JORGE EDUARDO ALVAREZ GALLEGO
ARQUITECTO

INFORME 3

CONTRATO # 2507280878 INTERVENTORIA

OBJETO:

INTERVENTORIA TECNICA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA PARA LAS REPARACIONES LOCATIVAS DE SEDES SOCIALES URBANAS ADSCRITAS A LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES.

CONTRATISTA:

JORGE EDUARDO ALVAREZ GALLEGO

PERIODO DESDE EL 11 DE OCTUBRE AL 11 DE NOVIEMBRE DE 2025

SUPERVISOR PAULA YULIETH LOPEZ VALENCIA

Carrera 23 No. 63-09 oficina 12-05 – Ed. El Castillo
Teléfono: 3188275320 Correo electrónico: eduardoalvarezgallego@gmail.com
Manizales - Caldas

1. INTRODUCCION

En cumplimiento de lo establecido en el Contrato de Interventoría No. 2507280878, suscrito entre el Municipio de Manizales y el arquitecto Jorge Eduardo Álvarez Gallego, en calidad de interventor, cuyo objeto es: *"Interventoría técnica, administrativa y financiera para las reparaciones locativas de sedes sociales urbanas adscritas a la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Manizales"*, se presenta para consideración de la supervisión el Informe de Interventoría No. 03.

Este informe tiene como propósito documentar el seguimiento técnico, administrativo y financiero realizado al Contrato de Obra No. 2507280879, celebrado entre el CONSORCIO SGA y el Municipio de Manizales, durante el periodo comprendido entre el 11 de octubre y el 11 de noviembre de 2025.

En el presente documento se detallan las actividades ejecutadas tanto por el contratista como por la interventoría, el avance físico del proyecto, el control financiero ejercido, así como las conclusiones, recomendaciones y evidencias fotográficas que sustentan el estado actual del contrato, conforme a los requerimientos establecidos por la supervisión.

2. ANTECEDENTES.

El Municipio de Manizales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales, ha identificado la necesidad de intervenir la infraestructura física de varias sedes sociales urbanas adscritas a la Secretaría de Desarrollo Social. Estas edificaciones presentan deterioros que afectan el adecuado desarrollo de las actividades comunitarias, limitando el acceso y la calidad de los servicios ofrecidos a la población, en especial a grupos vulnerables.

En este contexto, la Administración Municipal, a través de la Secretaría de Desarrollo Social y la secretaria de planeación municipal, definió estrategias y acciones orientadas al mejoramiento de dichas infraestructuras, con el propósito de garantizar condiciones físicas seguras, funcionales y dignas para el desarrollo de programas sociales, comunitarios y participativos.

3. DESCRIPCION DEL PROYECTO

El proyecto objeto del Contrato de Obra No. 2507280879 tiene como finalidad la **ejecución de reparaciones locativas de las sedes urbanas adscritas a la secretaria de desarrollo social del Municipio de Manizales por el sistema de monto agotable**, con el propósito de mejorar sus condiciones físicas, funcionales y de habitabilidad, garantizando espacios seguros y adecuados para el desarrollo de programas sociales dirigidos a la comunidad.

Las intervenciones contempladas en el contrato incluyen, entre otras, actividades de demolición, reparación de cubiertas, cambio de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, recuperación de pisos, muros y cielorrasos, adecuación de baterías sanitarias, reposición de carpintería, aplicación de acabados, pintura, de acuerdo con los diseños, especificaciones técnicas y estudios previos aprobados por la entidad contratante.

Las obras se desarrollan en 14 sedes distribuidas en zonas urbanas del municipio así: CEDECO Galán, CISCO San José, CDI San Sebastián, JAC Yarumales, JAC la Cumbre, JAC Villa Luz, JAC Minitas, CISCO la Enea, CISCO la Isla, CISCO Nevado, JAC Marmato, JAC Panamericana, CDI Isla, CISCO el Carmen, cada una con condiciones particulares de intervención, según el diagnóstico técnico realizado previamente por parte de la supervisión. El proyecto tiene un enfoque integral que contempla aspectos técnicos, normativos y sociales, y se ejecuta conforme a lo establecido en el cronograma general, el presupuesto oficial y los lineamientos contractuales.

