CONTRATO CELEBRADO ENTRE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN NIT 800.152.783-2 Y EL CONSORCIO REMODELACIONES CST 25, NIT. 901.973.871-1.

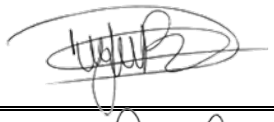
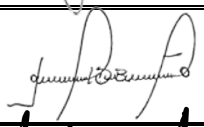
CONTRATO OBRA No. FGN-NC-0189-2025

OBJETO:

"REALIZAR LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DE ÁREAS DEL NIVEL CENTRAL DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN –FASE IV- BAJO LA MODALIDAD DE PRECIOS UNITARIOS SIN FORMULA DE REAJUSTE"

INFORME MENSUAL No. 1

PERIODO 8 de septiembre del 2025 al 30 de septiembre del 2025

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
ELABORÓ:	ING. DAYANNA ALEJANDRA BAQUERO AGUILAR	RESIDENTE ADMINISTRATIVO	
REVISÓ:	ING. JAVIER DAVID BRITO SUAREZ	DIRECTOR DE OBRA	
APROBO:	ING. EDISON RICARDO DUARTE DIAZ	DIRECTOR DE INTERVENTORÍA	

CONTENIDO

INTRODUCCION **4**
DATOS GENERALES DEL CONTRATO **5**
DESCRIPCION DEL PROYECTO **6**
1.1 Localización del proyecto 6
1.2 Características del proyecto 7
1.2.1 Mantenimiento Preventivo: 8
1.2.2 Reparaciones de Correctivo: 8
1.2.3 Actividades Específicas: 8
ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO. **9**
2.1. Frente de Obra Piso No 2 inurbe: 9
2.2. Frente de Obra Piso No 3 inurbe: 12
2.3. Frente de Obra Piso 1 Inurbe: 21
2.4. Frente de Obra Oficina Fiscal Bunker 25
ORGANIGRAMA DE OBRA **26**
RELACIÓN DE POLIZAS DE CONTRATO. **27**
4.1. POLIZAS FIRMA CONTRATO: 27
4.2. POLIZAS ACTA DE INICIO: 28
CONTROL SEGUIMIENTO DE OBRA. **28**
CONTROL PERSONAL DE OBRA. **31**
ACTAS DE COMITE **32**
DOCUMENTOS TRAMITADOS. **33**
ACTAS DE COBRO TRAMITADAS. **33**
OBSERVACIONES, RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES. **34**

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Datos del contrato de obra 5
Tabla 2 Pólizas Firma de Contrato 27
Tabla 3 pólizas Acta de inicio 28
Tabla 4 Relación Personal 31
Tabla 5 Actas de comité 32
Tabla 6 Estado de Compromisos a la fecha 33

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Plano Piso No 2 9
Ilustración 2 Plano No 3 12
Ilustración 3 Organigrama ejecución del contrato 26
Ilustración 4 Control ejecución Obra 29
Ilustración 5 Control Financiero Obra 30

INTRODUCCION

La Fiscalía General de la Nación, a través del Fondo Especial para la Administración de Bienes – FEAB, suscribió el Contrato de Obra No. FGN-NC-0189-2025 con el Consorcio Remodelaciones CST 25, cuyo objeto es ejecutar las obras de mantenimiento, adecuación y remodelación de áreas del nivel central de la entidad – Fase IV, bajo la modalidad de precios unitarios sin fórmula de reajuste.

Este contrato se enmarca en la necesidad institucional de garantizar espacios físicos adecuados, seguros y funcionales para el desarrollo de las actividades misionales de la entidad, en concordancia con las disposiciones del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST) y demás lineamientos legales aplicables. De esta manera, se busca dotar a los servidores públicos de instalaciones que permitan una prestación del servicio en condiciones de eficiencia, comodidad y seguridad.

El presente informe mensual de obra se elabora en cumplimiento de las obligaciones contractuales, con el fin de documentar y dar cuenta del avance alcanzado en el periodo evaluado. Para ello, se detallan las actividades ejecutadas en los diferentes frentes de trabajo, las cantidades de obra medidas y aprobadas, los avances respecto al cronograma, la gestión en calidad, seguridad y salud en el trabajo, manejo ambiental y social, así como los registros fotográficos y demás soportes técnicos y administrativos.

Al cierre del presente periodo, se evidencia el cumplimiento parcial de las metas establecidas en el cronograma, así como la ejecución de las actividades priorizadas por la entidad. El contratista continuará con el desarrollo de las obras programadas para el siguiente mes, atendiendo las observaciones de la interventoría y ajustando las acciones necesarias para garantizar la correcta ejecución del objeto contractual dentro de los plazos y condiciones pactadas.

DATOS GENERALES DEL CONTRATO

Tabla 1 Datos del contrato de obra

CONTRATO DE OBRA No:	FGN-NC-0189-2025
OBJETO	REALIZAR LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y REMODELACIÓN DE ÁREAS DEL NIVEL CENTRAL DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN –FASE IV- BAJO LA MODALIDAD DE PRECIOS UNITARIOS SIN FORMULA DE REAJUSTE
LOCALIZACION PROYECTO:	Bogotá D.C.
PLAZO DE EJECUCION	3 meses y 23 días
ACTA DE INICIO	8 de Septiembre de 2025
FECHA INICIAL TERMINACIÓN	Hasta el 31 de diciembre de 2025.
VALOR INCIAL DE CONTRATO	**$ 3.817.400.000**
CONTRATANTE	FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN
SUPERVISOR (A)	GIOVANNY CELY URREA
CONTRATISTA	CONSORCIO REMODELACIONES CST 25
NIT.	901.973.871-1
REPRESENTANTE LEGAL	DAYANNA ALEJANDRA BAQUERO AGUILAR
INTERVENTORIA	CONSORCIO TG 003
NIT.	900.373.379-0
ESTADO ACTUAL:	EN EJECUCIÓN

Actualizado al 18/09/2025

DESCRIPCION DEL PROYECTO

1.1 Localización del proyecto

El presente proyecto se desarrollará en las edificaciones de la Fiscalía General de la Nación. Ubicadas:



Imagen 1. Área de intervención.
Fuente: Google Earth



Imagen 2. Sedes a intervenir.
Fuente: Contrato.

SEDE	DIRECCIÓN
Barrio La Perseverancia	CL 30 A 6 22 OF 2104 BQ B, ED San Martín
Vereda Plátano de Carlos	Vereda San Luis - Caqueza
Barrio Ciudad Salitre	AC 24 52 37 antigua DG 22 B 52 37 - Bunker
Barrio la Soledad	AK 28 39 A 31 – Control Disciplinario
Barrio Belalcázar	CL 46 27 52 - Protección
Barrio la Porciúncula	KR 13 73 50/52 ED Villegas
Barrio la Soledad	KR 18 A 39 A 33/39 Casona
Barrio Paloquemao	KR 28 18 64 ED Antiguó Das
Barrio las Margaritas Suba	LT Aquimindia las Margaritas
Barrio la Capuchina	KR 13 18 19/51 ED Ant. Inurbe
Barrio Cundinamarca	KR 33 18 33 ED Manuel Gaona Cruz (Shering)
Barrio Cundinamarca	KR 33 15 39 CL 16 33 17/29/43 - Almacén

Imagen 3. Ubicación zonas intervención.
Fuente: Contrato.

