



Santa Fe de Antioquia, 04 de julio de 2026

EDU ANTIOQUIA

LUZ MIGDONIA CARVAJAL OQUENDO

EDU ANTIOQUIA

Representante legal

eduantioquia@gmail.com

REFERENCIA: Contrato de Obra IP-004-2025

Asunto: Concepto técnico, administrativo, financiero y contractual respecto de la solicitud de ampliación del plazo contractual dentro del Contrato IP-004-2025.

Cordial saludo.

En calidad de interventoría del Contrato IP-004-2025 cuyo objeto corresponde a la **“CONSTRUCCIÓN DE LA PRIMERA ETAPA DE LAS OFICINAS DE LA SECRETARÍA DE MOVILIDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA”**, y en cumplimiento de las obligaciones contractuales derivadas del Contrato de Consultoría CD-044-2025 suscrito con la EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN MUNICIPAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA – EDU ANTIOQUIA, nos permitimos presentar el correspondiente concepto técnico, administrativo, financiero y contractual respecto de la solicitud radicada por el contratista MATIZ S.A.S., relacionado con la ampliación del plazo contractual requerido para la culminación integral del proyecto.

1. ANTECEDENTES CONTRACTUALES

Mediante Contrato IP-004-2025, la EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN MUNICIPAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA – EDU ANTIOQUIA contrató con MATIZ S.A.S. la ejecución de la primera etapa de las oficinas de la Secretaría de Movilidad del Municipio de Santa Fe de Antioquia.

De manera complementaria, mediante Contrato CD-044-2025, la EDU ANTIOQUIA contrató con ESPACIO 3 S.A.S. la interventoría técnica, administrativa, financiera, contable, legal, ambiental y jurídica del citado contrato de obra, con el propósito de garantizar el adecuado



desarrollo de las actividades contratadas, el cumplimiento de las especificaciones técnicas, la correcta inversión de los recursos públicos y la terminación satisfactoria del proyecto.

Durante el desarrollo de la ejecución contractual, la interventoría ha efectuado seguimiento permanente al avance físico, financiero y administrativo de las obras, realizando visitas de campo, revisiones documentales, verificación de cantidades ejecutadas, control presupuestal, seguimiento a cronogramas y acompañamiento técnico a los diferentes procesos constructivos.

En relación con las dos solicitudes de ampliación de plazo presentadas previamente por el contratista, mediante los oficios **CD-044-005** del 06 de mayo de 2026 y **CD-044-011** del 05 de junio de 2026, esta Interventoría efectuó el respectivo seguimiento técnico, administrativo y financiero al comportamiento del contrato, evidenciando que durante el desarrollo de la ejecución se presentó un desfase progresivo entre el avance físico de la obra y el flujo de fondos para el contratista.

Del análisis realizado se estableció que, durante gran parte del período de ejecución, el contratista únicamente contaba con los recursos correspondientes al pago anticipado, equivalentes al veinte por ciento (20%) del valor contractual, mientras que el avance físico de la obra alcanzaba porcentajes aproximados entre el 70% y el 80%. Esta situación implicó que una parte considerable de las actividades ejecutadas fuera financiada temporalmente con recursos propios del contratista, generando una presión significativa sobre el flujo de caja necesario para mantener el ritmo normal de ejecución.

Como resultado de dicho seguimiento y de las condiciones reales evidenciadas durante la ejecución del proyecto, el contratista presentó ante esta interventoría la solicitud de ampliación del plazo contractual, acompañada de los respectivos soportes técnicos.

2. COMPETENCIA Y ALCANCE DEL CONCEPTO DE INTERVENTORÍA

El presente concepto se emite en cumplimiento de las obligaciones contractuales asignadas a la interventoría dentro del Contrato CD-044-2025, particularmente aquellas relacionadas con:

- El seguimiento permanente al desarrollo físico y financiero del contrato.
- La emisión de conceptos y recomendaciones dirigidas a la entidad contratante respecto de modificaciones contractuales.
- La verificación de la necesidad, pertinencia y conveniencia de las actuaciones requeridas para garantizar la terminación integral de la obra.



En consecuencia, el presente documento constituye el resultado de la revisión independiente realizada por la interventoría sobre la solicitud presentada por el contratista, así como del análisis efectuado sobre el estado actual del proyecto y las necesidades técnicas identificadas durante su ejecución.

3. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA SOLICITUD DE AMPLIACIÓN DEL PLAZO CONTRACTUAL

En atención a la comunicación presentada por el contratista MATIZ ARQUITECTURA S.A.S., mediante la cual solicita la aprobación de la ampliación del plazo contractual del Contrato IP-004-2025, esta interventoría efectuó la revisión preliminar de los soportes técnicos, presupuestales y administrativos allegados, así como la verificación en campo del estado actual de ejecución del proyecto.

