Malambo-atlántico, octubre 16 de 2025

FAC-156-00-DIFRA-2024-152

Señores:
FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIA
Atn.: TC. FABIO ANDRES ROBLES RAMIREZ
Delegado contractual

Ref.: *CONTRATO 156-00-A-COFAC-DIFRA-2024 CUYO OBJETO ES "INTERVENTORÍA TÉCNICA, ECONÓMICA, JURÍDICA, FINANCIERA, ADMINISTRATIVA Y CONTABLE DE LA OBRA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ALOJAMIENTO PARA EL PERSONAL DE OFICIALES SOLTEROS ORGÁNICOS DEL COMANDO AÉREO DE COMBATE No. 3 UBICADO EN MALAMBO – ATLÁNTICO.*

Asunto: Solicitud de modificatorio No.4 al contrato de obra No.107-00-A-COFAC-DIFRA-2024.

Cordial saludo.

En atención a la solicitud de modificatorio No.4 al contrato de Obra No. 107-00-A-COFAC-DIFRA-2024 realizada mediante oficio No. GMZ-FAC-OBR-178 del día 08 de octubre de 2025 por la firma contratista **GMZ CONSTRUCTORES SAS**, y en consideración de los argumentos expuestos en el documento de justificación anexo al oficio mencionado, nos permitimos hacer las siguientes consideraciones:

1. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE OBRA

CONTRATO DE:	OBRA
CONTRATO No.:	107-00-A-COFAC-DIFRA-2024
OBJETO:	OBRA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ALOJAMIENTO PARA EL PERSONAL DE OFICIALES SOLTEROS ASIGNADOS AL COMANDO AÉREO DE COMBATE NO 3 UBICADO EN MALAMBO - ATLÁNTICO, CONFORME ANEXO TÉCNICO Y DEMÁS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE RIGEN EL PROCESO
CONTRATISTA:	GMZ CONSTRUCTORES SAS NIT 901.639.965-4

FECHA DE SUSCRIPCION DEL CONTRATO:	16 de septiembre de 2024
PLAZO INICIAL:	Hasta 20 de diciembre de 2024
VALOR INICIAL DEL CONTRATO:	$4.574.669.110,00 M/CTE. IVA E IMPUETOS INCLUIDOS
ANTICIPO:	50% DEL VALOR DEL CONTRATO
VALOR DEL ANTICIPO:	$2.287.334.555,00
SUSPENSION No.1	16 DE ABRIL DE 2025
REINICIO No.1	6 DE MAYO DE 2025
MODIFICATORIO 1	Firmado en SECOP II el 20 de diciembre de 2024
NUEVO PLAZO:	HASTA 20 DE MAYO DE 2025
VALOR ADICION:	N.A.
NUEVO VALOR CONTRACTUAL:	$4.574.669.110,00 M/CTE. IVA E IMPUETOS INCLUIDOS
MODIFICATORIO 2	Firmado en SECOP II el 20 de mayo de 2025
NUEVO PLAZO:	9 DE JUNIO DE 2025
VALOR ADICION:	N.A.
NUEVO VALOR CONTRACTUAL:	$4.574.669.110,00 M/CTE. IVA E IMPUETOS INCLUIDOS
ACTA DE ACUERDO DIRECTO No.1	Suscrita el 6 de junio de 2025
MODIFICATORIO 3	Firmado en SECOP II 9 DE JUNIO DE 2025
NUEVO PLAZO:	HASTA 20 DE OCTUBRE DE 2025
VALOR ADICION:	N.A.
NUEVO VALOR CONTRACTUAL:	$4.574.669.110,00 M/CTE. IVA E IMPUETOS INCLUIDOS
FECHA ACTA DE INICIO:	Octubre 21 de 2024
ESTADO DEL CONTRATO:	EN EJECUCION

2. JUSTIFICACION PRESENTADA POR EL CONTRATISTA PARA LA VIABILIDAD DE LAS ACTIVIDADES NO PREVISTAS Y SU INCLUSION EN EL MODIFICATORIO

El contratista de obra en su oficio de solicitud de modificatorio, ha solicitado la viabilidad por parte de la interventoría y aprobación por la entidad para la inclusión de actividades no previstas en dicho modificatorio; las justificaciones dada por el contratista fueron las siguientes:

- ***NP1 POZO DE INSPECCIÓN EN MAMPOSTERÍA HILADA SENCILLA DE Ø 1,20 H=3,00 M INCLUYE CONO DE REDUCCIÓN, ARO Y TAPA. NO INCLUYE EXCAVACIÓN, RETIRO O DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS.***

En el proyecto de construcción de alojamiento para oficiales solteros en el Comando Aéreo de Combate No. 3 (Malambo, Atlántico), se identificó la necesidad de incluir una actividad adicional no prevista originalmente: la construcción de un pozo de inspección en mampostería de diámetro 1,20 m y altura 3,00 m, con cono de reducción, aro y tapa (no incluye excavación ni disposición de sobrantes). Inicialmente el presupuesto contemplaba un pozo de inspección prefabricado en concreto de 1,20 m de diámetro y 1,50 m de altura (según norma EAAB), pero este resultó insuficiente frente a las exigencias técnicas del diseño hidrosanitario ajustado, dado que las cotas de las tuberías sanitarias de entrada/salida superan los 2,85 m de profundidad respecto a la rasante existente. A continuación, se presenta una justificación técnica para la inclusión de esta nueva actividad, cubriendo los aspectos solicitados.

La necesidad de este pozo de inspección adicional surge principalmente por cambios en las condiciones de diseño y topografía que no se habían anticipado en la planificación inicial. En particular, el diseño hidrosanitario definitivo – avalado por la diseñadora encargada (ST. Yeimy Samanta Mateus Guerrero) determinó que el punto de empalme de las redes sanitarias requiere una profundidad mucho mayor a la prevista. En el sitio donde confluyen las descargas sanitarias del alojamiento de oficiales solteros y del proyecto contiguo de oficiales casados, la cota de la tubería de llegada es aproximadamente 16,98 m s.n.m., mientras que la rasante o nivel de terreno/vía es 19,80 m s.n.m. Esto implica un desnivel cercano a 3 m de profundidad, excediendo por amplio margen la altura del pozo originalmente presupuestado (≈1,5 m).

