



INFORME TECNICO Y BALANCE FINANCIERO DEL CONTRATO

CONTRATO SAMC-005-2025.

**ADECUACIONES COMPLEMENTARIAS DE OBRA CIVIL Y
ELÉCTRICA EN FOSO ASCENSOR TORRE C PARA SU
INSTALACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO.**

**PRESENTADO A:
INTERVENTORIA DEL CONTRATO
SUPERVISION DE OBRA**

SINCELEJO, ENERO 2026



1. OBJETIVOS DEL INFORME DEL CONTRATO

1.1. OBJETIVO GENERAL DEL INFORME:

El objetivo general del presente informe técnico es documentar y soportar técnicamente el proceso de cierre del contrato de obra, dejando evidencia integral del estado final de ejecución del proyecto, con el fin de servir como insumo para la liquidación contractual, la toma de decisiones administrativas y la trazabilidad técnica, financiera y contractual del contrato, en cumplimiento de los principios de planeación, transparencia y responsabilidad que rigen la contratación pública.

1.2. OBJETIVO ESPECIFICO DEL INFORME:

Establecer y sustentar técnicamente el balance final del contrato de obra SAMC -05-2025, suscrito con el Consorcio Adecuaciones y Concretos S.A.S, mediante la identificación, cuantificación y análisis de las mayores y menores cantidades de obra ejecutadas, así como de los ítems no previstos debidamente justificados, con el fin de garantizar la correcta conciliación técnica y financiera, asegurar la correspondencia entre lo ejecutado y lo contratado, y permitir el cierre final del contrato conforme a la normatividad vigente y a las condiciones pactadas.

2.0. DESCRIPCION CONTRACTUAL DEL CONTRATO:

El contrato de obra No. SAMC-05-2025, se suscribió entre la Seccional Judicial de Sincelejo y el Consorcio Adecuaciones y Concretos, con las siguientes condiciones contractuales.

CONDICIONES CONTRACTUALES AJUSTADAS DEL CONTRATO	
No. CONTRATO	SAMC -005-2025
OBJETO DEL CONTRATO	ADECUACIONES COMPLEMENTARIAS DE OBRA CIVIL Y ELÉCTRICA EN FOSO ASCENSOR TORRE C PARA SU INSTALACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO.
PLAZO INICIAL:	DOS (02) MESES
FECHA DEL ACTA DE INICIO:	03 DE SEPTIEMBRE DE 2025
FECHA DE TERMINACION INICIAL PROGRAMADA	03 DE NOVIEMBRE DE 2025
VALOR DEL CONTRATO	\$ 193.664.459



VALOR ADICIONAL CONTRATO	\$ 90.865.387
VALOR FINAL DEL CONTRATO	\$ 284.529.846
VALOR ACTA PARCIAL No.01	\$ 174.860.928
SALDO DEL CONTRATO	\$ 109.668.919
PLAZO ADICIONAL 1	VEINTE (20) DIAS
FECHA DE TERMINACION 1 PROGRAMADA	23 DE NOVIEMBRE DE 2025
PLAZO ADICIONAL 2	UN (01) MES
FECHA DE TERMINACION 2 PROGRAMADA	23 DE DICIEMBRE DE 2025
PLAZO ADICIONAL 3	OCHO (8) DIAS
FECHA DE TERMINACION ADICIONAL 3 PROGRAMADA	31 DE DICIEMBRE DE 2025
FECHA ACTA DE SUSPENSION 1	30 DE DICIEMBRE DE 2025

3.0 ITEMS NO PREVISTOS

	NO PREVISTOS FINAL
NP.34	Suministro e instalación de tubería EMT de 1 1/2" Incluye accesorios de soportes, curvas, terminales y todos los elementos necesarios para su correcta instalación
NP.35	Suministro e instalación de Sistema Eléctrico Bombas Sumergibles, alimentador en cable de Cu 2* # 6 Fase + 1* # 6 Neutro + 1* # 6 Tierra, desde el Breaker del tablero de la Subestación hasta Punto de Conexión, (Incluye Suministro e instalación de Coraza metálica 1 1/2" llegada de acometida AC llegada a tablero BT de Bombas, Conectores rectos 1 1/2" para coraza metálica, Accesorios de fijación, breaker tipo enchufable 2x40 amps e instalación de Tubería subterránea IMC 1 1/2")
NP.36	Suministro e instalación de Coraza metálica 1 1/2" llegada de acometida AC llegada a tablero BT de ascensor (Incluye Conectores rectos 1 1/2" para coraza metálica, Accesorios de fijación)
NP.37	Mortero de Nivelación Groouting en losa zapata estructura ascensor
NP.38	Marquillas para Breaker y cables Ascensor

