



MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FISICA
DE LA INSTITUCION EDUCATIVA INEM BALDOMERO
SANIN CANO, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE
MANIZALES

EDELMIRA VARON CORONADO
Ingeniera Civil

SECRETARIA DE EDUCACION E INFRAESTRUCTURA

CONTRATO DE OBRA No: 2509081012

OBJETO DE LA OBRA:

**MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FISICA DE LA
INSTITUCION EDUCATIVA INEM BALDOMERO SANIN CANO, DE PROPIEDAD
DEL MUNICIPIO DE MANIZALES**



**INFORME DE EJECUCIÓN
06 Octubre – 12 Noviembre 2025
Corte Acta N°1**

**MANIZALES, CALDAS
12 Noviembre**



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION GENERAL DEL CONTRATO.....	3
2. RESUMEN DE POLIZAS	5
3. DESCRIPCION DEL PROYECTO	5
3.1 INTRODUCCION Y GENERALIDADES.....	4
3.2 LOCALIZACION DEL PROYECTO	6
3.3 ESTADO DEL TIEMPO.....	7
4. DESARROLLO DEL CONTRATO	8
5. ACTIVIDADES EJECUTADAS	9
6. AVANCE	10
7. CALIDAD.....	12
8. REGISTRO FOTOGRAFICO.....	26
9. BITACORA	31
10. CONCLUSIONES	31



1. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO

Con el fin que la entidad contratante disponga de un documento técnico de seguimiento y control se realiza el presente informe mensual, para que de esta manera se pueda verificar el avance, las actividades ejecutadas y el reporte de las obras realizadas por el contratista.

Número del contrato:	2509081012
Objeto	MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FISICA DE LA INSTITUCION EDUCATIVA INEM BALDOMERO SANIN CANO, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES
Contratista	EDELMIRA VARON CORONADO
Fecha del contrato	08 de SEPTIEMBRE de 2025
Plazo de Ejecución inicial	2,5 meses
Prórrogas	N/A
Valor adiciones	N/A
Valor total del contrato	\$283.068.722
Fecha de inicio	06 de OCTUBRE de 2025
Fecha de terminación	20 de DICIEMBRE de 2025
Interventor	INNOVA PROYECTOS S.A.S

La infraestructura que se interviene en la Institución Educativa INEM Baldomero Sanin Cano esta ubicada en la ciudad de Manizales (Av paralela Calle 56 No. 55B – 150), la cual recibe atencion según lo establecido en los lineamientos el articulo 2.2.6.1.10 Reparaciones Locativas, entendiéndose así, las obras correspondientes a el mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de cielorrasos y cubiertas, mejoramiento de redes de instalaciones hidronanitarias sanitarias, eléctricas, (extraído de los estudios previos Proceso MC-060-2025), para lo cual, lo previamente estudiado por la entidad fue la proyección de las siguientes actividades:



1. Recorrido de cubiertas
2. Cambio de canales.
3. Recalce de bajantes

Una vez iniciado el contrato y durante el desarrollo de las actividades, se han evidenciado intervenciones que se consideran necesarias durante el proceso de ejecución son:

- Tratamiento de humedades en las áreas correspondientes a viga canal que refieren a filtraciones por poros y/o fisuras, las cuales se encuentran en las fachadas de la institución, Pisos 5, 4 y 3 del bloque E. Mediante demolición de revoques y recubrimientos en concreto de bajantes existentes, reemplazo con nuevos recubrimientos y eventuales revoques nuevos, además de todo el recorrido de muros en diversas áreas interiores de la institución con presencia de humedades, donde se deberán sustituir revoques.
- Recorrido de techos en toda el área de cubierta en fibrocemento, con reemplazo de las tejas en mal estado.
- Desmonte de cielo rasos, donde se requiera para poder intervenir techos.
- Mantenimiento de flanches y cortagoteras con cambio de elementos en mal estado.
- Desmonte e instalación de canales y bajantes.
- Limpieza de viga canal.
- Cañuelas en las vigacanales para direccionar las aguas lluvias
- Sustitución de tuberías de bajantes y recalces de las mismas



2 RESUMEN DE PÓLIZAS

Pólizas actualizadas según Acta de Inicio.

