Bogotá D.C., 13 de febrero de 2026

SEÑORES
ENTERRITORIO
Efraín David Orduz Pérez
Grupo Desarrollo de Proyectos 1

CON-230-GAIRA-2025

REF.: CONTRATO DE INTERVENTORÍA No. 2221175; OBJETO: "INTERVENTORÍA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE, AMBIENTAL, SOCIAL Y JURÍDICA AL CONTRATO DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA ESCUELA GASTRONOMÍA, HOTELERÍA Y TURISMO - PRIMERA ETAPA - Y LA ADECUACIÓN DE LA CASA SANTA CRUZ; DEL CENTRO ACUÍCOLA Y AGROINDUSTRIAL DE GAIRA, EN EL MARCO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No 220005".

ASUNTO: RECOMENDACIÓN DE APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA DECIMOQUINTA – PENAL DE APREMIO POR ATRASOS EN LA OBRA

Respetada arquitecto reciba un cordial saludo de nuestra parte.

Conforme al cumplimiento de las obligaciones contractuales del contrato de la referencia y el seguimiento realizado al contrato de obra del asunto, este último suscrito entre ENTerritorio S.A. y Consorcio Santa Marta 2024, esta interventoría se permite dar a conocer en primer lugar los hechos que motivan a realizar la presente solicitud.

1. RELACIÓN DE LAS OBLIGACIONES INCUMPLIDAS

De acuerdo con las obligaciones establecidas en el contrato suscrito No. 2250002, se evidencia inobservancia en lo siguiente:

(…)

CLÁUSULA DÉCIMA*: *OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA
A. - OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA.

1. *Cumplir con la ejecución del objeto del contrato y entregando la obra contratada, de acuerdo con los criterios de calidad, responsabilidad y dentro del plazo señalado para ello.*
7. *Garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del Objeto Contractual, cumpliendo con la normatividad correspondiente.*
17. *Ejecutar el proyecto con todos los equipos, maquinaria, herramientas, materiales y los demás elementos necesarios, los cuales serán suministrados y*

utilizados por cuenta y riesgo del contratista, presentar los respectivos soportes de calidad, seguridad, entre otros.

B. - OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA.

2. *Asumir la responsabilidad sobre la ejecución total de las obras para las cuales fue contratado, como base para lograr las condiciones técnicas óptimas.*

3. *Ejecutar el proyecto, el seguimiento y desarrollo de la programación, bajo la metodología BIM (Building Information Modeling) de acuerdo con el anexo técnico No. 1, garantizando el cumplimiento de los estándares definidos por BIM Fórum Colombia y la responsabilidad de la legalidad del software.*

11. *Implementar todos los frentes de trabajo necesarios para la debida ejecución del contrato y que a su vez le permita dar cumplimiento al cronograma de obras en el plazo establecido para la ejecución del objeto contractual.*

12. *Trabajar en todos los frentes que hacen parte del alcance del proyecto y ejecutar las obras de acuerdo con el cronograma de actividades aprobado por la interventoría, de manera que logre ejecutar la totalidad del contrato en el tiempo pactado.*

21. *Ejecutar los trabajos de acuerdo con los diseños, presupuesto, cronograma y las condiciones técnicas especificadas aprobadas por la interventoría.*

22. *Disponer de personal independiente en cada frente, así como, los frentes necesarios para garantizar el cumplimiento del cronograma de actividades presentado por el constructor y aprobado por la interventoría.*

I. Obligaciones relacionadas con los diseños, planos, estudios técnicos y especificaciones de construcción.

2. *Justificar técnicamente toda adecuación, complementación, ajuste y/o modificación de los diseños, planos, estudios técnicos y/o especificaciones de construcción necesarias para el cumplimiento del objeto contractual. La responsabilidad por las adecuaciones, complementaciones, ajustes y/o modificaciones a los diseños, planos, estudios técnicos y/o especificaciones de construcción, modelos (BIM) será asumida por EL CONTRATISTA teniendo en cuenta que el contrato de consultoría objeto de las obras a construir, no se encuentra vigente. Documentar y evidenciar la trazabilidad de los cambios efectuados, en los formatos correspondientes.*

II. Obligaciones implementación metodología BIM (Building Information Modeling)

La metodología BIM (Building Information Modeling) se implementará en la planeación, seguimiento y control del proyecto de CONSTRUCCIÓN ESCUELA DE GASTRONOMÍA, HOTELERÍA Y TURISMO – PRIMERA ETAPA, de acuerdo con el Anexo Técnico No. 1.

