JUSTIFICACION DE LAS VARIACIONES DE LOS ITEMS DEL BALANCE No.1

ITEMS NO PREVISTOS

NP-1 - Mantenimiento correctivo en los muros inferior de cerramiento perimetral – incluye limpieza, retiro de pintura deteriorada, resane y aplicación de dos manos de pintura Coraza – Ítem no previsto.

Justificación técnica:

Durante la ejecución de las actividades contempladas en el contrato cuyo objeto es la adecuación de cubierta, canoeras, paredes e instalación del sistema de bombeo en el Palacio de Justicia Municipal de Riosucio, se evidenció que los muros inferiores del cerramiento perimetral presentan un avanzado estado de deterioro que no fue identificado con precisión en la etapa de diagnóstico inicial.

Dichos muros presentan patologías como desprendimiento de pintura, fisuración superficial, presencia de humedad ascendente, suciedad acumulada y pérdida de la capa de protección, lo cual afecta tanto la apariencia como la durabilidad de los elementos constructivos. Esta condición compromete la integridad del cerramiento perimetral y favorece el deterioro progresivo por exposición a agentes climáticos propios de la zona.

En este sentido, se hace necesario ejecutar actividades de mantenimiento correctivo que incluyan limpieza general de superficies, retiro de pintura en mal estado, resane de fisuras y oquedades, y la aplicación de pintura protectora tipo Coraza en dos manos, con el fin de restituir las condiciones físicas y funcionales del elemento.





Las ventajas técnicas de la ejecución de este ítem son las siguientes:

1. **Protección contra agentes ambientales:** La aplicación de pintura tipo Coraza proporciona una capa impermeable y resistente a la humedad, reduciendo la penetración de agua y evitando el deterioro prematuro del muro.

2. **Recuperación de la integridad superficial:** El resane de fisuras y zonas afectadas permite restablecer la continuidad del material, evitando filtraciones y debilitamiento estructural progresivo.

3. **Mejora estética y funcional:** Se garantiza una adecuada presentación del cerramiento perimetral, acorde con el carácter institucional del Palacio de Justicia.
4. **Aumento de la vida útil:** El mantenimiento correctivo disminuye la necesidad de intervenciones futuras de mayor costo, asegurando la durabilidad de los muros en el tiempo.

En consecuencia, se hace necesaria la inclusión del presente ítem no previsto, con el fin de garantizar el adecuado estado de conservación, protección y funcionamiento del cerramiento perimetral, en concordancia con las condiciones de seguridad, salubridad y calidad requeridas para la edificación.

NP-2 - Pintura anticorrosiva en postes metálicos de cerramiento, incluye lavado, liempieza y lijada – Ítem no previsto.

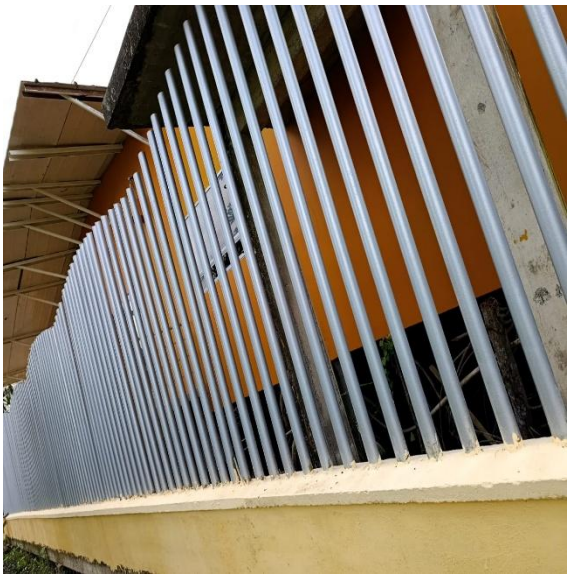
Justificación técnica:

Durante el desarrollo de las actividades de adecuación en el Palacio de Justicia Municipal de Riosucio, se evidenció que los postes metálicos que conforman el cerramiento perimetral presentan un estado de deterioro significativo, caracterizado por la presencia de óxido superficial, pérdida de la capa de pintura protectora y acumulación de suciedad, condiciones que no fueron plenamente identificadas en el diagnóstico inicial del proyecto.

Este deterioro es consecuencia de la exposición continua a condiciones ambientales adversas, especialmente humedad y agentes atmosféricos propios de la región, lo que ha generado procesos de corrosión que comprometen la durabilidad y capacidad funcional de los elementos metálicos.

En este sentido, se hace necesario realizar un tratamiento de mantenimiento correctivo que incluya el lavado, limpieza, lijado de las superficies afectadas y la posterior aplicación de pintura anticorrosiva, con el fin de restablecer la protección de los postes metálicos y prevenir el avance del deterioro.