COMPAÑÍA ASEGURADOR	NRO. PÓLIZA	AMPAROS	DESDE	HASTA	VALOR ASEGURADO
Aseguradora Solidaria	560-47- 994000192962	Cumplimiento	06/10/2025	22/05/2026	\$56.613.744
	560-47- 994000192962	Pago de Salarios	06/10/2025	22/05/2026	\$56.613.744
	42-44- 101163125	Estabilidad y Calidad de la Obra	20/12/2025	19/12/2030	\$84.920.616
	560-74- 99400035854	Responsabilidad Civil Extracontractual	08/09/2025	25/11/2025	\$284.700.000

3. DESCRIPCION DEL PROYECTO

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

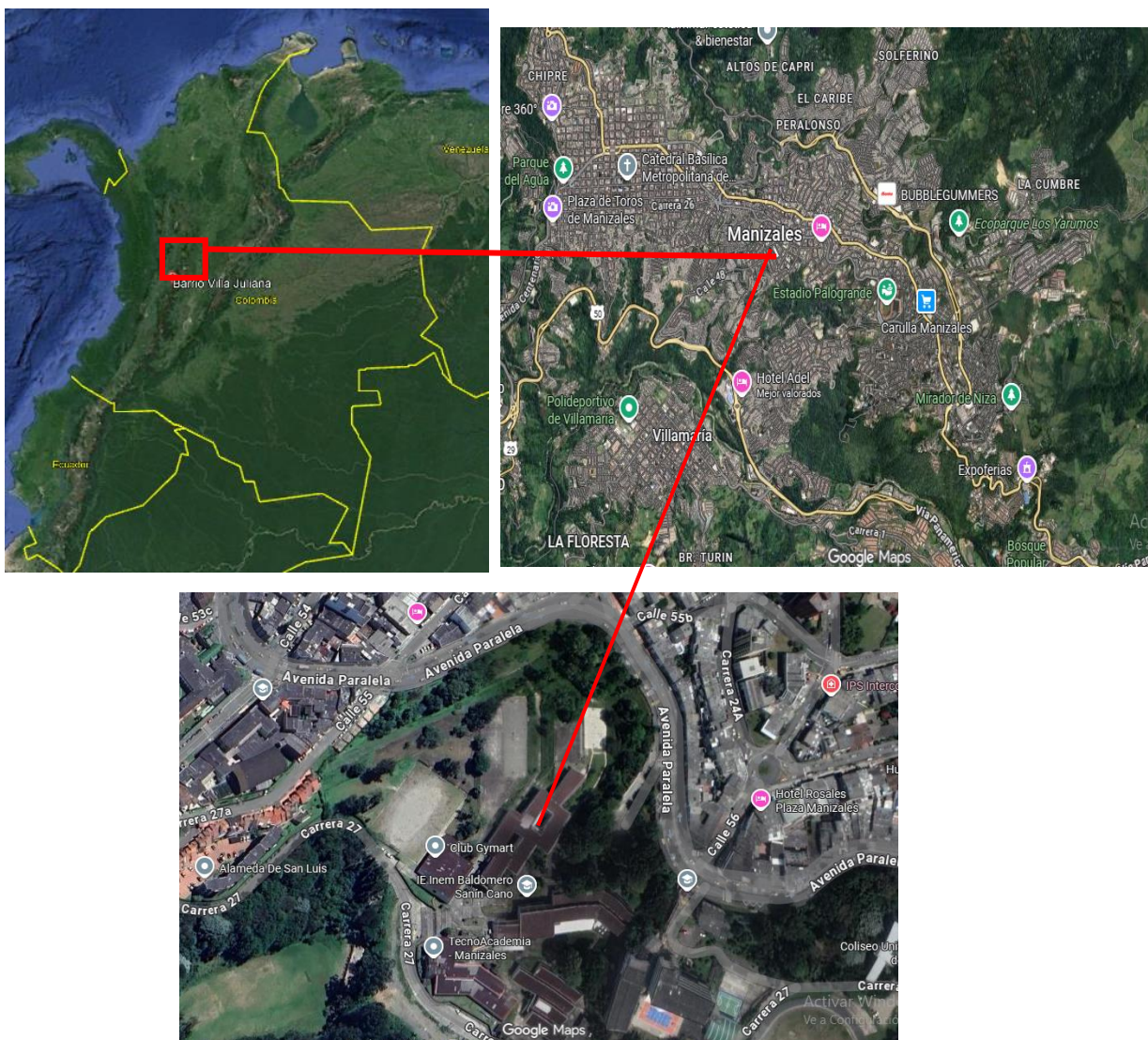
3.1 INTRODUCCIÓN Y GENERALIDADES

El 8 de septiembre de 2025 se firma el contrato Nro. 2509081012 entre la entidad contratante Alcaldía de Manizales y la contratista EDELMIRA VARON CORONADO, con el fin de aunar esfuerzos y cumplir con el siguiente objeto: “MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FISICA DE LA INSTITUCION EDUCATIVA INEM BALDOMERO SANIN CANO, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MANIZALES”, contrato que tiene acta de inicio con fecha de 06 de octubre del 2025

El presente informe contiene y enmarca todas las actividades ejecutadas durante el desarrollo del contrato referente a sus avances.

3.2 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto de la Institución Educativa INEM Baldomero Sanin Cano se encuentra ubicado en la ciudad de Manizales (Av paralela Calle 56 No. 55B – 150),



Fuente: Google Maps

ESTADO DEL TIEMPO

Para el presente informe se tiene en cuenta la ejecución dada para el proyecto desde 06 de octubre y mediados de octubre de 2025, con tiempo predominante entre clima húmedo y con lluvias diarias de carácter leve, se presentan algunas lluvias considerables a partir del 10 de Octubre generando inconvenientes para llevar a cabo actividades sobre cubiertas, como recorridos, cambio de tejas entre otras.



Fuente: SIMAC

Como se observa en el anterior gráfico de indicador A25 (imagen modificada para ilustrar hasta el 12 de Noviembre), hubo gran incidencia de precipitaciones durante el mes octubre, pero con un mayor incidencia la segunda mitad de mes, marcado un pico con aumento de 50 mm en las precipitaciones promedio de la primer mitad de mes, y que continua durante varios días como una constante, por lo que las actividades relacionadas con intervenciones en techo y otras al aire libre, se vieron afectadas hasta tanto se obtuviera el secado necesario para evitar el riesgo sobre labores en cubierta.