- *Coordinar todas las especialidades que componen los estudios y diseños Verificar y clasificar las Colisiones de acuerdo con las especialidades. (A, B, C) mediante informe de interferencias inicial y corregido.*
- *Entregar la Planimetría de cantidades por actividades de la EDT Entregar el proceso de construcción en simulación 4D por etapas de acuerdo a los capítulos de la EDT (uso de Fases).*
- *Verificar el Presupuesto de Obra y generar la tabla de insumos equivalente para el desarrollo del proyecto.*
- *Verificar la Programación de obra y generar el flujo de inversión, la programación de personal y la programación de insumos.*
- *Entregar la Planimetría de cantidades por actividades de la EDT*
- *Entregar el proceso de construcción en simulación 4D por etapas de acuerdo a los capítulos de la EDT (uso de Fases)*
- *Verificar el Presupuesto de Obra y generar la tabla de insumos equivalente para el desarrollo del proyecto.*
- *Verificar la Programación de obra y generar el flujo de inversión, la programación de personal y la programación de insumos.*
- *Comparar el estado de Planeación vs Ejecución mediante el modelo BIM (simulación proceso constructivo vs simulación del avance en obra (uso de Fases).*
- *Extraer las cantidades de avance de acuerdo actualización del modelo y sus especialidades.*
- *Realizar Informe y presentación del balance presupuestal ejecutado mediante la gráfica del valor ganado.*
- *Gestionar y resolver las incidencias de obra actualizando el modelo BIM y sus especialidades.*

3. EVIDENCIAS

Lo anterior se refleja en el atraso respecto a la programación aprobada y a la ejecución real a la fecha. Según el informe semanal No. 48 (correspondiente al periodo comprendido entre el 19 y el 24 de enero de 2026), el contratista debía alcanzar un avance acumulado del 99,50%; sin embargo, únicamente ejecutó un 77,71%, lo que representa un **atraso de 21,79%, equivalente a setenta y dos (72) días de retraso**.

Ahora bien, se relaciona el histórico de modificaciones contractuales y los retrasos que han reflejado durante cada una de ellas. Mediante la **Modificatoria Contractual No. 1** donde se aprobó una prórroga por dos (2) meses, a partir del 24 de julio de 2025, con el propósito de realizar un ajuste integral del sistema eléctrico y mitigara los atrasos ya existentes. En este marco, el contratista presentó una reprogramación de obra, la cual fue objeto de control y seguimiento permanente por parte de la interventoría.

No obstante, mediante el control y seguimiento semanal por parte de esta interventoría se pudo evidenciar nuevamente atrasos con respecto a la reprogramación de obra aprobada y a la ejecución real. Según el **informe semanal No. 30** (correspondiente entre el 15 y el 21 septiembre de 2025), el contratista debía alcanzar un avance acumulado del 94,71%; sin embargo, únicamente ejecutó un 34,25%, lo que representó un **atraso del -60,47%, equivalente a 128,19 días de retraso**.

Ahora bien, mediante la **Modificatoria Contractual No. 2** donde se aprobó una prórroga por dos (2) meses, a partir del 24 de septiembre de 2025. En este marco, el contratista presentó una reprogramación de obra, la cual fue objeto de control y seguimiento permanente por parte de la interventoría.

A pesar de ello, mediante el control y seguimiento semanal por parte de esta interventoría se pudo evidenciar nuevamente atrasos con respecto a la reprogramación de obra aprobada y a la ejecución real. Según el **informe semanal No. 36** (correspondiente entre el 27 de septiembre al 2 de octubre del 2025), el contratista debía alcanzar un avance acumulado del 80,60%; sin embargo, únicamente ejecutó un 45,54%, lo que representó un **atraso del -35,06%, equivalente a 74,32 días de retraso**.

Sin embargo, mediante la **Modificatoria Contractual No. 3** en el cual se realizó el balance de mayores y menores cantidades, así como la inclusión del paquete de ítems no previstos N° 3 y N° 4, fue necesario realizar nuevamente una reprogramación de obra, con el objetivo de hacer el seguimiento y control de la ejecución.