Técnicamente, un pozo de inspección de mayor altura es indispensable para

asegurar la correcta conexión y flujo gravitacional de ambas redes sanitarias. Las normas de diseño de alcantarillado indican colocar un pozo de inspección cuando convergen varias tuberías o colectores en un punto y cuando existe un cambio significativo de elevación o pendiente en la red. En este caso, confluyen dos sistemas de alcantarillado (dos edificaciones descargando a un mismo punto) y hay un desnivel importante entre las cotas de llegada y salida, por lo que un pozo estándar de poca profundidad resultaría inadecuado.

De hecho, ante diferencias de nivel de esta magnitud, es necesario implementar un pozo de llegada más profundo e incluso evaluar estructuras internas de caída para manejar el salto vertical de flujo. En resumen, la actividad adicional se justifica porque el pozo inicialmente previsto no cumple con los requerimientos mínimos del proyecto: su altura resultaría insuficiente para recibir las aguas residuales del conjunto de edificaciones, lo que pondría en riesgo la funcionalidad y cumplimiento normativo de la red sanitaria.

Adicionalmente, la solución propuesta (pozo Ø1,20 m, H=3,00 m en mampostería) responde a lineamientos técnicos estandarizados. La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), cuya normativa técnica suele adoptarse como referencia nacional, especifica que todos los pozos de inspección deben tener diámetro interno de 1,20 . Para profundidades mayores a 1,5 m, se requiere un diseño acorde: por ejemplo, la norma EAAB NS-029 permite construir pozos in situ de hasta 4 m de profundidad con mampostería de hilada sencilla (espesor de muro 0,22 m) y un cono de reducción en la parte superior. Justamente ese es el caso de nuestro proyecto, por lo que el nuevo pozo propuesto se ajusta a dichas especificaciones técnicas. En síntesis, la necesidad de esta actividad adicional es ineludible para adaptar la obra a las condiciones reales de campo y de diseño, garantizando que la infraestructura sanitaria cumpla con su función de interconectar tuberías y permitir su inspección/mantenimiento de forma adecuada.

- ***NP2 SOPORTE TUBERÍA ELÉCTRICA COLGANTE CON DIÁMETRO HASTA 1" TIPO HORQUILLA.***

La necesidad de incluir la actividad adicional Soporte de tubería eléctrica colgante con diámetro hasta 1 pulgada surge porque en el diseño eléctrico se especifica el uso de soportes para fijar las tuberías EMT/IMC de 1″ (y menores) bajo los techos y estructuras, pero dichos elementos no fueron contemplados en el presupuesto del contrato. El plano de instalaciones eléctricas (Hoja L-322-DT)

contiene un detalle constructivo que indica que las tuberías eléctricas que van sobre el cielo raso del primer piso, bajo la losa, y bajo la estructura metálica de la cubierta en el segundo piso, deben ser fijadas mediante soportes colgantes. Sin embargo, en los análisis de precios unitarios (APU) contractuales para el suministro e instalación de tuberías EMT e IMC no se incluyeron los accesorios de fijación requeridos para esta tarea, lo que constituye una deficiencia u omisión en la documentación técnico y presupuestal. En este caso, al iniciar la ejecución de las redes eléctricas se descubrió que no había prevista ninguna partida para los soportes colgantes, a pesar de ser imprescindibles para montar correctamente la tubería metálica en las ubicaciones indicadas.

Es importante destacar que toda tubería eléctrica metálica (tipo EMT/IMC) debe instalarse firmemente sujeta al techo o estructura mediante grapas, abrazaderas o colgantes. Estos accesorios son parte integral de una instalación eléctrica segura. El diseño eléctrico exige que las tuberías queden suspendidas de forma estable (no simplemente apoyadas sobre cielos rasos ni colgadas sin soporte), por lo que se deben montar soportes colgantes o cables metálicos a intervalos apropiados que garanticen el apoyo adecuado de la tubería EMT. En resumen, la actividad adicional se hace necesaria para cumplir con las especificaciones técnicas del proyecto y las prácticas estándar de instalación, corrigiendo la omisión en el presupuesto inicial y asegurando que las tuberías eléctricas queden correctamente soportadas conforme al detalle constructivo del plano L-322-DT.

- ***NP3 CLOSETS EN MELAMÍNICO 15MM RH COLOR OLMO SEGÚN DISEÑO.***

La necesidad de incluir esta actividad adicional surge porque la especificación original (ítem contractual 14.2) contemplaba fabricar los closets con tableros de melamina RH de 9 mm de espesor en color Olmo. Tras iniciar el proceso, se identificaron problemas técnicos y de suministro con ese material: ningún proveedor local aceptó fabricar closets con melamina de 9 mm debido a su espesor tan delgado, poco convencional para mobiliario estructural. Un sondeo de mercado confirmó que los tableros melamínicos decorativos (como el color Olmo) no se comercializan en 9 mm de espesor de forma estándar; por ejemplo, el acabado “Olmo Alpino” RH de Maciza se ofrece a partir de 15 mm, mientras que las melaminas de 9 mm suelen estar disponibles solo en colores básicos (blanco, etc.) para usos muy limitados. Esto respalda que el 9 mm “no es comercial” en este contexto, haciendo prácticamente imposible su adquisición.

