Pereira, 03 de marzo de 2026 OFI-CIE202603-008

Ingeniero
MARCO ANTONIO RENDÓN ARBOLEDA
Supervisor
Director de Obras de Infraestructura y Equipamiento Urbano
Alcaldía de Pereira
Pereira, Risaralda

REFERENCIA: **Contrato N°4868-2025**
OBJETO: **MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIONES LOCATIVAS EN EL MIRADOR CERRITOS - CARTAGO**

ASUNTO: Solicitud de adición, prorroga y justificación de actividades no previstas

Cordial saludo,

En mi calidad de Representante Legal de CIELO SERVICES S.A.S, me permito solicitar la adición al contrato de acuerdo al balance adjunto por el valor de treinta y cuatro millones setenta y un mil cuatrocientos noventa y un pesos con sesenta y cuatro centavos ($34.071.491,64) y la prórroga del contrato por un término de 30 días calendario, contados a partir del 01 de abril de 2026, hasta el 30 de abril de 2026.

1. INFORMACIÓN ACTUAL DEL CONTRATO

A continuación, se presenta la información del contrato y las situaciones que han llevado a realizar la presente solicitud:

Parámetro	**Descripción**
Objeto	MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIONES LOCATIVAS EN EL MIRADOR CERRITOS - CARTAGO
Contrato de obra No.	4868-2025
Contratante	Municipio de Pereira
Contratista	Cielo Services S.A.S
NIT	901.395.751-6
Fecha de inicio	30/12/2025
Fecha de terminación inicial	Contado a partir de la suscripción del acta de inicio sin exceder el 31 de diciembre del 2025.
Fecha de terminación prorroga 1	30 de enero de 2026
Fecha de terminación prorroga 2	01 de marzo de 2026
Fecha de terminación prorroga 3	31 de marzo de 2026
Acta de suspensión	No aplica
Acta de reinicio	No aplica

Parámetro	Descripción
Representante legal	David Ricardo Sánchez Ruiz
Dirección	Carrera 64A No. 5A-72 – Bogotá D.C.
Teléfono	3202134747
Correo electrónico	servicescielo@gmail.com

2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DE ADICIÓN

Durante la ejecución del contrato se presentaron condiciones constructivas no detectables en la etapa precontractual, debido a que se encontraban ocultas por acabados existentes. Estas condiciones salieron a la luz únicamente durante las labores de intervención y retiro de materiales, evidenciando el estado real de diversos elementos constructivos. La información obtenida en obra permitió identificar patologías que no podían ser evaluadas previamente. Como resultado de las inspecciones realizadas en campo, se evidenciaron afectaciones asociadas a humedad persistente, filtraciones prolongadas y deterioro progresivo de materiales. Dichas patologías comprometían la estabilidad, funcionalidad y seguridad de la edificación. En varios sectores se constató pérdida de adherencia, degradación de morteros y afectación de elementos estructurales y arquitectónicos. Estas condiciones hicieron necesaria la adopción de soluciones técnicas adicionales.

Las actividades inicialmente contratadas no contemplaban la intervención de estas afectaciones, dado que no eran visibles ni previsibles en la fase de estudios previos. La omisión de su atención generaría riesgos para los usuarios, reincidencia de los daños y fallas prematuras en los acabados proyectados. Por tal motivo, se requiere ampliar el alcance de las obras para dar respuesta técnica adecuada a las condiciones reales encontradas en sitio.

Las actividades adicionales propuestas tienen como finalidad restablecer condiciones de seguridad, durabilidad y correcto desempeño de las edificaciones. Su ejecución permite atacar las causas reales de las patologías identificadas y no únicamente sus efectos superficiales. De esta manera se garantiza el cumplimiento del objeto contractual, la calidad de la obra y la protección de la inversión realizada por la Alcaldía de Pereira.

3. JUSTIFICACIÓN DE LOS NO PREVISTOS DE OBRA

NP1 Demolición torta inferior placa aligerada y mortero

Durante las actividades de retiro de estuco en el cielo raso exterior se desprendió la torta inferior de la placa aligerada, esto evidencio el deterioro avanzado de la torta inferior de la placa aligerada, tal como se evidencia en las fotografías anexas. Se observan pérdida de adherencia y degradación del mortero, producto de filtraciones prolongadas desde la cubierta y los bordes de la losa. Esta condición no era visible en la etapa precontractual debido a que el daño se encontraba oculto por acabados existentes. El material presenta pérdida total de capacidad mecánica y representa riesgo para los usuarios y el personal. Por lo anterior, se requiere la demolición controlada de la torta inferior y el retiro del casetón afectado, con el fin de garantizar condiciones de seguridad, estabilidad y durabilidad.




NP2 Demolición mortero manual

Durante las labores de inspección y limpieza se evidencia que el mortero existente presenta fisuras, pulverulencia y manchas de humedad, como se aprecia en las imágenes del expediente. El material ha perdido cohesión y resistencia mecánica debido a la exposición prolongada al agua, por lo cual no garantiza un soporte adecuado para nuevos acabados ni para la impermeabilización requerida. En estas condiciones, se requiere el retiro manual del mortero deteriorado hasta encontrar superficie sana, asegurando la correcta adherencia y desempeño de las soluciones constructivas posteriores.



NP3 Revoque muro exterior fachada

Una vez retirados los materiales deteriorados, se deberán revocar los muros que quedan expuestos, irregulares y sin protección. Se requiere ejecutar el revoque de los muros para restituir su geometría, proteger la mampostería frente a la intemperie y generar una base adecuada para los sistemas de impermeabilización y acabados finales. La no ejecución de esta actividad permitiría nuevamente el ingreso de humedad y aceleraría el deterioro del

muro.