4. DESARROLLO Y AVANCE DEL CONTRATO

Durante el desarrollo de las actividades se ha ejecutado lo concerniente a la intervención de cubiertas que es el grueso de este contrato, sin embargo, se empiezan a evidenciar actividades adicionales las cuales fueron tratadas en comité de obra No 2 y de las cuales se viene presentando la documentación requerida para su trámite ante la entidad. Entre dichas actividades adicionales las cuales refieren una necesidad latente para el buen funcionamiento de algunos elementos como cubiertas y canales, también surgen actividades que mejoran la apariencia y presentan estéticamente las labores realizadas sin dejar sensaciones de malas o deficientes intervenciones. Lo anterior se refiere a tratamiento (revoques, estucos y pintura) de paredes y recubrimiento de bajantes que dan al exterior. Se evidencia que se requiere desmonte y reinstalación de cielo rasos, se realizó un recorrido de techo global para determinar las áreas a mejorar mediante reubicación, fijación, sello, Así mismo evaluar y proceder al cambio total de elementos como tejas y caballetes donde se requería por el alto grado de deterioro. Por la misma intervención que sugiere el cambio de elementos de cubierta, se hizo necesario el desmonte de vidrios (celosías) para generar puntos de anclajes de las líneas de vida, también se requiere su reinstalación e instalación de elementos nuevos que hacen falta y permiten el ingreso de aguas lluvias.

Las actividades referentes a redes eléctricas y lámparas son requeridas ya que las mismas se encuentran suspendidas sobre cerchas o elementos simplemente apoyados entre ellas lo cual impide el trabajo para el cambio de elementos rotos, fisurados o agrietados de cubierta. De igual forma se debe revisar alcances en cuanto a intervención de revoques, estucos y pinturas para lograr primero una uniformidad en toda el área de la institución y presentar un cambio según las ejecuciones de reparación y mantenimiento.

