INFORME DE JUSTIFICACIÓN TÉCNICA PARA LA INCLUSIÓN DE ÍTEMS NO PREVISTOS

Fecha: 30 de octubre de 2025
Contratista: Consorcio Samar 2025

1. INTRODUCCIÓN

En atención a la solicitud realizada por la Interventoría, y con fundamento en las condiciones técnicas observadas durante el desarrollo de las actividades de obra en las diferentes sedes del contrato, se presenta el siguiente informe técnico de justificación para la inclusión de los ítems no previstos requeridos para la correcta ejecución de los trabajos.

El presente documento tiene como finalidad sustentar técnicamente la necesidad de cada actividad, asegurando la funcionalidad, durabilidad y cumplimiento de los estándares de calidad constructiva exigidos, sin que ello implique reconocimiento de compromisos económicos ni ampliaciones no aprobadas formalmente.

Las actividades aquí relacionadas derivan de condiciones no contempladas en los diseños iniciales, ajustes en campo y necesidades reales de mantenimiento, detectadas en coordinación con la Supervisión y el Director de Obra.

2. JUSTIFICACIONES TÉCNICAS POR ÍTEM NO PREVISTO

NP-01 – Reemboquillada Fachada (m^2)

Durante la revisión de fachadas se evidenció pérdida parcial de material de boquilla en juntas de mampostería, generando filtraciones y afectando la apariencia final del paramento.

La actividad es necesaria para restituir la estanqueidad, proteger el muro ante la acción de la lluvia y restablecer la uniformidad estética de la fachada.

NP-02 – Regata en muros cubierta para aplicar poliurea (ml)

Previo a la aplicación del sistema impermeabilizante en poliurea, se requiere la ejecución de una regata perimetral que garantice un correcto anclaje y continuidad del recubrimiento en el punto de encuentro muro-cubierta.
Esta actividad no estaba considerada inicialmente, pero es indispensable para asegurar la adherencia y evitar desprendimientos del sistema impermeabilizante.

NP-03 – Tratamiento reparación de fisuras (ml)

Se observaron fisuras menores en muros y losas de cubierta, generadas por retracción o movimientos diferenciales.

El tratamiento con sellante epóxico o mortero flexible evita el ingreso de humedad y garantiza la estabilidad de los acabados.
La intervención es correctiva y localizada, no estructural.

NP-04 – Suministro e instalación de reflector LED 100 W IP65 (und)

Se identificaron zonas con iluminación insuficiente, lo que representa riesgo de seguridad y reduce la funcionalidad nocturna.
El suministro e instalación de reflectores de 100 W con protección IP65 asegura adecuada iluminación y eficiencia energética conforme a norma.

NP-05 – Suministro e instalación de reflector LED 50 W IP65 (und)

Para áreas de menor exigencia lumínica se requiere instalar reflectores de 50 W, garantizando uniformidad en la iluminación.
El ítem complementa el anterior, optimizando el consumo energético según las condiciones de cada punto.

NP-06 – Suministro e instalación de concertina D=45 cm en acero (ml)

Durante la revisión de cerramientos se determinó la necesidad de reforzar los niveles de seguridad perimetral mediante la instalación de concertina galvanizada tipo militar.
La actividad contribuye al control de acceso y prevención de intrusiones, ajustándose a los lineamientos de seguridad institucional.

NP-07 – Suministro e instalación de pasamanos tubo redondo (ml)

En zonas de acceso y rampas se identificó ausencia o deterioro de pasamanos, elemento obligatorio según la NSR-10, Título G para garantizar la accesibilidad universal y la seguridad de los usuarios.
Su instalación es necesaria para cumplir la norma y mejorar la funcionalidad del edificio.

NP-08 – Destronque concreto (m^2)

Durante las labores de adecuación se detectaron zonas de concreto con alta compactación y adherencia, imposibles de remover mediante demolición convencional.
El destronque permite retirar completamente el material y garantizar una correcta adherencia de las nuevas capas estructurales o de acabado.