NP4 Impermeabilización de muros con remoción de estuco
En varias zonas del predio se identifican muros con estuco desprendido, manchas oscuras y signos de humedad activa. Para dar una solución técnica adecuada, se requiere retirar completamente el estuco afectado y aplicar un sistema de impermeabilización apropiado. Las reparaciones superficiales no garantizan la eliminación del problema, ya que la humedad continúa migrando hacia el interior del muro. Por esta razón, esta actividad se justifica como necesaria.



NP5 Impermeabilización de muros (Impermur o similar)

Durante la inspección se evidencia humedad ascendente en los muros de la planta baja, originada por el contacto directo con el suelo. Esta patología se manifiesta mediante manchas, desprendimiento de pintura y deterioro del estuco. Los métodos tradicionales de acabado no resuelven este tipo de humedad. Por tal motivo, se requiere la aplicación de un impermeabilizante tipo Impermur o similar. Este producto actúa bloqueando la migración capilar del agua desde el terreno hacia el muro. Su aplicación es fundamental para proteger

la estructura y los acabados. Esta actividad se justifica como una solución técnica necesaria para evitar recurrencias del daño.



NP6 Aplicación puente de adherencia (Sikalatex o similar)

Una vez aplicado el sistema de impermeabilización, se identifica que el soporte presenta cierre de poros y baja rugosidad superficial. En estas condiciones, el nuevo pañete no puede adherirse adecuadamente de forma directa. Las fotografías y la inspección técnica confirman esta situación. Por lo tanto, se requiere la aplicación de un puente de adherencia tipo Sikalatex o similar. Este producto garantiza la unión entre el soporte impermeabilizado y el nuevo mortero. La omisión de esta actividad generaría desprendimientos prematuros del revoque. Su ejecución asegura la calidad, durabilidad y estabilidad de los acabados proyectados.



NP7 Resane estuco muros o cielo raso

Luego del retiro de los materiales afectados por humedad, se evidencian superficies

irregulares, fisuras y pérdida de acabado en muros y cielos rasos. Las fotografías muestran claramente zonas con pintura soplada y estuco desprendido. Estas condiciones impiden la correcta aplicación de pintura final. Por tal motivo, se requiere realizar resanes localizados y aplicación de estuco nuevo. Esta actividad permite restituir la planeidad y continuidad de las superficies. Además, garantiza un acabado estético adecuado y funcional. El resane es indispensable para asegurar la correcta terminación de las áreas intervenidas.
Se identifica que existen zonas donde se instalará cielo raso nuevo en superboard y otras donde el cielo raso existente se conservará por encontrarse estructuralmente estable. En ambos casos, se requiere realizar resanes y aplicación de estuco para garantizar continuidad superficial, correcta planeidad y adecuada adherencia de los acabados finales. En el cielo raso nuevo, el estuco permitirá uniformar juntas y encuentros, mientras que en el cielo raso existente permitirá corregir fisuras, desprendimientos y zonas debilitadas. Esta actividad es indispensable para lograr un acabado homogéneo, evitar filtraciones futuras y asegurar la durabilidad del sistema de pintura. Por lo anterior, se requiere ejecutar resanes y estuco tanto en el cielo raso nuevo como en el que se va a dejar instalado.




NP8 CIELO RASO EN PVC e=7 mm
Debido a que se va a retirar la torta inferior de la placa aligerada, se prevé construir un cielo raso en PVC de 7 mm. Este material presenta alta resistencia a la humedad, facilidad de limpieza y mayor durabilidad. Su uso permite reducir futuros mantenimientos y garantizar un mejor comportamiento en ambientes húmedos. Esta actividad se justifica como la solución técnica más adecuada para el área intervenida.




NP9 Demolición andenes

Durante la inspección se evidencia que los andenes existentes presentan baldosas sueltas, fisuradas y con pérdida de material. Esta condición facilita el ingreso de agua hacia la estructura y representa riesgo para los usuarios. Por lo anterior, se requiere la demolición de los andenes existentes, incluyendo baldosa, granito lavado y mayólica. Esta actividad permitirá la reposición con materiales nuevos y en buen estado. No fue prevista inicialmente debido a que el daño no era totalmente visible.



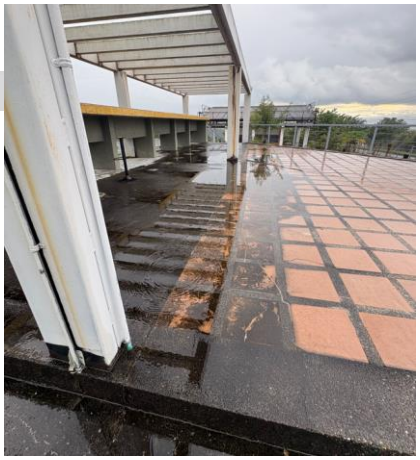

NP10 Mortero nivelación 1:4 E=0.05 m

Una vez demolidos los andenes y pisos deteriorados, se identifica la necesidad de nivelar las superficies para recibir los nuevos acabados. Para ello, se requiere la aplicación de un mortero de nivelación en proporción 1:4 y espesor aproximado de 5 cm. Este mortero garantiza pendientes adecuadas y correcta adherencia de los pisos nuevos. Su ejecución es indispensable para evitar empozamientos y futuras fisuras.