1.2 Características del proyecto

La Fiscalía General de la Nación, a través del Fondo Especial para la Administración de Bienes –FEAB–, celebró el contrato de obra No. FGN-NC-0189-2025 cuyo objeto es “Realizar las obras de mantenimiento, adecuación y remodelación de áreas del Nivel Central de la Fiscalía General de la Nación –Fase IV– bajo la modalidad de precios unitarios sin fórmula de reajuste”.

Con el fin de atender las necesidades prioritarias de intervención en las sedes del Nivel Central, la entidad destinó recursos provenientes del CDP No. 22025 del 16 de mayo de 2025 de la FGN por valor de $2.717.000.000 y del CDP No. 5525 del 19 de mayo de 2025 del FEAB por valor de $1.100.400.000, para un total de TRES MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($3.817.400.000 M/CTE). Este valor incluye AIU, IVA sobre la utilidad, Estampilla Pro-Universidad Nacional, impuesto de timbre y demás costos directos e indirectos.

El contrato fue suscrito con el Consorcio Remodelaciones CST 25, identificado con NIT 901.973.871-1, conformado por Tre-d Ingeniería y Soluciones S.A.S. (60%) y CSS Construcción Sostenible y Sustentable S.A.S. (40%).

La ejecución inició formalmente el 8 de septiembre de 2025, fecha en la cual se suscribió el Acta de Inicio del contrato.

En cumplimiento con lo anterior, se definen cada uno de los alcances establecidos del contrato así:

1.2.1 Mantenimiento Preventivo:

Ejecución de obras menores correspondientes:

- ✓ Servicios de edificación, construcción de instalaciones y mantenimiento.
- ✓ Revisión general y limpieza de paredes exteriores, interiores y divisiones internas.
- ✓ Revisión general y limpieza externa de cubiertas.
- ✓ Revisión general y limpieza de cielo raso.
- ✓ Revisión general y limpieza de superficies expuestas de puertas y ventanas.
- ✓ Revisión general y limpieza de canales.
- ✓ Revisión general y sustitución de lámparas.

Esta modalidad de mantenimiento, se ejecutará de acuerdo con las visitas de diagnósticos efectuadas por las partes, donde se delimitarán los alcances y obras a realizar en las edificaciones, esto con el fin de llevar un control presupuestal y un cronograma de obra para la ejecución de actividades.

1.2.2 Reparaciones de Correctivo:

Refiere a intervención de Instalaciones físicas:

- ✓ Demolición de muros, cielo raso y pisos.
- ✓ Reparación/mantenimiento e instalación de tejas.
- ✓ Pintura de muros y techos.
- ✓ Reparación e instalación de pisos y enchapes.
- ✓ Reparación/mantenimiento e instalación de puertas.
- ✓ Reparación/mantenimiento e instalación poliuria.

Para el correcto y eficaz desarrollo de las obras, se consideran como mínimo, dos (2) frentes de trabajo simultáneos, con dedicación de personal permanente para el desarrollo del alcance de esta sede.

1.2.3 Actividades Específicas:

Dentro del alcance general del presente proyecto se contemplan las siguientes actividades:

- ✓ Preliminares (Desmontes y Demoliciones).
- ✓ Pisos enchape.
- ✓ Carpintería metálica.
- ✓ Impermeabilización Cubierta.
- ✓ Impermeabilización tanque almacenamiento agua.
- ✓ Muros - Pintura.
- ✓ Obras exteriores.

ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO.

Posterior a las visitas realizadas con el equipo técnico e interventoría a las Instalaciones listadas anteriormente a Intervenir, se determinaron los siguientes alcances e intervenciones a desarrollar durante el periodo del 8 de septiembre al 20 de septiembre del 2025.

Se establece inicialmente la intervención de la sede de la fiscalía general de la Nación ubicada en la Carrera 13 No 18-19 museo histórico fiscalía antiguo Inurbe en el que se desarrollaron las siguientes actividades:

2.1. Frente de Obra Piso No 2 inurbe:

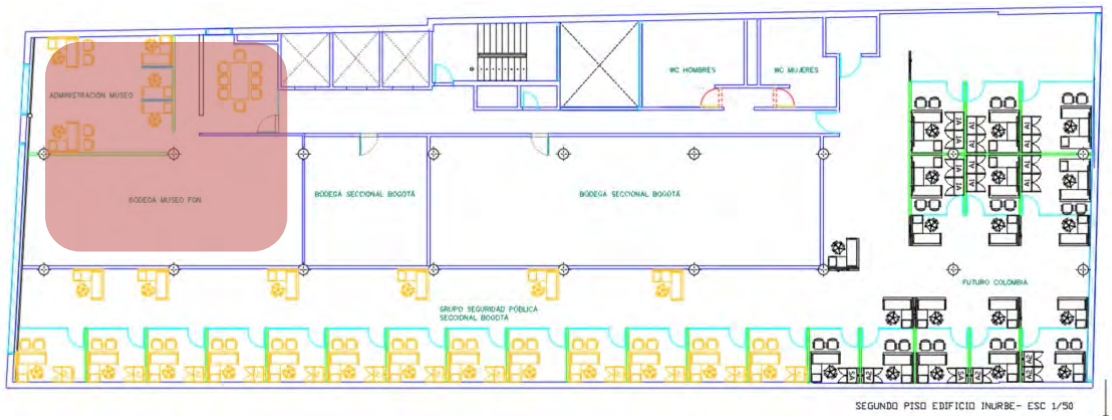


Ilustración 1 Plano Piso No 2

2.1.1. Demolición muros en mampostería

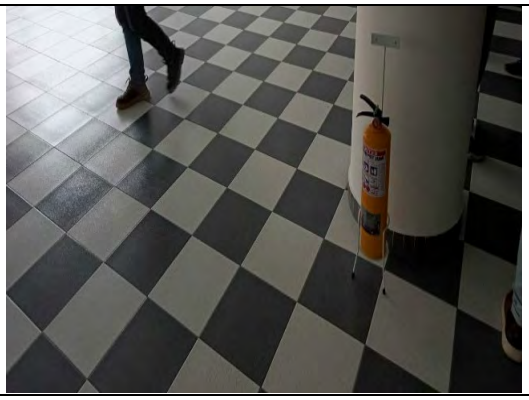
Se ejecuta esta actividad para mejorar la distribución del espacio entre bodega de museo y recepción del mismo, durante este periodo se realiza una ejecución de 10.19 m^2.





2.1.2. Demolición de piso existente

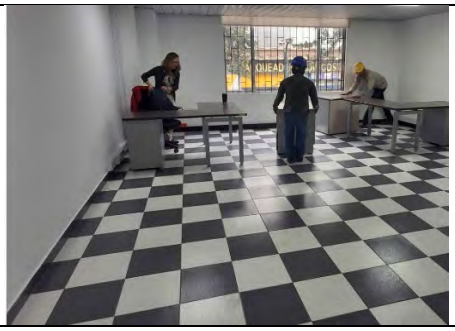
Se desarrolla esta actividad de piso del extremo Nor-oriental hacia costado sur, esto de acuerdo para trabajar niveles en el nuevo piso, durante este periodo se realiza una ejecución de 50.51m^2.