Desde el punto de vista técnico, incluso si se obtuvieran tableros de 9 mm, fabricar closets con ese espesor resulta inviable. El diseño del closet incluye entrepaños (repisas internas), cajoneras y puertas batientes, elementos que requieren rigidez y soporte de herrajes: un panel de 9 mm carece de la resistencia necesaria para tramos largos, causando pandeo o flexión excesiva bajo carga. Estudios en carpintería indican que doblar el espesor de un estante incrementa exponencialmente su capacidad de carga (duplicar el grosor multiplica por 8 la resistencia a la flexión); por tanto, un tablero de 15 mm es mucho más rígido que uno de 9 mm (aprox. 4 a 5 veces más resistente a la deflexión). De hecho, expertos en sistemas de clóset señalan que incluso utilizar tableros de 5/8” (15 mm) es apenas aceptable, pues en luces largas la deflexión es alta y los paneles verticales tienden a flexar; lo óptimo es 3/4” (18-19 mm) para garantizar estabilidad. Consecuentemente, pretender construir módulos de closet con solo 9 mm va contra las buenas prácticas, ya que sería todavía más endeble. Además, un espesor tan reducido dificulta la instalación de herrajes: las bisagras de puertas y los sistemas de unión atornillada están diseñados para espesores estándar de 15 mm en adelante, asegurando suficiente agarre y profundidad de anclaje. Con 9 mm, los tornillos atravesarían o astillarían el panel, comprometiendo la firmeza de las uniones. En resumen, surgió la necesidad de cambiar a un material más robusto (melamina RH de 15 mm) porque el diseño original con 9 mm no era técnicamente factible ni conseguible en el mercado, arriesgando la funcionalidad y calidad del mobiliario requerido.

- ***NP4 SUMINISTRO E INSTALACION DE KIT DE INCRUSTACIONES PARA BAÑO (TOALLERO, PORTARROLLO, PERCHA Y JABONERA) REF. CORONA CASCADE X 4 O SIMILAR***.

Identificado como un elemento esencial para la dotación y funcionalidad completa de las unidades sanitarias.

Esta propuesta de inclusión se fundamenta en un análisis técnico que demuestra una discrepancia entre las especificaciones originales y la naturaleza residencial del proyecto, proponiendo una solución que optimiza la funcionalidad, la estética, la calidad certificada y la eficiencia económica de la obra.

• Inadecuación Funcional, Estética y Económica para el Contexto del Proyecto La aplicación directa de los ítems especificados constituye una sobre especificación técnica y funcional que no se alinea con el propósito fundamental del proyecto. El alcance de la obra es explícitamente residencial: "alojamiento

para oficiales solteros", con una tipología "tipo apartamento". El patrón de uso diario corresponde al de una vivienda privada, no al de una instalación pública de alto tráfico.

Desde esta perspectiva, la especificación original, si bien cumple con el criterio literal de durabilidad material, falla en satisfacer el propósito esencial del contrato, que es entregar unidades de alojamiento funcionales, duraderas y, crucialmente, apropiadas para el personal.

Las características institucionales (alta capacidad, sistemas antivandálicos) resultan innecesarias y contraproducentes en un entorno residencial:

- ✓ Funcionalmente: Generan una apariencia voluminosa e industrial, requieren llaves especiales para la recarga de consumibles y están diseñados para formatos de jabón y papel que no son de fácil adquisición para un usuario particular.
- ✓ Estéticamente: Imponen un ambiente institucional e impersonal que entra en conflicto con la atmósfera de confort y habitabilidad que se espera de las dependencias privadas de un oficial.
- ✓ Económicamente: El costo acumulado de estos tres ítems individuales y sobre especificados es considerablemente superior a una solución integral diseñada específicamente para el uso residencial.

Por lo tanto, esta solicitud de modificación no representa una disminución en la calidad, sino una corrección técnica necesaria para alinear la especificación con el objetivo final del proyecto, garantizando que el producto entregado sea idóneo para su uso y cumpla con las expectativas del usuario final.

- ***NP5 SOPORTE TUBERÍA ELÉCTRICA COLGANTE TIPO RIEL CHANEL CON DIÁMETRO HASTA 1".***

La necesidad de incorporar esta actividad surge de una discrepancia identificada entre los planos de diseño eléctrico y el presupuesto de obra, la cual impide la ejecución de las redes eléctricas según las especificaciones técnicas del proyecto, el tipo de soporte para estas tuberías EMT específicamente las de luces de emergencia que van por el pasillo de primer y segundo piso, junto a las de luminarias del pasillo, para garantizar la separación entre las tuberías y un soporte ubicado en un mismo lugar como riel indicado para este tipo de tuberías y que garantiza el cumplimiento de su función y norma, sin aumentar su costo por instalación de soportes de otro tipo como el horquilla que aumentaría su cantidad por unidad.

3. **SOLICITUD DE ADICION**

   El contratista presenta Balance del contrato de obra No.107-00-A-COFAC-DIFRA-2025, para aprobación por parte de la interventoría y visto bueno por parte de la entidad para su formalización dentro del modificatorio solicitado, dentro de este balance presentan que como consecuencia de la inclusión del NP3 CLOSET MELAMININICO 15MM RH COLOR OLMO SEGÚN DISEÑO, aumenta el presupuesto contractual en $38.703.579,00; por lo cual solicitan adición al contrato por este valor.

4. **JUSTIFICACION PRESENTADA POR EL CONTRATISTA PARA SOLICITUD DE PRORROGA AL CONTRATO No.107-00-A-COFAC-DIFRA-2024.**

   Actualmente, GMZ CONSTRUCTORES SAS pone en conocimiento de esta interventoría mediante solicitud hecha en oficio No.GMZ-FAC-OBR-178 del 8 de octubre de 2025, que debido a las demoras sistemáticas en el ingreso de personal a la base CACOM 3 para el inicio de actividades diarias, afectaciones por suministro e instalación de ventaneria, inclusión de actividades no previstas principalmente el de Closets melaminico 15MM RH COLOR OLMO SEGÚN DISEÑO; se generan atrasos en la ejecución de la programación contractual de obra actual, por lo cual solicitan modificatorio para ampliación de tiempo y forma de pago al contrato de obra así:

   FECHA DE INICIO DE LA PRORROGA: 21 de OTUBRE de 2025
   FECHA DE FINALIZACION DE PRORROGA: 15 de DICIEMBRE de 2025
   TIEMPO TOTAL DE PRORROGA: 56 días calendario

5. **SOLICITUD DE CAMBIO DE ESPECIFICACION** de los ítems 12.9 guarda escoba en porcelanato madera woodland-b 60x60 café, tráfico: comercial alto y 12.10 porcelanato madera woodland-b 60x60 café, tráfico: comercial alto

CONCEPTO DE LA INTERVENTORÍA

En el análisis administrativo de la solicitud presentada por el contratista mediante el Oficio No. GMZ-FAC-OBR-164, relacionada con la inclusión de ítems no previstos (NPS), se precisa que, se llevó a cabo el estudio, análisis y verificación de la solicitud realizada por el contratista, generando oficios de respuesta y mesas de trabajo con la participación de la Gerencia del Proyecto, el Supervisor de la Interventoría, el Equipo Estructurador, el Contratista de Obra y esta Interventoría, igualmente con el objeto de revisar en detalle los requerimientos y pronunciamientos presentados por el constructor.

