INGENIERIA Y CONSTRUCCIONES JJ S.A.S. ZOMAC
NIT 901.338.104-8.

Diciembre 31 de 2025

Señores
PROMICARIBE
Representante Legal
Barranquilla

Referencia: Contrato de Obra No. 005-2025
Objeto: Mantenimiento y adecuación locativa del Edificio Rodrigo Lara Bonilla
Contratista: Ingeniería y Construcciones JJ S.A.S ZOMAC

Asunto: Solicitud de prórroga y adición presupuestal

Cordial saludo:

1. INTRODUCCIÓN

En desarrollo del Contrato de Obra No. 005-2025, cuyo objeto corresponde a la ejecución de obras de mantenimiento y adecuación locativa en el Edificio Rodrigo Lara Bonilla, durante la etapa de ejecución se evidenciaron condiciones técnicas no identificadas con precisión en la fase precontractual.

El presente documento tiene como finalidad exponer de manera técnica y objetiva las situaciones encontradas en obra, su análisis, consecuencias y diagnóstico, con el propósito de sustentar la necesidad de una prórroga en el plazo contractual y una adición en el valor del contrato, garantizando así la correcta culminación del objeto contractual.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto contempla actividades de mantenimiento y adecuación locativa orientadas a mejorar las condiciones funcionales, estructurales y de servicio del Edificio Rodrigo Lara Bonilla, incluyendo:

- Intervenciones en elementos estructurales y no estructurales.
- Adecuaciones locativas internas.
- Mejoramiento de acabados y elementos constructivos.
- Intervención en redes e instalaciones existentes.

Las actividades fueron programadas conforme a las cantidades y especificaciones técnicas definidas en los estudios previos y documentos contractuales.

3. SITUACIONES TÉCNICAS IDENTIFICADAS EN OBRA

Con posterioridad al inicio formal del contrato, se identificaron condiciones propias de la edificación que no pudieron determinarse con exactitud en la etapa precontractual, tales como:

- Mayores deterioros en elementos estructurales y constructivos.
- Deficiencias ocultas en redes e instalaciones existentes.
- Diferencias entre planos disponibles y condiciones reales de campo.
- Incremento en cantidades reales de obra frente a las proyectadas.
- Necesidad de actividades complementarias indispensables para garantizar estabilidad, seguridad y funcionalidad.

Estas condiciones fueron evidenciadas principalmente durante procesos de demolición, desmontaje e intervención directa sobre los elementos constructivos.

4. ANÁLISIS TÉCNICO

Las situaciones descritas obedecen a factores como:

- Antigüedad de la edificación y desgaste acumulado no visible superficialmente.
- Intervenciones anteriores sin soporte técnico completo.
- Ausencia de estudios exploratorios invasivos en la etapa previa.

En consecuencia, se generó la necesidad de ejecutar mayores cantidades de obra y actividades adicionales indispensables para cumplir de manera adecuada y segura el objeto contractual.

El soporte técnico correspondiente se encuentra contenido en el Anexo 01 – Memorias de Cantidades, Análisis de Precios Unitarios (APU), donde se detallan las variaciones y su impacto presupuestal y temporal.

ITEM	ACTIVIDADES	UND	CANT.	VR. UNIT.	VR. TOTAL
1,00	**PRELIMINARES**				
1,01	Demolición de plantilla de concreto o mortero de nivelación	M2	43,13	26.945	1.162.138
1,02	Desmonte de puertas	UND	5,00	43.900	219.500
1,03	Demolición de muros	M2	12,00	11.885	142.620
1,04	Demolición de cielo raso	M2	43,13	9.192	396.451
1,05	Desmonte de sanitario y orinales	UND	7,00	35.000	245.000
1,06	Desmonte de lavamanos	UND	6,00	35.000	210.000
1,07	Desmonte de espejos	UND	2,00	55.000	110.000
1,08	Retiro de enchape de muro	M2	48,00	8.500	408.000
1,09	Demolición de muros con enchape sin recuperacion	M2	43,20	18.500	799.200
1,10	Demolición de piso ceramico en baños	M2	40,00	8.500	340.000
				SUBTOTAL:	**4.032.909**
2,00	**MAMPOSTERIA**				
2,01	Ejecución del trazado y replanteo de muros, realizado a partir de los ejes y niveles definidos en los planos arquitectónicos, mediante el uso de instrumentos de precisión como cinta métrica, nivel, plomada, hilo y escuadra	M2	43,13	3.415	147.289
2,02	Suministro e instalación de muro liviano en sistema drywall, conformado por estructura metálica en perfilería galvanizada, tipo canal y parales, separados a máximo 0,60 m entre ejes, anclados a piso y/o muro mediante tornillería autoperforante. Incluye pintura de fondeo y andamios requeridos	M2	24,40	112.692	2.749.685
2,03	Suministro e instalación de aislamiento termoacústico en muros interiores de yeso cartón. Incluye el suministro, transporte, corte y colocación de paneles de densidad no mayor a 40 kg/m³ y espesor maximo de 2"	M2	44,20	127.143	5.619.721
2,04	Construcción de muros en bloque samo No. 4	M2	3,12	66.055	206.092
				SUBTOTAL:	**8.722.786**
3,00	**PAÑETES**				
3,01	Ejecución de resane de pañete en muros interiores existentes, en superficies deterioradas, fisuradas o con desprendimientos parciales, utilizando mortero de cemento y arena en proporción 1:4, con espesor máximo de 2.5 cm, aplicado hasta una altura de 3.0 m sobre nivel de piso terminado	M2	148,86	34.947	5.202.210
3,02	Pañete interior impermeabilizado, mortero 1:4, espesor hasta 2.5cm hasta altura 3m	M2	16,80	59.700	1.002.960
				SUBTOTAL:	**6.205.170**

