CONSTRUCTORA AHA SAS

Bogotá, 04 de marzo de 2026

AHA-004-ANT-2026

Ingeniero.
Mauricio Contreras
SUPERVISOR CONTRATO
FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE ANTONIO NARIÑO
mauricio.contreras@gobiernobogota.gov.co

REFERENCIA: CONTRATO DE OBRA No.410-2025 OBJETO CONTRACTUAL: "CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS A MONTO AGOTABLE, LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN Y/O CONSERVACIÓN Y/O MEJORAMIENTO Y/O MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN DONDE FUNCIONA LA ALCALDÍA LOCAL DE ANTONIO NARIÑO"

ASUNTO: Solicitud de prórroga por tres (3) meses al plazo de ejecución contractual.

Reciba un cordial saludo.

En mi calidad de representante legal de CONSTRUCTORA AHA S.A.S., contratista del Contrato de Obra No. 410-2025, y de conformidad con el inicio del contrato de obra el pasado 05 de enero de 2026, me permito manifestar que, desde dicha fecha, se han venido adelantando diversas actividades conforme al diagnóstico preliminar, orientadas a aterrizar el presupuesto de obra y ajustarlo al límite presupuestal establecido de acuerdo con el valor contractual.

Así mismo, se ha trabajado de manera conjunta con la Entidad contratante en la definición, revisión y aprobación de aspectos técnicos y presupuestales indispensables para dar inicio adecuado a las actividades de obra. Estas gestiones han demandado una parte significativa del tiempo de ejecución contractual, toda vez que han implicado procesos de concertación, ajustes y validaciones necesarios para asegurar la correcta estructuración financiera y técnica del proyecto.

En consecuencia, y teniendo en cuenta que hasta este momento han quedado plenamente definidos y aprobados los aspectos técnicos y presupuestales que habilitan el inicio efectivo de las actividades constructivas, resulta pertinente y necesario recuperar el tiempo que fue destinado a las etapas de revisión, concertación y ajuste presupuestal. Así mismo, se requiere contar con el plazo suficiente para ejecutar integralmente las actividades aprobadas, comprendiendo tanto las obligaciones contractuales inicialmente previstas como los ítems no previstos que fueron debidamente estructurados, evaluados y avalados en el marco del ajuste presupuestal realizado con la Entidad.

Por lo anterior, me permito solicitar formalmente a la Entidad la prórroga del plazo de ejecución por el **término de tres (3) meses,** contados a partir del vencimiento del plazo contractual vigente. La presente solicitud se fundamenta en consideraciones técnicas, presupuestales y operativas dentro de las cuales se destacan, entre los aspectos técnicos y presupuestales más relevantes, los que se exponen a continuación:

1. **Análisis técnico preliminar**

Conforme a la Etapa 1 – Actividades Previas y Diagnóstico de Obra, el contratista adelantó la verificación integral de las condiciones físicas, funcionales y constructivas de las áreas objeto de intervención, incluyendo:

- Revisión comparativa entre presupuesto oficial y condiciones reales de obra.
- Replanteo arquitectónico y validación dimensional en sitio.
- Evaluación de cantidades de obra.
- Análisis de especificaciones técnicas y disponibilidad de insumos.
- Identificación de interferencias constructivas y requerimientos no previstos.

Como resultado del diagnóstico técnico efectuado, se identificaron situaciones que inciden directamente en el alcance, la programación, las cantidades de obra y la viabilidad operativa del contrato, las cuales requieren ajustes técnicos y presupuestales que necesariamente impactan el cronograma general del proyecto.

2. Ítems validados del presupuesto oficial

El análisis técnico comparativo permitió establecer que el presupuesto oficial no incluye actividades indispensables para garantizar la correcta ejecución y funcionalidad de las intervenciones, se evaluó con la entidad la pertinencia y aprobación de las siguientes actividades:

2.1 Actividades preliminares y desmontes

- Desmontes integrales en todos los espacios intervenidos, incluyendo elementos fijos, aparatos sanitarios, divisiones, enchapes y redes existentes.
- Clasificación, manejo y disposición de residuos conforme a normativa ambiental aplicable.

2.2 Adecuaciones eléctricas complementarias

- Evaluación del suministro e instalación de puntos eléctricos adicionales para sensores y sistemas electrónicos en baterías sanitarias.
- Canalizaciones, protecciones y adecuación de circuitos para cumplimiento del RETIE y condiciones de seguridad eléctrica.

2.3 Actividades de acabados indispensables

- Pañetes de regularización.
- Estucos niveladores.
- Aplicación de pinturas epóxicas sanitarias en muros.

Estas actividades son técnicamente necesarias para garantizar condiciones de salubridad, durabilidad, mantenimiento y cumplimiento de estándares mínimos de calidad en edificaciones públicas.

