CONTRATO 6700043179 DE 2025

NOMBRES Y APELLIDOS DEL CONTRATISTA: CONSORCIO SEDES MEDELLÍN
REPRESENTANTE LEGAL: LINA MARCELA ALFONSO NARANJO
NIT O CÉDULA:41.951.903
OBJETO: OBRAS DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN, ADECUACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS DE LAS EDIFICACIONES ADMINISTRADAS POR EL INDER MEDELLÍN.
ACTA DE INICIO: 1 de septiembre de 2025

JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

Aprobación de precios no previstos

En el marco del seguimiento y control técnico realizado al Contrato de Obra No. 6700043179-2025, cuyo objeto corresponde a la ejecución de actividades de mantenimiento en sedes, núcleos y ludotekas, se han identificado durante el desarrollo de las intervenciones necesidades adicionales que requieren la incorporación de actividades no previstas inicialmente en el contrato.

Estas necesidades surgen como resultado de las condiciones reales de la infraestructura intervenida, las cuales no pudieron evidenciarse en su totalidad durante la etapa de estructuración del proyecto, así como de las dinámicas propias de la ejecución de las obras. En consecuencia, se hace necesario incorporar actividades adicionales que permitan garantizar la integralidad, funcionalidad y durabilidad de las intervenciones realizadas.

En primera instancia, se identificaron actividades complementarias asociadas a ítems contractuales existentes, las cuales resultan indispensables para asegurar el adecuado funcionamiento de los sistemas intervenidos. La omisión de estas actividades generaría ejecuciones incompletas o parciales, comprometiendo el desempeño técnico, la durabilidad de los materiales y la calidad final de las obras.

De igual forma, durante el proceso de ejecución se evidenciaron requerimientos adicionales asociados a mantenimientos preventivos y correctivos, necesarios para mitigar los procesos de deterioro propios de las edificaciones intervenidas. Estas actividades permiten preservar la integridad física de los espacios, proteger los elementos constructivos expuestos y garantizar la continuidad en la prestación del servicio a la comunidad usuaria.

En este sentido, la inclusión de las actividades no previstas se fundamenta en criterios de necesidad técnica, preservación de la infraestructura y aseguramiento de la funcionalidad y operatividad de los espacios intervenidos, permitiendo evitar la progresión del deterioro, reducir riesgos de afectación estructural o no estructural y garantizar que las obras ejecutadas cumplan con los estándares de calidad requeridos por la entidad.

Los ítems no previstos fueron analizados y evaluados por la interventoría del contrato, la cual, en cumplimiento de sus obligaciones contractuales, realizó la revisión técnica y económica de cada

AVISO DE PRIVACIDAD
INDER - MEDELLÍN con NIT 800194096-0 dando cumplimiento a la Ley 1581 de 2012 y decretos reglamentarios, le informa a todos los titulares de datos personales insertos en el presente documento, que el uso ha sido realizado con previa autorización, preservando la protección de sus datos personales en la recolección, circulación y tratamiento para la(s) finalidad(es) que han sido autorizadas de acuerdo con la política de tratamiento y protección de datos personales que se encuentra a disposición en el sitio web oficialwww.inder.gov.co, en la sede administrativa ubicada en calle 47D # 75 – 276 barrio Velódromo, Medellín – Colombia, y/o solicitarla al correo electrónico atencion.ciudadano@inder.gov.co.

actividad mediante consultas y análisis de mercado. De igual manera, la entidad, a través del área de presupuestos, verificó los valores aprobados por la interventoría.

Así mismo, los valores asociados a los ítems no previstos corresponden a un análisis previo y detallado del mercado, en el cual se identificaron los materiales requeridos para cada actividad, los rendimientos de mano de obra, los costos asociados a equipos y herramientas, así como los gastos de transporte necesarios para la ejecución de las obras.

Todo lo anterior fue estructurado mediante su respectivo Análisis de Precio Unitario – APU, con el fin de determinar el costo real de las actividades surgidas de manera no prevista durante la ejecución del contrato.

En consecuencia, la interventoría aprobó tanto la necesidad técnica de ejecución como los precios unitarios de estas actividades, mediante las correspondientes actas de convenio de precios no contractuales, las cuales se anexan a la presente justificación.

