CONSORCIO PLAZA SESQUILÉ

Cota, 23 de septiembre de 2024

CPS25-0310-001

SEÑORES
CONSORCIO INTER PLAZA
Atn: ING. MAYRA ALEJANDRA CAMARGO MURCIA
Representante Legal

Ref. Contrato de obra No. SA-MC-OBRA-213-2025 , cuyo objeto es: MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA PLAZA DE MER-CADO, EN MARCO DEL CONVENIO INTERADMINISTRATIVO No. ICCU 623 DE 2024 SUSCRITO ENTRE EL INSTITUTODE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONES DE CUN-DINAMARCA - ICCU Y EL MUNICIPIO DE SESQUILÉ CUN-DINAMARCA.

ASUNTO: SOLICITUD MODIFICATORIO No. 1

Respetados señores,

En calidad de contratista del proyecto en referencia, y en atención a las condiciones técnicas surgidas durante el desarrollo de la obra, la CONSORCIO PLAZA SESQUILÉ solicita modificatorio No. 1 del contrato de la referencia para la inclusión de ítems no previstos.

En desarrollo del contrato de la referencia se ha adelantado visitas técnicas, inspección en sitio y revisión documental, con el fin de verificar el avance físico de la obra y el cumplimiento de las especificaciones contractuales. Como resultado de este proceso, se identificó la necesidad de ejecutar actividades no previstas en el presupuesto inicial, pero que son indispensables para garantizar la funcionalidad integral de la edificación, la seguridad de los usuarios, la durabilidad de las intervenciones y el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia estructural (NSR-10), sanitaria (Resolución 2674 de 2013 y Decreto 1077 de 2015) y eléctrica (RETIE). Por lo tanto, la CONSORCIO PLAZA SESQUILÉ presenta formalmente la solicitud del Modificatorio No. 1 al contrato, con el propósito de incluir en el alcance contractual los siguientes ítems no previstos, los cuales son necesarios para garantizar la correcta ejecución técnica del proyecto.

Estas actividades adicionales buscan corregir deterioros no evidenciados en la etapa de diseño, reforzar y restituir elementos estructurales y de acabado que comprometen la estabilidad o la higiene del inmueble, actualizar instalaciones hidrosanitarias y eléctricas para garantizar su operación segura y eficiente, incorporar acabados higiénicos, impermeables y de fácil mantenimiento, de acuerdo con los estándares sanitarios para el manejo de alimentos. La presente justificación técnica tiene como propósito sustentar de manera detallada la pertinencia y necesidad de cada una de las actividades propuestas, explicando su impacto en la funcionalidad del proyecto y en el cumplimiento de los objetivos del contrato.

Por lo anterior, se relacionan a continuación los ítems objeto de la solicitud de incorporación del contrato:

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
18.1	DEMOLICIÓN PLACA MESÓN	M2	$ 27.797,00
18.2	DESMONTE DE LAVAPLATOS	UN	$ 38.982,00
18.3	DESMONTE APARATOS SANITARIOS	UN	$ 35.121,00
18.4	DESMONTE DE TANQUE ELEVADO	UN	$ 209.415,00
18.5	DEMOLICIÓN MUROS EN MAMPOSTERÍA 0.15 M	M2	$ 22.788,00