NP.39	Concreto 35MPA Reparación de losa entrepisos ascensor en altura (Incluye suministro, transporte, colocación, vibrado, formaletería y demás actividades para su correcta ejecución)
NP.40	Suministro de bomba sumergible para aguas residuales y lodos con contenido de sólidos, tipo doble canal, accionada por motor eléctrico monofásico de 1 HP, tensión 120 V, caudal máximo aproximado de 97 GPM, altura dinámica total hasta 18 m, descarga de 1 1/2" NPT, eje en acero inoxidable y sello mecánico en carburo, apta para uso municipal, agrícola e industrial

3.1 JUSTIFICACIÓN TÉCNICA DE LOS ÍTEMS NO PREVISTOS (NP.34 A NP.40)

Durante la ejecución del contrato de obra correspondiente a las ADECUACIONES DE OBRA CIVIL Y ELÉCTRICAS COMPLEMENTARIAS EN FOSO UBICADO EN LA TORRE C, y como resultado de las verificaciones técnicas realizadas en campo, la revisión detallada de los estudios y diseños iniciales, así como del proceso de instalación de los equipos electromecánicos y obras complementarias asociadas, se evidenció la necesidad de ejecutar una serie de actividades y suministros que no se encontraban contemplados en el alcance contractual originalmente pactado.

Los ítems no previstos NP.34 a NP.40 surgen como consecuencia directa de ajustes técnicos indispensables para garantizar la correcta funcionalidad, seguridad, estabilidad estructural, cumplimiento normativo y operatividad integral del sistema de ascensor y de sus elementos auxiliares, sin los cuales no sería posible su puesta en marcha ni su entrega en condiciones adecuadas de servicio.

NECESIDAD TÉCNICA Y FUNCIONAL

Durante la etapa de ejecución se identificó que los diseños iniciales no contemplaban de manera suficiente los sistemas de canalización eléctrica, protecciones mecánicas, acometidas eléctricas, identificación de circuitos, así como las obras civiles complementarias requeridas para el correcto funcionamiento del ascensor y de los sistemas asociados, tales como el sistema de bombeo de aguas residuales del foso.

En particular, se hace necesario construir la acometida que alimente a los equipos de bombeo, por lo cual se deben incorporar tuberías EMT e IMC, corazas metálicas, conductores eléctricos, protecciones, elementos de fijación y



señalización, con el fin de garantizar la continuidad eléctrica, la protección física de los conductores, la seguridad de los usuarios y del personal de mantenimiento, y el cumplimiento de las normas técnicas vigentes en materia eléctrica.

CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y CONDICIONES DE SEGURIDAD

Los ítems NP.34, NP.35, NP.36 y NP.38 responden a la obligación de cumplir con la normatividad eléctrica aplicable, en especial el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE, así como las buenas prácticas de ingeniería, y seguramente las recomendaciones del futuro fabricante del ascensor y las condiciones de seguridad exigidas para instalaciones electromecánicas en edificaciones públicas.

La ausencia de estas actividades hubiera generado riesgos eléctricos, deficiencias en la protección de los sistemas, dificultades en la operación y mantenimiento, y potenciales observaciones por parte de los organismos de inspección y control, haciendo inviable la certificación y puesta en funcionamiento del sistema.

AJUSTES ESTRUCTURALES Y OBRAS CIVILES COMPLEMENTARIAS

Los ítems NP.37 y NP.39 se derivan de la necesidad de realizar ajustes y reparaciones en elementos estructurales existentes, específicamente en la losa zapata y los entrepisos o pasarelas que comunican a cada piso con la entrada del ascensor, los cuales no presentaban las condiciones geométricas, de nivelación y resistencia adecuadas para la correcta instalación del equipo.

La aplicación de mortero de nivelación tipo grouting y la reparación con concreto de resistencia 35 MPa fueron indispensables para garantizar la estabilidad, alineación, correcta transmisión de cargas y durabilidad de la estructura del ascensor, evitando asentamientos diferenciales, vibraciones indebidas y afectaciones futuras al sistema.

CONDICIONES OPERATIVAS DEL FOSO Y MANEJO DE AGUAS

El ítem NP.40 corresponde al suministro de una bomba sumergible para el manejo de aguas residuales y lodos en el foso del ascensor, cuya necesidad se evidenció a partir de las condiciones reales encontradas en sitio durante la ejecución de la obra. Dichas condiciones no fueron previstas en los estudios y diseños iniciales, los cuales no contemplaban un sistema adecuado de evacuación de aguas para esta zona crítica de la infraestructura.



Adicionalmente, durante el proceso de adquisición del equipo se constató que la especificación técnica originalmente definida en los planos, correspondiente a una conexión de salida de 2", no cuenta con disponibilidad comercial en el mercado nacional para equipos que cumplieran simultáneamente con los requerimientos de caudal, altura dinámica, tipo de impulsor para sólidos y características eléctricas exigidas para la operación del sistema.