Como resultado de dicho ejercicio, se efectuó la verificación técnica y administrativa de cada solicitud, validando únicamente aquellos NPS que cumplían con los criterios de funcionalidad, normatividad y pertinencia constructiva. Finalmente, se estableció como compromiso la consolidación y perfeccionamiento de los soportes técnicos y documentales necesarios para su radicación oficial ante la Entidad, con el fin de adelantar los trámites administrativos correspondientes, los cuales motivan la emisión del Oficio GMZ-FAC-OBR-178.

De estas acciones desde la solicitud del contratista, las respuestas dadas por la interventoría y mesas de trabajo se consignan en el siguiente cuadro:

FECHA	CONSECUTIVO DE OFICIO	REMITE	DIRIGIDO A	ASUNTO
11/09/2025	GMZ-FAC-OBR-164	GMZ CONSTRUCTORES SAS	CONSORCIO 738	Entrega de análisis de precios unitarios (APU) - actividades no previstas No.03
12/09/2025	FAC-156-00-DIFRA-2024-135	CONSORCIO 738	GMZ CONSTRUCTORES SAS, CC Mayor Matías Moreno Vaca - Capitán Jonathan Rodríguez	Conminación a presentar documentación completa requerida para la solicitud de NP's en el contrato de obra y por tanto celebración de modificatorio al contrato.
12/09/2025	GMZ-FAC-OBR-165	GMZ CONSTRUCTORES SAS	CONSORCIO 738	RESPUESTA AL OFICIO NO. FAC-156-00-DIFRA-2024-135 – DOCUMENTACIÓN DE ACTIVIDADES NO PREVISTAS (NP)

13/09/2025	FAC-156-00-DIFRA-2024-137	CONSORCIO 738	GMZ CONSTRUCTORES SAS, CC. Capitán Jonathan Rodríguez	Respuesta al oficio GMZ -FAC-OBR-164 del 10 de septiembre de 2025, donde se rechaza el NP de ventaneria e instalación de equipos eléctricos transformador y tablero de maniobras, y se encuentran en revisión el pozo de inspección, soporteria para tubería eléctrica, porcelanato de piso, guarda escoba y madera.
16/09/2025	FAC-156-00-DIFRA-2024-139	CONSORCIO 738	GMZ CONSTRUCTORES SAS, CC. Capitán Jonathan Rodríguez	Observaciones a los ítems no previstos presentados mediante oficio GMZ-FAC-OBR-164 del 10 de septiembre de 2025
20/09/2025	Mesas de trabajo entre obra e interventoría	CONSORCIO 738 - GMZ CONSTRUCTORES SAS	N.A.	Socialización con el contratista de obra de las observaciones realizadas por la interventoría luego de la revisión de los NP presentados por este. Producto del cual quedan compromisos de subsanación de documentos concernientes al NP de pozo de inspección y Closets melaminico
23/09/2025	GMZ-FAC-OBR-168	GMZ CONSTRUCTORES SAS	CONSORCIO 738	ENTREGA DE ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS (APUS) – ACTIVIDADES NO PREVISTAS No. 03 V2
24/09/2025	FAC-156-00-DIFRA-2024-143	CONSORCIO 738	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA – SUPERVISOR DEL CONTRATO	Solicitud de aprobación de NP's a la entidad
26/09/2025	COMITÉ DE OBRA CON DIFRA	GERENTE DEL PROYECTO, INTERVENTORÍA, CONTRATISTA DE OBRA, SUPERVISOR DEL CONTRATO DE INTERVENTORIA	N.A.	Al finalizar el comité con DIFRA, se continuó con comité técnico para evaluación de los NP solicitados por el contratista de obra, donde la interventoría informó cuales eran los solicitados, aprobados y desaprobados por interventoría y se dirimió sobre la ventaneria metálica y closets melamínicos.
30/09/2025	FAC-S-2025-036592-CE / C-3 29-09-2025 VF.	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA	CONSORCIO 738	Respuesta solicitud de revisión de actividades no previstas CTO No.107-00-A-COFAC-DIFRA-2024
02/10/2025	Mesa de trabajo para definición de la ventaneria del contrato 107 – Grabada en TEAM	Gerencia del Proyecto, el Supervisor de la Interventoría, el Equipo Estructurador, el Contratista de Obra y esta Interventoría	N.A.	Se trató el tema de la ventaneria, dirimiendo sobre las opciones presentadas por el contratista como series diferentes a la 50 que podrían usarse, pero se concluyó que no cumplían técnicamente con las especificaciones de la contractual por tanto por ser de menor especificación no debería conservar el valor contractual

				como lo proponía el contratista, el gerente del proyecto concluye que el contratista debe ejecutar el ítem como se encontraba en el contrato.
06/10/2025	Mesa de trabajo para definición de la ventaneria del contrato 107 – Grabada en TEAM	Gerencia del Proyecto, el Supervisor de la Interventoría, el Equipo Estructurador, el Contratista de Obra y esta Interventoría	N.A.	Esta mesa de trabajo se realizó con el objeto de cerrar la definición de la ejecución de la ventaneria del proyecto, dadas las objeciones del contratista con respecto a la consecución del perfil contractual y tiempos de fabricación por no encontrarse en stock. En esta mesa de trabajo se concluyó que el contratista debía ejecutar el ítem contractual en el perfil contratado, y que se confirmara en conjunto con la interventoría y supervisión al menos dos cotizaciones a proveedores para definir el tiempo de fabricación, transporte e instalación de esta ventaneria, para tener en cuenta en modificatorio para solicitud de prórroga.

