EDUSANRA
Empresa de Desarrollo Urbano de San Rafael

San Rafael, Antioquia, 15 de octubre de 2026

Señor
JUAN CAMILO GARCÍA CIRO
Secretario de Planeación y Obras Públicas
Municipio de San Rafael, Antioquia

ASUNTO: CONCEPTO TÉCNICO FAVORABLE CONDICIONADO SOBRE LA SOLICITUD DE OBRAS EXTRAS, MAYORES Y MENORES CANTIDADES Y ADICIÓN DE RECURSOS – CONTRATO INTERADMINISTRATIVO INTER003-2026 Y CONTRATO DE OBRA 018-CD-2026.

Cordial saludo.

La Empresa de Desarrollo Urbano de San Rafael – EDUSANRA, en calidad de entidad ejecutora del proyecto de **mantenimiento y adecuación integral de la infraestructura de la Secretaría de Hacienda Municipal**, y en ejercicio de sus funciones de seguimiento técnico, administrativo y financiero, se permite emitir **CONCEPTO TÉCNICO FAVORABLE CONDICIONADO** respecto de las últimas obras extras y ajustes presupuestales presentados para el proyecto.

Lo anterior, teniendo en cuenta la revisión de los antecedentes contractuales, las necesidades identificadas durante la ejecución, el balance presupuestal actualizado, las justificaciones técnicas de las actividades adicionales y la solicitud de recursos remitida a la Secretaría de Planeación Municipal.

1. ANTECEDENTES CONTRACTUALES

El contrato de obra N.º 018-CD-2026 fue suscrito por un valor inicial de **$201.849.677**.

Mediante Otrosí N.º 01, suscrito el 26 de septiembre de 2026, se formalizó una adición por valor de **$17.805.920**, estableciendo un valor contractual vigente de **$219.655.597** y una prórroga de 26 días, hasta el 23 de octubre de 2026.

Posteriormente, como resultado de la actualización del balance presupuestal y de la identificación de necesidades complementarias, se consolidó un presupuesto de obra por valor de **$225.473.769**, que representa una nueva adición neta solicitada de **$5.818.171**.

La presente revisión se refiere exclusivamente a esta nueva solicitud, sin duplicar los recursos incorporados mediante el Otrosí N.º 01.

2. CONCEPTO SOBRE LAS OBRAS EXTRAS

Una vez analizadas las justificaciones técnicas presentadas, EDUSANRA considera que las actividades adicionales propuestas guardan relación funcional con el objeto del contrato y contribuyen a completar las condiciones de adecuación, funcionamiento y atención al público de las instalaciones de la Secretaría de Hacienda Municipal.

Se presenta el siguiente concepto individual:

OE-17. Caja de telecomunicaciones de 30 × 30 cm y tubería IMC de 1 pulgada – $373.299

Se considera técnicamente pertinente su incorporación, teniendo en cuenta que complementa la infraestructura destinada a las redes de comunicación de las instalaciones intervenidas.

Esta actividad contribuye a mejorar la protección, organización y funcionalidad de las instalaciones de telecomunicaciones, favoreciendo su adecuado funcionamiento y mantenimiento.

Concepto: FAVORABLE.

OE-18. Suministro de doce (12) sillas interlocutoras fijas – $2.146.200

La incorporación de este mobiliario se considera funcionalmente justificada, en atención a la necesidad de adecuar los espacios administrativos y de atención al público.

Las sillas permitirán complementar las áreas destinadas a la interacción entre funcionarios y ciudadanos, contribuyendo a mejorar las condiciones de atención y organización de los espacios.

Concepto: FAVORABLE.

OE-19. Suministro de dos (2) mesas de centro de 50 × 60 cm – $266.116

Se considera pertinente su incorporación como complemento del mobiliario de las áreas de espera y atención al público.

Estos elementos permiten mejorar la distribución funcional y el aprovechamiento de los espacios intervenidos, en concordancia con la finalidad de adecuación integral de las instalaciones.

Concepto: FAVORABLE.

OE-20. Suministro e instalación de ventana en celosía para baño – $158.502

Se encuentra técnicamente justificada la incorporación de esta actividad, teniendo en cuenta la necesidad de mejorar las condiciones de ventilación natural del espacio sanitario intervenido.

La ventana permitirá favorecer la circulación del aire y contribuir a reducir la acumulación de humedad y olores, mejorando las condiciones de salubridad y funcionalidad del espacio.

Concepto: FAVORABLE.

OE-21. Suministro de silla de espera tipo tándem de tres puestos – $1.241.376

Se considera funcionalmente pertinente la incorporación de este elemento para complementar la dotación de las áreas destinadas a la atención de usuarios.