En razón de lo anterior, y con el fin de garantizar la viabilidad técnica, operativa y de mantenimiento del sistema, fue necesario modificar la especificación técnica del equipo, optando por una bomba con descarga de 1 1/2" NPT, la cual sí presenta oferta comercial suficiente y cumple con las condiciones hidráulicas, mecánicas y eléctricas requeridas para el correcto funcionamiento del sistema de drenaje del foso.

Esta modificación no altera la funcionalidad del sistema ni el objeto del contrato, por el contrario, permite asegurar la adecuada evacuación de aguas, prevenir la acumulación de líquidos y sólidos en el foso, proteger los componentes electromecánicos del ascensor y garantizar condiciones seguras de operación y mantenimiento, conforme a las recomendaciones técnicas y a las condiciones reales de suministro del mercado.

La instalación de este equipo resulta técnica y funcionalmente indispensable para garantizar el drenaje adecuado del foso, prevenir daños en los componentes electromecánicos y asegurar la continuidad operativa del sistema, conforme a las condiciones reales del sitio.

CARÁCTER INDISPENSABLE Y NO SUSTITUCIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL

Los ítems no previstos descritos no constituyen una modificación del objeto contractual, sino que corresponden a actividades complementarias e indispensables para lograr la correcta ejecución del mismo, toda vez que permiten materializar el funcionamiento integral, seguro y normativamente conforme del sistema de ascensor contratado.

Su ejecución fue necesaria para alcanzar la finalidad del contrato y garantizar que la obra pudiera ser recibida a satisfacción, razón por la cual su inclusión en el balance final se encuentra plenamente justificada desde el punto de vista técnico, funcional y normativo.



Verificadas y ajustadas las cantidades de obra programadas y ejecutadas se encuentran desviaciones en algunos ítems del presupuesto del contrato las cuales se describen en el presupuesto de Balance de Cantidades de Obra adjunto al presente el formato Excel con el nombre de Balance de Obra Final-SAMC 005-2025. (Versión 3).

1.0. RECOMENDACIONES DEL INFORME:

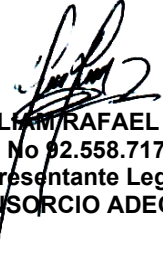
El presente informe recomienda la aprobación de adición de tiempo para la ejecución de las obras requeridas que garanticen la estabilidad y adecuado funcionamiento de las estructuras de soporte del ascensor proyectadas, modificando las condiciones contractuales inicialmente pactadas en el contrato de obra SAMC-05-2025, las cuales quedarían y se resumen en el siguiente cuadro.

CONDICIONES CONTRACTUALES AJUSTADAS DEL CONTRATO	
No. CONTRATO	SAMC -005-2025
OBJETO DEL CONTRATO	ADECUACIONES COMPLEMENTARIAS DE OBRA CIVIL Y ELÉCTRICA EN FOSO ASCENSOR TORRE C PARA SU INSTALACIÓN Y PUESTA EN FUNCIONAMIENTO.
PLAZO INICIAL:	DOS (02) MESES
FECHA DEL ACTA DE INICIO:	03 DE SEPTIEMBRE DE 2025
FECHA DE TERMINACION INICIAL PROGRAMADA	03 DE NOVIEMBRE DE 2025
VALOR DEL CONTRATO	\$ 193.664.459
VALOR ADICIONAL CONTRATO	\$ 90.865.387
VALOR FINAL DEL CONTRATO	\$ 284.529.846
VALOR ACTA PARCIAL No.01	\$ 174.860.928
SALDO DEL CONTRATO	\$ 109.668.919
PLAZO ADICIONAL 1	VEINTE (20) DIAS
FECHA DE TERMINACION 1 PROGRAMADA	23 DE NOVIEMBRE DE 2025
PLAZO ADICIONAL 2	UN (01) MES
FECHA DE TERMINACION 2 PROGRAMADA	23 DE DICIEMBRE DE 2025
PLAZO ADICIONAL 3	OCHO (8) DIAS



FECHA DE TERMINACION ADICIONAL 3 PROGRAMADA	31 DE DICIEMBRE DE 2025
FECHA ACTA DE SUSPENSION 1	30 DE DICIEMBRE DE 2025
FECHA ACTA DE REINCIO 1	29 DE ENERO DE 2026
SOLICITUD DE ADICION	SIETE (7) DIAS
FECHA ACTA FINAL	6 DE FEBRERO DE 2026

Atentamente.


WILLIAM RAFAEL PEREZ SUAREZ
C.C. No 92.558.717 de Corozal
Representante Legal
CONSORCIO ADECUACIONES Y CONCRETOS