En este contexto, la gestión administrativa previamente adelantada en relación con los ítems no previstos (NP) constituye un insumo técnico y documental debidamente sustentado, que respalda la necesidad de ampliar el plazo contractual mediante el Modificatorio No.4. Dicha ampliación tiene como propósito exclusivo garantizar la correcta ejecución de los ítems validados, optimizar la secuencia constructiva y asegurar la culminación integral y conforme del objeto contractual.

No obstante, es pertinente precisar que el aval técnico otorgado por esta Interventoría a algunos ítems no previstos (NP) no exime al contratista del cumplimiento de los plazos contractuales establecidos, ni constituye fundamento suficiente para trasladar responsabilidades administrativas a la interventoría. La aprobación de nuevos precios hace parte de los procedimientos ordinarios de la ejecución contractual, enmarcados dentro de la gestión técnica, presupuestal y administrativa, y en ningún caso puede invocarse como justificación de posibles retrasos derivados de deficiencias en la planeación o en la gestión interna del contratista, las cuales se encuentran debidamente documentadas en la documentación de ejecución del contrato.

Luego de realizado el estudio de la solicitud del contratista, LA INTERVENTORIA AVALA y da su aprobación a la solicitud realizada por el contratista de obra en su oficio GMZ-FAC-OBR-178, con base en los argumentos presentados y los soportes de los mismos, mediante la verificación de la información suministrada y certificando la veracidad de la información dada como hora de ingreso a la base, la información de los proveedores del sistema de aluminio para la ventaneria perfil serie 50 y el tiempo necesario

para la fabricación del insumo y de las ventanas como tal, transporte e instalación; viabilidad a las actividades no previstas y los APU pactados con el contratista, además de la viabilidad del tiempo de prorroga solicitado.

Así las cosas, esta interventoría solicita al delegado contractual; que la entidad de trámite al modificatorio No.4, al contrato de obra No.107-00-A-COFAC-DIFRA-2024, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. INCLUSION DE ACTIVIDADES NO PREVISTAS

La interventoría encontró necesaria la inclusión de las actividades no previstas solicitadas por el contratista de obra, toda vez que son necesarias para la correcta ejecución de las actividades contractuales, convirtiéndose en predecesoras o sucesoras de estas. Por tanto, se da la viabilidad a la inclusión de los siguientes ítems no previstos:

- **NP1** *POZO DE INSPECCIÓN EN MAMPOSTERÍA HILADA SENCILLA DE Ø 1,20 H=3,00 M INCLUYE CONO DE REDUCCIÓN, ARO Y TAPA. NO INCLUYE EXCAVACIÓN, RETIRO O DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS.*

Técnico:
La justificación para el aumento de la profundidad del pozo de inspección, dada por el contratista es correcta, toda vez que tiene su fundamento en una variación de las cotas del sistema de drenaje de aguas negras del alojamiento, las cuales afectaban las cotas contempladas en el diseño inicial por la pendiente manejada del 1% además de la conexión del proyecto vecino contrato 099 alojamiento de casados, cuya cota de llegada este pozo es mayor que la profundidad contemplada en el diseño y que por tanto el pozo contractual que es de 1.5m, por lo cual la profundidad del pozo debe ser de 3m de profundidad. Esta información quedó como resultado de las mesas de trabajo realizadas en DIFRA- Bogotá, con el comité estructurador del proyecto durante los días del 21 al 25 de mayo de 2025, consignada en el Acta de esas mesas de trabajo, se muestra a continuación la extracción de dicho documento, sin embargo al variar la profundidad del pozo esta interventoría consulta la NORMA TECNICA COLOMBIANA No.NS029 V5.0 – EAAB NORMA TECNICA, en la cual determina que debido a la profundidad de 3m, el cuerpo del pozo se puede construir en mampostería de una sola hilada ubicando los ladrillos radialmente, pero el cono de reducción debe ser en concreto, teniendo en cuenta la norma, se realizó la verificación del APU propuesto por el contratista y se pactó el precio del APU de este ítem.
Por lo anterior la interventoría aprueba técnicamente la construcción del pozo de

inspección ampliando su profundidad hasta 3m.

Financiero:
El contratista presentó en su propuesto un análisis financiero en el que presentaba como precio unitario por Unidad del pozo, por $5.255.913,00 costo directo, representados en equipos, herramientas, materiales y mano de obra, el precio finalmente pactado es de $4.232.904,89, Costo directo.

- **NP2** *SOPORTE TUBERÍA ELÉCTRICA COLGANTE CON DIÁMETRO HASTA 1" TIPO HORQUILLA.*

Técnico:
De acuerdo a la norma aplicable la ductería eléctrica colgante que debe ser EMT, y de acuerdo como está indicada en los diseños la tubería de iluminación del primer nivel por donde está ubicada no puede ser apoyada sobre cielo raso, sino que debe ser colgante de placa, accesorios que no están contemplados en el ítem contratado como el 7.2.4 y 7.2.5, correspondientes a tubería EMT, por lo cual la interventoría da su aprobación para la solicitud de inclusión de este NP en el contrato.

Financiero:
Desde el factor financiero esta interventoría realiza un análisis del APU presentado por el contratista el cual fue presentado por valor de $ 15.832,00 costo directo y el precio finalmente pactado es de $7.136,30, costo directo.