2.1.3. Desmonte de guarda escoba

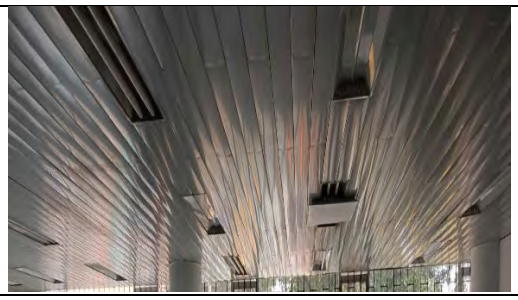
Desmonte perimetral de guardaescoba, para la nueva instalación de piso de acuerdo con los parámetros definidos de diseño, durante este periodo se ejecuta 26.16 ml.





2.1.4. Demolición de cielo raso

La demolición de cielo raso se ejecuta en los espacios de bodega, recepción y administración de museo, durante este periodo se realiza la ejecución de 225.77 m^2.





2.1.5. Desmonte de divisiones de oficina abierta

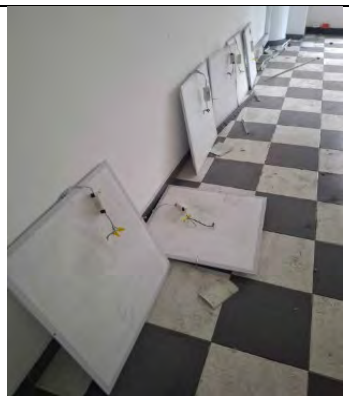
Esta actividad nace con la necesidad de darle un mejor uso al espacio de bodega y recepción de museo, con el fin de aprovechar mejor los espacios, durante este periodo se realiza la ejecución de 27.82 m^2.





2.1.6. Desmonte de luminarias existentes de diferentes dimensiones, incluye retiro de cableado y resane de puntos

Se hace los correspondientes desmontes de luminarias existentes para posteriormente remodelar estas con nuevas unidades, durante este periodo se realiza la ejecución de 45 unidades.





2.2. Frente de Obra Piso No 3 inurbe:

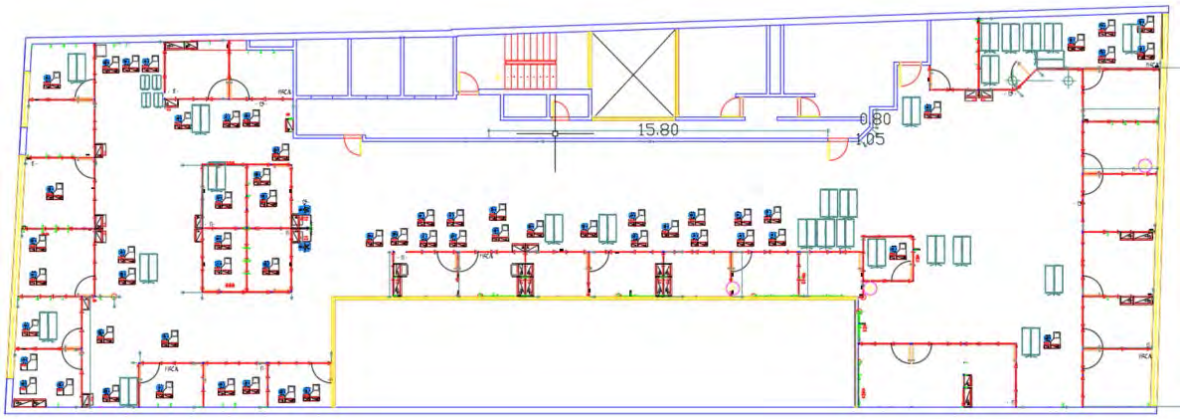
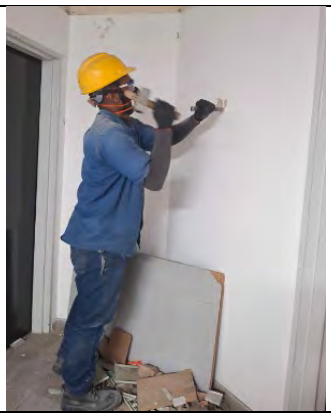
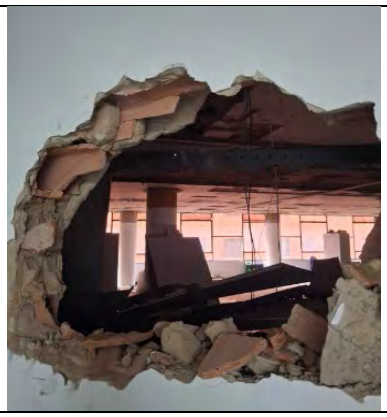


Ilustración 2 Plano No 3

2.2.1. Demolición muros en mampostería

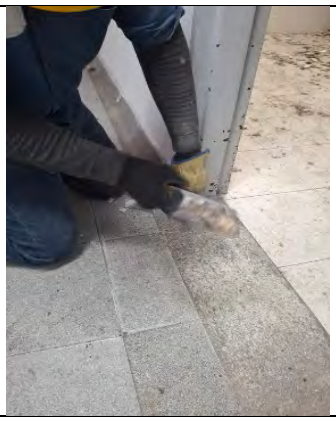
Se desarrolla esta actividad para aprovechar los espacios de pasillos e iluminaciones, durante este periodo se realiza la ejecución de 74.70 m^2.





2.2.2. Demolición de medias cañas

Se ejecuta esta actividad de demolición perimetral de la zona de pasillo para darle paso a los nuevos diseños de esta zona, durante este periodo se realiza la ejecución de 47.20 ml.





2.2.3. Demolición de piso existente

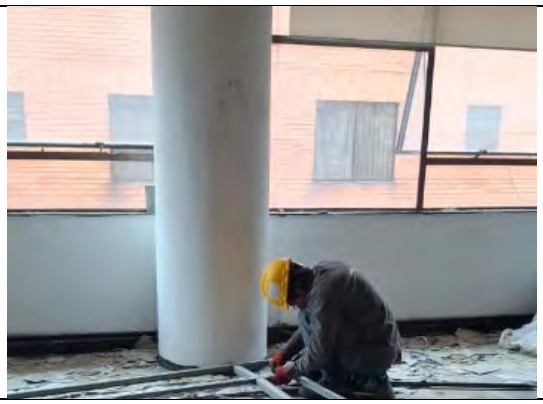
Se desarrolla esta actividad en todo el piso No 3 en las zonas de oficinas, pasillos, baños y zona de lavado de traperos, durante este periodo se realiza la ejecución de 734.06 m^2.





2.2.4. Desmonte de guarda escoba

Se desmonta los guardaescobas de todas las columnas, para darle paso al nuevo diseño en esta zona, durante este periodo se realiza la ejecución de 34.20 ml.

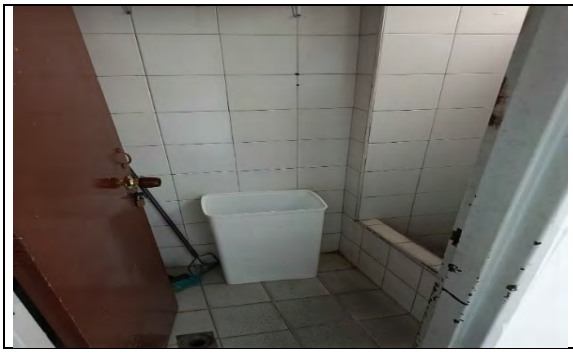
2.2.5. Demolición de cielo raso

Esta actividad se ejecuta en su totalidad en los espacios de oficina y pasillos, para darle paso al sistema renovado de fibra mineral, durante este periodo se realiza la ejecución de 712.06 m^2.