El desarrollo de este proyecto busca aportar al fortalecimiento de la infraestructura social del municipio, promoviendo entornos dignos y funcionales que impacten positivamente en la calidad de vida de la población beneficiaria, especialmente aquella en condición de vulnerabilidad.

4. UBICACIÓN



1. CEDECO Galán – Comuna San José
2. CISCO San José – Comuna San José
3. CDI San Sebastián – Comuna Ciudadela del Norte
4. Junta de Acción Comunal Yarumales – Comuna Ecoturismo Cerro de Oro
5. Junta de Acción Comunal La Cumbre – Comuna Ecoturismo Cerro de Oro
6. Junta de Acción Comunal Villa Luz – Comuna Ecoturismo Cerro de Oro
7. Junta de Acción Comunal Minitas – Comuna Ecoturismo Cerro de Oro
8. CISCO La Enea – Comuna Tesorito
9. CISCO La Isla – Comuna La Macarena
10. CISCO El Nevado – Comuna La Fuente
11. Junta de Acción Comunal Marmato – Comuna la fuente
12. Junta de Acción Comunal Panamericana – Comuna Cumanday
13. CDI Isla – Comuna La Fuente
14. CISCO El Carmen – Comuna La Macarena

La distribución geográfica de las sedes permite una cobertura representativa en varias zonas de la ciudad, con impacto directo en comunidades urbanas que requieren la recuperación de estos espacios para el desarrollo de actividades sociales, comunitarias, educativas y de atención a población vulnerable.

5. CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

El presente proyecto corresponde a la ejecución de reparaciones locativas en 14 sedes sociales urbanas adscritas a la Secretaría de Desarrollo Social del Municipio de Manizales, estas intervenciones buscan mejorar las condiciones físicas y funcionales de las infraestructuras, con el fin de garantizar espacios seguros, accesibles y adecuados para el desarrollo de actividades sociales y comunitarias.

Las principales características técnicas y administrativas del proyecto son las siguientes:

- Alcance de la intervención: Incluye actividades de demolición, reparación y reposición de elementos constructivos como cubiertas, pisos, muros y cielorrasos; instalación y adecuación de redes eléctricas e hidrosanitarias; reparación y pintura de carpintería metálica y de madera; aplicación de acabados interiores y exteriores.
- Frentes de trabajo: El proyecto se desarrolla en 14 frentes de trabajo, correspondientes a diferentes sedes sociales distribuidas en las comunas urbanas del municipio, permitiendo una cobertura amplia y representativa en distintas zonas geográficas.
- Duración: El contrato establece un plazo determinado para la ejecución de las obras de cuatro meses, con seguimiento mensual para verificar el cumplimiento del cronograma y la calidad de la ejecución.
- Presupuesto: El proyecto cuenta con un presupuesto asignado que contempla recursos para la ejecución de todas las actividades contractuales, incluyendo materiales, mano de obra, y gastos asociados.
- Normatividad aplicable: La ejecución se realiza conforme a las normas técnicas de construcción vigentes, las especificaciones contenidas en los documentos contractuales y las políticas de seguridad industrial y manejo ambiental establecidas por la entidad contratante.
- Supervisión e interventoría: El proyecto es supervisado de manera permanente por la interventoría contratada, que verifica la calidad técnica, el avance físico y financiero, así como el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista.
- Beneficiarios: Las sedes sociales intervenidas son espacios fundamentales para el desarrollo de programas sociales, educativos y comunitarios dirigidos principalmente a población vulnerable del municipio, contribuyendo al mejoramiento de su calidad de vida.