- **NP3** *CLOSETS EN MELAMÍNICO 15MM RH COLOR OLMO SEGÚN DISEÑO*

Técnico:
Este ítem es presentado por el contratista teniendo en cuenta las recomendaciones técnicas de proveedor e instalador de los closets, que no recomienda la lámina 9mm RH para este tipo de muebles, debido a que se pandea la lámina, tampoco es recomendable para cajones y entrepaños porque la capacidad de soporte es baja, además al ser instalada por los accesorios de instalación como tornillos, puntillas, bisagras se pueden partir o lo que en el medio llamar se “explotan”, esta información fue ratificada por esta interventoría mediante cotizaciones y certificaciones de la información, las cuales se adjuntan al presente documento. Los espesores recomendados son 18mm o 20mm el mínimo recomendado para closets es de 15mm. Basados en lo anterior la interventoría da viabilidad técnica a la solicitud realizada por el contratista de cambio de 9mm a 15mm.

Financiero:
Desde el factor financiero esta interventoría realiza un análisis del APU presentado por el contratista el cual fue presentado por valor de $765.480,00 costo directo y el precio finalmente pactado es de $779.538, costo directo, debido a la corrección de la cantidad del insumo accesorios en acero inoxidable.

- **NP4** *SUMINISTRO E INSTALACION DE KIT DE INCRUSTACIONES PARA BAÑO (TOALLERO, PORTARROLLO, PERCHA Y JABONERA) REF. CORONA CASCADE*4 O SIMILAR*

Técnico:
Este ítem es presentado por el contratista teniendo en cuenta las mesas de trabajo en DIFRA-Bogotá, durante las cuales con el comité estructurador del proyecto, contratista de obra e interventoría se concluyó que los accesorios contratados para baños como la papelera, toallero, dispensador de papel y de jabón, estaban sobredimensionados teniendo en cuenta la tipología del proyecto que es de carácter residencial y no comercial, por lo cual se decidió reducir el tamaño al adecuado para baños tipo residenciales, por lo cual se avala la inclusión del ítem propuesto.

Financiero:
Desde el factor financiero esta interventoría realiza un análisis del APU presentado por el contratista el cual fue presentado por valor de $160.000,00 costo directo y el precio finalmente pactado es de $158.357,18 costo directo.

- **NP5** *SOPORTE TUBERÍA ELÉCTRICA COLGANTE CON DIÁMETRO HASTA 1" TIPO RIEL.*

Técnico:
De acuerdo a la norma aplicable la ductería eléctrica colgante que debe ser EMT, y de acuerdo como está indicada en los diseños la tubería de iluminación de emergencia que va por los pasillos de primer y segundo nivel, al igual que la de iluminación de pasillos, por encontrarse ubicadas una al lado de la otra, es preferible y mas económico ubicar un soporte tipo riel que varios tipos horquilla en cada tubo, por lo cual se avala la propuesta del contratista.

Financiero:
Desde el factor financiero esta interventoría realiza un análisis del APU presentado por el contratista el cual fue presentado por valor de $23.060,00 costo directo y el precio finalmente pactado es de $14.231,11 costo directo.

2. INCLUSION DE CAMBIO DE ESPECIFICACION

Esta interventoría solicita realizar la inclusión en el modificatorio del formato GA-JELOG-FR-114 FORMATO ACTA CAMBIO DE ESPECIFICACIONES, toda vez que fue necesaria la realización del cambio de especificación de los siguientes ítems sin llegar a afectar su valor contractual:

- **GUARDA ESCOBA EN PORCELANATO 60X60 BEIGE, TRÁFICO: COMERCIAL ALTO**

La referencia de porcelanato tipo madera color café (Woodland-B) especificada originalmente en el ítem contractual 12.9 ha sido descontinuada por el fabricante, según confirmación de proveedores en el mercado. Esta novedad fue verificada y validada por la Interventoría del proyecto, la cual constató la indisponibilidad de dicho material a nivel comercial. En consecuencia, se presenta la necesidad técnica de ajustar la especificación de acabado: se reemplazará únicamente el tono o color del guarda escoba, manteniendo el mismo formato (baldosa porcelanato) y las demás características técnicas equivalentes al producto inicial. Esta situación ha sido documentada mediante los oficios GMZ-FAC-OBR-141 y GMZ-FAC-OBR-151, en los cuales el Contratista solicita formalmente la aprobación del cambio de referencia debido a la discontinuidad del material original en el mercado y por lo cual la interventoría a través del supervisor del contrato mayor Matías Moreno Vaca, solicitó aprobación a la entidad mediante oficio FAC-156-00-DIFRA-2024-125, luego de la cual la entidad responde mediante correo electrónico que se aprueba el cambio de color manteniendo las especificaciones técnicas de la misma como tráfico, tipo de baldosa, tamaño y se le notifica al contratista, verbalmente y en comité la aprobación y posteriormente para dejar trazabilidad por escrito mediante oficio FAC-156-00-DIFRA-2024-128. Por lo anterior se realiza la aprobación de solicitud del NP para formalizar el cambio de color que estaba especificado en el nombre del ítem. Se adjuntan ambos oficios.

12.9	GUARDA ESCOBA EN PORCELANATO MADERA WOODLAND-B 60X60 CAFE, TRÁFICO: COMERCIAL ALTO

La interventoría presentó en el oficio de solicitud de cambio de color todos los soportes de las cotizaciones realizadas para verificación de la descontinuación de esta referencia de porcelanato y cotizaciones del porcelanato a presentar como opción. Con el fin de verificar que el porcelanato a instalar podía conservar el precio contractual por unidad de medida, a pesar del cambio de color.

- **PORCELANATO 60X60 BEIGE, TRÁFICO: COMERCIAL ALTO**

La referencia de porcelanato tipo madera color café (Woodland-B) especificada originalmente en el ítem contractual 12.9 ha sido descontinuada por el fabricante, según confirmación de proveedores en el mercado. Esta novedad fue verificada y validada por la Interventoría del proyecto, la cual constató la indisponibilidad de dicho material a nivel comercial. En consecuencia, se presenta la necesidad técnica de ajustar la especificación de acabado: se reemplazará únicamente el tono o color del guarda escoba, manteniendo el mismo formato (baldosa porcelanato) y las demás características técnicas equivalentes al producto inicial. Esta situación ha sido documentada mediante los oficios GMZ-FAC-OBR-141 y GMZ-FAC-OBR-151, en los cuales el Contratista solicita formalmente la aprobación del cambio de referencia debido a la discontinuidad del material original en el mercado y por lo cual la interventoría a través del supervisor del contrato mayor Matías Moreno Vaca, solicitó aprobación a la entidad mediante oficio FAC-156-00-DIFRA-2024-125, luego de la cual la entidad responde mediante correo electrónico que se aprueba el cambio de color manteniendo las especificaciones técnicas de la misma como tráfico, tipo de baldosa, tamaño y se le notifica al contratista, verbalmente y en comité la aprobación y posteriormente para dejar trazabilidad por escrito mediante oficio FAC-156-00-DIFRA-2024-128. Por lo anterior se realiza la aprobación de solicitud del NP para formalizar el cambio de color que estaba especificado en el nombre del ítem. Se adjuntan ambos oficios.