Para lograr dar desarrollo a estas necesidades latentes ha surgido la ejecución de nuevos ítem no previstos los cuales se presentaron a la interventoría y a la entidad para su aprobación.

.



5. ACTIVIDADES EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

1. SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACIÓN CERRAMIENTO EN YUTE H= 2 M: Actividad desarrollada consistente en delimitar áreas y generar protección al personal de la institución educativa.

2. SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION SEÑAL PREVENTIVA, REGLAMENTARIA E INFORMATIVA: Actividad enmarcada en la prevención de incidentes, demarcando las zonas con presencia de hombres trabajando, también permite limitar el acceso a áreas de trabajo para un total de 6 unidades.

3. RETIRO DE MATERIAL SOBRANTE EN VOLQUETA, CARGUE MANUAL, DISPOSICIÓN EN BOTADERO (HASTA 25 KM): Actividad constante que mantiene orden y limpieza en la obra, además de garantizar la seguridad de las personas que transitan por la institución, se generan residuos que deben disponerse en sitios para dichas disposiciones. 7,5 m3.

4. RECORRIDO DE CUBIERTA (INC. GANCHOS, AMARRAS Y SIKAFLEX) M2: Actividad que se desarrollara en la totalidad de la cubierta con el fin de mejorar la funcionalidad de la misma, así mismo revisando con rigurosidad y marcando las áreas que deberán cambiarse por el alto deterioro, dicha actividad presenta complejidad por enmarcarse en ejecuciones (trabajo en altura), además de requerir desmonte mayores desde la cuchilla para generar algún cambio de tejas intermedias, se ha realizado intervención de cubierta en los pisos 5, 4, 3 y 2 hasta el momento: 1237,78 m2.

5. ASEO GENERAL: Se ejecutó actividad realizando limpieza de área que van saliendo de la intervención tales como los salones del piso 5, área intervenida. 292,85 M2.

6. DESMONTE CUBIERTA M2: Se realiza dicha actividad al interior del inmueble en áreas de varios salones, donde se interviene y se realiza la sustitución de tejas que no cumplen por los requisitos de buen estado, también mejorando remontes, apoyos que garanticen el buen funcionamiento de la cubierta en general. 543,42 M2.

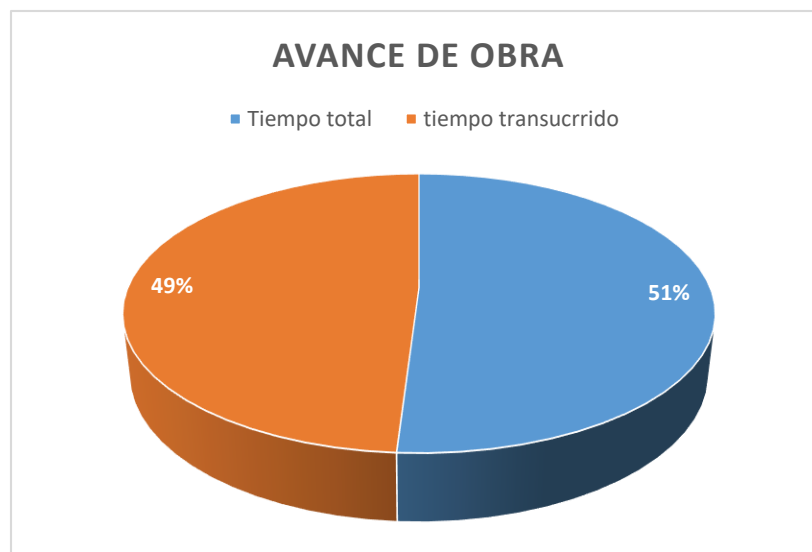
7. DEMOLICION DE BAJANTES ML: Actividad ejecutada para reemplazar tuberías de bajantes, por estar embebidas en concreto y haciendo parte de la estructura de la edificación en forma monolítica se ha determinado suprimir dicha actividad en algunos puntos y velar por la preservación de la misma, como tal, se realizará la actividad donde sea estrictamente necesario y no se evidencie otra alternativa que compense la funcionalidad. Se ejecutan al momento pequeños tramos de inspección. 6 ML.