NP-09 – Suministro e instalación sistema de impermeabilización en calor con poliurea E=1,5 mm (m^2)

Ante el deterioro de la impermeabilización existente y la necesidad de garantizar estanqueidad total, se propone la aplicación de un sistema en poliurea proyectada en caliente.
El método ofrece mayor durabilidad, adherencia y resistencia frente a sistemas tradicionales.
La intervención es indispensable para evitar filtraciones que podrían comprometer instalaciones eléctricas y acabados interiores.

NP-10 – Mantenimiento de puerta vehicular (m^2)

La puerta metálica existente presenta oxidación, deformaciones menores y fallas en el sistema de rodamiento.
El mantenimiento propuesto incluye limpieza, desoxidado, lubricación y pintura anticorrosiva, prolongando su vida útil sin necesidad de reemplazo total.

NP-11 – Cambio de lámina cielorraso en fibra mineral 60x60 cm (m^2)

Durante la revisión de interiores se detectaron paneles de cielorraso con manchas de humedad y deterioro.
La reposición de las láminas dañadas garantiza uniformidad estética, condiciones sanitarias y cumplimiento con el acabado arquitectónico especificado.

NP-12 – Punto de cableado estructurado Cat 6A (und)

Se identificaron nuevas necesidades de conectividad para equipos de red y sistemas de información.
El punto de cableado estructurado incluye canalización, cable UTP Cat 6A y tomas eléctricas reguladas, cumpliendo con norma RETIE y TIA/EIA 568-C.2.
Su inclusión es esencial para garantizar la operatividad tecnológica del espacio.

NP-13 – Punto voz y datos (und)

Complementa la red de cableado estructurado, permitiendo la conexión física de equipos de voz y datos.
Su instalación fue requerida para asegurar la interoperabilidad de las oficinas y el cumplimiento de las especificaciones técnicas del sistema de comunicaciones.

NP-14 – Suministro e instalación vidrio transparente (m^2)

Corresponde a la reposición de vidrios afectados durante el proceso de adecuación.
El vidrio transparente de 5 mm tipo Peldar cumple las exigencias de seguridad y estética, y se integra al sistema de ventanería en aluminio existente.
La actividad fue extraída del ítem 3.18 por requerir tratamiento independiente en cantidad y alcance.

NP-15 – Estructura metálica para teja fibrotranslúcida (ml)

Derivado del ítem 6.16, se requiere una estructura metálica adicional para soportar las tejas traslúcidas en cubiertas parciales.
Esta estructura garantiza la correcta fijación, alineación y pendiente del material, evitando filtraciones y asegurando estabilidad frente a cargas de viento.

NP-16 – Desmonte de cable UTP (ml)

Previo a las actividades de mantenimiento, se requiere desmontar cableado de red existente para evitar daños y permitir el trabajo seguro en techos y muros.
La actividad incluye retiro, organización y almacenamiento sin modificación de la red eléctrica o de datos.

NP-17 – Mantenimiento y reinstalación de cielorraso en fibrocemento (m^2)

En áreas con afectación por humedad, se requiere desmontar, reparar y reinstalar paneles de fibrocemento.
La actividad evita desprendimientos y permite conservar la estética y seguridad del espacio.
Incluye revisión de estructura soporte y fijaciones.

NP-18 – Alistado de piso 10 cm impermeabilizado
El presente ítem se justifica en la necesidad de realizar una correcta nivelación y preparación de la superficie donde se instalarán acabados finales de piso, garantizando las pendientes adecuadas, la compactación del material base y la aplicación de una capa de mortero impermeabilizado que impida el paso de humedad por capilaridad.

Durante la ejecución de las obras se identificaron sectores con desniveles, fisuras y filtraciones en la base del piso existente, que imposibilitan la correcta instalación de los nuevos revestimientos.