NP11 Aplicación de sellador de piso

Durante la inspección de la zona de baños y áreas de circulación de la planta baja se identifica que los pisos existentes en granito y mayólica presentan alta absorción de agua, fisuras en juntas y pérdida de sellado superficial. Esta condición permite el paso constante de agua hacia las capas inferiores del sistema constructivo, afectando directamente la placa aligerada. Las fotografías evidencian empozamientos frecuentes y zonas donde el agua permanece por tiempos prolongados, incrementando el riesgo de filtraciones. La exposición continua de la placa aligerada a la humedad genera deterioro progresivo del concreto y de los elementos asociados. Por esta razón, se requiere la aplicación de un sellador de piso sobre el granito y la mayólica existentes. Este sellador permitirá reducir la absorción del agua, sellar microfisuras y proteger la superficie. La aplicación del producto contribuye a prolongar la vida útil del piso y de la estructura inferior.

NP12 Piso gravilla lavada + mayólica 56%

Durante la inspección de las áreas intervenidas se identifica que el piso existente presenta deterioro generalizado, piezas fracturadas, zonas sueltas y sectores donde el acabado ha desaparecido por completo. Las fotografías evidencian pérdida de adherencia del piso, desgaste superficial y fallas en las juntas, lo cual permite el ingreso de agua hacia las capas inferiores. Esta condición afecta la funcionalidad del espacio y representa riesgo para los usuarios por posibles tropiezos y deslizamientos. Adicionalmente, el mal estado del piso

favorece la filtración de humedad hacia la placa aligerada y el suelo, acelerando su deterioro. Por tal motivo, se requiere la reposición del piso mediante sistema de gravilla lavada y mayólica.




NP13 Corte mecánico placas y pavimentos de concreto asfaltico H<=6cm (incluye operario)

Se identifica la necesidad de intervenir únicamente las zonas del piso que presentan deterioro, evitando afectar áreas que se encuentran en buen estado. Para ello, se requiere realizar cortes mecánicos controlados en placas y pavimentos existentes. Esta actividad permite delimitar con precisión las áreas a demoler, garantizando transiciones limpias entre superficies nuevas y existentes. El corte mecánico evita fracturas irregulares y daños colaterales en elementos contiguos. Además, facilita la correcta ejecución de juntas constructivas. Su implementación es fundamental para lograr una reparación técnica adecuada y controlada.




NP14 Sellado junta Sika Flex + SikaRoad 15

Una vez se ejecutan los nuevos pisos y se conservan áreas existentes, se identifica la necesidad de sellar adecuadamente las juntas entre materiales. Estas juntas permiten el movimiento diferencial por cambios térmicos, cargas y asentamientos. Sin un sellado adecuado, el agua ingresaría por las uniones, generando filtraciones y fisuras prematuras. Por tal motivo, se requiere la aplicación de selladores elásticos tipo Sikaflex y SikaRoad 15.

Estos productos garantizan flexibilidad, impermeabilidad y durabilidad. El sellado de juntas protege el sistema de pisos y la estructura inferior. Esta actividad es indispensable para evitar fallas tempranas y prolongar la vida útil de la intervención.




NP15 Excavación material común seco H=0-1,5 m manual

Se requiere la excavación en material común, con el fin de descubrir el muro por su cara exterior para permitir la ejecución de trabajos de impermeabilización, debido a la presencia de humedad lateral que está afectando el muro.
Actualmente, el terreno adyacente al muro impide el acceso directo a la superficie exterior, lo que no permite realizar una intervención adecuada para controlar la filtración de agua proveniente del suelo. La excavación es necesaria para exponer completamente la superficie del muro enterrado, realizar la limpieza, preparación y aplicación del sistema impermeabilizante correspondiente.



NP16 Desmonte canal

Se identifica que el canal de aguas lluvias existente se encuentra deteriorado, con deformaciones y pérdida de funcionalidad. Esta condición impide el adecuado manejo de las aguas lluvias y genera filtraciones hacia muros y cielos rasos. Para permitir la correcta instalación del nuevo sistema de drenaje, se requiere el desmonte del canal antiguo. Mantener el canal existente incrementaría el riesgo de humedades recurrentes. Por tal

motivo, esta actividad se justifica como necesaria para garantizar un manejo eficiente de las aguas lluvias y proteger la edificación.



NP17 Abrazadera de fijación tubería sanitaria

Con el cambio de las bajantes de aguas lluvias a tubería de mayor diámetro, se identifica la necesidad de instalar nuevas abrazaderas de fijación. Estas abrazaderas evitan desplazamientos, vibraciones y esfuerzos indebidos en la tubería. Una fijación inadecuada podría generar desprendimientos o rupturas en las conexiones. Por ello, se requiere la instalación de abrazaderas apropiadas que garanticen estabilidad y alineación del sistema. Esta actividad es indispensable para asegurar el correcto funcionamiento y durabilidad de la red de evacuación.



NP18 Pintura koraza fachada

La fachada instalada en superboard se encuentra expuesta permanentemente a lluvia, radiación solar y cambios térmicos. Para proteger este sistema y garantizar su durabilidad, se requiere la aplicación de pintura Koraza. Este producto ofrece impermeabilidad, resistencia a la intemperie y protección del sustrato. Además, mejora el acabado estético de la fachada. La aplicación de esta pintura es necesaria para evitar deterioros prematuros y filtraciones futuras.