6. POLIZAS

Las siguientes son las pólizas vigentes del contrato de interventoría:

GARANTÍA	NOMBRE ASEGURADORA	NUMERO POLIZA	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	VALOR
Cumplimiento del contrato	Seguros del Estado s.a	42-4410163110	28-07-2025	28-03-2026	13.552.243,60
Pago de salarios y prestaciones sociales	Seguros del Estado s.a	42-4410163110	28-07-2025	28-11-2028	13.552.243,60
Calidad del servicio	Seguros del Estado s.a	42-4410163110	28-07-2025	28-07-2030	20328365

7. PERSONAL USADO POR EL CONTRATISTA EN LA EJECUCION DE LA OBRA

CARGO		TIPO DE PERSONAL
Residente de obra	1	Administrativo
Residente SST	1	Administrativo
Ingeniero Auxiliar	1	Administrativo
Maestro de obra	1	Administrativo
Oficiales	3	Operativo
Ayudantes	5	Operativo

8. EJECUCION PRESUPUESTAL DEL CONTRATO DE OBRA

A la fecha del presente informe, se ha ejecutado un valor acumulado de trescientos cuarenta y cinco millones setecientos veinte cuatro mil noventa y siete pesos ($642.107.151) lo que corresponde al 76,27% del valor total del contrato. En consecuencia, el saldo pendiente por ejecutar asciende a ciento noventa y nueve millones ochocientos noventa mil ciento sesenta y dos pesos ($199.890.162), equivalente al 23,73% del valor contractual.

CONTRATO	EJECUTADO	SALDO POR EJECUTAR
$ 841.997.313	**$642.107.151**	**$199.890.162**
100%	**76,27%**	**23,73%**

Este avance financiero corresponde a las actividades iniciales desarrolladas en los diferentes frentes de trabajo, principalmente relacionadas con procesos de alistamiento, demoliciones, intervención preliminar en redes y adecuaciones iniciales, conforme a los cronogramas aprobados.

La interventoría ha verificado que los valores reportados por el contratista corresponden a cantidades de obra efectivamente ejecutadas, las cuales han sido revisadas y avaladas en campo mediante informes técnicos, registros fotográficos y actas parciales.

Se continuará con el seguimiento estricto a la ejecución presupuestal del contrato, verificando que los pagos se ajusten a los avances físicos, en concordancia con las condiciones contractuales y las disposiciones establecidas por la supervisión.

Este avance presupuestal corresponde a las actividades realizadas en las sedes de:

- JAC Galán 100%
- JAC Panamericana 100%
- CISCO Nevado 100%
- CISCO la Isla 100%
- JAC Marmato 90%
- CISCO San José 90%
- CISCO El Carmen 70%
- JAC la cumbre 70%

9. EJECUCION PRESUPUESTAL CONTRATO DE INTERVENTORIA

CONTRATO	EJECUTADO	SALDO POR EJECUTAR
$ 67.761.218	**$51.681.481**	**$16.079.737**
100%	**76,27%**	**23,73%**

A la fecha, se ha ejecutado en obra un valor de seiscientos cuarenta y dos millones ciento siete mil ciento cincuenta y un pesos ($51.681.481), lo que representa un 76,27% del total del contrato. En consecuencia, el saldo por ejecutar corresponde a cincuenta y un millones seiscientos ochenta y un mil cuatrocientos ochenta y un pesos ($199.890.162), equivalente al 23,73% del valor contractual.

La interventoría ha ejecutado los recursos de forma proporcional al avance real del contrato de obra, garantizando la disponibilidad presupuestal para el desarrollo de las actividades técnicas, administrativas y financieras proyectadas en los siguientes meses.

El control financiero continuará realizándose con base en la ejecución mensual de obra, los productos entregables previstos contractualmente, y los informes aprobados por la supervisión.