2.4 Reinstalación de elementos existentes

- Puertas y divisiones en vidrio del sexto piso.
- Otros elementos desmontados que requieren adecuación y reinstalación técnica.

La incorporación de estos ítems implico ajustes en cantidades de obra, análisis de precios unitarios y reformulación parcial del presupuesto contractual.

3. Insumos no disponibles en el mercado

Durante la verificación técnica se constató que algunos materiales especificados no se encuentran vigentes comercialmente, entre ellos:

- Piso marca Corona, referencia Casiopea o Avoreo, actualmente descontinuados.

Esta situación obligo a:

- Realizar análisis de equivalencia técnica (dimensiones, resistencia a abrasión, absorción, clasificación PEI, coeficiente de fricción).
- Evaluar alternativas compatibles en términos funcionales y estéticos.
- Ajustar precios unitarios conforme a condiciones reales del mercado.

4. Ajustes técnicos derivados de condiciones verificadas en sitio

Se evidenciaron diferencias técnicas entre lo presupuestado y las condiciones físicas verificadas en sitio, por ejemplo:

- Especificación de lavamanos de sobreponer, cuando dimensional y funcionalmente se requieren lavamanos de incrustar.
- Ajustes necesarios en mobiliario, redes hidráulicas y sistemas de desagüe para garantizar correcta instalación y funcionamiento.

Estas modificaciones requirieron rediseño puntual, ajuste de especificaciones, actualización de análisis de precios unitarios y adecuación de redes, lo cual incrementa el tiempo técnico de ejecución.

5. Priorización de intervenciones

En desarrollo de la etapa inicial del contrato, y previo a la definición de la priorización actualmente adoptada, se realizaron diversos recorridos técnicos conjuntos con la Entidad, durante los cuales se verificaron integralmente las necesidades de la Alcaldía y se evaluaron múltiples frentes de intervención.

En dichos recorridos se analizaron y presupuestaron técnicamente actividades relacionadas con cubiertas, cambio de pisos en puntos fijos, impermeabilización y limpieza de fachadas, cerramientos de espacios, entre otras intervenciones requeridas para el adecuado funcionamiento de la sede.

Producto de la evaluación técnica y presupuestal de estos espacios, se concluyó que, conforme a los recursos actualmente disponibles y atendiendo la directriz de la Entidad respecto a la priorización de necesidades, el presupuesto contractual alcanzaba para ejecutar únicamente la adecuación integral de baños y la insonorización de espacios, las cuales fueron definidas como intervenciones prioritarias.

La reorganización técnica y presupuestal del contrato para atender esta priorización implicó:

- Reprogramación del cronograma general.
- Redistribución de recursos bajo la modalidad de monto agotable.
- Ajuste en las secuencias constructivas inicialmente previstas.
- Coordinación técnica para minimizar interferencias operativas en la sede durante la ejecución de las obras.

Estos ajustes formaron parte del proceso de redefinición y aterrizaje del alcance contractual dentro del límite presupuestal disponible, impactando directamente la planeación inicial del proyecto.

6. Actividades que se encuentran en postventas

Así mismo, en el marco de los diversos recorridos técnicos conjuntos realizados con la Entidad, durante los cuales se verificaron integralmente las necesidades de la Alcaldía y se evaluaron múltiples frentes de intervención, se evidenció que algunos de los espacios inicialmente proyectados para ser intervenidos no podían ejecutarse dentro del alcance del presente contrato, en razón a que dichas áreas se encontraban aún cubiertas por la garantía derivada de una intervención anterior ejecutada por otro contratista. En consecuencia, cualquier actuación sobre estos espacios debía ser tramitada por la Entidad a través del correspondiente proceso de postventa o garantía, lo que impedía su intervención en el marco del Contrato No. 410-2025 y obligó a replantear técnicamente el alcance y la priorización de las actividades a ejecutar.

7. Trazabilidad de comunicaciones

Con el fin de dejar constancia formal del proceso de revisión técnica y ajuste presupuestal adelantado de manera conjunta con la Entidad, se relaciona a continuación la trazabilidad cronológica de las actuaciones y comunicaciones relevantes:

7.1 Recorridos técnicos iniciales – 16 de enero de 2026

Si bien el acta de inicio fue suscrita el 05 de enero de 2026, solo hasta el 16 de febrero fue posible coordinar y realizar la visita inicial del proyecto con la Entidad contratante, en atención a la disponibilidad institucional y a la necesidad de articular las agendas técnicas correspondientes.

Durante los recorridos de obra efectuados en dicha fecha, la Entidad expuso las necesidades funcionales prioritarias y los lineamientos generales de intervención, particularmente en lo relacionado con:

- Remodelación de baterías sanitarias.
- Mejoramiento de condiciones operativas en determinados pisos.
- Intervenciones complementarias en espacios específicos.