2.2.6. Desmonte de marcos y puertas

Se desmontan todas las puertas que comparten con las divisiones de trabajo, en la cual son debidamente entregadas a la administración de la fiscalía de este punto, durante este periodo se realiza la ejecución de 35 unidades.




2.2.7. Desmonte de puesto de trabajo

Se desmonta esta actividad y se deja acopiado en el lugar autorizado por el personal de mantenimiento de la fiscalía, durante este periodo se realiza la ejecución de 55 unidades.



2.2.8. Desmonte de divisiones de oficina abierta

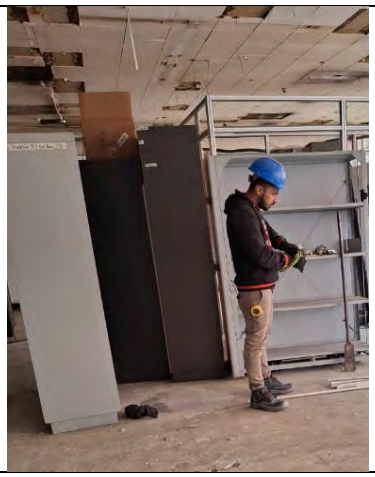
Se desmonta esta actividad y se deja acopiado en el lugar autorizado por el personal de mantenimiento de la fiscalía, durante este periodo se realiza la ejecución de 432.82 m^2.



2.2.9. Desmonte de unidades de archivo rodante

Esta actividad nace de la necesidad de remodelar y adecuar todo el espacio por lo que se es necesario el desmonte de los archivos rodantes existentes para poner realizar las actividades, se hace traslado de estos elementos a sitio autorizado por mantenimiento de la fiscalía, durante este periodo se realiza la ejecución de 4 unidades.





2.2.10. Desmonte de Sanitario

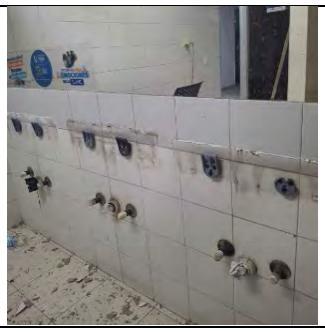
Esta actividad nace de la necesidad de remodelar y adecuar todos los baños ya que no se encuentran en óptimas condiciones. Se disponen estos elementos a sitio de acopio para darles disposición final, durante este periodo se realiza la ejecución de 6 unidades.





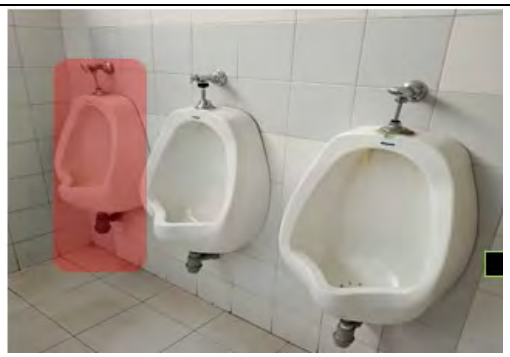
2.2.11. Desmonte de lavamanos

Esta actividad nace de la necesidad de remodelar y adecuar todos los baños ya que no se encuentran en óptimas condiciones. Se disponen estos elementos a sitio de acopio para darles disposición final, durante este periodo se realiza la ejecución de 6 unidades.

2.2.12. Desmonte de orinal

Esta actividad nace de la necesidad de remodelar y adecuar todos los baños ya que no se encuentran en óptimas condiciones. Se disponen estos elementos a sitio de acopio para darles disposición final, durante este periodo se realiza la ejecución de 3 unidades.




2.2.13. Desmonte de divisiones de baño

Esta actividad nace de la necesidad de remodelar y adecuar todos los baños ya que no se encuentran en óptimas condiciones. Se disponen estos elementos a sitio de acopio para darles disposición final, durante este periodo se realiza la ejecución de 20.09 m^2.




2.2.14. Demolición de enchape

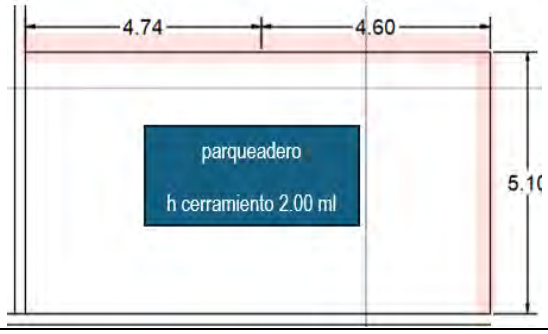
Esta actividad se ejecuta en las paredes de los baños existentes de baños y mujeres de este piso, con disposición final, durante este periodo se realiza la ejecución de 85.54 m^2.

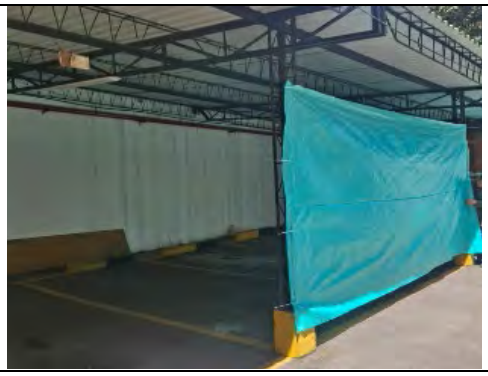




2.2.15. Cerramiento provisional (Poli sombra y parales de madera)

Esta actividad se realiza para el acopio de material y escombro que surgen de las actividades realizadas en el piso 3 y 2 como para la ubicación de contratistas, durante este periodo se realiza la ejecución de 57.76 m^2.





2.2.16. Retiro de cableado eléctrico y UTP

Esta actividad nace debido a la necesidad de realizar la remodelación de las oficinas y la redistribución de las redes como también actualizarlas para que tengan cumplimiento con la normativa vigente RETIE, durante este periodo se realiza la desinstalación de 251.86 m^2.





2.2.17. Desmonte de canaleta metálica

Esta actividad nace debido a la necesidad de realizar la remodelación de las oficinas y la redistribución de las redes como también actualizarlas para que tengan cumplimiento con la normativa vigente RETIE, durante este periodo se realiza la desinstalación de 201.31 ml.





2.2.18. Desmonte de tubería metálica PVC, IMC o EMT de Ø1/2" o Ø3/4"

Esta actividad nace debido a la necesidad de realizar la remodelación de las oficinas y la redistribución de las redes como también actualizarlas para que tengan cumplimiento con la normativa vigente RETIE, durante este periodo se realiza la desinstalación de 251.86 ml.




2.2.19. Desmonte de luminarias existentes de diferentes dimensiones, incluye retiro de cableado y resane de puntos

Esta actividad nace debido a la necesidad de realizar la remodelación de las oficinas y la redistribución de las redes como también actualizarlas para que tengan cumplimiento con la normativa vigente RETIE, durante este periodo se realiza la desinstalación de 150 unidades.




*2.2.20. Suministro e instalación de cielo raso en fibra mineral de 60 * 60*

Se instala esta actividad de acuerdo con la actualización de diseños de estas laminas en fibra mineral, el cual complemente el diseño del área intervenida, durante este periodo se realiza la instalación de 538.24 m^2.