La inclusión de este ítem permite asegurar la durabilidad del sistema de piso, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y la protección de los elementos constructivos inferiores, evitando deterioros prematuros o desprendimientos por humedad.

Cabe aclarar que esta actividad no estaba contemplada en el alcance inicial del contrato y responde a una condición encontrada en campo, por lo cual su ejecución es necesaria para la estabilidad funcional y estética de la superficie.

NP-19 – Mantenimiento de puerta de vidrio
Este ítem se origina por la necesidad de realizar el mantenimiento y ajuste integral de las puertas en vidrio templado instaladas en las sedes intervenidas.

Durante la inspección técnica se evidenció desgaste en elementos mecánicos como bisagras hidráulicas, manijas, pivotes y cerraduras, generando dificultades en el cierre, vibraciones y desajustes estructurales que afectan tanto la seguridad como la funcionalidad de los accesos.

El mantenimiento propuesto incluye el reemplazo de los componentes defectuosos, la calibración del sistema hidráulico y la verificación del funcionamiento general, garantizando una operación segura, suave y alineada.

La inclusión de este ítem busca preservar las condiciones de servicio de los elementos existentes sin requerir su sustitución total, lo cual optimiza recursos y asegura la continuidad de las condiciones de seguridad y accesibilidad exigidas por la entidad.
Es importante destacar que esta actividad **no hace parte del alcance contractual original**, siendo requerida únicamente para conservar la operatividad de los elementos instalados y evitar daños mayores a futuro.

NP 20 - Suministro e instalación de travesaños en chanul

La instalación de travesaños en madera tipo **Chanul** se requiere para reforzar la estructura de soporte de pisos y cubiertas, proporcionando mayor estabilidad y rigidez a los elementos existentes. Este refuerzo no estaba contemplado en los diseños iniciales, pero es necesario para garantizar una fijación adecuada de los nuevos acabados y evitar deformaciones. La actividad se limita al suministro y colocación de la madera sin incluir procesos adicionales de certificación estructural.

NP-21 – Mantenimiento de cielorraso en fibra mineral incluye pintura (m^2)

Durante la revisión de las áreas interiores se evidenció deterioro superficial, manchas de humedad y decoloración en los cielorrasos en fibra mineral existentes, lo que afecta la presentación estética y las condiciones de salubridad del espacio.

El ítem contempla el mantenimiento integral de estos cielorrasos, incluyendo limpieza, reparación o sustitución puntual de paneles deteriorados, corrección de nivelación en el sistema de suspensión metálica y aplicación de pintura vinílica blanca tipo 1 de alta calidad.

Esta actividad es requerida para restablecer la apariencia uniforme, proteger el material de la acción de la humedad y asegurar la durabilidad del acabado. No implica modificaciones en la estructura ni instalación de nuevos sistemas, sino únicamente el mantenimiento y mejoramiento de los elementos existentes.

La inclusión de este ítem resulta necesaria dado que el alcance inicial del contrato no contemplaba mantenimiento con pintura de este tipo de cielorrasos. Con su ejecución se garantiza la conservación

pdel inmueble y la prolongación de la vida útil de los materiales instalados, conforme a las especificaciones técnicas del proyecto.

NP-22 – Canaleta plástica 13 mm (ml)

Durante las labores de adecuación se identificó la necesidad de canalizar cableado de baja tensión y líneas de datos mediante canaleta plástica de 13 mm, con el fin de proteger y organizar el cableado existente. Esta actividad no estaba contemplada inicialmente, pero es indispensable para garantizar seguridad, orden técnico y cumplimiento básico de instalaciones aparentes.

NP-23 – Inmunizante sobre vigas y travesaños en madera (ml)

Con el fin de garantizar la preservación de las vigas y travesaños en madera instalados en obra, es necesario aplicar inmunizante protector contra humedad y ataque biológico. Esta medida preventiva prolonga la vida útil del material y evita deterioros futuros. La actividad no se encontraba incluida en el alcance original, pero es indispensable para asegurar el buen desempeño de los elementos de madera instalados.