NP19 Imprimación muros base sintética

Previo a la aplicación de la pintura final, se identifica la necesidad de realizar la imprimación de los muros con base sintética tipo Acronal, debido a la condición externa de la fachada. Sin estas condiciones se verían afectadas negativamente la adherencia y el comportamiento del acabado final. La imprimación permite sellar los paneles de fibrocemento, uniformar la absorción y mejorar la fijación de la pintura. Sin esta actividad, el acabado presentaría manchas, desprendimientos prematuros y variaciones de color. Adicionalmente, la falta de imprimación reduciría la durabilidad del sistema de pintura. Por lo anterior, se requiere la aplicación de imprimante como parte integral del sistema de protección de fachada. Esta actividad garantiza un acabado homogéneo, resistente y técnicamente adecuado para las condiciones de exposición existentes.



NP20 Desmonte cielo raso

Se evidencia que el cielo raso existente en la zona del restaurante presenta manchas de humedad, deformaciones, fisuras y pérdida parcial del material, tal como se observa durante la inspección visual. Estas afectaciones son consecuencia de filtraciones prolongadas y de la exposición a ambientes húmedos. El material existente ha perdido su capacidad funcional y estética, representando riesgo de desprendimientos. Mantener el cielo raso en estas condiciones compromete la seguridad de los usuarios y del personal. Por tal motivo, se requiere el desmonte de las láminas deterioradas. Esta actividad permite retirar completamente los elementos en mal estado y evitar riesgos durante el uso del espacio. Además, prepara el área para la instalación de un nuevo sistema de cielo raso. Su ejecución es necesaria para garantizar condiciones seguras, funcionales y durables.




NP21 Cielo raso Superboard 4 mm + perfilería galvanizada + pintura

En las zonas donde el cielo raso existente se encuentra en avanzado estado de deterioro, se requiere la instalación de un nuevo sistema en superboard de 4 mm con perfilería galvanizada. Este sistema se selecciona por su mayor resistencia a la humedad y su estabilidad dimensional. Durante la inspección se identifica que el sistema actual no cumple con las condiciones mínimas de durabilidad. El nuevo cielo raso permite restablecer la protección inferior de la cubierta y mejorar el comportamiento frente a ambientes húmedos. La perfilería galvanizada garantiza mayor vida útil y resistencia a la corrosión. Adicionalmente, este sistema facilita la obtención de un acabado uniforme y continuo. La actividad se justifica para recuperar condiciones funcionales, estéticas y de seguridad del espacio intervenido.




NP22 Resane fisuras muros malla vena

Durante la inspección se identifican fisuras en cielos rasos en superboard, asociadas a movimientos diferenciales y a cambios térmicos. Estas fisuras generan discontinuidades en el acabado. Si no se tratan adecuadamente, las fisuras reaparecerían aun después de aplicar pintura nueva. Por tal motivo, se requiere el resane utilizando malla tipo vena, la cual distribuye tensiones y mejora el comportamiento del sistema. Esta técnica refuerza las zonas críticas y evita la propagación de fisuras. La aplicación de la malla permite obtener un acabado más estable y duradero. La actividad se justifica como necesaria para garantizar la calidad y vida útil del acabado final.



NP23 Suministro e instalación toma corriente doble normal GFCI 120 Vac, 20 amperios.

Se evidencia que las tomas GFCI existentes se encuentran deterioradas y sin condiciones adecuadas. Estas tomas están ubicadas en los restaurantes, lo cual incrementa el riesgo eléctrico. Las condiciones actuales no garantizan la seguridad de los usuarios. Por tal motivo, se requiere el reemplazo por tomas GFCI nuevas. Estas protegen contra fallas a tierra y reducen el riesgo de electrocución. La instalación de nuevas tomas garantiza condiciones seguras de uso. Esta actividad es necesaria para cumplir requisitos técnicos y normativos.



CIELO®
SERVIMOS CON ORGULLO

NP24 Suministro e instalación Luminaria LED tipo reflector, 200 W, IP 65

Se requiere el suministro e instalación de luminarias LED tipo reflector de 200 W en el área del parqueadero, debido a que las luminarias actualmente instaladas se encuentran fuera de servicio y no garantizan condiciones adecuadas de iluminación. La falta de iluminación en el parqueadero afecta la seguridad de los usuarios, la visibilidad para la circulación vehicular y peatonal, y el uso adecuado del espacio, especialmente en horarios nocturnos o de baja luminosidad. Por esta razón, se hace necesario el reemplazo de las lámparas existentes por equipos nuevos que aseguren un funcionamiento confiable y continuo.



NP25 Cable Desnudo No 2/0

Durante la inspección del sistema de puesta a tierra se identifica la ausencia del cable conductor entre las cajas de inspección. Esta condición impide la correcta descarga de corrientes eléctricas. La ausencia del conductor compromete la seguridad de la instalación y el cumplimiento del RETIE. Por tal motivo, se requiere la instalación del cable desnudo No. 2/0. Este elemento garantiza continuidad eléctrica y correcta disipación de corrientes. Su instalación es indispensable para asegurar la protección de personas y equipos.





NP26 Mantenimiento y cambio de bombillo 13W a luminaria empotrada en piso

Durante la inspección técnica de las luminarias de piso se evidenció la ausencia de bombillos tipo PAR38 en algunas unidades y la presencia de otros bombillos averiados, situación que afecta el correcto funcionamiento del sistema de iluminación.
Se evidencia la pérdida de hermeticidad de la luminaria, evidenciada por la presencia de humedad y acumulación de agua en su interior, lo cual incrementa el riesgo de fallas eléctricas, deterioro de los componentes y reducción de la vida útil del equipo.
Por esto se hace necesario realizar mantenimiento correctivo consistente en el destape de las luminarias, el retiro de los bombillos dañados y la instalación de nuevos bombillos tipo PAR38 acordes con las especificaciones técnicas del sistema. Asimismo, se realizará el sellado perimetral de la lámpara circular mediante la aplicación de sellante elastomérico tipo Sikaflex, con el fin de restablecer la hermeticidad y disminuir la infiltración de agua, además de la limpieza del vidrio protector para garantizar una adecuada transmisión lumínica y una salida óptima de luz, asegurando el funcionamiento del sistema de iluminación.