Como resultado de dicho análisis, se evidenció la necesidad de realizar una evaluación técnica detallada de diversas actividades complementarias que no se encontraban plenamente definidas durante la etapa inicial del contrato y que deberán ser objeto de estudios, revisión de cantidades de obra, elaboración de análisis de precios unitarios, cotizaciones y demás soportes técnicos y económicos que permitan establecer el alcance definitivo de las obras adicionales requeridas para la culminación integral del proyecto.

En este sentido, la ampliación del plazo contractual solicitada no obedece únicamente a la ejecución de nuevas actividades, sino a la necesidad de contar con el tiempo suficiente para desarrollar el proceso de análisis, validación y estructuración técnica, administrativa y presupuestal de las obras adicionales, garantizando que estas sean debidamente sustentadas, revisadas y aprobadas antes de su incorporación al contrato, en cumplimiento de los principios de planeación, economía, responsabilidad y transparencia que rigen la contratación estatal.

Una vez culminado este proceso de evaluación, se contará con los soportes técnicos necesarios para determinar las actividades adicionales indispensables para asegurar la funcionalidad, estabilidad, seguridad y correcta operación de la infraestructura, las cuales serán presentadas para su respectiva evaluación y aprobación por parte de la Entidad, permitiendo posteriormente su ejecución y la terminación integral del proyecto conforme a las especificaciones técnicas y al objeto contractual.

En consecuencia, varias de las actividades inicialmente no cuantificadas resultaron indispensables para garantizar:

- La estabilidad y continuidad de determinados sistemas constructivos.
- La correcta instalación y operación de redes técnicas.



- La integración entre las diferentes especialidades del proyecto.
- La seguridad de los usuarios finales.
- El cumplimiento de las normas técnicas aplicables.
- La adecuada terminación arquitectónica de la edificación.
- La funcionalidad integral de la infraestructura objeto del contrato.

De igual manera, esta interventoría deja constancia de que la recomendación aquí emitida es producto del seguimiento permanente realizado al contrato, de las inspecciones efectuadas en obra, del análisis de la documentación presentada por el contratista y de la verificación de las condiciones reales del proyecto, concluyendo que la ampliación del plazo representan la alternativa más conveniente para la adecuada culminación del contrato y para el cumplimiento de los fines perseguidos por la EMPRESA DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN MUNICIPAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA – EDU ANTIOQUIA.

4. REVISIÓN TÉCNICA DE LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL CONTRATISTA

En cumplimiento de las obligaciones del Contrato de Consultoría CD-044-2025, esta Interventoría realizó el análisis técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico de la solicitud de ampliación del plazo presentada por MATIZ S.A.S., verificando las condiciones reales de ejecución.

Como resultado, se evidenció que el proyecto presenta un avance entre el 90 % y el 95 %, encontrándose en su etapa final, con actividades pendientes relacionadas con terminaciones, integración de sistemas y puesta en funcionamiento. Así mismo, se verificó que las actividades solicitadas hacen parte del alcance contractual y son necesarias para la culminación integral del proyecto. La ampliación del plazo se sustenta en el tiempo requerido para adelantar el trámite de modificación contractual y ejecutar dichas actividades complementarias.

Debe precisarse que la presente solicitud de ampliación del plazo se sustenta en el tiempo efectivamente requerido para surtir el trámite de modificación contractual, circunstancia ajena al volumen económico de la adición presupuestal y ejecutar las actividades complementarias necesarias para la terminación integral y puesta en funcionamiento de la infraestructura.

Igualmente, esta Interventoría verificó que las actividades solicitadas guardan relación directa con el alcance contractual inicialmente previsto y que su ejecución permitirá obtener un producto final conforme con las especificaciones técnicas del proyecto.

5. REVISIÓN FINANCIERA



Como resultado de la revisión efectuada a las cantidades de obra ejecutadas, las condiciones encontradas durante la ejecución del proyecto y las necesidades técnicas identificadas en campo, se determinó la procedencia de realizar una adición al contrato de obra por valor de OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$**84.085.682**), valor que incluye AU y se encuentra discriminado de la siguiente manera:

- Obras adicionales (ítems no previstos): SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS (\$**69.174.670**), correspondientes a actividades que fueron identificadas durante la ejecución del proyecto y que resultan indispensables para garantizar la funcionalidad, estabilidad, seguridad y correcta terminación de la infraestructura, sin modificar el objeto contractual inicialmente pactado.
- Mayores y menores cantidades de obra: CATORCE MILLONES NOVECIENTOS ONCE MIL DOCE PESOS (\$**14.911.012**), producto del balance definitivo entre las cantidades inicialmente contratadas y las realmente requeridas para la correcta ejecución de las actividades contempladas en el contrato de obra.