Como resultado de dichos recorridos, se consolidó la información técnica necesaria para estructurar una propuesta presupuestal ajustada a las condiciones reales verificadas en sitio y a los precios ofertados dentro de la propuesta económica.

7.2 Radicación de primer presupuesto integral – 20 de enero de 2026

En atención a lo anterior, el 20 de enero de 2026 se radicó mediante correo electrónico el **primer presupuesto completo de obra**, estructurado por frentes de trabajo, diferenciando los espacios a intervenir y las necesidades técnicas identificadas, con el fin de facilitar su revisión, análisis y observaciones por parte de la Entidad.

Este presupuesto contempló la totalidad de actividades requeridas conforme al diagnóstico inicial.

7.3 Definición de alternativas presupuestales – 23 de enero de 2026

En reunión posterior sostenida el 23 de enero de 2026, la Entidad indicó la necesidad de presentar dos (2) alternativas presupuestales, diferenciadas principalmente por el tipo de especificación técnica en las baterías sanitarias, así:

- **Opción A:** Equipamiento con sensores automáticos de descarga para lavamanos, orinales y sanitarios.
- **Opción B:** Equipamiento con sistemas de descarga tipo Push (accionamiento manual).

Adicionalmente, se solicitó incorporar dentro del alcance el espacio de zona común ubicado en el sexto piso.

En cumplimiento de lo acordado, ambas opciones presupuestales fueron estructuradas con sus respectivos análisis de precios unitarios, ajustes técnicos y cuantificación de actividades.

7.4 Remisión de opciones presupuestales – 03 de febrero de 2026

Las dos (2) opciones de presupuesto solicitadas fueron remitidas mediante correo electrónico el 03 de febrero de 2026, para su correspondiente evaluación técnica y financiera por parte de la Entidad.

7.5 Ajuste a límite presupuestal contractual – 03 de marzo de 2026

Posteriormente, desde el 03 de febrero y hasta el 03 de marzo de 2026, se adelantaron los ajustes técnicos y presupuestales correspondientes, así como la elaboración de ítems no previstos en los formatos establecidos por la Entidad, por solicitud expresa de esta última, con el fin de estructurar adecuadamente el alcance definitivo de las intervenciones priorizadas.

Finalmente, y conforme a las directrices impartidas por la Entidad, el 03 de marzo de 2026 se remitió el presupuesto final denominado **Opción No. 1**, el cual fue ajustado estrictamente al límite presupuestal contractual, priorizando las intervenciones definidas y optimizando las cantidades de obra, sin comprometer la funcionalidad de los espacios ni el cumplimiento de los estándares técnicos requeridos.

8. **Solicitud**

Las situaciones anteriormente descritas, identificadas durante el tiempo transcurrido desde el inicio del contrato y en desarrollo de la etapa de diagnóstico, verificación y concertación técnica y presupuestal con la Entidad contratante, no constituyen simples ajustes menores, sino modificaciones sustanciales que inciden directamente en:

- El alcance técnico del proyecto.
- Las cantidades reales de obra a ejecutar.
- Las especificaciones de materiales.
- La secuencia constructiva.
- La programación financiera y operativa del contrato.

Estas circunstancias fueron objeto de análisis, revisión y definición conjunta con la Entidad durante la etapa inicial de ejecución contractual, destinándose a ello una parte significativa del plazo vigente. Una vez superadas dichas situaciones y definidos los ajustes correspondientes en el marco del límite presupuestal contractual, se cuenta con las condiciones técnicas y presupuestales necesarias para dar inicio efectivo a las actividades de obra.

En consecuencia, y teniendo en cuenta que solo hasta este momento se encuentran plenamente definidos y concertados los ajustes técnicos y presupuestales necesarios para la correcta estructuración del proyecto, resulta indispensable que se apruebe la ampliación del plazo solicitada, con el fin de dar inicio a las actividades de obra en

debida forma, bajo condiciones técnicas claras, programación actualizada y disponibilidad real de recursos, así como para recuperar el tiempo que fue destinado preliminarmente al proceso de revisión, ajuste y cierre del presupuesto de obra dentro del límite contractual.

Con fundamento en lo anterior, **se solicita respetuosamente a la Entidad**:

- Aprobar la prórroga del plazo de ejecución del Contrato No. 410-2025 por el término de tres (3) meses.
- Adelantar las actuaciones administrativas necesarias para formalizar la modificación contractual correspondiente.

ANEXOS

1. Programación de obra

Cordialmente,



AMPARO HERNANDEZ AYURE
Representante Legal
CONSTRUCTORA AHA SAS
Copia arquitecto Freddy Mateus/Supervisión, Fjmateusa@hotmail.com