** para la ejecución del proyecto denominado “Mantenimiento del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo del municipio de San José de la Montaña – Antioquia”, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. **Estructuración contractual y coherencia del proyecto**

Se evidencia que el proyecto se encuentra soportado mediante el Convenio Interadministrativo No. 25AS122C2704 de 2025, el Contrato Interadministrativo No. 09 de 2025 y el Contrato de Obra Pública No. CD-011-2026-COP, los cuales presentan coherencia general en el objeto contractual, la destinación de los recursos y la estructura administrativa y técnica de ejecución del proyecto.

En términos financieros, se observa correspondencia entre el valor asignado al proyecto del Coliseo Municipal Belisario Jaramillo dentro del convenio principal y el valor establecido en el contrato de obra pública ($86.278.842), mientras que el contrato interadministrativo incorpora los costos asociados a la administración delegada integral de los proyectos derivados del convenio, sin afectar el valor base destinado a la ejecución de las actividades del coliseo municipal.

No obstante, desde el punto de vista contractual, se requiere fortalecer y consolidar la trazabilidad documental del contrato de obra, particularmente frente a la ausencia de acta de inicio, soportes completos de ejecución y documentación relacionada con el seguimiento contractual y las modificaciones efectuadas.

2. **Articulación contractual y soporte documental**

Se requiere contar con la documentación completa que permita verificar integralmente la trazabilidad de la ejecución contractual del proyecto, incluyendo soportes relacionados con inicio de actividades, ejecución, modificaciones contractuales, seguimiento administrativo y alineación entre los diferentes instrumentos contractuales asociados al convenio principal.

Recomendaciones:

- Consolidar integralmente la documentación contractual y administrativa del proyecto.
- Presentar y mantener actualizados los soportes correspondientes a modificaciones, actas y actuaciones administrativas derivadas de la ejecución contractual.
- Garantizar coherencia y trazabilidad entre el convenio interadministrativo, el contrato interadministrativo y el contrato de obra pública.
- Verificar y documentar adecuadamente la alineación entre plazos contractuales, vigencias y condiciones de ejecución actualmente aplicables al proyecto.
- Es necesaria realizar los trámites necesarios para la ampliación de convenio interadministrativo, contrato interadministrativo y sus derivados
- Presentar carpeta completa que hace parte del proceso contractual del contrato derivado
- Remitir estructura de perfiles requeridos para el proyecto

3. **Soporte técnico del proyecto**

El proyecto presenta una estructuración técnica básica soportada mediante presupuesto, análisis de precios unitarios (APU), levantamientos arquitectónicos generales, fachadas y plano de localización del escenario deportivo; sin embargo, se requiere complementar la documentación técnica, especialmente en lo relacionado con:

- Programación o cronograma de obra.
- Especificaciones técnicas detalladas de las actividades constructivas.
- Documentación técnica complementaria asociada a mantenimiento de cubierta, luminarias, sistemas de drenaje y elementos metálicos.

- Soportes técnicos y verificaciones en campo que permitan validar las condiciones reales de los elementos existentes objeto de intervención.

Lo anterior, considerando que las actividades principales del proyecto corresponden a mantenimiento e intervención sobre infraestructura existente, particularmente cubierta, elementos metálicos, acabados y sistemas de drenaje, los cuales requieren validación técnica permanente durante la ejecución.

4. Estructuración presupuestal

El presupuesto del proyecto se encuentra estructurado mediante análisis de precios unitarios (APU) y presenta coherencia general con el alcance planteado para la intervención. No obstante, se requiere mantener seguimiento permanente sobre cantidades ejecutadas, costos asociados a las actividades de mantenimiento y posibles ajustes derivados de las condiciones reales del escenario deportivo, especialmente frente a actividades relacionadas con cubierta, canoas, elementos metálicos y acabados existentes.

Asimismo, la ausencia de cronograma de obra limita la verificación integral de la correspondencia entre programación física y programación financiera del proyecto, situación que deberá ser subsanada durante la etapa de ejecución contractual.

5. Pólizas y garantías contractuales

Se evidencian pólizas de cumplimiento y responsabilidad civil extracontractual expedidas por Seguros Mundial S.A., incluyendo los amparos exigidos para este tipo de contratación estatal y la incorporación como beneficiarios y/o asegurados de EDUNA, el Municipio de San José de la Montaña, la Gobernación de Antioquia y el Instituto para el Desarrollo de Antioquia – IDEA.

No obstante, se identifica que la póliza de responsabilidad civil extracontractual presenta vigencia únicamente hasta el 29 de marzo de 2026, situación que evidencia ausencia de cobertura vigente frente al plazo actual de ejecución contractual. En consecuencia, se requiere la actualización inmediata de dicho amparo y la ampliación de sus vigencias conforme a las condiciones reales de ejecución del contrato y a las modificaciones contractuales efectuadas.

6. Estructuración del personal del proyecto

Se requiere la presentación y consolidación de la estructura del equipo de trabajo del contratista, incluyendo:

- Definición de perfiles profesionales y cargos requeridos para la ejecución contractual.
- Experiencia general y específica del personal propuesto.
- Soportes correspondientes, incluyendo hojas de vida, certificaciones, matrículas profesionales y demás documentos exigidos contractualmente.
- Personal técnico, administrativo y de seguridad y salud en el trabajo requerido para el adecuado desarrollo de las actividades.

Lo anterior, con el fin de garantizar el adecuado control técnico, administrativo, documental y operativo durante la ejecución del proyecto.

7. Estimaciones componente eléctrico

a. En virtud de lo anterior, y considerando que el alcance del proyecto no incluye intervención sobre el componente eléctrico, **se emite concepto técnico favorable para este componente**, en tanto no se requieren diseños ni soportes adicionales asociados a instalaciones eléctricas.

b. Se recomienda a la entidad territorial (municipio) que, en el marco de la operación y sostenibilidad de los escenarios deportivos, se adelante un **análisis de riesgo por descargas atmosféricas**, conforme a lo establecido en el RETIE y la norma IEC 62305, con el fin de determinar la necesidad de implementar un sistema de protección contra rayos.
En caso de que dicho análisis evidencie niveles de riesgo no tolerables, deberá contemplarse la **implementación futura del sistema de protección contra descargas atmosféricas y su correspondiente sistema de puesta a tierra**, incluyendo los componentes de captación, bajantes, sistema de disipación y dispositivos de protección contra sobretensiones (DPS), garantizando el cumplimiento de la normatividad vigente.

   La presente recomendación se deja como **salvedad técnica**, teniendo en cuenta que la ausencia de estos estudios impide verificar la necesidad del sistema en la etapa actual, sin que ello exima a la entidad de su responsabilidad frente a la seguridad de los usuarios, la protección de la infraestructura y la conformidad normativa.

Elaboró:



Jeisy Caterine Giraldo Gómez
Coordinador Técnico



Germán Darío Pérez Rincón
Coordinador Electricista



Naira Rodríguez Cadavid
Coordinadora Social



Sandra Rodríguez
Coordinadora Ambiental