Así mismo, como consecuencia de la ampliación del plazo contractual requerida para la ejecución de las actividades adicionales, resulta necesaria la continuidad de las labores de seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, jurídico y de control contractual por parte de la Interventoría. En ese sentido, se determinó la necesidad de realizar un balance a los recursos al Contrato de Consultoría CD-044-2025:

Revisión de la estructura de costos indirectos (Factor Multiplicador)

El Factor Multiplicador contratado para la interventoría siempre correspondió a 2,05. No obstante, al efectuar la revisión integral de la estructura financiera del contrato con ocasión de la presente solicitud, se identificaron dos situaciones que venían distorsionando el valor mensual reconocido:

- a) Ítems no reconocibles dentro de los costos indirectos. La estructura incluía los conceptos de SENA, Salud, ICBF y el impuesto del 4x1000, rubros que no son reconocibles.
- b) Honorarios calculados por fuera de la estructura, al 11% sobre el total con IVA. Adicionalmente, se detectó que los honorarios de la interventoría se venían liquidando por fuera de la estructura de costos, aplicando un 11% adicional sobre el valor total del contrato con IVA incluido. Este componente no aplica bajo la estructura de costos correctamente definida y fue eliminado.



Al efectuar la depuración —retirando los ítems no reconocibles y los honorarios calculados por fuera de la estructura, pero al mismo tiempo corrigiendo los honorarios dentro del Factor Multiplicador volvió a arrojar 2,05, confirmando que este es, en efecto, el factor técnicamente correcto y contractualmente pactado.

Cálculo del Factor Multiplicador			
Ítem	DESCRIPCIÓN		%
A	Salario básico		100,00%
B	Prestaciones sociales		67,78%
	Primas de servicio		8,33%
	Vacaciones		4,16%
	Cesantías		8,33%
	Intereses sobre cesantías		1,00%
	Salud		0,00%
	pensiones		12,00%
	Riesgos profesionales		6,96%
	Subsidio familiar		4,00%
	sena		0,00%
	icbf		0,00%
	dotacion		2,50%
	EPP		1,50%
	Exámenes de Ingreso - Egreso		0,50%
	viaticos		5,00%
	Subtotal A + B		54,28%
Ítem	Descripción		%
C	Costos indirectos		
	Estampilla pro-adulto mayor	\$ 10.493.254,08	11,90%
	Estampilla pro-cultura	\$ 5.246.627,04	5,95%
	Estampilla pro-hospital	\$ 2.623.313,52	2,97%
	Estampilla Pro deporte y recreación	\$ 6.558.283,80	7,44%
	Estampilla justicia familiar	\$ 5.246.627,04	5,95%
	Impuesto del 50% del 4/1000	\$ 524.662,70	0,00%
	pólizas interventoría	\$ 1.842.337,00	2,09%
	Subtotal C		36,29%
	honorarios	5%	14,11%
Ítem	Descripción		%
	Factor multiplicador		
	Factor multiplicador (A + B + C)		2,0468

FACTOR MULTIPLICADOR MODIFICADO

Cálculo del Factor Multiplicador			
Ítem	DESCRIPCIÓN		%
A	Salario básico		100,00%
B	Prestaciones sociales		67,78%
	Primas de servicio		8,33%
	Vacaciones		4,16%
	Cesantías		8,33%
	Intereses sobre cesantías		1,00%
	Salud		8,50%
	pensiones		12,00%
	Riesgos profesionales		6,96%
	Subsidio familiar		4,00%
	sena		2,00%
	icbf		3,00%
	dotacion		2,50%
	EPP		1,50%
	Exámenes de Ingreso - Egreso		0,50%
	viaticos		5,00%
	Subtotal A + B		167,78%
Ítem	Descripción		%
C	Costos indirectos		
	Estampilla pro-adulto mayor	\$ 10.493.254,04	11,90%
	Estampilla pro-cultura	\$ 5.246.627,02	5,95%
	Estampilla pro-hospital	\$ 2.623.313,51	2,97%
	Estampilla Pro deporte y recreación	\$ 6.558.283,78	7,44%
	Estampilla justicia familiar	\$ 5.246.627,02	5,95%
	Impuesto del 50% del 4/1000	\$ 524.662,70	0,59%
	pólizas interventoría	\$ 1.842.337,00	2,09%
	Subtotal C		36,89%
Ítem	Descripción		%
	Factor multiplicador		
	Factor multiplicador (A + B + C)		2,047

FACTOR MULTIPLICADOR ANTERIOR

La disminución del valor mensual de la interventoría no obedece, por tanto, a un cambio en el FM (que se mantuvo en 2,05), sino a la eliminación del 11% de honorarios que se venía reconociendo indebidamente por fuera de dicha estructura, junto con el retiro de los ítems no reconocibles señalados en el literal a).