A continuación, se relacionan los ítems aprobados:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UND	VALOR UNITARIO
OE 33	Instalación de adoquín prefabricado (Sede San Bernardo): Reinstalación con cama de arena y sello. Justificado por la priorización contractual que requiere reutilizar el adoquín retirado en dicho frente.	m^2	67.195,70
OE 34	instalación de cubierta standing seam (Las Mercedes): Incluye cambio de tornillería y sellos. Es necesario desmontar las tejas existentes para permitir el cambio de canoas internas y su posterior reinstalación	m^2	$ 66.257,51
OE 35	Sello de vitrales (Bolera Belén): Aplicación de SikaFlex 1A. Justificado para mitigar las grandes filtraciones y goteras que presenta actualmente la cubierta en vidrio de esta sede.	m	$ 31.300,00
OE 37	Puerta doble ala plegable (Megaludoteka): En vidrio laminado 3+3. Se requiere debido a que las especificaciones contractuales iniciales no cumplen con los requerimientos técnicos de la sede.	un	$ 3.500.000
OE 38	Retiro y desmonte de teja standing seam: Recuperación de materiales. Necesario en la Sede Administrativa Las Mercedes para proceder con el cambio técnico de las canoas	m^2	$26.274,61
OE 39	Cubierta en lámina tipo Standing seam: Sustitución de domos en acrílico por lámina en diversas sedes. Justificado para garantizar mayor durabilidad y resistencia ante la caída de objetos, según análisis en comité.	m^2	$ 820.500,00
OE 40	Teja policarbonato transparente (Sede Providencia): Suministro e instalación. Requerido para realizar el cambio de tejas deterioradas y evitar filtraciones activas hacia el interior de la sede.	m^2	$ 47.300,87
OE 41	Tablero de 24 circuitos bifásico: Con certificación RETIE y UL 67. Necesario para la correcta separación de circuitos, protección de cargas y permitir futuras ampliaciones de manera segura y organizada.	un	$ 1.386.344,10

AVISO DE PRIVACIDAD
INDER - MEDELLÍN con NIT 800194096-0 dando cumplimiento a la Ley 1581 de 2012 y decretos reglamentarios, le informa a todos los titulares de datos personales insertos en el presente documento, que el uso ha sido realizado con previa autorización, preservando la protección de sus datos personales en la recolección, circulación y tratamiento para la(s) finalidad(es) que han sido autorizadas de acuerdo con la política de tratamiento y protección de datos personales que se encuentra a disposición en el sitio web oficialwww.inder.gov.co, en la sede administrativa ubicada en calle 47D # 75 – 276 barrio Velódromo, Medellín – Colombia, y/o solicitarla al correo electrónico atencion.ciudadano@inder.gov.co.

OE 42	Instalación de rejas metálicas (Casa San Martin): Incluye soldadura y nivelación. Justificado tras el retiro necesario para instalar ventanas de seguridad, requiriendo su posterior reposición para protección.	m^2	$ 49.492,28
OE 43	Fajas en estuco (Casa San Martin): Aplicación sobre revoque en anchos de 30 cm. Necesario para dar el acabado final técnico a las zonas de ventanería y puertas intervenidas.	m	$ 13.735,98
OE 44	Estructura tubular T 244 (Megaludoteka): Para ventanería de fachada. Requerido según el diseño presentado para garantizar el soporte estructural y la correcta instalación de la nueva ventanería.	m	$ 49.944,07

La interventoría entrega un balance en el cual se establece que las obras extras pactadas no constituyen, a la fecha, una adición de recursos al contrato, por lo tanto, los ítems NO previstos contemplados en esta modificación al contrato no representan variación, por el momento, al valor final del contrato.

Ajuste en el alcance de escenarios a intervenir

En el marco del seguimiento técnico adelantado durante la ejecución del contrato y como resultado de las visitas de verificación en campo realizadas conjuntamente con la interventoría, se efectuó la revisión detallada de las condiciones físicas y funcionales de los escenarios inicialmente priorizados dentro del alcance del proyecto.

Producto de este ejercicio técnico se evidenciaron condiciones particulares en algunos escenarios que afectan la viabilidad de ejecutar las actividades de mantenimiento inicialmente proyectadas, lo cual hizo necesario realizar ajustes en el listado de escenarios a intervenir, con el fin de garantizar que las intervenciones previstas generen resultados funcionales y sostenibles.