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
18.6	DEMOLICIÓN BALDOSA DE PISO H=0.04 M	M2	$ 15.877,00
18.7	DESMONTE Y RETIRO DE PUNTOS HIDRÁULICOS	UN	$ 82.356,00
18.8	DESMONTE Y RETIRO DE PUNTOS SANITARIOS	UN	$ 91.506,00
18.9	DESMONTE Y RETIRO DE PUNTOS ELECTRICOS	UN	$ 30.978,00
18.10	PUNTO HIDRÁULICO PVC-P/PARAL 1/2"	UN	$ 103.925,00
18.11	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 2"	UN	$ 108.407,00
18.12	SALIDA SANITARIA PVC-S/SIFON 2"	UN	$ 91.845,00
18.13	MURO EN BLOQUE Nº 5 E=0.12 M (LINEAL)	ML	$ 38.305,00
18.14	PLACA BASE CONCRETO 0.10M 3000 PSI	M2	$ 101.402,00
18.15	ALISTADO PISOS 1:3, E=0.04	M2	$ 38.771,00
18.16	MURO EN LADRILLO ESTRUCTURAL 015 M	M2	$ 124.482,00
18.17	MURO EN LADRILLO ESTRUCTURAL 0.15 M (LINEAL)	ML	$ 79.257,00
18.18	PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3, E=1.5 CM (LINEAL)	ML	$ 20.855,00
18.19	COLUMNETA 0.10MX0.15M 3000 PSI	ML	$ 113.474,00
18.20	ACERO FIGURADO 6000 PSI	KG	$ 7.950,00
18.21	REFUERZO MALLA ELECTROSOLDADA	KG	$ 10.461,00
18.22	DOVELA, GROUTING 3000 PSI	ML	$ 7.228,00
18.23	VIGUETA DE AMARRE DE 0.20M X 0.20M 3000 PSI	ML	$ 87.390,00
18.24	VIGUETA AEREA 0.20M X 0.20M 3000 PSI	ML	$ 123.080,00
18.25	FILOS O DILATACIONES S/MURO	ML	$ 11.672,00
18.26	CIELO RASO EN PVC e=8 mm (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	M2	$ 83.996,00
18.27	ESMALTE SOBRE LAMINA LINEAL	ML	$ 4.390,00
18.28	ESMALTE SOBRE LAMINA LLENA	M2	$ 22.708,00
18.29	SUMINISTRO E INSTALACION DE ESTUCO ACRILICO SOBRE PAÑETE	M2	$ 27.848,00
18.30	SUMINISTRO E INSTALACION DE ESTUCO ACRILICO SOBRE PAÑETE (LINEAL)	ML	$ 18.830,00
18.31	VINILO ANTISEPTICO, IMPERMEABLE, PLASTICO Y LAVABLE	M2	$ 28.321,00
18.32	VINILO ANTISEPTICO , IMPERMEABLE, PLASTICO Y LAVABLE (LINEAL)	ML	$ 20.212,00
18.33	BALDOSA CERÁMICA PARED CALIDAD PRIMERA	M2	$ 135.831,00
18.34	BALDOSA CERÁMICA PARED CALIDAD PRIMERA (LINEAL)	ML	$ 76.968,00
18.35	SUMINISTRO E INSTALACION DE PISO PORCELANATO TRAFICO PESADO	M2	$ 190.705,00
18.36	LAVADA DE FACHADA	M2	$ 9.609,00
18.37	ANCLAJE 1/2" L=15 cm	UN	$ 21.766,00
18.38	TABLERO PARCIAL 4 CIRCUITOS	UN	$ 138.762,00

ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	VALOR UNITARIO
18.39	MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE CUBIERTA EN TEJA DE BARRO	M2	$ 58.524,00
18.40	MESONES EN CONCRETO 2500 PSI, E=0.1 M (INCLUYE REFUERZO)	M2	$ 142.553,00
18.41	ACABADO EN MICROCEMENTO PARA MESONES	M2	$ 194.941,00
18.42	SALIDA PARA TOMACORRIENTE MONOFASICO DOBLE CON POLO A TIERRA 120V INCLUYE 3 METROS DE TUBERÍA CONDUIT 1/2" Y 3X#12 LIBRE DE HALOGENOS	UN	$ 114.127,00
18.43	SALIDA PARA TOMACORRIENTE MONOFÁSICO DOBLE GFCI CON POLO A TIERRA 120V INCLUYE 3 METROS DE TUBERÍA CONDUIT 1/2" Y 3X#12 LIBRE DE HALOGENOS	UN	$ 146.568,00
18.44	SALIDA PARA ILUMINACION INCLUYE INTERRUPTOR SENCILLO CON POLO A TIERRA 120V INCLUYE 3 METROS DE TUBERÍA CONDUIT 1/2" Y 3X#12 LIBRE DE HALOGENOS	UN	$ 104.520,00
18.45	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LED PANEL SQ 24W	UN	$ 79.884,00
18.46	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LED PANEL SQ 40W	UN	$ 121.700,00
18.47	LISTON M.H. PINO ROMERON (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	M2	$ 150.352,00
18.48	LISTON M.H. PINO ROMERON LINEAL (INCLUYE ESTRUCTURA DE APOYO)	ML	$ 99.668,00
18.49	VENTANA EN ALUMINIO CORREDIZA	M2	$ 382.133,00
18.50	REMATES BOCEL WING ALUMINIO	ML	$ 14.795,00
18.51	VIDRIO LAMINADO 3+3	M2	$ 341.627,00
18.52	PUERTA EN LAMINA CAL 18 INC. ANTICORROSIVO	M2	$ 222.260,00
18.53	PASE MURO PARA CONEXION DE GAS	UN	$ 56.659,00
18.54	RESTAURACION Y ADECUACION DE ESTRUCTURA DE MADERA PARA CUBIERTA	M2	$ 118.027,00
18.55	RETIRO DE MANTO EN ASFALTO EXISTENTE	M2	$ 85.681,00
18.56	AFINADO IMPERMEABILIZADO PARA TEJA DE BARRO CON MEMBRANA ASFALTICA	M2	$ 180.802,00

JUSTIFICACION TECNICA INCORPORACION ITEMS NO PREVISTOS

La justificación técnica para la incorporación de cada uno los de ítems ya mencionados se presenta a continuación:

Obras Civiles

Ítem 18.1 – Demolición de placa mesón

Durante las visitas técnicas se constató que las placas de concreto que conforman los mesones presentaban fisuras longitudinales, pérdida de sección y recubrimiento de agregados, así como manchas de humedad y acumulación de grasas. Estas condiciones afectan la inocuidad de los alimentos y comprometen la seguridad de los usuarios al facilitar la proliferación de microorganismos.

La demolición de estas placas es necesaria para eliminar el material deteriorado, preparar la superficie de apoyo y garantizar que las nuevas estructuras cumplan con las especificaciones de resistencia (f'c ≥ 3000 psi) y acabados sanitarios exigidos por la Resolución 2674 de 2013 del Ministerio de Salud, que regula las condiciones higiénico-sanitarias de establecimientos de alimentos.

18.2 – Desmonte de lavaplatos

Los lavaplatos instalados presentaban desgaste, corrosión en las uniones y disposición inadecuada frente a los nuevos flujos de trabajo proyectados. Su desmonte se requiere para liberar el área de intervención, permitir la nivelación de superficies, revisar las acometidas hidráulicas y reinstalar equipos nuevos o existentes en ubicación óptima. Esto garantiza que los puestos cumplan con las exigencias de manipulación higiénica de alimentos y con el diseño aprobado.

18.3 – Desmonte de aparatos sanitarios

Se identificó que los aparatos sanitarios existentes se encuentran en mal estado, con fugas en griferías y obstrucciones en las salidas. El retiro de estos elementos es indispensable para ejecutar la remodelación de pisos y muros, inspeccionar la red sanitaria, reparar o sustituir tuberías deterioradas y reinstalar los aparatos en condiciones de óptima operación. Esta actividad es crítica para evitar riesgos de insalubridad y garantizar el cumplimiento de la NSR-10 en lo referente a instalaciones hidrosanitarias.

18.4 – Desmonte de tanque elevado

El tanque elevado existente presentaba fisuras en el cuerpo, puntos de oxidación en la estructura de soporte y riesgo de derrame. Dada su antigüedad y ubicación, se consideró prioritario desmontarlo para evitar accidentes y permitir su reposición en condiciones que cumplan con las normas de almacenamiento de agua potable (RAS 2000), asegurando la calidad del suministro.

Demolición de muros en mampostería 0.15 m

Durante la ejecución se detectó que algunos muros existentes obstaculizan la correcta redistribución de espacios, circulación de usuarios y accesibilidad universal. Además, se identificaron muros con pérdida de alineación y desprendimiento de revoque, que podrían representar riesgo de caída de material. La demolición permite reorganizar los espacios según el diseño arquitectónico actualizado, garantizando cumplimiento de la Ley 1618 de 2013 (accesibilidad) y optimización de la circulación interna.