2.3. Frente de Obra Piso 1 Inurbe:

2.3.1. Demolición de piso existente

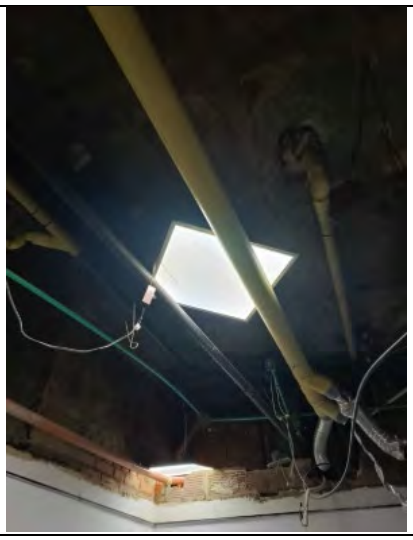
Se desarrolla esta actividad en toda la recepción del piso 1 dado que se encontraba en mal estado, durante este periodo se realiza la ejecución de 67.45 m^2.



2.3.2. Demolición Cielo Raso

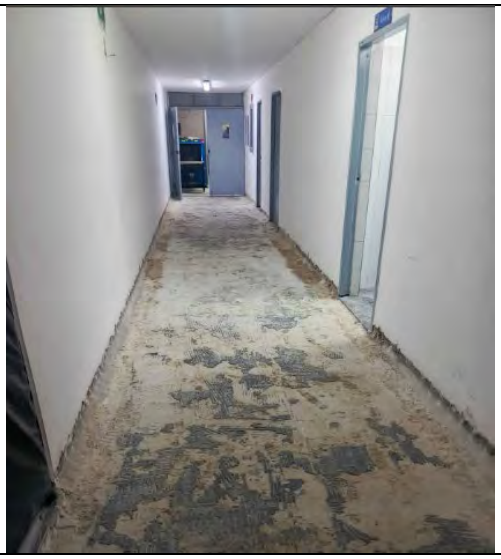
Esta actividad se ejecuta en su totalidad en la recepción, para darle paso al sistema renovado de fibra mineral, durante este periodo se realiza la ejecución de 35.59 m^2.





2.3.3. Demolición de Medias Cañas

Se ejecuta esta actividad de demolición perimetral de la zona de pasillo para darle paso a los nuevos diseños de esta zona, durante este periodo se realiza la ejecución de 22.76 ml.





2.3.4. Suministro e instalación de muro en superboard

Se realiza esta actividad para poner un muro en superboard en la recepción para el espacio establecido de ingreso del personal, durante este periodo se ejecutó 5.088 m^2.

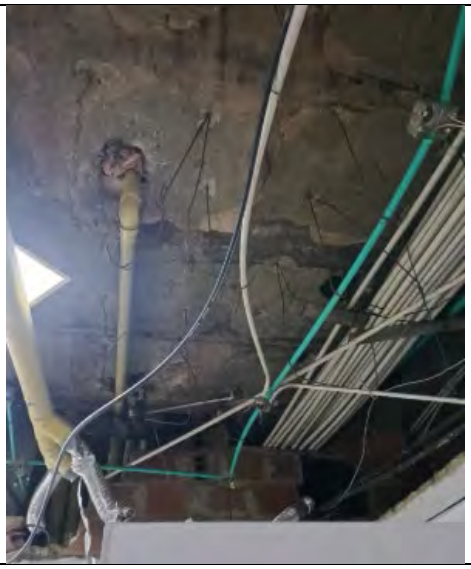




2.3.5. Desmonte de luminarias

Se realiza esta actividad para poder intervenir el cielo raso en la recepción y en el baño de hombres, durante este periodo se ejecutaron 7 unds.





2.3.6. Protecciones murales

Se realiza esta actividad para protección de los murales artísticos tanto de recepción y del museo puesto a que se dispone a pintar bajo placa, durante este periodo se ejecutaron 115.81 m^2.

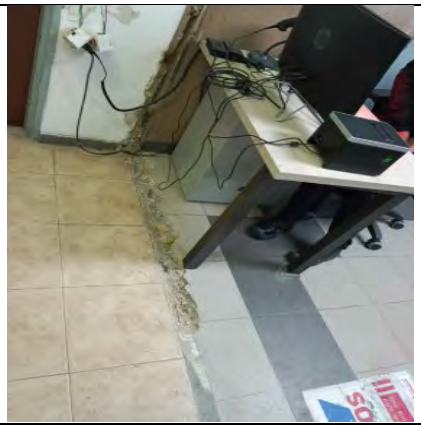




2.3.7. Desmonte Rejas

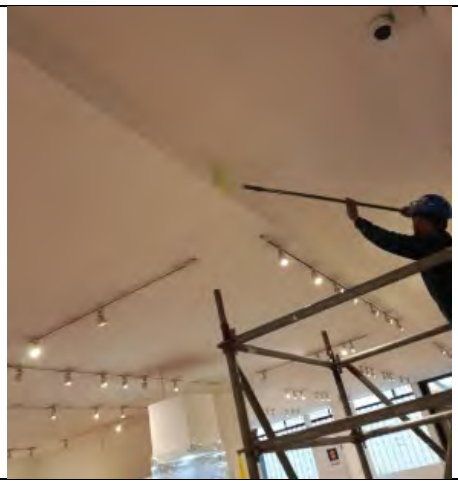
Se realiza esta actividad a solicitud de supervisión para ampliación y recuperación de espacios en recepción, durante este periodo se ejecutaron 5.312 m^2

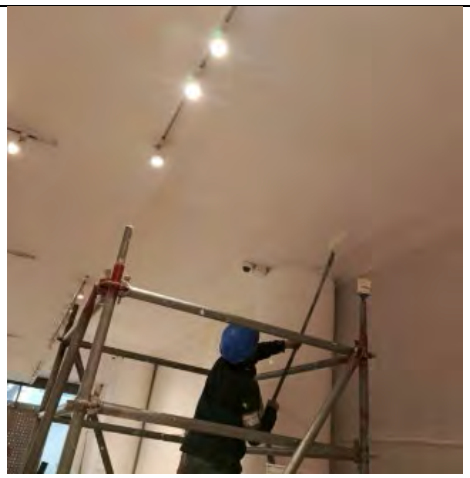




2.3.8. Pintura

Se realiza esta actividad bajo placa en el espacio de museo, durante este periodo se ejecutaron 87.50 m^2



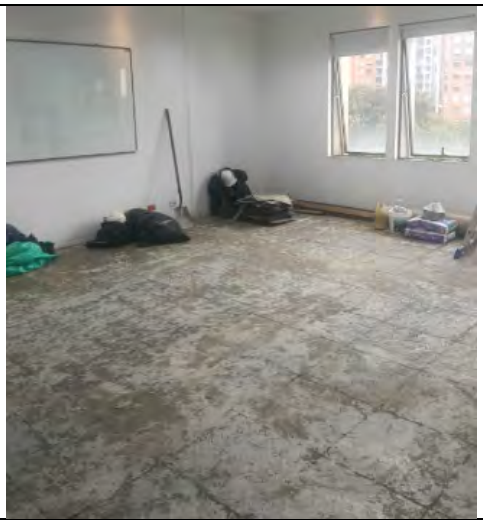


2.4. Frente de Obra Oficina Fiscal Bunker

2.4.1. Desmonte piso Vinílico

Se realiza esta actividad con el fin de mejorar y modernizar espacios, durante este periodo se ejecutaron 38.53 $m^{2\ 23.53}$

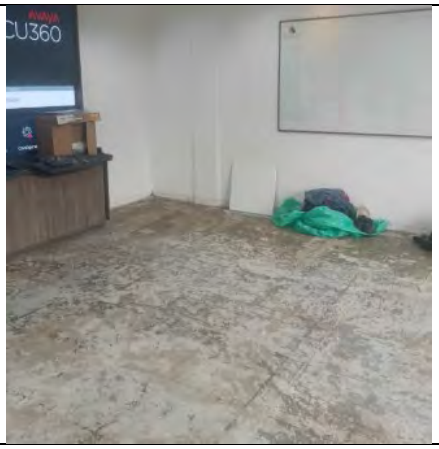




2.4.2. Demolición Guarda-escoba

Se realiza esta actividad en simultánea con el desmonte de pisos con el fin de mejorar y modernizar espacios, durante este periodo se ejecutaron 23.53 m^2





ORGANIGRAMA DE OBRA.