Aun así, mediante el control y seguimiento semanal por parte de esta interventoría se pudo evidenciar nuevamente atrasos con respecto a la reprogramación de obra aprobada y a la ejecución real. Según el **informe semanal No. 39** (correspondiente entre el 17 al 23 de noviembre del 2025), el contratista debía alcanzar un avance acumulado del 79,41%; sin embargo, únicamente ejecutó un 54,25%, lo que representó un **atraso del -25,16%, equivalente a 53,34 días de retraso**.

Ahora bien, mediante la **Modificatoria Contractual No. 4** donde se aprobó una prórroga por dos (2) meses, a partir del 24 de noviembre de 2025. En este marco, el contratista presentó una reprogramación de obra, la cual fue objeto de control y seguimiento permanente por parte de la interventoría.

No obstante, mediante el control y seguimiento semanal por parte de esta interventoría se pudo evidenciar nuevamente atrasos con respecto a la reprogramación de obra aprobada y a la ejecución real. Según el **informe semanal No. 48** (correspondiente entre el 19 y el 23 enero de 2026), el contratista debía alcanzar un avance acumulado del 99,50%; sin embargo, únicamente ejecutó un 77,71%, lo que representó un **atraso del -21,79%, equivalente a 72,77 días de retraso**.

En ese sentido, en los informes semanales presentados por esta interventoría, se ven reflejado de forma más clara los porcentajes de atrasos obtenidos por el contratista durante cada semana de trabajo.

- **Informe semanal de interventoría No. 25:** correspondiente del 11 de agosto al 17 de agosto del 2025, según la reprogramación de obra realizada para la **modificación contractual N° 1**, el avance durante la semana en mención debió ser de **25,99%** y se ejecutó un **24,43%**, generando así un atraso de -**1,56%** equivalente a 3 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 26:** correspondiente del 18 de agosto al 24 de agosto del 2025, según la reprogramación de obra el avance durante la semana en mención debió ser de **33,97%** y se ejecutó un **25,54%**, generando así un atraso de -**8,43%** equivalente a 18 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 27:** correspondiente del 25 de agosto al 31 de agosto del 2025, según la reprogramación de obra el avance durante la semana en mención debió ser de **45,58%** y se ejecutó un **28,71%**, generando así un atraso de -**16,87%** equivalente a 35,76 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 28:** correspondiente del 01 al 07 de septiembre del 2025, según la reprogramación de obra el avance durante la semana en mención debió ser de **58,78%** y se ejecutó un **30,78%**, generando así un atraso de -**28,00%** equivalente a 59,35 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 29:** correspondiente del 08 al 14 de septiembre del 2025, según la reprogramación de obra el avance durante la semana en mención debió ser de **75,16%** y se ejecutó un **32,59%**, generando así un atraso de -**42,57%** equivalente a 90,24 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 30:** correspondiente del 15 al 21 de septiembre del 2025, según la reprogramación de obra el avance durante la semana en mención debió ser de **94,71%** y se ejecutó un **34,25%**, generando así un atraso de -**60,47%** equivalente a 128,19 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 32:** correspondiente del 29 de septiembre al 05 de octubre del 2025, según la reprogramación de obra realizada para la

modificación contractual N° 2, el avance durante la semana en mención debió ser de **41,61%** y se ejecutó un **38,92%**, generando así un atraso de -**2,70%** equivalente a 5,72 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 33:** correspondiente del 06 al 12 de octubre del 2025, según la reprogramación de obra, el avance durante la semana en mención debió ser de **52,57%** y se ejecutó un **40,96%**, generando así un atraso de **-11,61%** equivalente a 24,62 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 34:** correspondiente del 13 al 19 de octubre del 2025, según la reprogramación de obra, el avance durante la semana en mención debió ser de **64,33%** y se ejecutó un **43,47%**, generando así un atraso de **-20,86%** equivalente a 44,23 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 35:** correspondiente del 20 al 26 de octubre del 2025, según la reprogramación de obra, el avance durante la semana en mención debió ser de **73,31%** y se ejecutó un **45,25%**, generando así un atraso de **-28,06%** equivalente a 59,48 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 36:** correspondiente del 27 de octubre al 02 de noviembre del 2025, según la reprogramación de obra, el avance durante la semana en mención debió ser de **80,60%** y se ejecutó un **45,54%**, generando así un atraso de **-35,06%** equivalente a 74,32 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 38:** correspondiente del 10 al 16 de noviembre del 2025, según la reprogramación de obra realizada para la **modificación contractual N° 3,** el avance durante la semana en mención debió ser de **57,17%** y se ejecutó un **52,60%**, generando así un atraso de **-4,56%** equivalente a 9,68 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 39:** correspondiente del 17 al 23 de noviembre del 2025, según la reprogramación de obra, el avance durante la semana en mención debió ser de **79,41%** y se ejecutó un **54,25%**, generando así un atraso de **-25,16%** equivalente a 53,34 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 42:** correspondiente del 08 al 14 de diciembre del 2025, según la reprogramación de obra realizada para la **modificación contractual N° 4** el avance durante la semana en mención debió