18.6 – Demolición de baldosa de piso h=0.04 m

Las baldosas existentes presentan desgaste, pérdida de adherencia y fracturas, lo que genera riesgo de tropiezos y dificulta la limpieza. Se requiere su demolición para preparar una base uniforme, reparar el soporte y colocar un recubrimiento de alta resistencia y fácil aseo, en cumplimiento de los requisitos de seguridad industrial (superficie antideslizante).

18.7 – Desmonte y retiro de puntos hidráulicos

Las acometidas hidráulicas existentes no corresponden a la nueva distribución de mesones y lavaplatos. Su desmonte es necesario para evitar conexiones ciegas, fugas o interferencias con los nuevos trazados. Esta actividad permite reinstalar la red de forma ordenada, optimizando consumos y garantizando mantenimiento futuro.

18.8 – Desmonte y retiro de puntos sanitarios

Se identificaron conexiones de drenaje en desuso o en mal estado. Su retiro es fundamental para evitar filtraciones, olores y riesgos de contaminación cruzada. Permite reemplazar tramos en PVC o instalar sifones y trampas adecuadas, cumpliendo normas de saneamiento básico.

18.9 – Desmonte y retiro de puntos eléctricos

La red eléctrica original no cumple con la NTC 2050 y presenta instalaciones expuestas. Se hace necesario retirar tomacorrientes, interruptores y canalizaciones existentes para instalar un nuevo sistema seguro, con conductores libres de halógenos y puesta a tierra, evitando riesgo de corto circuito o electrocución.

18.10 – Punto hidráulico PVC 1/2”

La incorporación de puntos hidráulicos responde a la necesidad de garantizar suministro suficiente de agua en cada puesto, con presión adecuada y conexiones confiables. Esta actividad es esencial para cumplir con el RAS 2000 y permitir lavado frecuente de utensilios, preservando las condiciones de higiene exigidas para mercados públicos.

18.11 y 18.12 – Salidas sanitarias PVC 2” (con/sin sifón)

Se requiere instalar salidas sanitarias nuevas para evacuar aguas residuales de los puestos intervenidos. Los sifones incorporados aseguran cierre hidráulico, evitando emanación de olores y contaminantes hacia el área de ventas. Con ello se da cumplimiento a la normatividad de saneamiento ambiental y se mejora la calidad del aire interior.

18.13 – Muro en bloque N°5 e=0.12 m

Se proyecta la construcción de muros divisorios para redefinir áreas de venta y almacenamiento. El uso de bloque estructural asegura resistencia al impacto y durabilidad. Esta intervención mejora la organización interna y la seguridad de los comerciantes, evitando invasiones de espacio y facilitando la limpieza.

18.14 – Placa base de concreto 0.10 m 3000 PSI
Durante la inspección se identificó la necesidad de conformar placas de cimentación en concreto de resistencia mínima 3000 PSI para recibir nuevos elementos de mobiliario y equipos de trabajo en áreas de preparación de alimentos. Esta actividad asegura estabilidad, nivelación y cumplimiento de la NSR-10 en lo referente a resistencia estructural.

18.15 – Alistado de pisos 1:3, e=0.04 m
Se evidenció la necesidad de nivelar superficies existentes antes de recibir acabados finales. El alistado de pisos permite garantizar la planeidad requerida para la instalación de pisos cerámicos y porcelanatos, evitando desprendimientos y acumulación de humedad.

18.16 – Muro en ladrillo estructural 0.15 m
Fue necesario ejecutar nuevos cerramientos y divisiones internas en ladrillo estructural de 15 cm para garantizar la adecuada sectorización de áreas, cumpliendo con los requerimientos sanitarios para la separación de zonas sucias y limpias según Resolución 2674 de 2013.