A continuación, se realiza la Representación gráfica de la estructura del contrato FGN-NC-0189-2025, en la cual se muestran las relaciones entre sus diferentes partes y la función de cada una de ellas.

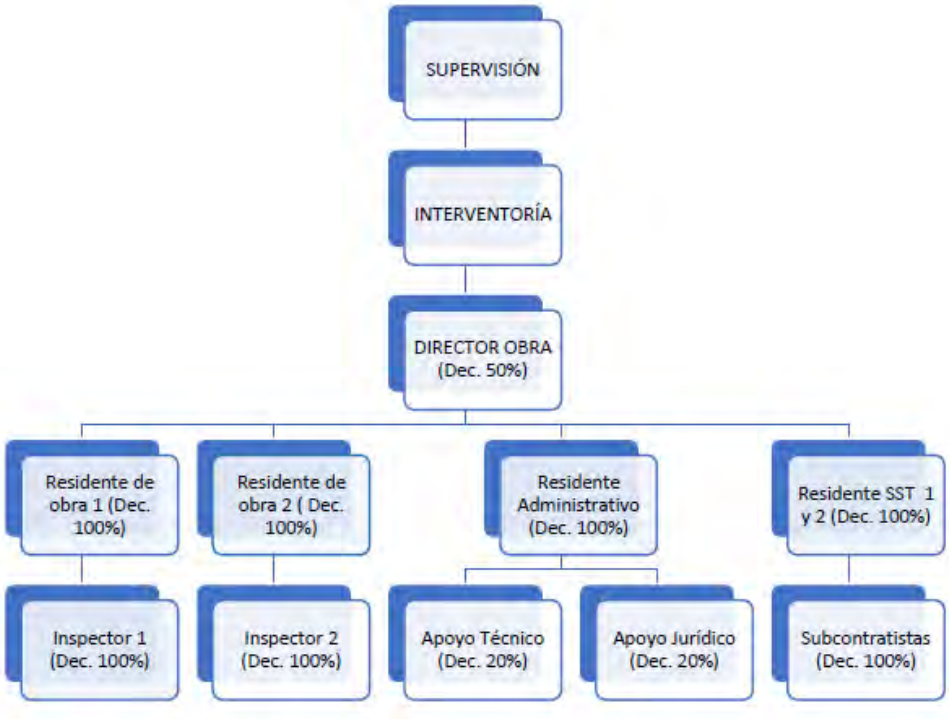


Ilustración 3 Organigrama ejecución del contrato

RELACIÓN DE POLIZAS DE CONTRATO.

Para la ejecución del contrato de Obra No. FGN-NC-0189-2025, El CONSORCIO REMODELACIONES CST 25, cuenta con todas sus pólizas vigentes, garantizando la ejecución del proyecto. Para esto, cuenta con la póliza de seguro de cumplimiento actualiza No 620-47- 994000057827 y la póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual No 620-74- 994000013656, expedidas por la compañía aseguradora ASEGURADORA SOLIDARIA.

A continuación, se relacionan las garantías adscritas de las pólizas del contrato de obra FGN-NC-0189-2025.

4.1. POLIZAS FIRMA CONTRATO:

COMPAÑÍA DE SEGURO	Amparo	Vigencia		Valor asegurado	Estado de la póliza
		Desde	Hasta		
Aseguradora Solidaria	CUMPLIMIENTO	21/08/2025	31/12/2026	$1.145.220.000	Vigente
Aseguradora Solidaria	PAGOS DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	21/08/2025	31/12/2028	$190.870.000	Vigente
Aseguradora Solidaria	RESPONSABILIDAD CIVIL Y EXTRACONTRACTUAL	21/08/2025	31/12/2025	$ 569.400.000	Vigente
Aseguradora Solidaria	ESTABILIDAD DE LA OBRA	Vigencia de cinco (5) años constados a partir del vencimiento del plazo de ejecución		$ 1.145.220.000	Vigente

Tabla 2 Pólizas Firma de Contrato

4.2. POLIZAS ACTA DE INICIO:

COMPAÑÍA DE SEGURO	Amparo	Vigencia		Valor asegurado	Estado de la póliza
		Desde	Hasta		
Aseguradora Solidaria	CUMPLIMIENTO	08/09/2025	18/01/2027	$1.145.220.000	Vigente
Aseguradora Solidaria	PAGOS DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	08/09/2025	18/01/2029	$190.870.000	Vigente
Aseguradora Solidaria	RESPONSABILIDAD CIVIL Y EXTRACONTRACTUAL	08/09/2025	18/01/2026	$ 569.400.000	Vigente
Aseguradora Solidaria	ESTABILIDAD DE LA OBRA	Vigencia de cinco (5) años constados a partir del vencimiento del plazo de ejecución		$ 1.145.220.000	Vigente

Tabla 3 pólizas Acta de inicio

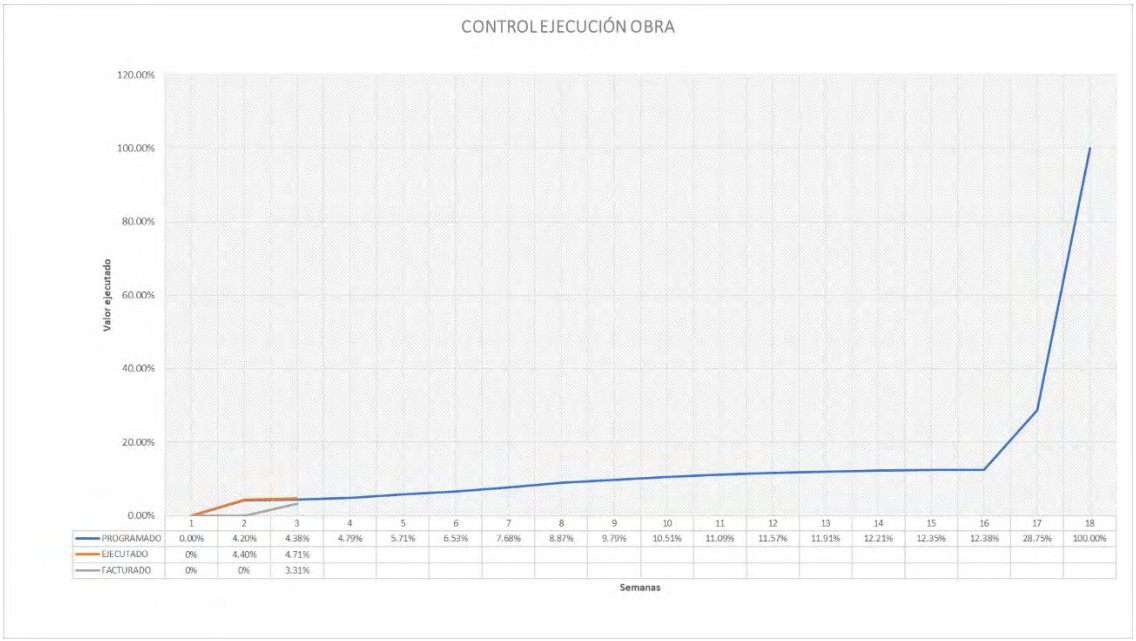
CONTROL SEGUIMIENTO DE OBRA.