ser de **70,68%** y se ejecutó un **70,45%**, generando así un atraso de **-0,22%** equivalente a 0,74 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 43:** correspondiente del 15 al 21 de diciembre del 2025, según la reprogramación de obra, el avance durante la semana en mención debió ser de **77,71%** y se ejecutó un **71,95%**, generando así un atraso de **-5,76%** equivalente a 19,23 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 44:** correspondiente del 22 al 28 de diciembre del 2025, según la reprogramación de obra, avance durante la semana en mención debió ser de **84,67%** y se ejecutó un **73,98%**, generando así un atraso de **-10,70%** equivalente a 35,74 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 45:** correspondiente del 29 de diciembre del 2025 al 04 de enero del 2026, según la reprogramación de obra, avance durante la semana en mención debió ser de **90,27%** y se ejecutó un **75,13%**, generando así un atraso de **-15,14%** equivalente a 50,57 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 46:** correspondiente del 05 al 11 de enero del 2026, según la reprogramación de obra, avance durante la semana en mención debió ser de **94,08%** y se ejecutó un **76,12%**, generando así un atraso de **-17,96%** equivalente a 59,99 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 47:** correspondiente del 12 al 18 de enero del 2026, según la reprogramación de obra, avance durante la semana en mención debió ser de **97,72%** y se ejecutó un **77,27%**, generando así un atraso de **-20,45%** equivalente a 68,30 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

- **Informe semanal de interventoría No. 48:** correspondiente del 19 al 26 de enero del 2026, según la reprogramación de obra, avance durante la semana en mención debió ser de **97,72%** y se ejecutó un **77,27%**, generando así un atraso de **-20,45%** equivalente a 68,30 días de atraso de acuerdo con la programación de obra.

No obstante, a la fecha de hoy, persisten los incumplimientos frente a la reprogramación, a pesar de los reiterados requerimientos de esta interventoría para la adopción de acciones correctivas inmediatas, pues semana tras semana se evidencia

un decrecimiento en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, lo cual se traduce en una ejecución deficiente de las actividades programadas.

Adicionalmente, el contratista ha adquirido compromisos con la entidad contratante y con esta interventoría en los diferentes comités de seguimiento de obra, que no han sido cumplidos en su totalidad y las acciones que han tomado no han sido suficientes para minimizar los atrasos presentados.

A continuación, se hace referencia a los requerimientos solicitados al contratista donde además se expone los atrasos frente a la programación de obra.

- Requerimiento en la entrega de la documentación que soporta el rediseño del sistema eléctrico, a través del comunicado CON-088-GAIRA-2025 entregado el 28 de julio de 2025.

- Negación de solicitud de exigibilidad de aplicación de software de presupuesto, a través del CON-BIM-013-GAIRA-2025 del 29 de julio de 2025.

- Recomendación de inicio de actividades en bloques de residuos, a través del comunicado CON-091-GAIRA-2025 entregado el día 06 de agosto del 2025.

- Solicitud documentación rediseño eléctrico a través del comunicado CON-094-GAIRA-2025 entregado el día 11 de agosto de 2025.

- Reiteración de la solicitud al contratista de los modelos BIM de los ajustes a los diseños eléctricos, los modelos e informes de coordinación y tablas de cantidades de los modelos de diseño; además se solicitan los modelos eléctricos de avance de obra con las cantidades de obra del acta de obra No. 1, todo esto en el oficio CON-BIM-015-GAIRA-2025 del 19 de agosto de 2025.