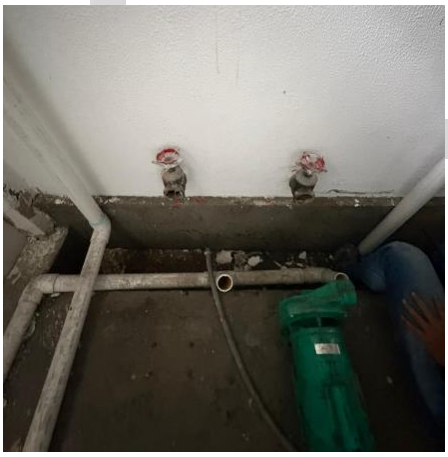
NP27 Válvula cortina bronce de 2"

Al momento de realizar el retiro de la bomba II con capacidad de 2 HP para su traslado a mantenimiento preventivo, se evidenció que la válvula de 2” asociada al sistema presenta goteo constante, lo cual indica desgaste interno y pérdida de estanqueidad, impidiendo que cumpla adecuadamente su función de cierre y control del flujo. Esta condición genera pérdidas de agua y disminución de la eficiencia hidráulica del sistema. Por esto surge la necesidad de su cambio.



NP28 Codo PVC presión 2"

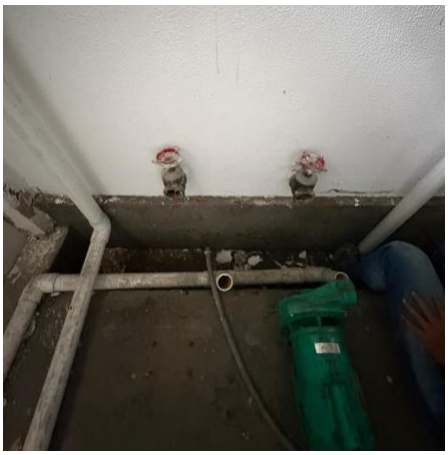
Se realizó el retiro de la bomba I y II con capacidad de 2 HP para su traslado a mantenimiento preventivo, durante las labores de desmonte se evidenció que los elementos en PVC asociados a la instalación hidráulica no pueden ser reutilizados, debido a que se encuentran unidos mediante soldadura, lo que impide su desmontaje sin causar daños estructurales en las piezas. Con el fin de garantizar una reinstalación correcta, segura y estanca del sistema, se hace necesario el suministro e instalación de nuevos elementos en PVC, asegurando la correcta conexión hidráulica, la operación eficiente de las bombas y la prevención de fugas, pérdidas de presión o fallas futuras.



NP29 Unión PVC Presión 2"

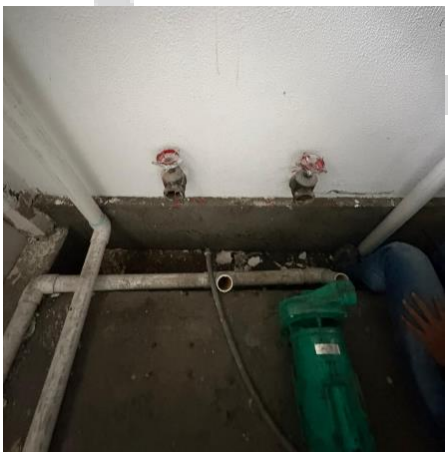
Se realizó el retiro de la bomba I y II con capacidad de 2 HP para su traslado a mantenimiento preventivo, durante las labores de desmonte se evidenció que los elementos en PVC asociados a la instalación hidráulica no pueden ser reutilizados, debido a que se encuentran unidos mediante soldadura, lo que impide su desmontaje sin causar daños estructurales en las piezas. Con el fin de garantizar una reinstalación correcta, segura y estanca del sistema, se hace necesario el suministro e instalación de nuevos elementos en PVC, asegurando la correcta conexión hidráulica, la operación eficiente de las bombas y la

prevención de fugas, pérdidas de presión o fallas futuras.



NP30 Adaptador Macho 1.1/2 Presión

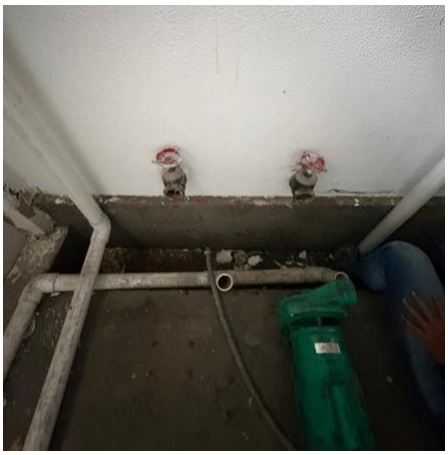
Se realizó el retiro de la bomba I y II con capacidad de 2 HP para su traslado a mantenimiento preventivo, durante las labores de desmonte se evidenció que los elementos en PVC asociados a la instalación hidráulica no pueden ser reutilizados, debido a que se encuentran unidos mediante soldadura, lo que impide su desmontaje sin causar daños estructurales en las piezas. Con el fin de garantizar una reinstalación correcta, segura y estanca del sistema, se hace necesario el suministro e instalación de nuevos elementos en PVC, asegurando la correcta conexión hidráulica, la operación eficiente de las bombas y la prevención de fugas, pérdidas de presión o fallas futuras.