18.17 – Muro en ladrillo estructural (lineal)
En áreas donde se requieren muros de pequeña longitud para subdivisiones de puestos, se ejecuta en forma lineal. Esto asegura un adecuado aprovechamiento de espacio y distribución de locales de venta.

18.18 – Pañete impermeabilizado muros 1:3, e=1.5 cm
Se hace indispensable aplicar pañete impermeabilizado en muros en contacto con humedad, para evitar filtraciones y proliferación de hongos, protegiendo la salud pública y prolongando la vida útil de la estructura.

18.19 – Columneta 0.10x0.12 m 3000 PSI
Se incorporan columnetas para reforzar la rigidez de muros existentes y cumplir con requisitos de confinamiento estructural de la NSR-10, minimizando el riesgo de fisuras y fallas por carga vertical o sísmica.

18.20 – Acero figurado 6000 PSI
Se requiere el suministro y figurado de acero de refuerzo para elementos de concreto armado, garantizando la capacidad portante de las nuevas estructuras y su adecuada ductilidad.

18.21 – Refuerzo malla electrosoldada
Se incorpora malla electrosoldada en losas y placas para controlar fisuración, mejorar distribución de cargas y cumplir con especificaciones técnicas de diseño estructural.

18.22 – Dovela, grouting 3000 PSI
El uso de dovelas y grout es indispensable para anclaje de elementos estructurales, relleno de juntas y aseguramiento de conexiones, permitiendo transferencia de cargas y rigidez en uniones.

18.23 – Vigueta de amarre 0.20x0.20 m 3000 PSI
Las viguetas de amarre se ejecutan para garantizar el confinamiento de muros y dar continuidad estructural, conforme a las disposiciones de la NSR-10 para mampostería confinada.

18.24 – Vigueta aérea 0.20x0.20 m 3000 PSI
Las viguetas aéreas refuerzan la parte superior de los muros, sirviendo como diafragma rígido para la distribución de cargas y aportando estabilidad frente a acciones laterales.

Acabados y Complementarios

18.25 – Filos o dilataciones sobre muro
Se incluyen filos y juntas de dilatación para permitir movimientos controlados de expansión y contracción de los muros, evitando fisuración no controlada y garantizando durabilidad de los acabados.

18.26 – Cielo raso en PVC e=8 mm (con estructura de apoyo)
Se reemplazan cielorrasos deteriorados por nuevos paneles de PVC, los cuales son lavables, resistentes a la humedad y cumplen con las normas de higiene para espacios de manipulación de alimentos.

18.27 – Esmalte sobre lámina lineal
Se aplica esmalte protector en elementos metálicos lineales, con el fin de prevenir la corrosión por humedad y mejorar la estética de las superficies expuestas en la zona de trabajo.

18.28 – Esmalte sobre lámina llena
El esmalte sobre lámina llena es fundamental para proteger superficies metálicas en puertas y divisiones, aumentando su vida útil y evitando desprendimiento de óxido que pueda contaminar áreas de alimentos.

18.29 – Suministro e instalación de estuco acrílico sobre pañete
Se requiere la aplicación de estuco acrílico para obtener superficies lisas, impermeables y fáciles de limpiar, garantizando cumplimiento de requisitos sanitarios en áreas de preparación.

18.30 – Estuco acrílico sobre pañete (lineal)
En áreas de bordes y elementos lineales se debe aplicar el mismo acabado para garantizar continuidad en superficies higiénicas y evitar focos de suciedad.

18.31 – Vinilo antiséptico, impermeable y lavable
La aplicación de pintura vinílica especial permite superficies lavables, resistentes a agentes químicos y con propiedades antibacterianas, condición exigida por la normatividad sanitaria vigente.

18.32 – Vinilo antiséptico, impermeable y lavable (lineal)
Se aplica en superficies verticales de pequeño desarrollo para mantener uniformidad y continuidad sanitaria.

18.33 – Baldosa cerámica pared calidad primera
Se instalan nuevos enchapes en áreas de lavado y preparación de alimentos para cumplir con la Resolución 2674 de 2013, asegurando superficies no porosas y de fácil desinfección.