- Solicitud de inicio de actividades de obra a través de comunicado CON-095-GAIRA-2025 entregado el 12 de agosto de 2025.

- Recomendación compra de materiales e inicio de actividades eléctricas a través de comunicado CON-100-GAIRA-2025 entregado el 21 de agosto del 2025.
- Entrega del listado de compromisos adquiridos en el comité de obra 15 de agosto 2025, donde están requerimientos puntuales de acuerdo con los componentes críticos del proyecto, a través de comunicado CON-101-GAIRA-2025 entregado el 21 de agosto del 2025.

- Solicitud de aumento de personal en obra debido a atrasos en la programación de obra, cuya solicitud se realizó a través de comunicado CON-102-GAIRA-2025 entregado el 21 de agosto del 2025.

- Solicitud de presentación de plan de contingencia debido a los atrasos presentados, solicitud que se realizó a través de comunicado CON-107-GAIRA-2025 entregado el 25 de agosto del 2025.

- Advertencias de acumulación de atrasos de acuerdo con la programación de obra, presentando un atraso del -16,87% de acuerdo con el semanal 27, correspondiente al periodo entre el 25 y 31 de agosto del 2025, a través del comunicado CON-115-GAIRA-2025, el día 2 de septiembre del 2025.

- Reiteración de los requerimientos de la implementación de la metodología BIM del ajuste a los diseños eléctricos, de acuerdo con lo remitido mediante el comunicado CON-BIM-015-GAIRA-2025, cuya reiteración se realiza a través del comunicado CON-BIM-016-GAIRA-2025, el día 5 de septiembre del 2025.

- Requerimientos de la metodología BIM sobre la entrega de los informes semanales de obra y modelos de avance semanal incluyendo la simulación constructiva en 4D por etapas de acuerdo con la EDT, comparar el estado planeado vs ejecución mediante modelos BIM, extraer cantidades de avance de acuerdo con la actualización de los modelos y la implementación del software de presupuesto BIM, cuya reiteración se realizó mediante el comunicado CON-BIM-017-GAIRA-2025, el día 5 de septiembre del 2025.

- Posible incumplimiento contractual conforme al porcentaje programado vs ejecutado de actividades, presentando un atraso del -28,00% acuerdo con el semanal 28, correspondiente al periodo entre el 01 y 07 de septiembre del 2025, a través del comunicado CON-121-GAIRA-2025, el día 12 de septiembre del 2025

- Actualización recomendación aplicación de la cláusula decimoquinta – penal de apremio, teniendo en cuenta lo expuesto en el comunicado CON-111-GAIRA-2025 donde se da la recomendación de realizar la aplicación de la cláusula decimoquinta – penal de apremio, producto de los atrasos presentados en obra, cuya recomendación se remite a través del comunicado CON-124-GAIRA-2025, el día 17 de septiembre del 2025.

- Solicitud de informe pormenorizado sobre el trámite necesario para la conexión de Red de Gas, mediante el comunicado CON-128-GAIRA-2025 remitido el 18 de septiembre del 2025.

- Reiteración de los requerimientos de la implementación de la metodología BIM del ajuste a los diseños eléctricos, cual fue solicitado previamente, mediante los comunicados CON-088-GAIRA-2025, CON-094-GAIRA-2025, CON-BIM-015-GAIRA, CON-BIM-016-GAIRA. Cuya reiteración se realizó mediante el comunicado CON-BIM-018-GAIRA-2025, remitido el 25 de septiembre del 2025.

- Reiteración de los requerimientos de la implementación de la metodología BIM, cual se requirió a través del comunicado CON-BIM-017-GAIRA, cuyo requerimiento se realiza mediante el comunicado CON-BIM-019-GAIRA, remitido el 25 de septiembre del 2025.

- Advertencias de acumulación de atrasos de acuerdo con la programación de obra, presentando un atraso del -11,86% de acuerdo con el semanal 33, correspondiente al periodo entre el 06 y 12 d octubre del 2025, a través del comunicado CON-153-GAIRA-2025, el día 15 de octubre del 2025.