8. SUMINISTRO, TRANSPORTE E INSTALACION TEJA ONDULADA FIBROCEMENTO PERFIL 7M2: Actividad que se ejecuta con el fin de retirar y reponer cubierta en mal estado o que no cumpla con las condiciones óptimas para su funcionalidad. 518,22 M2.

9. LIMPIEZA DE VIGAS CANALES, se realiza la actividad de limpieza de vigas-canales, las cuales cuentan con carga orgánica de espesores considerables, se realizan las descargas y queda en evidencia la rugosidad de las vigas-canales por deterioro o desgaste, también queda evidenciado la baja o nula pendiente lo cual mantiene dichas canales con una pequeña lámina de agua permanente. Se han limpiado 3 sectores canales y se ha sugerido realizar un tratamiento distinto al manto, para generar flujos mediante pendientados y superficies lisas e impermeables. 91,27 ML

Hasta el momento estas son las actividades contractuales y se menciona algunos ítems no previstos que se han propuesto, se tiene previsto la ejecución de ítems adicionales, los cuales se han venido presentando y discutiendo con la interventoría y la entidad a espera de su aprobación.

6. AVANCES



La duración del contrato fue estipulada por un total de (2,5) dos meses y medio, actualmente han transcurrido (37) días del acta de inicio de obras, para un porcentaje de 49% del tiempo de ejecución establecido, encontrándose aún dentro de los tiempos de ejecución, con una proyección en el desarrollo de las actividades no satisfactorio más aun cuando se ha determinado actividades

pendientes por aprobación.

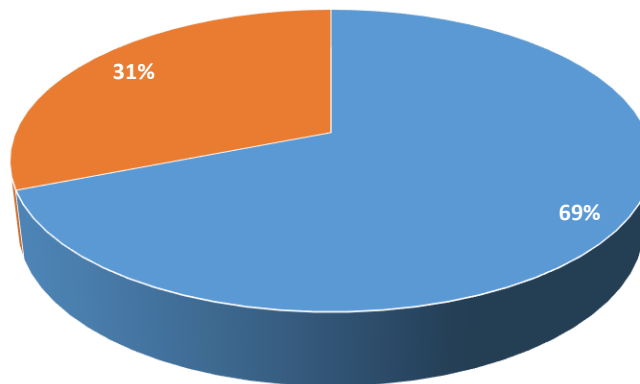
Al día de hoy 12 de noviembre se cuenta con una ejecución cercana al 32% Vs un 34% programado.

V. total	V. ejecutado (Informe mensual)
\$ 283.068.722	\$ 63.086.434

V. total	V. ejecutado (corte acta #1 - 12 Nov)
\$ 283.068.722	\$ 87.643.640

AVANCE DE OBRA (CORTE ACTA N°1 - 12 NOV)

■ V. total ■ V. ejecutado (corte al 12 nov)



Nota: Para este informe mensual existe preocupación ya que se evidenció la necesidad de ejecución de algunos ítem contractuales en menor cantidad a lo allí consignado, de igual manera un par de ítems como el campamento que no requiere actividad alguna, y la impermeabilización con manto por lo anterior, si han surgido nuevas actividades las cuales se han discutido en comités de obra y que se ha seguido el debido proceso en cuanto a la presentación de Acta de convenio de precios con sus respectivos análisis de precios unitario. Por tal motivo se espera poder realizar una reprogramación y un balance más real frente a los trabajos o necesidades del plantel educativo frente a los problemas de cubierta y bajantes.