NP-24 – Platina de apoyo 0,10 x 0,10 x 3/16" (und)

La instalación de platinas metálicas de apoyo es requerida para reforzar puntos específicos de apoyo en vigas, travesaños o elementos de fijación que requieren mayor capacidad de transferencia de carga. Las condiciones encontradas en campo evidenciaron la necesidad de este complemento estructural auxiliar. Su inclusión garantiza estabilidad en los empates sin que ello modifique la estructura original ni represente una obra adicional mayor.

NP-25 – Reinstalación de punto de cableado estructurado (und)

Para ejecutar actividades de mantenimiento y adecuaciones en techos y muros fue necesario desmontar puntos existentes de cableado estructurado. Este ítem corresponde únicamente a su reinstalación en su ubicación original, sin expansión de la red ni certificaciones CAT6A. Es indispensable para restablecer el funcionamiento de la red institucional tras las intervenciones realizadas.

NP-26 – Suministro e instalacion de lavaplatos de 60 x 40 cm en acero inoxidable (und)

Durante la inspección técnica de las zonas de servicios y áreas húmedas de la sede, se evidenció la necesidad de reemplazar o instalar un lavaplatos funcional que cumpliera con las condiciones de salubridad, durabilidad y operación requeridas para el uso institucional. Los lavaplatos existentes presentaban deterioro visible, corrosión, fugas en puntos de conexión y deficiencias en su instalación, lo que afectaba la operatividad del espacio y generaba riesgos sanitarios y de humedad en muros y mobiliario cercano.

El ítem contempla el suministro e instalación de un lavaplatos en acero inoxidable de dimensiones 60 × 40 cm, incluyendo grifería tipo lavaplatos, kit completo de instalación, cinta teflón, sellante de silicona de alto desempeño y accesorios necesarios para garantizar una conexión segura a la red hidráulica. El acero inoxidable asegura propiedades antibacteriales, resistencia a la humedad, fácil limpieza y un excelente comportamiento frente al desgaste por uso continuo, cumpliendo con los estándares mínimos de calidad para instalaciones de apoyo dentro de dependencias institucionales.
Esta actividad no se encontraba incluida en el alcance inicial del contrato; sin embargo, su ejecución es indispensable para restablecer la funcionalidad del área, prevenir filtraciones o humedades por instalaciones defectuosas, y asegurar un adecuado servicio para el personal y los usuarios. La intervención se limita al suministro e instalación del lavaplatos y sus accesorios inmediatos, sin incluir modificaciones mayores de redes internas, certificaciones adicionales o ampliaciones no contempladas dentro del objeto contractual.

NP-27 Suministro e instalación de domo punta diamante 1.31 x 0.94 (und)

El suministro e instalación del domo tipo punta diamante se requiere para reemplazar el elemento existente deteriorado por el paso del tiempo y las condiciones de cubierta. Su reposición asegura iluminación natural, estanqueidad y ventilación adecuada. Este elemento no estaba previsto inicialmente, pero su instalación es necesaria para restituir las condiciones normales de funcionamiento sin modificar el diseño original de la cubierta.

3. CONCLUSIONES

Las actividades descritas corresponden a necesidades no previstas en el alcance original del contrato, pero identificadas durante la ejecución por condiciones reales de obra.

Su inclusión en el presupuesto busca preservar la calidad técnica, funcionalidad y seguridad de las instalaciones intervenidas, asegurando la correcta terminación de los trabajos sin generar modificaciones sustanciales al objeto contractual.

Todas las justificaciones se fundamentan en observaciones técnicas verificables y fueron coordinadas con la interventoría y dirección de obra, manteniendo coherencia con las especificaciones técnicas vigentes y las buenas prácticas constructivas.