10. DIFICULTADES EN LA EJECUCION DE LA OBRA:

Durante el desarrollo del contrato de obra, se han identificado las siguientes dificultades que han impactado parcialmente la ejecución en algunos frentes de trabajo:

- **Suspensión parcial de actividades por falta de documentación en SST:**

  Durante el periodo evaluado, se evidenció el incumplimiento por parte del contratista en la entrega oportuna de la documentación requerida en materia de Seguridad y Salud en el Trabajo (SST) correspondiente al personal de obra. Como consecuencia de esta situación, no fue posible dar inicio formal a algunas de las actividades programadas, lo cual representa una afectación directa al cumplimiento del cronograma contractual.

  Dicha situación contraviene las disposiciones contractuales y la normativa vigente, particularmente aquellas que establecen el cumplimiento de los requisitos mínimos en SST necesarios para garantizar la integridad del personal y la legalidad del proceso constructivo.

  Adicionalmente, se solicita al contratista la asignación de mayor personal operativo con el fin de optimizar los tiempos de ejecución y mitigar los retrasos presentados

en las diferentes sedes, de manera que se garantice el cumplimiento de la programación establecida al inicio del contrato. La insuficiencia de personal ha generado impactos negativos en la logística y en la coordinación de actividades dentro de cada frente de trabajo.

- **Ajustes técnicos durante la ejecución:**

  Aunque las actividades han sido ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas y las instrucciones impartidas por la supervisión en cada sede, durante la ejecución de algunas partidas se han presentado condiciones técnicas no previstas inicialmente, derivadas del estado real de las infraestructuras intervenidas. Estos cambios han requerido ajustes puntuales que han sido incorporados y redistribuidos dentro de los presupuestos aprobados para cada sede, sin generar, hasta el momento, modificaciones en el valor total del contrato.

  La interventoría ha documentado estas situaciones y ha emitido las recomendaciones correspondientes, con el fin de evitar afectaciones mayores en el cronograma general y en la ejecución física y financiera del contrato. Así mismo, se ha reiterado al contratista la importancia de garantizar el cumplimiento integral de los requisitos técnicos, administrativos y normativos previos al inicio de actividades en cada frente de trabajo.

11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

- Durante el periodo evaluado, las actividades ejecutadas por el contratista se realizaron en concordancia con los diseños técnicos aprobados, las especificaciones establecidas en los documentos contractuales y las instrucciones emitidas por la supervisión e interventoría.
- Se evidenció un cumplimiento general de los procedimientos constructivos, manteniendo un nivel aceptable de calidad en los frentes de trabajo en los que se han adelantado labores. Las intervenciones fueron realizadas conforme al cronograma inicial, salvo en aquellos casos donde se presentaron dificultades administrativas o técnicas previamente documentadas.
- El equipo de interventoría realizó seguimiento permanente a los avances físicos, administrativos, financieros y de seguridad industrial, con el fin de garantizar la correcta ejecución del contrato y prevenir desviaciones respecto a lo establecido.

- Se lograron resolver de manera oportuna ajustes técnicos requeridos durante la ejecución, sin que estos representaran hasta la fecha modificaciones al valor contractual ni afectaciones significativas al cronograma general del proyecto.

Recomendaciones

- Se recomienda al contratista reforzar los procesos internos de gestión documental, especialmente en lo relacionado con la entrega oportuna de los requisitos exigidos por la normatividad vigente en Seguridad y Salud en el Trabajo (SST), para evitar futuras suspensiones y retrasos en el inicio de actividades.
- Es importante fortalecer el control de calidad en la ejecución de actividades específicas, garantizando la correcta aplicación de materiales y técnicas constructivas, especialmente en partidas asociadas a acabados, instalaciones y terminaciones.
- Se sugiere mantener una comunicación directa y continua entre el contratista, la supervisión y la interventoría, a fin de facilitar la resolución inmediata de imprevistos y la toma de decisiones que optimicen los tiempos de ejecución.
- Se reitera la necesidad de cumplir estrictamente con el cronograma actualizado, evaluando semanalmente los avances reales frente a lo programado, e implementando medidas correctivas tempranas en caso de identificar desviaciones.
- se recomienda documentar en detalle los cambios o ajustes realizados durante la ejecución en cada sede, mediante actas, registros fotográficos y reportes técnicos, de forma que se garantice trazabilidad y respaldo ante la supervisión y la entidad contratante.
- Se ha solicitado de manera reiterada al contratista la vinculación de un mayor número de personal operativo con el propósito de fortalecer el avance de las actividades de obra y asegurar el cumplimiento oportuno del cronograma contractual. Esta medida resulta necesaria para garantizar la ejecución de los trabajos con la calidad, las especificaciones técnicas y los estándares de seguridad establecidos, contribuyendo así a la correcta culminación del contrato. La ampliación del recurso humano permitirá además mitigar los riesgos asociados a retrasos y fortalecer el control técnico y administrativo del proyecto, resguardando los intereses tanto del contratista como de la interventoría, en el marco de la legalidad y la transparencia del proceso constructivo.