En este sentido, para el caso de la Ludoteca Desarrollo Deportivo Integral Las Tinajas (Comuna 90), durante la inspección técnica realizada se evidenció que la edificación actualmente no cuenta con suministro efectivo de agua, situación asociada a deficiencias en el sistema de almacenamiento y abastecimiento existente. Las revisiones efectuadas permitieron establecer que la solución a esta problemática requiere intervenciones especializadas en el sistema hidráulico y de abastecimiento, las cuales exceden el alcance técnico y presupuestal de las actividades de mantenimiento contempladas en el contrato.

De igual manera, en la Ludoteca y Sede Administrativa UVA El Paraíso (Comuna 80) se evidenció que la edificación presenta filtraciones provenientes de la losa de cubierta, condición que genera afectaciones en los espacios interiores. Desde el punto de vista técnico, la ejecución de actividades de mantenimiento interior sin atender previamente la causa estructural de dichas filtraciones comprometería la durabilidad y efectividad de las intervenciones proyectadas. La solución de esta problemática requiere una intervención integral de impermeabilización de cubierta que no se encuentra contemplada dentro del alcance inicial del contrato.

En consecuencia, y con el fin de garantizar la eficiencia en la inversión de los recursos públicos y priorizar intervenciones técnicamente viables, se considera procedente modificar el alcance contractual

AVISO DE PRIVACIDAD
INDER - MEDELLÍN con NIT 800194096-0 dando cumplimiento a la Ley 1581 de 2012 y decretos reglamentarios, le informa a todos los titulares de datos personales insertos en el presente documento, que el uso ha sido realizado con previa autorización, preservando la protección de sus datos personales en la recolección, circulación y tratamiento para la(s) finalidad(es) que han sido autorizadas de acuerdo con la política de tratamiento y protección de datos personales que se encuentra a disposición en el sitio web oficialwww.inder.gov.co, en la sede administrativa ubicada en calle 47D # 75 – 276 barrio Velódromo, Medellín – Colombia, y/o solicitarla al correo electrónico atencion.ciudadano@inder.gov.co.

los escenarios correspondientes a la Ludoteca Las Tinajas y la Sede y Ludoteca UVA El Paraíso, e incluir la Sede Administrativa del Desarrollo Deportivo Integral El Progreso

En consecuencia, de los **32 escenarios inicialmente previstos para intervención en el marco del contrato**, se realiza un ajuste en el alcance quedando **30 escenarios a intervenir**, teniendo en cuenta que, atendiendo a criterios de eficiencia en la inversión de los recursos públicos y a la necesidad de asegurar que las intervenciones ejecutadas generen condiciones adecuadas de funcionamiento y durabilidad en las sedes intervenidas, se considera técnicamente procedente realizar este ajuste del alcance de las actividades previstas, priorizando aquellos escenarios donde las intervenciones de mantenimiento resultan técnica y funcionalmente viables.

ITEM	COMUNA	ESCANARIO	DIRECCIÓN
1	8	Megaludoteka	CR 28 # 52-69
2	60	Ludoteka Casa San Martín	CL 64B # 106
3	1	Ludoteka Unidad Deportiva Granizal	CL 102 # 34-222
4	6	Ludoteka Desarrollo Deportivo Integral El Progreso	CL 106 # 82A-100
5	6	Sede Administrativa Desarrollo Deportivo Integral El Progreso	CL 106 # 82A-100
6	15	Núcleo Recreativo Unidad Deportiva María Luisa Calle	CR 70 # 1-180
7	2	Ludoteka Nuevo Sol de Oriente	CL 105E # 50BB-41
8	4	Ludoteka Berlín	CR 45A # 90-31
9	16	Pista Challenger de Bicicross Antonio Roldán Betancur	CL 30A # 66B-61
10	16	Bolera Suramericana U.D. Belén Andrés Escobar Saldarriaga	CR 66B # 30A-49
11	16	Sede Administrativa Bolera Suramericana U.D. Belén	CR 66B # 30A-49
12	16	Canchas de Tenis U.D. Belén Andrés Escobar Saldarriaga	CR 66B # 30A-245
13	5	Ludoteka U.D. Juanes de la Paz	CR 65 # 98-50
14	5	Ludoteka U.D. Castilla José René Higuita	CR 69 # 101-25
15	8	Ludoteka Desarrollo Deportivo Integral Las Estancias	CL 52A # 10A-120
16	9	Ludoteka Unidad Deportiva Miraflores	CR 26A # 49A-110
17	9	Núcleo Recreativo Unidad Deportiva Miraflores	CR 26A # 49A-110
18	11	Ludoteka Estadio Atanasio Girardot	CL 48 # 73-10
19	9	Ludoteka Desarrollo Deportivo Integral Alejandro Echavarría	CR 14C # 49-22
20	13	Espacio Complementario DDI El Salado	CR 120 # 39FD-100
21	13	Ludoteka DDI El Salado	CR 120 # 39FD-100
22	13	Espacio Complementario DDI Antonio Nariño	CR 108 # 42-94
23	16	Centro de Integración Cultural y Deportivo Loma de los Bernal	CR 83 # 5-25
24	16	Sede Administrativa San Bernardo	CR 75 # 16
25	14	Núcleo Recreativo Parque Recreativo Providencia	CL 12 SUR # 25-72