Su inclusión contribuirá a mejorar la organización y comodidad de los espacios de espera de la Secretaría de Hacienda Municipal.

Concepto: FAVORABLE.

3. CONCEPTO SOBRE MAYORES Y MENORES CANTIDADES

Respecto de los ajustes de mayores y menores cantidades incluidos en el presupuesto actualizado, EDUSANRA considera técnicamente procedente continuar con su trámite de revisión y aprobación, teniendo en cuenta que corresponden a la actualización de cantidades y actividades frente a las necesidades identificadas durante la ejecución.

Estos ajustes comprenden partidas relacionadas con demoliciones, cielo raso, pintura, instalaciones eléctricas, acabados, mobiliario y otras actividades del presupuesto contractual.

Su finalidad es adecuar el balance presupuestal a las condiciones reales del proyecto y permitir una distribución de recursos acorde con las actividades requeridas para su terminación.

4. BALANCE FINANCIERO Y SOLICITUD DE RECURSOS

De acuerdo con el presupuesto actualizado, se presenta la siguiente estructura financiera:

Concepto	Valor
Valor contractual vigente de obra	$219.655.597
Presupuesto actualizado de obra	$225.473.769
Nueva adición neta de obra	**$5.818.171**
Honorarios EDUSANRA – 5 %	$290.909
IVA sobre honorarios – 19 %	$55.273
TOTAL ADICIONAL SOLICITADO	**$6.164.353**

Se precisa que las nuevas actividades OE-17 a OE-21 representan un costo directo conjunto de **$4.185.493**.

La adición neta de obra por $5.818.171 resulta del balance integral de mayores y menores cantidades, obras extras y costos indirectos, por lo cual su aprobación deberá considerar el presupuesto consolidado y no únicamente los cinco ítems adicionales.

Los honorarios de EDUSANRA se presentan conforme al porcentaje del 5 % más IVA considerado en la solicitud.

5. CONCEPTO FINAL DE EDUSANRA

Con fundamento en las necesidades funcionales identificadas, las justificaciones técnicas presentadas y el balance presupuestal actualizado, **EDUSANRA EMITE CONCEPTO TÉCNICO FAVORABLE** respecto de la pertinencia de incorporar las obras extras OE-17, OE-18, OE-19, OE-20 y OE-21, así como de continuar el trámite de revisión y aprobación de los ajustes de mayores y menores cantidades de obra.

Se considera que las actividades propuestas contribuyen al cumplimiento de la finalidad del proyecto, al mejoramiento de las condiciones de funcionamiento de las instalaciones y a la entrega integral de los espacios intervenidos.

En consecuencia, EDUSANRA considera procedente someter a consideración de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas la solicitud de recursos adicionales por valor estimado de **SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE ($6.164.353)**, incluyendo el componente de obra, honorarios e IVA.

Adicionalmente, EDUSANRA, en su calidad de entidad ejecutora y responsable del seguimiento técnico y administrativo del proyecto, manifiesta que, de acuerdo con la revisión de las actividades adicionales solicitadas, sus cantidades de obra, condiciones técnicas y programación de ejecución, **se considera técnicamente viable desarrollar y culminar las actividades objeto de la presente solicitud dentro del plazo contractual vigente, establecido hasta el 23 de octubre de 2026**, siempre que se cuente oportunamente con las autorizaciones y formalizaciones contractuales correspondientes.

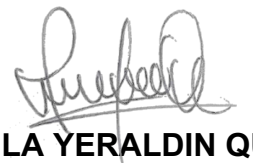
En consecuencia, y bajo las condiciones técnicas y operativas evaluadas, **no se considera necesaria una prórroga adicional del contrato**, toda vez que las actividades propuestas pueden incorporarse a la programación vigente sin afectar la fecha de terminación contractual establecida, siempre que se garantice su ejecución y entrega dentro del plazo señalado.

Se deja expresa constancia de que **la emisión del presente concepto no constituye aprobación presupuestal, autorización de ejecución ni reconocimiento económico automático**.

La aprobación de los recursos adicionales corresponde a las instancias municipales competentes, de conformidad con sus atribuciones y la normativa aplicable.

Una vez se cuente con la aprobación y formalización de los respectivos modificatorios contractuales, EDUSANRA podrá adelantar las actuaciones que correspondan dentro del marco de sus competencias.

Cordialmente,



PAULA YERALDIN QUINTERO MARÍN
Gerente y Representante Legal
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE SAN RAFAEL – EDUSANRA
NIT 901993933-5

EDUSANRA

Empresa de Desarrollo Urbano de San Rafael

Calle 20 N° 19-55 INT 503 – NIT. 901993933-5
Email: desarrollourbanosanra@gmail.com
San Rafael, Antioquia