12.10	PORCELANATO MADERA WOODLAND-B 60X60 CAFE, TRÁFICO: COMERCIAL ALTO

La interventoría presentó en el oficio de solicitud de cambio de color todos los soportes de las cotizaciones realizadas para verificación de la descontinuación de esta referencia de porcelanato y cotizaciones del porcelanato a presentar como opción. Con el fin de verificar que el porcelanato a instalar podía conservar el precio contractual por unidad de medida, a pesar del cambio de color.

3. ADICION AL CONTRATO DE OBRA No.107-00-A-COFAC-DIFRA-2024

Del análisis efectuado, esta interventoría reconoce como hechos sobrevinientes y procedentes dentro del periodo evaluado:

- La ejecución de los Nuevos Precios No Previstos (arriba mencionados) validados por esta interventoría, cuya ejecución demanda tiempo adicional para su correcta incorporación y ejecución. Finalmente se deja constancia de que los NPS fueron tratados en mesas de trabajo y consignados en actas (reunión DIFRA del 26 de septiembre, 2 de octubre y 6 de octubre de 2025), constituyendo el soporte técnico y jurídico de su procedencia.
- Se evidenció que la salida recurrente de personal con experiencia obligó al contratista a vincular nuevos trabajadores, generando afectaciones en la productividad y la continuidad de las actividades. Cada ingreso requirió nuevamente surtir gestiones administrativas ante el CACOM 3 como estudios de seguridad y acreditaciones, exámenes médicos, afiliaciones al sistema de riesgos laborales, inducciones en SST y capacitaciones en actividades críticas, trámites que, junto con los controles de acceso y validaciones de seguridad, implicaron demoras.

  Estos procedimientos ocasionaron tiempos improductivos y una disminución temporal en el rendimiento, debido a la adaptación del nuevo personal a las condiciones específicas del proyecto. La rotación de cuadrillas responde a dinámicas del mercado laboral y no es imputable a la entidad, a la interventoría ni al contratista.

  En conclusión, la rotación de personal y los tiempos derivados de los procedimientos de ingreso constituyeron factores reales que incidieron en el avance físico de la obra, sustentando la necesidad de una prórroga del plazo mediante el Modificatorio No. 4 para garantizar la adecuada ejecución del objeto contractual.

  El balance contractual se ha mantenido hasta la fecha, de acuerdo con el seguimiento y control realizado por esta interventoría a las cantidades contratadas y efectivamente ejecutadas y a su vez teniendo en cuenta las proyectadas que no han sido ejecutadas hasta el momento. No obstante, la necesidad de inclusión de actividades no previstas genera la necesidad de una adición presupuestal para su ejecución y cumplimiento al objeto contractual. Por lo anterior la interventoría da viabilidad a esta adición y solicita esta adición a la entidad teniendo en cuenta las justificaciones manifestadas.

  El monto solicitado es:

  ADICION PRESUPUESTAL SOLICITADA: TREINTA Y OCHO MILLONES SETESCIENTOS TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. ($38.703.579,00).

Por lo cual el estado financiero del contrato para generar el modificatorio, el siguiente:

BALANCE FINANCIERO DEL CONTRATO	
VALOR INICIAL DEL CONTRATO	**$4.574.669.110,00**
ANTICIPO CONSIGNADO A FIDUCIA POR EL 50% DEL VALOR DEL CONTRATO	$2.287.334.555,00
VALOR PAGADO POR CONCEPTO DE ANTICIPO A LA FECHA	$2.287.334.555,00
VALOR AMORTIZADO DEL ANTICIPO	$1.286.254.577,73
VALOR POR AMORTIZAR DEL ANTICIPO	$1.001.079.977,28
MAYORES Y MENORES CANTIDADES E ITEMS NO PREVISTOS	$ 38.703.579,00
VALOR PAGADO EN CORTES DE OBRA	$2.572.509.155,45
CONDICIONES ACTUALIZADAS VALOR DEL CONTRATO	**$ 4.613.372.689,00**

4. SOLICITUD DE PRORROGA AL CONTRATO No.107-00-A-COFAC-DIFRA-2024

Luego de realizado el estudio de la solicitud del contratista, LA INTERVENTORIA AVALA y da su aprobación a solicitud de ampliación en tiempo de ejecución y forma de pago al contrato de obra No.107-00-A-COFAC-DIFRA-2024 con base en los argumentos presentados y los soportes de los mismos, mediante la verificación de la información suministrada y certificación de la veracidad de la misma.

Así las cosas, esta interventoría solicita al delegado contractual:

- Que la entidad de trámite al modificatorio No.4, al contrato de obra No.107- 00-A-COFAC-DIFRA-2024, de acuerdo con las siguientes condiciones citadas y consignadas en el cuadro donde se muestran las nuevas condiciones de las cláusulas contractuales afectadas.