Durante la ejecución del contrato se ha venido presentando las siguientes dificultades:

- Retraso en la entrega de las áreas de intervención por parte de la Fiscalía General de la Nación, debido a la necesidad de reubicación del personal que ocupa dichos espacios.
- Ausencia de planos actualizados de las redes eléctricas y de telecomunicaciones (voz y datos), lo cual impide realizar una verificación técnica integral y limita la correcta planificación de actividades de desmontaje o reubicación.
- Retrasos en la aprobación y autorización de personal operativo y técnico para el ingreso a las sedes objeto de intervención, lo que ha generado limitaciones en el inicio oportuno de las labores programadas.
- Demora en la aprobación de los diagnósticos técnicos iniciales elaborados en conjunto con la interventoría, cuya validación por parte de la Fiscalía

General de la Nación resulta indispensable para la continuidad del proceso constructivo.

Aún con las dificultades se presenta el siguiente avance de ejecución obra como se observa a continuación de los cuatro frentes aprobados a la fecha:



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
PROGRAMADO	0.00%	4.20%	4.38%	4.79%	5.71%	6.53%	7.68%	8.87%	9.79%	10.51%	11.09%	11.57%	11.91%	12.21%	12.35%	12.38%	28.75%	100.00%
EJECUTADO	0%	4.40%	4.71%															
FACTURADO	0%	0%	3.31%															

Ilustración 4 Control ejecución Obra

Como se observa en la Ilustración No. 4 – Control de Ejecución de Obra, para el periodo comprendido entre el 8 y el 30 de septiembre de 2025 el avance programado acumulado correspondía a 4,38%, mientras que el avance real ejecutado alcanzó el 4,71%, superando ligeramente lo proyectado. Este comportamiento obedece a que las actividades iniciales, principalmente de demolición y desmontaje, generaron volúmenes significativos de obra en plazos cortos, permitiendo un cumplimiento superior al esperado en las primeras semanas.

No obstante, se evidencia un desfase entre lo ejecutado y lo facturado, dado que a la fecha solo se ha legalizado el 3,31%, lo que representa un rezago del 1,40% respecto al avance físico real. Esto refleja que, aunque el valor facturado es menor, la ejecución en campo presenta un desempeño favorable, lo que demuestra que se han venido cumpliendo las metas establecidas para la fase inicial del contrato.

Es importante resaltar que el cronograma se actualizará progresivamente durante la ejecución, en concordancia con la aprobación de presupuestos por frentes de trabajo y la entrega de espacios por parte de la entidad contratante. Estos aspectos,

junto con la gestión técnica y administrativa, serán determinantes para garantizar el cumplimiento oportuno de los objetivos contractuales.

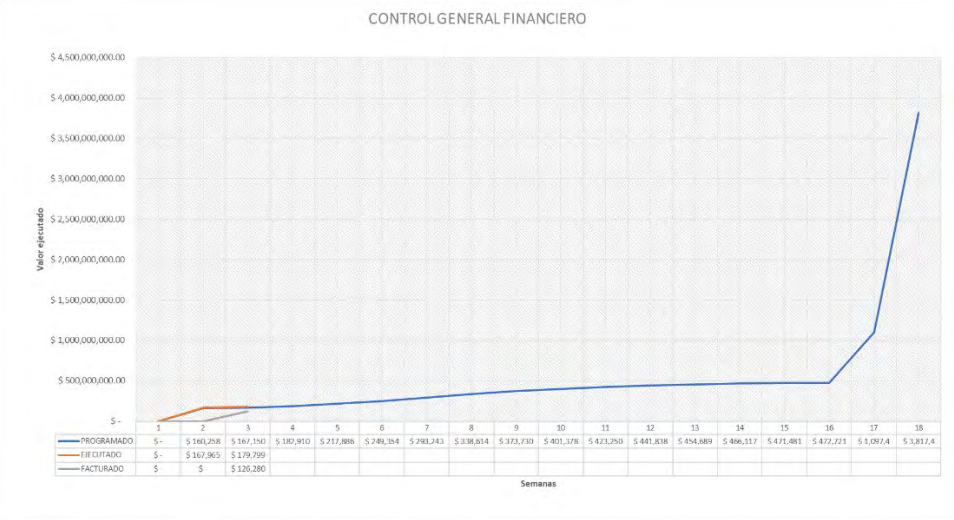


Ilustración 5 Control Financiero Obra

De acuerdo con la curva financiera presentada, para el periodo comprendido entre el 8 y el 30 de septiembre de 2025, el valor programado acumulado correspondía aproximadamente a $167.150.000, mientras que el ejecutado alcanzó los $179.799.000, superando de manera significativa lo previsto para las primeras semanas. Este comportamiento guarda coherencia con el avance físico de la obra, ya que las actividades iniciales de demolición y desmontaje generaron un mayor volumen de ejecución en comparación con la programación base.

En cuanto al valor facturado, este asciende a $126.280.584,68, presentando un desfase frente al ejecutado de aproximadamente $53.519.000. Esta diferencia obedece a los tiempos administrativos propios del proceso de aprobación y legalización de cantidades de obra, así como a la validación de actas por parte de la interventoría.

Es importante resaltar que, al igual que en la curva física, el cronograma financiero concentra un porcentaje considerable del desembolso en la última semana de ejecución contractual, proyectando un salto del acumulado de $1.097 millones a $3.817 millones en la semana 17. Este esquema implica un riesgo de concentración de pagos al final del contrato, lo cual puede afectar la gestión del flujo de caja y la capacidad de respuesta del contratista en fases críticas. No obstante, este comportamiento se irá ajustando conforme avance la ejecución, en la medida en que se aprueben los presupuestos por frentes de trabajo y se realice la entrega

oportuna de espacios por parte de la entidad contratante, lo que permitirá reducir el riesgo de concentración de pagos hacia el cierre del contrato.

En conclusión, consideramos que el contrato presenta un avance financiero inicial favorable, con un comportamiento superior a lo programado, aunque aún con un rezago entre lo ejecutado y lo facturado. Asimismo, el cronograma financiero se actualizará progresivamente en concordancia con la aprobación de presupuestos por frentes y la entrega de áreas de intervención, lo que garantizará una mayor coherencia entre las curvas programada, ejecutada y facturada, contribuyendo al equilibrio financiero del contrato dentro de los plazos establecidos.

CONTROL PERSONAL DE OBRA.

A la fecha del presente informe, el contratista ha dispuesto personal calificado y no calificado en obra para coordinar y ejecutar las actividades para el desarrollo del proyecto, el cual se relaciona a continuación.