2. Valor mensual técnicamente correcto

Con la estructura de costos depurada y el FM de 2,05 (el mismo siempre contratado), el valor mensual de la interventoría corresponde a: **\$37.998.696 mensuales**. Para el plazo inicial de seis (6) meses del contrato:

$$37.998.696 \times 6 = \$227.992.176$$

Balance financiero consolidado

Al consolidar el valor técnicamente correcto de todo el contrato de interventoría, incluyendo el mes objeto de esta prórroga, se obtiene:



Concepto	Valor
Valor técnico plazo inicial (6 meses, FM 2,05)	\$227.992.176
Valor técnico Otrosí 01 (1 mes, corregido)	\$36.808.696
Valor técnico prórroga actual (1 mes, corregido)	\$36.808.696
Total técnicamente requerido	\$301.609.568
Valor actualmente vigente en el contrato	\$305.210.747
Saldo disponible / superávit	\$3.601.179

Este ejercicio evidencia que el valor actualmente vigente del Contrato de Interventoría (\$305.210.747) es superior al valor que técnicamente correspondería aplicando de manera consistente el FM de 2,05 y la estructura de costos depurada (\$301.609.568). Esta diferencia se explica porque en el Otrosí No. 01 se reconoció un valor mayor al que técnicamente procedía, como consecuencia del error en la aplicación del FM (2,07 en lugar de 2,05) y de las demás inconsistencias señaladas.

En consecuencia, existe un saldo disponible dentro del valor ya contratado, suficiente para cubrir el mes adicional requerido en esta prórroga, por lo cual no se requiere adición de recursos al Contrato de Interventoría CD-044-2025. La corrección de la estructura financiera, manteniendo el FM técnicamente pactado (2,05), permite compensar dentro del mismo contrato el costo del período adicional que la interventoría ejecutará, sin necesidad de recursos adicionales ni devolución de recursos a la Entidad.

A diferencia del Contrato de Obra IP-004-2025, cuya prórroga corresponde a treinta (30) días calendario, el plazo de la interventoría se ampliará por un (1) mes y seis (6) días. Este término adicional de seis (6) días, posterior al cierre de la obra, obedece a la necesidad de que la interventoría adelante las siguientes actividades propias del cierre del proyecto, una vez culminada la ejecución física:

- Verificación final del cumplimiento de las especificaciones técnicas de la obra terminada.



- Elaboración y suscripción del acta de recibo final de la obra, en conjunto con la Entidad y el contratista.
- Verificación de paz y salvos del contratista con proveedores, subcontratistas y personal vinculado a la obra.
- Consolidación y entrega del informe final de interventoría y del expediente contractual para el trámite de liquidación.

En consecuencia, la Interventoría no solicita recursos adicionales por el mes y los seis (06) días requeridos, toda vez que estos se encuentran cubiertos mediante el ajuste financiero efectuado. Por lo anterior, el valor objeto de la adición presupuestal corresponde exclusivamente a los recursos requeridos para el contrato de obra.

En consecuencia, una vez consolidados los valores correspondientes a la adición del contrato de obra y a la adición requerida para el contrato de interventoría, se permitirán garantizar la ejecución de las actividades complementarias, el acompañamiento permanente de la Interventoría durante el plazo adicional y la terminación, recibo y entrega a satisfacción del proyecto, asegurando el cumplimiento de las especificaciones técnicas, contractuales y administrativas establecidas por la Entidad Contratante.

DETALLE	VALOR TOTAL
Adición Obras Extras	\$ 69.174.670,00
Adición Obras Mayores y Menores	\$ 14.911.012,00
Total Obra	\$ 84.085.682,00
Balance Interventoría	39.952.087

Esta Interventoría considera que el ajuste presupuestal solicitado se encuentra debidamente soportado desde el punto de vista técnico, financiero y contractual, toda vez que responde a necesidades verificadas durante la ejecución del proyecto, mantiene el equilibrio económico de los contratos de obra e interventoría y garantiza la adecuada culminación de la infraestructura en las condiciones de calidad, funcionalidad y oportunidad previstas por la Entidad.