- Recomendación inicio de impermeabilización de placas de cubierta de acuerdo con la programación y las afectaciones evidenciadas a raíz de la temporada de lluvia, ocasionando filtraciones de agua, ocasionando humedades en muros, ducteria y comprometiendo la integridad de los equipos Fancoil instalados, a través del comunicado CON-155-GAIRA-2025, remitido el 16 de octubre del 2025.

- Solicitud de respuesta al ajuste a los diseños eléctricos – revisión no. 54 modelos eléctricos iniciales, además de coordinar todas las especialidad que componen los estudios y diseños eléctricos, verificar y clasificar las colisiones de acuerdo a las especialidades (A,B,C) mediante informe de interferencias, entregar la planimetría de cantidades por actividades de la EDT, extraer las cantidades de avance de acuerdo con la actualización del modelo y sus especialidades, cuya solicitud fue realizada a través del comunicado CON-BIM-020-GAIRA2025, el día 18 de octubre del 2025.

- Segunda reiteración requerimientos de la metodología BIM, teniendo en cuenta que no se ha recibido respuesta a los comunicados CON-BIM-017-GAIRA-2025 y CON-BIM-019-GAIRA-2025, cuya reiteración se remitió a través del comunicado CON-BIM-021-GAIRA-2025, el día 18 de octubre del 2025.

- Advertencias de acumulación de atrasos de acuerdo con la programación de obra, presentando un atraso del -20,86% de acuerdo con el semanal 34, correspondiente al periodo entre el 13 y 19 de octubre del 2025, a través del comunicado CON-161-GAIRA-2025, el día 21 de octubre del 2025.

- Advertencias de acumulación de atrasos de acuerdo con la programación de obra, presentando un atraso del -35,06% de acuerdo con el semanal 36, correspondiente al periodo entre el 27 de octubre del 2025 hasta el 02 de noviembre del 2025, a través del comunicado CON-170-GAIRA-2025, el día 06 de noviembre del 2025.

- Reiteración a la solicitud de informe pormenorizado sobre el trámite necesario para la conexión de Red de Gas, mediante el comunicado CON-128-GAIRA-2025, cuya solicitud se remite a través del comunicado CON-199-GAIRA-2025, el día 18 de diciembre del 2025.

- Tercera reiteración requerimientos de la metodología BIM, teniendo en cuenta que no se ha recibido respuesta a los comunicados CON-BIM-017-GAIRA-2025, CON-BIM-019-GAIRA-2025 y CON-BIM-021-GAIRA-2025, cuya reiteración se remitió a través del comunicado CON-BIM-022-GAIRA-2025, el día 04 de diciembre del 2025.

- Cuarta reiteración requerimientos de la metodología BIM, teniendo en cuenta que no se ha recibido respuesta a los comunicados CON-BIM-017-GAIRA-2025, CON-BIM-019-GAIRA-2025, CON-BIM-021-GAIRA-2025 y CON-BIM-022-GAIRA-2025 cuya reiteración se remitió a través del comunicado CON-001-GAIRA-2026, el día 06 de enero del 2026.

- Advertencias de acumulación de atrasos de acuerdo con la programación de obra, presentando un atraso del -15,14% de acuerdo con el semanal 45, correspondiente al periodo entre el 29 de diciembre del 2025 y 04 de enero del 2026, a través del comunicado CON-207-GAIRA-2026, el día 08 de enero del 2026.

- Requerimiento y reiteración a la impermeabilización de placas de cubierta de acuerdo con la programación y las afectaciones evidenciadas a raíz de las fuertes lluvias de lluvia, ocasionando filtraciones de agua, ocasionando humedades en muros, ducteria y comprometiendo la integridad de los equipos instalados, a través del comunicado CON-155-GAIRA-2025, así mismo, mediante el comunicado CON-225-GAIRA-2026, el día 9 de febrero del 2026.

Además, durante los comités de seguimiento de obra se han realizado solicitudes y ha adquirido compromisos el cual a la fecha no han sido cumplidos totalmente por parte del contratista.

- Solicitud de entrega de la Planimetría de cantidades por actividades de la EDT de los modelos de arquitectura y topografía; solicitud de los Informes semanales

y modelos de avance de obra semanal; solicitud de la presentación del presupuesto en el software solicitado en comité de seguimiento BIM No. 06 celebrado el 29 de julio de 2025.