NP31 Buje presión PVC 2x1-1/2

Se realizó el retiro de la bomba I y II con capacidad de 2 HP para su traslado a mantenimiento preventivo, durante las labores de desmonte se evidenció que los elementos en PVC asociados a la instalación hidráulica no pueden ser reutilizados, debido a que se encuentran unidos mediante soldadura, lo que impide su desmontaje sin causar daños estructurales en las piezas. Con el fin de garantizar una reinstalación correcta, segura y

estanca del sistema, se hace necesario el suministro e instalación de nuevos elementos en PVC, asegurando la correcta conexión hidráulica, la operación eficiente de las bombas y la prevención de fugas, pérdidas de presión o fallas futuras.



NP32 Lavado de tanque

Durante la inspección del tanque de almacenamiento se identifica acumulación de sedimentos, residuos y material adherido a las paredes internas y al fondo. Esta condición afecta la calidad del agua almacenada y puede generar obstrucciones o fallas en el sistema de bombeo. La presencia de sedimentos compromete las condiciones sanitarias del tanque. Por tal motivo, se requiere el lavado. Esta actividad permite eliminar residuos acumulados y restablecer condiciones adecuadas de almacenamiento. Además, previene daños en las bombas y en la red hidráulica. El lavado del tanque es indispensable para garantizar la calidad del agua y el correcto funcionamiento del sistema. Además se debe retirar parte de la torta inferior de la placa aligerada que cayo dentro del tanque.





NP33 Mezclador lavaplatos

Se identifica que los mezcladores de los lavaplatos se encuentran en avanzado estado de deterioro, presentando fallas de funcionamiento y desgaste de sus componentes. Estas

condiciones podrían generar desperdicio de agua y dificultarían el uso normal de los lavaplatos. El estado actual de los mezcladores no permite reparaciones parciales efectivas. Por tal motivo, se requiere el reemplazo completo de estos elementos. La instalación de nuevos mezcladores garantiza un funcionamiento hidráulico adecuado y condiciones higiénicas apropiadas. Esta actividad es necesaria para asegurar la operatividad del área y evitar consumos innecesarios de agua.



NP34 Suministro e instalación Acople 1/2 y valvula

En los baños y lavaplatos se identifica ausencia o deterioro de acoples y válvulas de control, lo cual dificulta las labores de mantenimiento. La falta de válvulas impide el control adecuado del sistema hidráulico. Por tal motivo, se requiere el suministro e instalación de acoples y válvulas nuevas. Estos elementos permiten aislar puntos específicos del sistema. Su instalación mejora la operación, mantenimiento y seguridad hidráulica. La actividad se justifica como necesaria para garantizar un funcionamiento adecuado y eficiente del sistema.



NP35 Punto sanitario PVC 4"

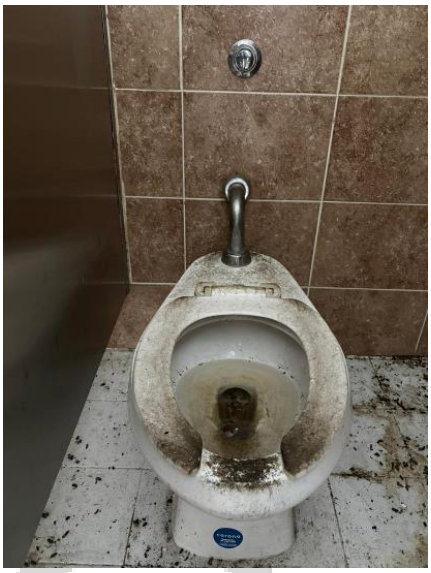
Se evidenció una fuga de agua proveniente del punto de ingreso al pozo séptico, motivo por el cual se procedió a realizar la excavación para identificar el origen de la afectación. Durante esta intervención se constató que el ingreso al pozo se realiza mediante una tubería sanitaria de 4”, la cual presenta ruptura y presencia de raíces, evidenciando un avanzado deterioro del material y pérdida de continuidad en el sistema.

Esta condición genera filtraciones permanentes, afectación a la estabilidad del pozo séptico y posibles problemas sanitarios por infiltración o salida no controlada de aguas residuales. En consecuencia, se requiere la restauración del tramo afectado de la tubería de 4”, incluyendo el suministro e instalación de los accesorios necesarios para su correcta reconexión, garantizando la estanqueidad del sistema y el adecuado flujo hacia el pozo séptico



NP36 Mantenimiento válvula sanitaria de empotrar tipo push (No incluye repuestos)

Se realizó la inspección de las válvulas tipo push instaladas en los sanitarios, evidenciando falta de uso frecuente y ausencia de mantenimiento preventivo, lo cual ha generado deterioro en sus componentes. Durante las pruebas de funcionamiento se constató que algunas válvulas no cumplen adecuadamente su función de descarga, evacuando un volumen insuficiente de agua, mientras que otras quedan accionadas de manera permanente, ocasionando desperdicio continuo de agua.
Debido a estas condiciones, se hace necesario efectuar mantenimiento correctivo, el cual consisten en la lubricación y ajuste de las partes móviles y mecanismos internos, con el fin de restablecer su correcto accionamiento, asegurar una descarga eficiente, evitar pérdidas innecesarias de agua y prolongar la vida útil de las válvulas.