AVISO DE PRIVACIDAD

INDER - MEDELLÍN con NIT 800194096-0 dando cumplimiento a la Ley 1581 de 2012 y decretos reglamentarios, le informa a todos los titulares de datos personales insertos en el presente documento, que el uso ha sido realizado con previa autorización, preservando la protección de sus datos personales en la recolección, circulación y tratamiento para la(s) finalidad(es) que han sido autorizadas de acuerdo con la política de tratamiento y protección de datos personales que se encuentra a disposición en el sitio web oficialwww.inder.gov.co, en la sede administrativa ubicada en calle 47D # 75 – 276 barrio Velódromo, Medellín – Colombia, y/o solicitarla al correo electrónico atencion.ciudadano@inder.gov.co.

26	16	Sede Administrativa Las Mercedes	CL 32 # 84-33
27	16	Núcleo Recreativo U.D. Belén Andrés Escobar Saldarriaga	CR 69 # 30A-130
28	16	Espacio Complementario U.D. Belén Andrés Escobar Saldarriaga	CR 69 # 30A-130
29	12	Espacio Complementario Unidad Deportiva Barrio Cristóbal	CR 86A # 39-82
30	80	Espacio Complementario María Auxiliadora	CR 80 # 43 SUR-45

Es importante precisar que corresponde a una optimización técnica del alcance derivada de las condiciones reales evidenciadas durante la ejecución del contrato

En consecuencia, se solicita la modificación del Contrato de Obra No. 6700043179-2025, en lo relacionado con la aprobación de precios no previstos y el ajuste del alcance de los escenarios a intervenir, conforme a lo expuesto en la presente justificación técnica.

VALOR INICIAL DEL CONTRATO. Cinco mil trescientos treinta y un millones ciento once mil ciento once pesos m/l $ 5.331.111.111
PLAZO INICIAL DEL CONTRATO: 5 meses
TIEMPO DE PRORROGA 1: 2 meses
TOTAL PLAZO CONTRATO: 7 meses
FECHA DE TERMINACIÓN: 1 de abril de 2026
PORCENTAJE EJECUCIÓN TÉCNICA: 85.08%
PORCENTAJE EJECUCIÓN FINANCIERA: 85.08%

Para el efecto firman, a los 9 días del mes de marzo de 2026

Carlos Alejandro Monsalve Toro
SUPERVISOR

María Dolly Alfonso Vo.Bo. financiera	**Ma. Eugenia Marín Gaviria** Vo. Bo. Técnico	**Alison Yulied Restrepo Salazar** Vo.Bo. Jurídica

AVISO DE PRIVACIDAD
INDER - MEDELLÍN con NIT 800194096-0 dando cumplimiento a la Ley 1581 de 2012 y decretos reglamentarios, le informa a todos los titulares de datos personales insertos en el presente documento, que el uso ha sido realizado con previa autorización, preservando la protección de sus datos personales en la recolección, circulación y tratamiento para la(s) finalidad(es) que han sido autorizadas de acuerdo con la política de tratamiento y protección de datos personales que se encuentra a disposición en el sitio web oficialwww.inder.gov.co, en la sede administrativa ubicada en calle 47D # 75 – 276 barrio Velódromo, Medellín – Colombia, y/o solicitarla al correo electrónico atencion.ciudadano@inder.gov.co.