De acuerdo con el balance financiero efectuado y la revisión de la ejecución presupuestal del contrato de obra e interventoría, se determinó que el valor requerido para garantizar la culminación de las actividades pendientes y la ejecución de las obras adicionales asciende a OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS **(\$84.085.682)**. En consecuencia, esta Interventoría considera técnica y financieramente procedente la adición de dicho valor al Contrato de Obra IP-004-2025, al



encontrarse debidamente soportado en el análisis de cantidades de obra, obras adicionales y el balance presupuestal elaborado durante el seguimiento contractual.

6. CONCLUSIONES

Como resultado del seguimiento permanente efectuado durante la ejecución del contrato y de la revisión integral de la documentación presentada por el contratista, esta Interventoría concluye que existen fundamentos técnicos, administrativos y contractuales suficientes para respaldar la necesidad de adelantar la modificación solicitada.

Como soporte integral de la presente solicitud y para facilitar el análisis por parte de la Entidad Contratante, la Interventoría anexa los siguientes documentos:

- Programación de obra actualizada correspondiente al plazo adicional solicitado, en la cual se refleja la secuencia de ejecución de las actividades pendientes y adicionales.
- Balance financiero del contrato de obra, con el estado de ejecución presupuestal y la proyección de los recursos requeridos para la culminación del proyecto.

Que la solicitud de adición al Contrato de Obra IP-004-2025 se encuentra plenamente justificada, en razón a que las obras adicionales y el ajuste de mayores y menores cantidades de obra corresponden a necesidades verificadas durante la ejecución del proyecto y son indispensables para garantizar la funcionalidad, estabilidad, seguridad y correcta terminación de la infraestructura, sin modificar el objeto contractual inicialmente pactado.

Que la ampliación del plazo contractual resulta procedente, toda vez que permitirá adelantar el análisis, validación, aprobación y posterior ejecución de las actividades complementarias requeridas para la culminación integral del proyecto, garantizando que estas se desarrollen con el debido soporte técnico, presupuestal y administrativo, conforme a los principios que rigen la contratación pública.

El análisis financiero efectuado por la Interventoría se estableció la necesidad de realizar un balance económico al Contrato de Consultoría CD-044-2025 para asegurar la continuidad de las labores de supervisión durante el plazo adicional. El ajuste realizado al factor multiplicador y el balance financiero del contrato permiten mantener su equilibrio económico y garantizar la disponibilidad de los recursos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones técnicas, administrativas, financieras, contables y jurídicas de la Interventoría.

La presente recomendación se emite en ejercicio de las obligaciones contractuales asignadas a esta Interventoría y con fundamento en los principios de planeación, economía, responsabilidad, eficiencia y selección objetiva que rigen la contratación pública, buscando



garantizar la correcta inversión de los recursos públicos y la terminación satisfactoria de la obra en beneficio de la Entidad y de la comunidad.

Como soporte de la presente solicitud, se anexa el documento correspondiente al Balance Presupuestal del Contrato de Consultoría CD-044-2025, en el cual se presenta el análisis financiero detallado de la ejecución contractual, identificando el valor inicial del contrato, los recursos ejecutados, el balance presupuestal disponible, el recurso menor evidenciado durante la revisión financiera y el recurso adicional requerido para garantizar la continuidad de las actividades de interventoría durante el plazo solicitado.

Este balance constituye el sustento técnico y financiero de la presente solicitud de adición presupuestal para el contrato de interventoría, permitiendo evidenciar la suficiencia de los recursos inicialmente contratados, el comportamiento de la ejecución financiera y la necesidad del ajuste económico propuesto, con el fin de mantener el equilibrio financiero del contrato y asegurar el cumplimiento integral de las obligaciones técnicas, administrativas, financieras, contables, jurídicas y de control contractual hasta la terminación y entrega a satisfacción del proyecto.

Se adjunta Balance presupuestal Interventoría

Por lo anterior, solicitamos respetuosamente a **EDU ANTIOQUIA** emitir concepto favorable y adelantar los trámites correspondientes para la concesión de una prórroga de un mes y 6 días calendario al Contrato de Consultoría CD-044-2025 y 1 mes al Contrato IP-004-2025, contados a partir de la fecha de terminación vigente.

Agradecemos la atención prestada y reiteramos nuestro compromiso de continuar desarrollando las actividades de interventoría con la responsabilidad, diligencia y calidad requeridas para la culminación satisfactoria del proyecto.

Atentamente,

JUAN CARLOS TAMAYO RAMÍREZ
Representante legal
ESPACIO 3 SAS
NIT 900.236.828-1