NP37 Mantenimiento válvula orinal de empotrar tipo push (No incluye repuestos)

Se realizó la inspección de las válvulas tipo push instaladas en los orinales, evidenciando falta de uso frecuente y ausencia de mantenimiento preventivo, lo cual ha generado deterioro en sus componentes. Durante las pruebas de funcionamiento se constató que algunas válvulas no cumplen adecuadamente su función de descarga, evacuando un volumen insuficiente de agua, mientras que otras quedan accionadas de manera permanente, ocasionando desperdicio continuo de agua.
Debido a estas condiciones, se hace necesario efectuar mantenimiento correctivo, el cual consiste en la lubricación y ajuste de las partes móviles y mecanismos internos, con el fin de restablecer su correcto accionamiento, asegurar una descarga eficiente, evitar pérdidas innecesarias de agua y prolongar la vida útil de las válvulas.




NP38 Mantenimiento grifería Lavamanos mesa push (No incluye repuestos)

Se realizó la inspección de la grifería tipo push instalada en los lavamanos, evidenciando falta de uso frecuente y ausencia de mantenimiento preventivo, lo cual ha generado

deterioro en sus componentes. Durante las pruebas de funcionamiento se constató que algunas válvulas no cumplen adecuadamente su función de descarga, evacuando un volumen insuficiente de agua, mientras que otras quedan accionadas de manera permanente, ocasionando desperdicio continuo de agua.
Debido a estas condiciones, se hace necesario efectuar mantenimiento correctivo, el cual consiste en la lubricación y ajuste de las partes móviles y mecanismos internos, con el fin de restablecer su correcto accionamiento, asegurar una descarga eficiente, evitar pérdidas innecesarias de agua y prolongar la vida útil de las válvulas.




NP40 Lavado de baños

Se realizó la inspección a los baños de hombres y mujeres, evidenciando que no han sido utilizados durante un periodo prolongado, lo cual ha generado acumulación de suciedad, sedimentos, polvo, residuos orgánicos y manchas adheridas en pisos, aparatos sanitarios y divisiones, producto del estancamiento, la falta de circulación de agua y la ausencia de limpieza periódica. Esta condición representa un riesgo sanitario, genera malos olores y afecta las condiciones mínimas de higiene y salubridad del espacio.
En razón a lo anterior, se hace necesario realizar el lavado y limpieza integral de los baños, incluyendo pisos, sanitarios, divisiones y superficies expuestas, con el fin de eliminar residuos acumulados, restablecer condiciones higiénicas adecuadas y preparar las instalaciones para su puesta en servicio. Esta actividad es fundamental para prevenir focos de contaminación, garantizar la salubridad del área y asegurar el adecuado uso de los servicios sanitarios conforme a las normas de higiene y mantenimiento.

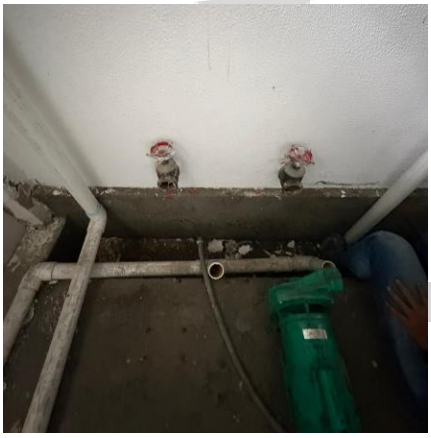



NP41 Instalación, calibración, suministro y puesta en funcionamiento de tanque hicroacumulador metálico de 200L tipo vertical 150 PSI incluye suiche de presión 30-90 PSI, manómetro de presión en glicerina 100PSI, cheque en bronce, accesorios pvc, accesorios galvanizados e instalaciones eléctricas.

La incorporación del tanque hidroacumulador es necesaria para garantizar la estabilización de la presión en la red, reducir los ciclos de arranque y paro de las bombas, y prolongar la vida útil de los equipos electromecánicos. Al tratarse de un sistema con dos bombas de 2 HP, el volumen de almacenamiento de 200 litros permite amortiguar variaciones de demanda y mantener una presión constante dentro del rango operativo establecido.

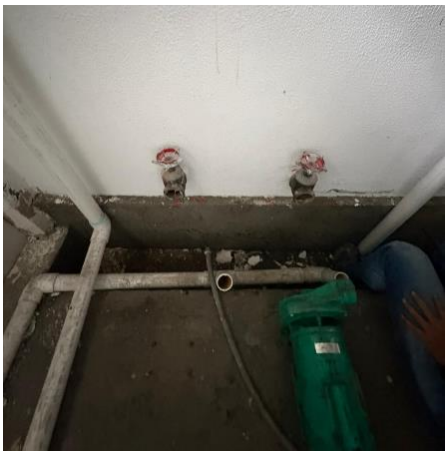
El sistema incluye suiche de presión calibrado entre 30-90 PSI, el cual permitirá un control automático eficiente del encendido y apagado de las bombas según la demanda real del sistema, evitando sobrepresiones y funcionamiento en vacío. Asimismo, se incorpora manómetro con glicerina de 100 PSI para lectura precisa y estable de la presión, minimizando vibraciones y asegurando monitoreo confiable.

Se contempla la instalación de válvula cheque en bronce para evitar el retorno del fluido y proteger los equipos de bombeo, así como el suministro e instalación de accesorios en PVC y accesorios galvanizados según las condiciones de presión.