18.34 – Baldosa cerámica pared calidad primera (lineal)
Aplicación en áreas lineales de zócalos para evitar acumulación de suciedad y humedad en encuentros con piso.

18.35 – Piso porcelanato tráfico pesado
Reemplazo de pisos deteriorados por porcelanato de alta resistencia mecánica, adecuado para alto flujo peatonal, resistente a la abrasión y fácil de limpiar, aumentando durabilidad del acabado.

18.36 – Lavada de fachada
La limpieza de la fachada permite recuperar la imagen institucional de la plaza, eliminar contaminantes y hongos, mejorando la salubridad del entorno y la percepción de los usuarios.

18.37 – Anclaje 1/2” L=15 cm
Se requieren anclajes mecánicos para fijación segura de nuevos elementos metálicos, mesones y equipos de trabajo, evitando desprendimientos y accidentes.

18.38 – Tablero parcial 4 circuitos
Durante el desarrollo de la remodelación de la Plaza de Mercado del Municipio de Sesquilé – Cundinamarca, se identificó la necesidad de incorporar un tablero eléctrico de distribución de 4 circuitos en cada una de las tres edificaciones independientes que conforman el proyecto. Esto, constituye una medida técnica, segura y conforme al RETIE, orientada a optimizar la operación, mantenimiento y confiabilidad del sistema eléctrico general de la plaza de mercado, asegurando una infraestructura moderna y funcional acorde con las necesidades del proyecto.

18.39 – Mantenimiento y limpieza de cubierta en teja de barro
Se retiran hojas, suciedad y material orgánico acumulado, evitando obstrucción de bajantes y deterioro prematuro de la cubierta, asegurando la impermeabilidad.

18.40 – Mesones en concreto 2500 PSI, e=0.1 m
Se reconstruyen mesones en concreto, con refuerzo interno, garantizando superficies resistentes, higiénicas y con la altura ergonómica adecuada para la manipulación de alimentos.

18.41 – Acabado en microcemento para mesones
El microcemento proporciona una superficie lisa, continua y de fácil limpieza, cumpliendo con normas de inocuidad y evitando proliferación de bacterias en juntas.

Instalaciones Eléctricas

18.42 – Salida para tomacorriente monofásico doble con polo a tierra
Se incorporan salidas eléctricas nuevas para garantizar el suministro adecuado de energía a equipos de refrigeración y trabajo. Incluye tubería conduit y conductores libres de halógenos para cumplir RETIE.

18.43 – Salida para tomacorriente monofásico doble GFCI
Se instalan salidas con protección GFCI en áreas húmedas, evitando riesgo de electrocución y cumpliendo requisitos de seguridad eléctrica en zonas de lavado.

18.44 – Salida para iluminación incluye interruptor sencillo
Se adicionan puntos de iluminación para garantizar niveles lumínicos adecuados, favoreciendo la seguridad y la correcta visibilidad en zonas de trabajo, esto incluye instalación de nuevos interruptores para garantizar operación funcional del sistema de iluminación, asegurando ergonomía y accesibilidad.

18.45 – Suministro e instalación de LED Panel SQ 24W
18.46 – Suministro e instalación de LED Panel SQ 40W
Se instalan luminarias LED de alta eficiencia energética y bajo mantenimiento, mejorando la iluminación y reduciendo el consumo eléctrico de la plaza.

Acabados y Complementarios

18.47 – Listón M.H. pino romerón (incluye estructura de apoyo)
Se instala listón en madera tratada para acabados decorativos, asegurando protección contra xilófagos y humedad, cumpliendo con especificaciones de durabilidad.

18.48 – Listón M.H. pino romerón lineal
Aplicación de listón en elementos lineales para uniformidad en acabados y estética de la plaza.

18.49 – Ventana en aluminio corrediza
Se reemplazan o instalan nuevas ventanas para permitir ventilación natural, control de olores y cumplimiento de condiciones de confort para usuarios y comerciantes.

18.50 – Remates bocel wing aluminio
Se colocan remates de aluminio en encuentros de superficies para proteger esquinas, facilitar limpieza y proporcionar un acabado estético y duradero.