4,00	**INSTALACIONES HIDRAULICAS**				
4,01	Cancelación de puntos hidraulicos y redes existentes en areas de demoliciones	GB	1,00	350.000	350.000
4,02	Red hidráulica de 3/4" PVC	ML	21,00	25.600	537.600
4,03	Red hidráulica de 1/2" PVC	ML	36,00	20.700	745.200
4,04	Punto de 1/2" Agua Potable	UND	11,00	60.700	667.700
4,05	Válvula de Paso Directo de 1/2" PVC	UND	4,00	43.600	174.400
4,06	Tapas Plásticas 15 x 15 cms	UND	4,00	39.600	158.400
				SUBTOTAL:	**2.633.300**
5,00	**INSTALACIONES SANITARIAS**				
5,01	Cancelación de puntos sanitarios y redes existentes en areas de demoliciones	GB	1,00	350.000	350.000
5,02	Red sanitaria en tubería de PVC de 4"	ML	13,00	68.195	886.535
5,03	Red sanitaria en tubería de PVC de 2"	ML	24,00	49.220	1.181.280
5,04	Red de ventilación colgada en tubería de PVC de 4" para extractores de ventilación	ML	22,00	64.335	1.415.370
5,05	Punto sanitario de 4" PVC	UND	5,00	139.650	698.250
5,06	Punto ventilacion de 4" PVC para extractores de baño	UND	2,00	136.740	273.480
5,07	Punto sanitario de 2" PVC	UND	6,00	96.705	580.230
5,08	Punto sanitario de 2" PVC Sifón	UND	2,00	112.210	224.420
5,09	Punto ventilación de 2" PVC	UND	3,00	82.200	246.600
				SUBTOTAL:	**5.856.165**
6,00	**INSTALACIONES ELECTRICAS**				
6,01	Salida de Iluminación 3x12THHN en tuberia emt 1/2"-3/4" según planos. Incluye caja octagonal con prensaestopa y tapa, terminales tipo resortes y accesorios para tubería EMT	UND	6,00	352.100	2.112.600
6,02	Salida de Interruptor Sencillo 3x12THNN en tuberia emt 1/2"-3/4" según planos. Incluye caja octagonal con prensaestopa y tapa, terminales tipo resortes y accesorios para tubería EMT	UND	3,00	321.680	965.040
6,03	Suministro e instalación de salida de tomacorriente con polo a tierra no aislado COLOR BLANCO. Incluye aparato electrico 15A a 120V y salida electrica en 3x12THNN tuberia emt 3/4" y/o canaleta	UND	18,00	388.420	6.991.560
6,04	Suministro e instalación de salida de tomacorriente con polo a tierra aislado COLOR NARANJA. Incluye aparato electrico 15A a 120V y salida electrica en 3x12THNN tuberia emt 3/4" y/o canaleta	UND	6,00	433.790	2.602.740
6,05	Suministro e instalación de lámpara led 18W de incrustar	UND	6,00	85.385	512.310
6,06	Ejecución de regatas en muros existentes para el paso de instalaciones eléctricas	ML	36,00	19.630	706.680
				SUBTOTAL:	**13.890.930**