- Solicitud de entrega de la Planimetría de cantidades por actividades de la EDT de los modelos de arquitectura y topografía; solicitud de los informes semanales y modelos de avance de obra semanal; solicitud de los modelos eléctricos de avance de obra solicitado en comité de seguimiento BIM No. 07 del 5 de agosto de 2025.

- Análisis de actividades ejecutadas y recomendación de la interventoría en ejecución de diferentes actividades, solicitado en comité de seguimiento No. 24 celebrado el 08 de agosto de 2025.

- Presentación de incumplimiento en los porcentajes de ejecución de capítulos críticos, presentados en comité de seguimiento No. 27 celebrado el 15 de agosto de 2025.

- Solicitud de modelos BIM de avance semanal de acuerdo con la ejecución semanal, solicitado en el comité de seguimiento No. 29 celebrado el 05 de septiembre del 2025.

- Solicitud de trámite para el punto de conexión a la Red de Gas local e informe perentorio de la gestión, solicitado en el comité de seguimiento No. 30 celebrado el 12 de septiembre del 2025.

- Solicitud de implementar Plan de Recuperación para mitigar los atrasos, asegurando la disposición de las cuadrillas, materiales y ejecución de actividades en simultaneo para mitigar que el rezago aumente, solicitado mediante el comité de seguimiento No. 32 celebrado el 3 de octubre del 2025.

- Solicitud y compromiso de finalización de todo el componente eléctrico para el 15 de diciembre del 2025, mediante el comité de seguimiento N° 36 celebrado el 10 de diciembre del 2025.

- Solicitud plan de trabajo para la actualización integral de los Modelos BIM, priorizando los modelos eléctricos, arquitectura y topografía, así como la entrega de los productos relacionados con la implementación BIM contenida en el Anexo técnico 1 del contrato de obra, solicitado mediante el comité de seguimiento BIM No. 09 celebrado el 13 de enero del 2026.

Así mismo, desde el componente BIM, se han realizado solicitudes en el Ambiente de Datos Común (Autodesk Construction Cloud) así:

- Módulo de incidencias:
  - Solicitud de los modelos de ajuste a los diseños eléctricos: Se solicita cargar los oficios CON-088-GAIRA-2025 del 28 de julio de 2025, oficio CON-094-GAIRA-2025 del 11 de agosto de 2025 y CON-BIM-015-GAIRA-2025 del 19 de agosto de 2025 y dar respuesta a los mismos con respecto a los modelos BIM de los ajustes de los diseños eléctricos, el 26 de agosto de 2025.

- Módulo de revisiones: Solicitud de entrega de la Planimetría de cantidades por actividades de la EDT y de los modelos eléctricos del acta de cobro No. 1:
  - Revisión No. 46 – Modelo Arquitectura Inicial – 30 de junio de 2025
  - Revisión No. 47 – Modelo de Topografía Inicial – 30 de junio de 2025
  - Revisión No. 52 – Modelos de obra acta parcial 1 – 13 de agosto de 2025

Con base a lo anterior, esta interventoría ha identificado que las principales razones por el cual el contratista ha incumplido con sus obligaciones durante la ejecución del proyecto se debe a la falta de planificación integral, falta de personal operativo en obra e insumos necesario para habilitar para apertura de otros frentes de trabajo y se ejecute de manera simultánea las distintas especialidades del proyecto, lo que ha conllevado al no cumplimiento de las diversas reprogramaciones de obra que se han elaborado a lo largo de la ejecución, lo cual se ve reflejado en los porcentaje de atraso mencionado anteriormente.

En consecuencia, después de realizar todas las acciones anteriormente mencionadas y siguiendo el cumplimiento de su contrato, a través del presente, esta interventoría solicita el inicio de trámite por presunto incumplimiento contractual, con el propósito de garantizar el cumplimiento del contrato en el tiempo contractual.