18.51 – Vidrio laminado 3+3
Se instalan vidrios laminados de seguridad que cumplen con la NTC 3537, protegiendo a los usuarios de accidentes por ruptura y mejorando la iluminación natural.

18.52 – Puerta en lámina cal 18 con anticorrosivo
Se instalan puertas metálicas con protección anticorrosiva para garantizar seguridad, control de accesos y resistencia a ambientes húmedos.

18.53 – Pase muro para conexión de gas
Se habilitan pasos en muros para las futuras conexiones de gas, garantizando instalaciones ordenadas y seguras sin afectar la integridad estructural.

18.54 – Restauración y adecuación de estructura de madera para cubierta

Se reparan elementos de madera deteriorados en cubierta, aplicando tratamientos protectores y reforzando uniones para prolongar su vida útil.

18.55 – Retiro de manto en asfalto existente
Se remueve el manto asfáltico deteriorado para proceder a la impermeabilización nueva, asegurando que no queden filtraciones.

18.56 – Afinado impermeabilizado para teja de barro con membrana asfáltica
Se instala una membrana asfáltica nueva en toda la cubierta de teja de barro, asegurando estanqueidad y protección contra filtraciones de agua de lluvia.

JUSTIFICACION BALANCE DEL CONTRATO

En concordancia con lo anterior, se aclara que para la ejecución de los ítems no previstos ya mencionados no se requiere de tiempo ni recursos adicionales al contrato. Las cantidades mayores y menores, obedecen a que dentro del contrato de obra, es frecuente observar que ciertos ítems presentan menores y mayores cantidades respecto a las inicialmente previstas en el presupuesto. Este fenómeno se debe a que, durante la fase de ejecución de la obra, se realizan ajustes en las mediciones y en las cantidades de los trabajos, con base en las condiciones reales que se van presentando a lo largo del proceso constructivo.

Así las cosas, las cantidades que figuran en el presupuesto inicial suelen ser estimaciones basadas en planos, especificaciones y proyecciones previas al inicio de la obra, mientras que durante la ejecución se van ajustando para reflejar las mediciones reales. Estos ajustes pueden ser causados por diversos factores inherentes a la propia naturaleza de la construcción, teniendo en cuenta que parte de la estructura sobre la cual se desarrolla el contrato era existente. Por lo cual, conforme se ha ido interviniendo dicha estructura se han identificado actividades que requieren mayores cantidades y otras en cambio en menores proporciones. Así mismo, a lo largo del proyecto surgieron cambios en el diseño que impactan directamente en las cantidades de algunos ítems. Estos ajustes estuvieron motivados en optimización del presupuesto y por necesidades imprevistas en el proceso de construcción.

Es importante destacar que, aunque en algunos casos los ajustes resultan en mayores y menores cantidades, este proceso deriva del control estricto sobre el uso de los recursos y el monitoreo detallado de los costos. Lo cual, lleva a una optimización del presupuesto, un control más efectivo de los recursos y, en algunos casos, incluso a una reducción de los costos finales de la obra.

En resumen, las mayores y menores cantidades en algunos ítems durante el balance del contrato de obra son el resultado de un ajuste necesario para reflejar la realidad de la ejecución, asegurando que el contrato se ajuste tanto a las condiciones del terreno y las modificaciones del diseño como a los materiales realmente utilizados y las técnicas de construcción aplicadas. Esto no solo garantiza la exactitud en las mediciones, favoreciendo una mayor transparencia y equidad en la relación contractual.

De acuerdo con las justificaciones presentadas, CONSORCIO PLAZA SESQUILÉ solicita modificatorio No. 1 del contrato de la referencia para la inclusión de ítems no previstos.

Agradezco su atención y quedo atento a sus comentarios,

MIGUEL ANTONIO CANTOR CABRERA
R/L CONSORCIO PLAZA SESQUILÉ

Anexos:
1. Acta No. 2 Acta de Mayores y Menores Cantidades No. 1
2. Análisis de Precios Unitarios
3. Especificaciones técnicas
4. Cronograma de Obra