12. REGISTRO FOTOGRAFICO

SEDE JAC PANAMERICANA



ANTES



DESPUES

JORGE EDUARDO ALVAREZ GALLEGO
ARQUITECTO

SEDE JAC GALAN





ANTES



DESPUES

Carrera 23 No. 63-09 oficina 12-05 – Ed. El Castillo
Teléfono: 3188275320 Correo electrónico: eduardoalvarezgallego@gmail.com
Manizales - Caldas

JORGE EDUARDO ALVAREZ GALLEGO
ARQUITECTO

CISCO LA ISLA

ANTES



DESPUES



Carrera 23 No. 63-09 oficina 12-05 – Ed. El Castillo
Teléfono: 3188275320 Correo electrónico: eduardoalvarezgallego@gmail.com
Manizales - Caldas

JORGE EDUARDO ALVAREZ GALLEGO
ARQUITECTO

ANTES



DESPUES



Carrera 23 No. 63-09 oficina 12-05 – Ed. El Castillo
Teléfono: 3188275320 Correo electrónico: eduardoalvarezgallego@gmail.com
Manizales - Caldas

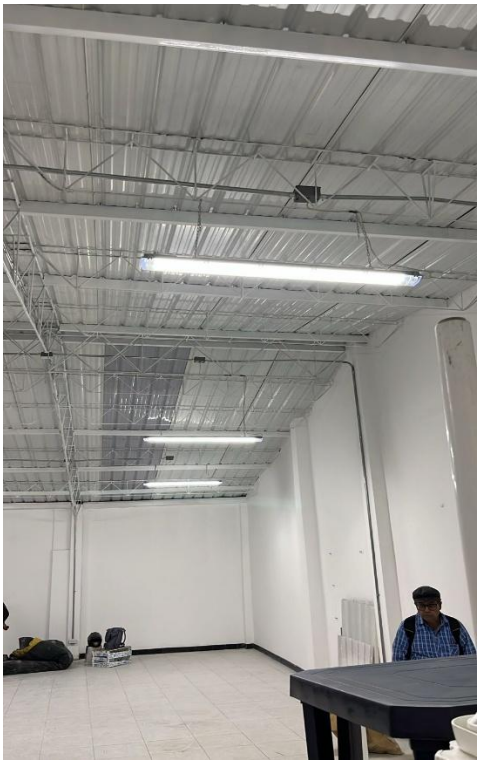
JORGE EDUARDO ALVAREZ GALLEGO
ARQUITECTO

CISCO EL NEVADO

ANTES



DESPUES



JORGE EDUARDO ALVAREZ GALLEGO
Interventor

Carrera 23 No. 63-09 oficina 12-05 – Ed. El Castillo
Teléfono: 3188275320 Correo electrónico: eduardoalvarezgallego@gmail.com
Manizales - Caldas

JORGE EDUARDO ALVAREZ GALLEGO
ARQUITECTO

ANEXOS

Carrera 23 No. 63-09 oficina 12-05 – Ed. El Castillo
Teléfono: 3188275320 Correo electrónico: eduardoalvarezgallego@gmail.com
Manizales - Caldas