4. TASACIÓN DE LA MULTA

De acuerdo con los hechos presentados, se puede evidenciar un claro incumplimiento en las obligaciones contractuales por parte del contratista, por lo tanto, esta interventoría se permite recomendar a la Entidad el inicio de las acciones sancionatorias a las que haya a lugar, basados en lo indicado en la **CLÁUSULA DECIMOQUINTA** del contrato de obra No. 2250002 que reza lo siguiente:

(…)

> ***CLÁUSULA DECIMOQUINTA - PENAL DE APREMIO:*** *En caso de incumplimiento parcial de las obligaciones de* ***EL CONTRATISTA*** *derivadas del Contrato, ENTerritorio S.A., puede adelantar los procedimientos establecidos en la ley para*

hacer exigibles sanciones semanales y sucesivas equivalentes al 1% del valor del contrato por cada semana de atraso, las cuales no podrán exceder el 10% del valor total del mismo. El pago de las sanciones aquí pactadas no indemniza los perjuicios sufridos por ENTerritorio S.A., ni implica limitación o renuncia alguna a las posibilidades de reclamación de esta última por los daños causados valor total del mismo.

TASACIÓN:

A fecha del presente informe, el contratista presenta un atraso de -**21,79%, equivalente a setenta y dos (72) días de retraso** Por tal motivo, los 72 días de atraso representan 10.28 semanas **(10.28%).**

Valor actual del contrato: $ 6.487.962.295,51*2.57% = $ 666.962.523,98

Actualmente el apremio sería un valor de **SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTITRÉS CON NOVENTA Y OCHO CENTÉSIMAS ($ 666.962.523,98).**

Cordial saludo

Angélica Perdomo Pachón
Representante legal
Consultores del Occidente SAS

ANEXOS:

1. **Comunicados**
   - Comunicado CON-088-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-091-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-094-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-095-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-100-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-101-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-102-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-107-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-111-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-111-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-115-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-121-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-124-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-128-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-153-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-155-GAIRA-2025
   - Comunicado CON-161-GAIRA-2025

- Comunicado CON-170-GAIRA-2025
- Comunicado CON-199-GAIRA-2025
- Comunicado CON-199-GAIRA-2025
- Comunicado CON-207-GAIRA-2026
- Comunicado CON-225-GAIRA-2026
- Comunicado CON-BIM-013-GAIRA-2025
- Comunicado CON-BIM-015-GAIRA-2025
- Comunicado CON-BIM-016-GAIRA-2025
- Comunicado CON-BIM-017-GAIRA-2025
- Comunicado CON-BIM-018-GAIRA-2025
- Comunicado CON-BIM-019-GAIRA-2025
- Comunicado CON-BIM-020-GAIRA-2025
- Comunicado CON-BIM-021-GAIRA-2025
- Comunicado CON-BIM-022-GAIRA-2025
- Comunicado CON-BIM-023-GAIRA-2025

2. Informes Semanales

- Informe de semanal No. 25
- Informe de semanal No. 26
- Informe de semanal No. 27
- Informe de semanal No. 28
- Informe de semanal No. 29
- Informe de semanal No. 30
- Informe de semanal No. 32
- Informe de semanal No. 33
- Informe de semanal No. 34
- Informe de semanal No. 36
- Informe de semanal No. 38
- Informe de semanal No. 39
- Informe de semanal No. 42
- Informe de semanal No. 43
- Informe de semanal No. 44
- Informe de semanal No. 45
- Informe de semanal No. 46
- Informe de semanal No. 47
- Informe de semanal No. 48

3. Actas De Comité De Seguimiento

- Acta de comité de seguimiento BIM No. 06
- Acta de comité de seguimiento BIM No. 07
- Acta de comité de seguimiento BIM No. 09
- Acta de comité de seguimiento No. 24
- Acta de comité de seguimiento No. 27
- Acta de comité de seguimiento No. 29
- Acta de comité de seguimiento No. 30
- Acta de comité de seguimiento No. 32
- Acta de comité de seguimiento No. 36

4. Incidencias

- Issue Detail - RFI - 6 REDISEÑO ELÉCTRICO-202508261901
- Revisión n.º 46_ESCUELA GASTRONOMÍA HOTELERÍA Y TURISMO - ETAPA 1_Modelo Arquitectura Inicial_2025-08-26
- Revisión n.º 47_ESCUELA GASTRONOMÍA HOTELERÍA Y TURISMO - ETAPA 1_Modelo de Topografía Inicial_2025-08-26
- Revisión n.º 52_ESCUELA GASTRONOMÍA HOTELERÍA Y TURISMO - ETAPA 1_MODELOS DE OBRA ACTA PARCIAL 1_2025-08-26