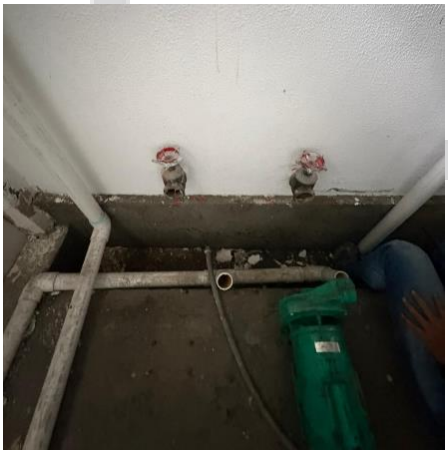
NP42 Tee PVC presión 2"

Se realizó el retiro de la bomba I y II con capacidad de 2 HP para su traslado a mantenimiento preventivo, durante las labores de desmonte se evidenció que los elementos en PVC asociados a la instalación hidráulica no pueden ser reutilizados, debido a que se encuentran unidos mediante soldadura, lo que impide su desmontaje sin causar daños estructurales en las piezas. Con el fin de garantizar una reinstalación correcta, segura y estanca del sistema, se hace necesario el suministro e instalación de nuevos elementos en PVC, asegurando la correcta conexión hidráulica, la operación eficiente de las bombas y la prevención de fugas, pérdidas de presión o fallas futuras.



NP43 Universal PVC presión 1 1/2"

Se realizó el retiro de la bomba I y II con capacidad de 2 HP para su traslado a mantenimiento preventivo, durante las labores de desmonte se evidenció que los elementos en PVC asociados a la instalación hidráulica no pueden ser reutilizados, debido a que se encuentran unidos mediante soldadura, lo que impide su desmontaje sin causar daños estructurales en las piezas. Con el fin de garantizar una reinstalación correcta, segura y estanca del sistema, se hace necesario el suministro e instalación de nuevos elementos en PVC, asegurando la correcta conexión hidráulica, la operación eficiente de las bombas y la prevención de fugas, pérdidas de presión o fallas futuras.



NP44 Punto hidráulico PVC 1/2"

Se requiere el punto hidráulico en PVC de 1/2", debido a que se evidencia una fuga de agua en la conexión del sistema de suministro, la cual está generando escurrimiento permanente sobre el muro y la zona inferior del lavaplatos. La filtración está afectando directamente la toma eléctrica ubicada debajo del punto hidráulico, lo que representa un riesgo eléctrico por humedad, posible cortocircuito, deterioro del enchape y condiciones inseguras para los usuarios.



NP45 Llave lavamanos

Se requiere el cambio de la llave del lavamanos ubicada en la zona de bombas, debido al deterioro, lo cual está afectando su funcionamiento normal y puede generar fugas de agua o dificultad en la operación.



NP46 Imprimante superficie Bitum (impermeabilización)

La aplicación de imprimante bituminoso sobre la superficie exterior del muro, es necesaria como parte del proceso de impermeabilización, una vez realizada la excavación. Esta intervención busca controlar la humedad lateral que se presenta en el muro, evitar filtraciones de agua hacia el interior, prevenir el deterioro de los materiales y prolongar la vida útil del elemento constructivo.



NP47 Protección superficie con plástico Calibre 6

Esta protección cumple la función de evitar daños mecánicos en la capa impermeabilizante durante el proceso de relleno y compactación del material excavado, ya que el contacto directo con el suelo, piedras o elementos duros puede generar perforaciones, desprendimientos o desgaste del recubrimiento. El plástico calibre 6 actúa como barrera de protección física y de separación entre el terreno y la impermeabilización, contribuyendo a prolongar la vida útil del sistema impermeable y mantener su efectividad en el control de la humedad lateral.



4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD DE PRORROGA

Durante la ejecución del contrato se evidenció la necesidad de incorporar actividades adicionales al alcance inicialmente pactado, las cuales surgieron como consecuencia de condiciones técnicas ocultas que no podían ser identificadas en la etapa precontractual. El estado real de los elementos constructivos solo fue posible de establecer una vez se realizaron intervenciones directas como demoliciones, retiros de acabados e inspecciones en sitio. Dichas condiciones no eran visibles ni previsibles con la información disponible en los estudios previos. Estas circunstancias modificaron de manera sustancial la programación inicial de la obra.

Las actividades adicionales identificadas resultan indispensables para garantizar la seguridad, funcionalidad y durabilidad de la edificación, así como para asegurar el cumplimiento integral del objeto contractual. La no ejecución de estas actividades generaría riesgos técnicos, riesgos financieros, fallas prematuras y posibles afectaciones a los usuarios. En este sentido, el alcance del contrato debe ajustarse a las condiciones reales encontradas durante la ejecución. Esta situación conlleva necesariamente la revisión y ampliación del plazo inicialmente acordado.

El tiempo adicional solicitado se fundamenta en la ejecución de las actividades no previstas que surgieron durante la obra.

Esta ampliación del plazo contractual por treinta (30) días calendario permitirá ejecutar las actividades pendientes conforme a las especificaciones técnicas.

5. SOLICITUD A REALIZAR

Por lo anterior, para cumplir el objeto contractual del Contrato de obra No. 4868-2025 con objeto: "MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIONES LOCATIVAS EN EL MIRADOR CERRITOS - CARTAGO" es necesario un recurso adicional por el valor TREINTA Y CUATRO MILLONES SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS ($34.071.491,64).

Se requiere prorrogar el Contrato de obra No. 4868-2025 por el término de TREINTA (30) DIAS CALENDARIO, contados desde el 01 de abril de 2026 hasta el 30 de abril de 2026 inclusive.

3. BALANCE FINANCIERO Y NO PREVISTOS

Adjunto al presente documento, se presenta el balance financiero y los análisis de precios unitarios de cada uno de los no previstos.

Quedamos atentos a cualquier observación,

Cordialmente,

DAVID RICARDO SANCHEZ RUIZ
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. 1.014.240.634 de Bogotá D.C.
CIELO SERVICES S.A.S.