7,00	**INSTALACIONES VOZ Y DATOS**				
7,01	Suministro e instalación de punto de salida para red de datos, conformado caja octagonal, toma modular RJ45 categoría 6 UTP y faceplate de una salida en material termoplástico de alto impacto, color blanco	UND	6,00	234.240	1.405.440
7,02	Suministro e instalación de cable UTP, 100% cobre, para la interconexión de puntos de datos desde el switch de fibra optica hasta las salidas finales	ML	216,00	9.495	2.050.920
7,03	Suministro e instalación de tubería eléctrica metálica tipo EMT de 3/4" de diámetro, para conducción y protección de conductores de redes en instalaciones empotradas	ML	216,00	30.077	6.496.632
7,04	Suministro e instalación de canaleta PVC con tapa de 40cm, para conducción y protección de conductores de redes en instalaciones visibles	ML	36,00	81.870	2.947.320
7,05	Suministro e instalación de cámara de seguridad domo IP 2MP, lente 2.8mm o similar	UND	15,00	587.180	8.807.700
7,06	Suministro e instalación de control de acceso. Incluye: Imán para la puerta y botón de salida. Peso máximo 100Kg	UND	6,00	681.310	4.087.860
				SUBTOTAL:	**25.795.872**
8,00	**CIELO RASO**				
8,01	Suministro e instalación de cielo raso en placas de yeso-cartón de 1/2" de espesor, fijadas sobre una estructura metálica galvanizada conformada por perfiles tipo canal y omega	M2	83,01	88.800	7.371.288
8,02	Trazado y Apertura de vano para instalación de luminarias y rejillas de AA (Cantidad aproximada)	UND	6,00	15.000	90.000
8,03	Suministro e instalación de aislamiento termoacústico en cielo raso de yeso cartón. Incluye el suministro, transporte, corte y colocación de paneles de densidad no mayor a 40 kg/m³ y espesor maximo de 2"	M2	362,00	147.143	53.265.766
				SUBTOTAL:	**60.727.054**
9,00	**PISOS**				
9,01	Ejecución de mantenimiento general a pisos de granito existentes, consistente en la limpieza profunda, pulido y brillo final para mejorar el aspecto del acabado	M2	40,77	55.420	2.259.473
9,02	Plantilla de concreto en áreas afectadas por la demolición de muros o divisiones, mediante el retiro de material suelto, limpieza de la superficie, humedecimiento y colocación de mortero de reparación, con espesor variable hasta igualar el nivel del piso existente	M2	42,24	74.630	3.152.371
9,03	Reparación de plantilla de concreto en áreas afectadas por la demolición de muros o divisiones, mediante el retiro de material suelto, limpieza de la superficie, humedecimiento y colocación de mortero de reparación, con espesor variable hasta igualar el nivel del piso existente	ML	49,00	32.170	1.576.330
9,04	Reparación de piso en granito existente en zonas afectadas por la demolición de muros o divisiones, mediante la reposición parcial de piezas dañadas, relleno y nivelación de la base, y pulido final para igualar textura y brillo con las áreas contiguas	ML	49,00	181.600	8.898.400
9,05	Ejecución de rebanco en piso de baño para subida de nivel y alojamiento de instalaciones hidrosanitarias	M2	42,24	112.347	4.745.537
9,06	Piso en cerámica de color blanco 30x45cms ó similar para baños públicos	M2	42,24	122.215	5.162.362
				SUBTOTAL:	**25.794.473**

10,00	**ENCHAPES**				
10,01	Suministro e instalacion de win de aluminio para vertices	ML	21,60	47.120	1.017.792
10,02	Enchape en cerámica de color blanco 30x45cms ó similar para baños públicos	M2	115,20	122.215	14.079.168
				SUBTOTAL:	**15.096.960**
11,00	**CARPINTERIA EN MADERA**				
11,01	Suministro e instalación de puerta maciza, de hasta 1.00m x 2.00m, de aglomerado MDP RH (Incluye marco, jambas, elementos de fijación y transporte)	UND	2,00	1.351.050	2.702.100
				SUBTOTAL:	**2.702.100**
12,00	**APARATOS SANITARIOS**				
12,01	Lavamanos de incrustar	UND	4,00	750.480	3.001.920
12,02	Sanitario de tanque color blanco	UND	5,00	995.290	4.976.450
12,03	Orinal color blanco linea economica nacional	UND	2,00	1.485.600	2.971.200
12,04	Grifería tipo push	UND	4,00	360.490	1.441.960
12,05	Rejillas de piso PVC de 1 1/2" x 3"	UND	2,00	25.110	50.220
12,06	Meson en granito gris para baños publicos	ML	4,30	1.850.000	7.955.000
12,07	Estructura metalica para soporte de mesones	ML	4,30	215.300	925.790
12,08	Barra discapacitado abatible	UND	2,00	551.900	1.103.800
12,09	Barra discapacitado recta de 60cm	UND	2,00	355.720	711.440
12,10	Espejos 4mm flotantes, con bordes pulidos y brillados	M2	4,30	435.900	1.874.370
12,11	Suministro e intalacion de dispensador de toallas de papel	UND	2,00	345.700	691.400
12,12	Suministro e intalacion de dispensador de papel higienico en acero inoxidable	UND	5,00	499.300	2.496.500
12,13	Divisiones con puertas en paneles rellenos (2 caras) en acero inoxidable ó similar para sanitarios en baños públicos (Incluye estructura, cerrojos y accesorios para instalación)	M2	23,60	1.536.130	36.252.668
				SUBTOTAL:	**64.452.718**
13,00	**SISTEMA DE CLIMATIZACION**				
13,01	Suministro e instalación de ductos para suministro de AA, en lámina polisocianurato con doble foil de aluminio (Incluye cinta, soportes en galvanizados)	M2	49,00	262.355	12.855.395
13,02	Suministro e instalación de unidad de extractor para un caudal de 50 CFM	UND	2,00	426.625	853.250
13,03	Suministro de mano de obra especializada, equipos de medición y herramientas para la medición, ajuste y balanceo del caudal de aire del equipo AA existente, incluyendo regulación de rejillas, difusores y dampers y pruebas de funcionamiento.	UND	1,00	4.650.000	4.650.000
				SUBTOTAL:	**18.358.645**