Nombres y Apellidos	Cargo y/o oficio	Cedula
Javier Brito	Director Obra	1.018.405.240
Arnol Stiven Garzon	Residente de Obra	1.023.925.956
Juan Diego Candela	Residente de Obra	1.026.296.159
Cristhian Castro	Residente de Obra	1.019.042.897
Erika Vega	Residente de seguridad y salud en el trabajo	1.013.606.215
Lency Marcela Lopez Jurado	Residente de seguridad y salud en el trabajo	1.018.478.113
Dayanna Alejandra Baquero	Residente Administrativo	1.121.918.202
Jorge Orlando Salazar	Residente eléctrico de obra	1.088.265.813
Hugo Ferley López Páez	Inspector de obra	1.049.630.740
Emely Triana	Inspector de obra	1.072.198.453
Daniela Galindo	Inspector Ambiental	1.070.010.996
Brayan Bello	Ayudante	1.047.457.758
Dilan Bolivar	Ayudante	1.029.660.989
Edeiber Acevedo	Ayudante	1.101.880.875
Mario Fajardo	Oficial	19.404.660
Milton Benavides	Ayudante	1.032.441.573
Oscar Calderon	Oficial	2.957.512
Wilmar Gomez	Ayudante	1.013.590.221
Gilmer Diaz	Auxiliar eléctrico	1.031.153.649
Maicol Rincon	Ayudante	1.010.184.139
Alberto Villamizar Dimas	Ingeniero civil	1.016.065.457
Carlos Alberto Diaz	Oficial	80.139.044
Edwin Yesid Alonso	Oficial	1.012.376.070
Luis Arcenio Bolivar	Oficial	1.032.397.548
Sergio Hernan Correa	Oficial	11.039.131

Tabla 4 Relación Personal

ACTAS DE COMITE.

A continuación, se relacionan las actas de comité que se han realizado en el transcurso del proyecto.

ACTA	DESCRIPCIÓN	FECHA	OBSERVACIÓN
1	Acta de Comité	08/09/2025	Se solicita el inicio de diagnósticos y entrega de documentos contractuales; Se establecen los siguientes compromisos: - Radicación Acta comité Se CUMPLE con este compromiso -Modelo Presentación Informes Se CUMPLE con este compromiso -Revisión Hojas de Vida del Contratista, Se CUMPLE con este compromiso -envió de Apus Contractuales, Se CUMPLE con este compromiso, sigue en revisión por parte de interventoría -envió de Apus Np´s No se cumple con este compromiso ya que sigue en revisión de especialistas
2	Acta de Comité	23/09/2025	Se solicita a la entidad dar aprobación de los demás frentes de trabajo; Se establecen los siguientes compromisos: - Entrega Apu´s de Np´s, No se cumple con este compromiso ya que sigue en revisión de especialistas -Entrega Balance Inurbe, Se cumple con este compromiso -Inicio Actividades Bunker Edificio F primer Piso, Se cumple con este compromiso y se realiza las obras en la oficina de la fiscal - Inicio actividades Bunker Plataforma en materas, Se cumple con este compromiso -Mesa de trabajo SST, Se cumple con este compromiso

Tabla 5 Actas de comité

De acuerdo con el comité se registraron los siguientes compromisos y al 30 de septiembre de 2025 se tiene el siguiente registro:

N°	Producto	Estado	Comentario
1	Plan de manejo Ambiental	Aprobado	No Aplica
2	Plan de manejo de seguridad y salud en el trabajo	Aprobado	No Aplica
3	Plan de manejo Forestal	Aprobado	No Aplica
4	Plan de manejo Ecológico	Aprobado	No Aplica
5	Plan de manejo de compras e insumos	Aprobado	No Aplica

6	Plan de calidad	Aprobado	No Aplica
7	Plan de control de calidad de ensayos	Aprobado	No Aplica
8	Plan de trabajo y cronograma por espacio y frente de obra	Aprobado Parcialmente	De los cuatro frentes habilitados
9	Plan de manejo de transito	Aprobado	No Aplica
10	APU´S ítems contractuales	En revisión	No Aplica
11	Hojas de vida de personal mínimo requerido	Aprobado	No Aplica
12	Balance del presupuesto de obra por espacios y frente de obra	Aprobado parcialmente	De todas las sedes con excedente sin definir de 629 millones de pesos.
13	Manifestación de la necesidad de inclusión de ítems no previstos y/o complementarios en caso de requerirse	No aplica	En este periodo
14	Análisis de precios unitarios de ítems complementarios	No aplica	En este periodo
15	Justificaciones y especificaciones técnicas de ítems complementarios	No aplica	En este periodo
16	Acta de aprobación de ítems no previstos en caso de que se requiera	No aplica	En este periodo
17	Actas de diagnostico	Aprobado	No Aplica
18	Bitácoras de obra para firma de inicio de obra por frente	Aprobado	No Aplica
19	Actualización de póliza	Aprobado	No Aplica
20	Documentación de personal operativo	En ejecución	No Aplica

Tabla 6 Estado de Compromisos a la fecha

DOCUMENTOS TRAMITADOS.

Las actas tramitadas a la fecha son:

Actas	Descripción	Fecha	Valor	Comentario
1	Acta de Inicio de contrato	8/9/25	$ 3.817.400.000	

ACTAS DE COBRO TRAMITADAS.

Las actas tramitadas a la fecha son:

Actas	Descripción	Fecha	Valor	Estado
1	Acta de Cobro No 001	20/09/2025	$ 126.280.584,68	En proceso

OBSERVACIONES, RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES.

Durante el periodo comprendido entre el 8 y el 30 de septiembre de 2025 evidenciamos que la obra presenta un avance físico acumulado del 4,71%, superior en más de cinco veces al 4,38% programado inicialmente, debido a que las actividades preliminares de demolición y desmontaje generaron volúmenes significativos de ejecución en plazos cortos, lo que aceleró los indicadores frente a la programación base.

En el aspecto financiero registramos un ejecutado acumulado de $179.760.000 frente a un valor programado de $167.150.487,17, lo que confirma un desempeño inicial favorable; sin embargo, el valor facturado asciende únicamente a $126.280.584,68, presentando un rezago aproximado de $53.519.000 respecto al ejecutado, diferencia que obedece a los tiempos administrativos propios del proceso de aprobación y legalización de cantidades de obra, así como a la validación de actas por parte de la interventoría.

Identificamos como principales limitantes el retraso en la entrega de áreas de intervención por parte de la entidad contratante, la ausencia de planos actualizados de redes eléctricas y de telecomunicaciones, la demora en la autorización de personal operativo y técnico para el ingreso a las instalaciones y la tardanza en la aprobación de diagnósticos técnicos iniciales, factores que han restringido la continuidad de los frentes de trabajo autorizados hasta la fecha del presente informe.

Se ha logrado liberar áreas estratégicas y cumplir con la ejecución de actividades clave preliminares lo que permitirá habilitar fases posteriores de manera eficiente.

Consideramos fundamental mantener la actualización progresiva del balance general conforme a la aprobación por frentes y la entrega oportuna de espacios por parte de la entidad, y coordinar interinstitucionalmente la validación de diagnósticos y la disponibilidad de áreas con el fin de evitar acumulaciones críticas hacia el final del plazo contractual.

Se concluye, el contrato se encuentra técnicamente en ejecución con un ritmo inicial de avance superior a lo programado, aunque con retos administrativos y de planeación que debemos superar; confiamos en que, con la implementación de estas acciones y la coordinación entre las partes, asegurando así la correcta ejecución del objeto contractual dentro de los plazos establecidos.