  FECHA DE INICIO DE LA PRORROGA: 21 de octubre de 2025
  FECHA DE FINALIZACION DE PRORROGA: 15 de diciembre de 2025
  TIEMPO TOTAL DE PRORROGA: 56 días calendario
- El contratista de obra estará obligado a realizar las modificaciones necesarias a las garantías del contrato principal.
- La interventoría solicita que se afecte la forma de pago del contrato de obra, los cuales serán pagados en las siguientes condiciones:

CONTRACTUAL MODIFICATORIO 3	SOLICITADO
PAGOS PARCIALES DE ACUERDO A LA EJECUCIÓN DE OBRA. Pagos parciales durante el SEGUNDO Y TERCER CUATRIMESTRE DE LA VIGENCIA 2025; previo recibo a satisfacción del corte de obra y amortización del anticipo en proporción al porcentaje otorgado, contra presentación de la factura, acta de recibo parcial a satisfacción debidamente firmada por EL CONTRATISTA y EL INTERVENTOR O SUPERVISOR y ORDENADORDEL GASTO, certificado de pago a los aportes parafiscales y a los fondos de pensiones y cesantías, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789. de 2002, modificado por el artículo primero de la ley 828 de 2003, y demás trámites administrativos correspondientes. **PAGO FINAL CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL CONTRATO.** El saldo del contrato, es decir, los recursos que no se hayan comprometido dentro de los pagos parciales efectuados, corresponderán al saldo del contrato y serán constituidos con cargo al PAC TERCER CUATRIMESTRE DE 2025, previo recibo a satisfacción final de obra y amortización total del anticipo, contra presentación de la factura, acta de recibo parcial a satisfacción debidamentefirmada por EL CONTRATISTA y EL INTERVENTOR O SUPERVISOR y ORDENADOR DEL GASTO, certificado de pago a los aportes parafiscales y a los fondos de pensiones y cesantías,	**PAGOS PARCIALES DE ACUERDO A LA EJECUCIÓN DE OBRA.** Pagos parciales durante el SEGUNDO Y TERCER CUATRIMESTRE DE LA VIGENCIA 2025; previo recibo a satisfacción del corte de obra y amortización del anticipo en proporción al porcentaje otorgado, contra presentación de la factura, acta de recibo parcial a satisfacción debidamente firmada por EL CONTRATISTA y EL INTERVENTOR O SUPERVISOR y ORDENADOR DEL GASTO, certificado de pago a los aportes parafiscales y a los fondos de pensiones y cesantías, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789. de 2002, modificado por el artículo primero de la ley 828 de 2003, y demás trámites administrativos correspondientes. **PAGO FINAL CORRESPONDIENTE AL SALDO DEL CONTRATO.** El saldo del contrato, es decir, los recursos que no se hayan comprometido dentro de los pagos parciales efectuados, corresponderán al saldo del contrato y serán constituidos con cargo al PAC DICIEMBRE DE 2025 Y/O CUENTAS POR PAGAR en PRIMER TRIMESTRE DE 2026, previo recibo a satisfacción final de obra y amortización total del anticipo, contra presentación de la factura, acta de recibo parcial a satisfacción debidamente firmada por EL CONTRATISTA y EL INTERVENTOR O SUPERVISOR y ORDENADOR DEL GASTO, certificado de pago a los aportes parafiscales y a los fondos de pensiones y cesantías.

CONTRACTUAL MODIFICATORIO 3	SOLICITADO
Plazo ejecución del contrato en el sentido de ampliar el plazo de ejecución física de la obra así: a partir del día siguiente al plazo de ejecución de los trámites administrativos, sin sobrepasar el 20 DE OCTUBRE DE 2025, conforme a cronograma de obra adjunto al presente modificatorio y que hace parte integral del modificatorio.	**Plazo ejecución del contrato** en el sentido de ampliar el plazo de ejecución física de la obra así: a partir del día siguiente al plazo de ejecución de los trámites administrativos, sin sobrepasar el **15 DE DICIEMBRE DE 2025**, conforme a cronograma de obra adjunto al presente modificatorio y que hace parte integral del modificatorio.

- El contratista de obra mediante ACTA DE ACUERDO DIRECTO No.002 de 2025, asume el 100% de los costos de la interventoría por el tiempo de prorroga solicitado, y formaliza el pago de este valor que es por CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. ($53.000.000,00) a través de una cesión de derechos económicas a favor del contratista de interventoría CONSORCIO 738 a la información suministrada por este en dicho documento y certificación bancaria adjunta que son los siguientes:

  Entidad Bancaría: BANCOLOMBIA S.A.
  Cuenta: CUENTA DE AHORROS
  Número de cuenta: 795-189841-07
  A nombre de: LAURA FERNANDA TRIANA CAMACHO
  Cédula de ciudadanía No.: 1.098.693.785

- El contrato fue firmado el 16 de septiembre de 2024, con acta de inicio el 21 de octubre de 2024, y actualmente al día de hoy 16 de octubre de 2025 cuenta con un avance de ejecución del 70,05% VS un programado de 98,70%.

- Se adjunta la reprogramación de obra con el nuevo tiempo de ejecución del contrato hasta el 15 de diciembre de 2025.

- El contratista de obra estará obligado a realizar las modificaciones a las garantías del contrato principal según corresponda y actualizarlas a su vez en el SECOP II.

Se anexa:

- Oficio GMZ-FAC-OBR-178A Solicitud de modificatorio No.4 al contrato No.107-00-A-COFAC-DIFRA- 2024 – con anexos.

- Balance de obra del contrato No.107-00-A-COFAC-DIFRA-2024
- APU pactados para los NP1 AL NP5 con soportes.
- Formato GA-JELOG-FR-112 Comparación de precios unitarios con anexos.
- Especificaciones técnicas de los NP1 al NP5.
- Formato acta de cambio de especificaciones GA-JELOG-FR-114.
- Formato solicitud de adición y prorroga GA-JELOG-FR-115.
- Reprogramación de obra aprobada por interventoría.
- Formato de aprobación de programación GA-JELOG-FR-079.
- Flujo de inversión de la reprogramación aprobada
- ACTA DE ACUERDO DIRECTO N°002-2025
- CESION DE DERECHOS ECONOMICOS

Agradeciendo de antemano la atención prestada.

LAURA FERNANDA TRIANA CAMACHO
C.C. 1.098.693.785 de Bucaramanga
REPRESENTANTE LEGAL CONSORCIO 738
Proyectó: Luis C. Galvis – Director de interventoría