14,00	**ACABADOS**				
14,01	Suministro y aplicación de pintura tipo 1 en muros interiores, en tres (3) manos	M2	121,82	19.640	2.392.545
14,02	Suministro y aplicación de pintura tipo 1 en cielo raso, en tres (3) manos	M2	83,01	19.640	1.630.316
				SUBTOTAL:	**4.022.861**
15,00	**OTROS**				
15,01	Aseo y limpieza en áreas a intervenir permanente y final de obra	M2	42,00	15.600	655.200
15,02	Servicio de subida nocturna de materiales de construccion. Desde area de acopio primer piso hasta punto de acopio dentro del piso 8	JR	24,00	236.600	5.678.400
15,03	Servicio de empaque en sacos de polipropileno y bajada de material sobrante de obra y demoliciones para posterior traslado al punto de acopio en el exterior	UND	3.200,00	6.500	20.800.000
15,04	Servicio de bajada nocturna de materiales de construccion. Desde el piso 8 hasta el area de acopio primer piso	JR	32,00	236.600	7.571.200
15,05	Cargue de material proveniente de remanentes de materiales de obra y demoliciones	M3	80,00	26.850	2.148.000
15,06	Retiro en botadero, proveniente de remanentes de materiales de obra y demoliciones; en volquetas	M3	80,00	165.815	13.265.194
				SUBTOTAL:	**50.117.994**
			COSTO DIRECTO:		**308.409.938**
			Administración:	20%	61.681.989
			Imprevistos:	1%	3.084.099
			Utilidad:	4%	12.336.398
			IVA sobre Utilidad:	19%	2.343.916
			VALOR TOTAL:		**387.856.340**

5. CONSECUENCIAS CONTRACTUALES

Las condiciones encontradas han generado:

- Incremento en las cantidades de obra inicialmente previstas.
- Incorporación de nuevas actividades necesarias.
- Impacto en la ruta crítica del cronograma.
- Mayor utilización de recursos humanos, técnicos y logísticos.
- Incremento en costos directos e indirectos del proyecto.

La no ejecución de estas actividades comprometería la estabilidad, funcionalidad y correcta terminación de las áreas intervenidas.

6. SOLICITUD

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicitamos:

PRÓRROGA DEL PLAZO CONTRACTUAL: Ampliación del plazo de ejecución por cuatro (4) meses, contados a partir de la fecha de vencimiento actualmente pactada.

ADICIÓN PRESUPUESTAL: Adición al valor del contrato por la suma de: **$387.856.340** (Trescientos ochenta y siete millones ochocientos cincuenta y seis mil trescientos cuarenta pesos m/cte).

Esta suma corresponde al mayor valor derivado de las cantidades adicionales y actividades necesarias para la correcta culminación del objeto contractual.

7. CONCLUSIÓN

La presente solicitud se formula con fundamento técnico suficiente y con el propósito de preservar el equilibrio económico del contrato, garantizar la adecuada ejecución de las actividades requeridas y asegurar la entrega final de la obra en condiciones óptimas de calidad, seguridad y funcionalidad.

Quedamos atentos a la evaluación técnica y administrativa de esta petición y a la formalización del correspondiente otrosí contractual.

Cordialmente,

JIMMY SHARMI YOR SUÁREZ DAZA
Representante Legal
Ingeniería y Construcciones JJ S.A.S ZOMAC
NIT 901.338.104-8