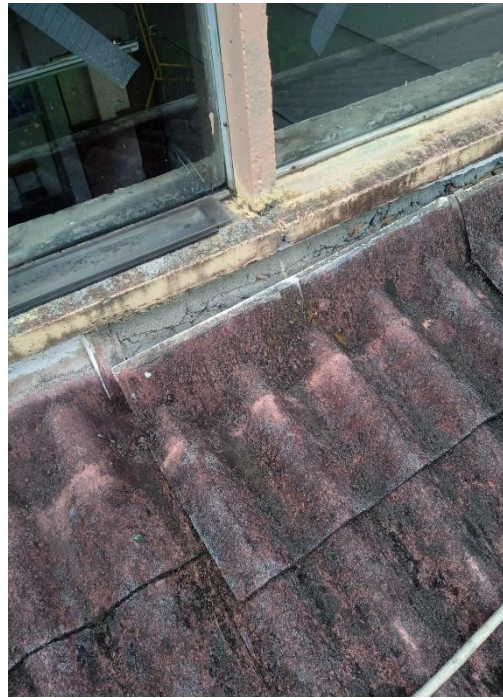


7. SEGUIMIENTO PLAN DE CALIDAD

Al momento no se han definido muestras para ensayos de alguna actividad, el seguimiento al plan de calidad hasta ahora obedece a la inclusión de certificados de calidad de los elementos que se vayan utilizando, para este contrato en específico corresponde a certificados de calidad y fichas técnicas de tejas, tuberías, cemento, certificados de cantera para materiales pétreos y recibos de disposición de escombros.

Dicha información se está recopilando en el transcurso de la ejecución y se presentara apenas se tenga disponibilidad de la misma.

8. REGISTRO FOTOGRAFICO





MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FISICA
DE LA INSTITUCION EDUCATIVA INEM BALDOMERO
SANIN CANO, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE
MANIZALES

EDELMIRA VARON CORONADO
Ingeniera Civil

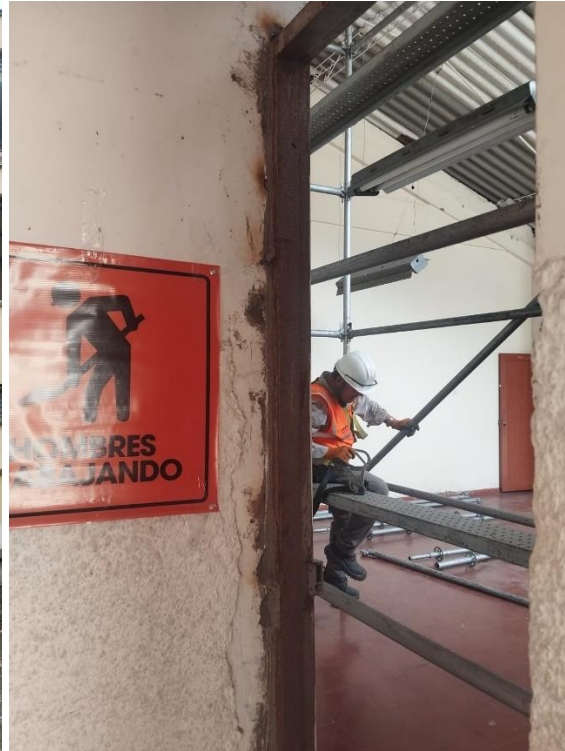




MANTENIMIENTO Y OBRAS VARIAS DE LA PLANTA FISICA
DE LA INSTITUCION EDUCATIVA INEM BALDOMERO
SANIN CANO, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE
MANIZALES

EDELMIRA VARON CORONADO
Ingeniera Civil





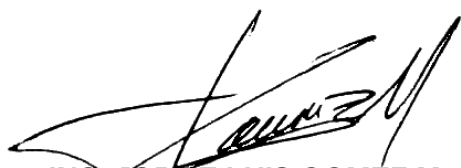


8. BITACORA

(Se anexa copia de la bitácora)

9. CONCLUSIONES

Se continúa avanzando en el frente de trabajo, se han terminado labores de cubierta en el piso 5, sin embargo se tienen algunas actividades pendientes por aprobación, las cuales en el momento de su ejecución implicará devolvemos a ejecutarlas ocasionando perdida de tiempo y el repetir actividades que ya estaban cuantificadas como es el caso del aseo y el recorrido de las cubiertas en las zonas donde deban construirse las cañuelas desinstalando las cubiertas e instalándolas nuevamente en el momento de culminar la labor.. Esto impide el avance normal de la obra, desnaturalizando la secuencia y la ejecución simultánea de ítems de acuerdo con el cronograma inicial concebido por la Contratista. También reconocer la dificultad de algunos trabajos por el funcionamiento de la institucion en su actividad educativa a pesar de la buena comunicación y la colaboración de los educadores.



ING. JORGE LUIS GOMEZ M.
RESIDENTE DE OBRA



Vo.Bo. EDELMIRA VARON CORONADO
CONTRATISTA