Las ventajas técnicas de la ejecución de este ítem son las siguientes:

1. **Control y prevención de la corrosión:** La aplicación de pintura anticorrosiva protege el metal frente a la oxidación, prolongando su vida útil y evitando fallas prematuras.

2. **Recuperación de la superficie metálica:** El proceso de lijado permite eliminar el óxido existente y garantizar una adecuada adherencia de la nueva capa de pintura.

3. **Mejora de la resistencia estructural:** Al detener el avance de la corrosión, se conserva la capacidad resistente de los postes que conforman el cerramiento.

4. **Mejoramiento estético:** Se restituye la apariencia uniforme del cerramiento, acorde con las condiciones requeridas para una edificación de carácter institucional.

En consecuencia, se hace necesaria la inclusión del presente ítem no previsto, con el fin de garantizar la protección, estabilidad y durabilidad de los elementos metálicos del cerramiento perimetral, asegurando su correcto funcionamiento y contribuyendo a la conservación integral de la infraestructura intervenida.

NP-3 - Reparación de puerta en vidrio templado con cambio de pivote inferior – Ítem no previsto.

Justificación técnica:

Durante la ejecución de las actividades de adecuación en el Palacio de Justicia Municipal de Riosucio, se evidenció que una de las puertas en vidrio templado presenta fallas en su sistema de funcionamiento, específicamente en el pivote inferior, el cual se encuentra desgastado y en mal estado, generando dificultad en la apertura y cierre adecuado de la puerta.

Esta condición no fue identificada en la etapa de diagnóstico inicial y representa un riesgo tanto para la seguridad de los usuarios como para la integridad del elemento, ya que el mal funcionamiento del pivote puede ocasionar desalineación de la hoja de vidrio, esfuerzos indebidos sobre los herrajes e incluso la posible fractura del vidrio templado.

En este sentido, se hace necesario realizar la reparación de la puerta mediante el cambio del pivote inferior, incluyendo el ajuste y calibración del sistema de giro, con el fin de restablecer su correcto funcionamiento y garantizar condiciones seguras de operación.





Las ventajas técnicas de la ejecución de este ítem son las siguientes:

1. **Restablecimiento del funcionamiento adecuado:** El cambio del pivote inferior permite recuperar la correcta apertura y cierre de la puerta, evitando esfuerzos adicionales sobre el sistema.

2. **Mejora en la seguridad de los usuarios:** Se reducen los riesgos de accidentes asociados a puertas desalineadas o con cierre defectuoso.

3. **Protección del elemento en vidrio templado:** Al corregir el punto de apoyo, se evita la generación de tensiones que puedan ocasionar fisuras o rotura del vidrio.

4. **Optimización de la vida útil del sistema:** La intervención oportuna evita daños mayores en herrajes y componentes asociados, reduciendo la necesidad de reemplazos completos.

En consecuencia, se hace necesaria la inclusión del presente ítem no previsto, con el fin de garantizar el adecuado funcionamiento, seguridad y durabilidad de los elementos de acceso en vidrio templado, contribuyendo al correcto uso y operación de las instalaciones del Palacio de Justicia.

NP-4 - Suministro e instalación de pintura anticorrosiva blanca, para la alfajía de cerramiento en postes metálicos incluye resane y limpieza – Item no previsto

Justificación técnica:

Durante la ejecución de las actividades de adecuación en el Palacio de Justicia Municipal de Riosucio, se evidenció que la alfajía del cerramiento perimetral asociada a los postes metálicos presenta un alto grado de deterioro, manifestado en pérdida de la capa de pintura, presencia de óxido superficial, suciedad adherida y discontinuidades en la superficie, condiciones que no fueron contempladas en el diagnóstico inicial del proyecto.

Esta situación se debe principalmente a la exposición permanente a condiciones ambientales adversas, como humedad y agentes atmosféricos, lo que ha generado procesos de corrosión y desgaste progresivo del elemento, afectando tanto su durabilidad como su apariencia.

En este sentido, se hace necesario ejecutar actividades de mantenimiento correctivo que incluyan la limpieza de la superficie, resane de zonas afectadas y la aplicación de pintura anticorrosiva blanca, con el fin de restituir las condiciones de protección y acabado de la alfajía del cerramiento.





Las ventajas técnicas de la ejecución de este ítem son las siguientes:

1. **Protección contra la corrosión:** La pintura anticorrosiva actúa como barrera frente a la humedad y agentes agresivos, reduciendo el deterioro del elemento metálico.

2. **Recuperación de la superficie:** El resane permite corregir imperfecciones y garantizar una adecuada adherencia del recubrimiento.

3. **Mejora estética y uniformidad:** La aplicación de pintura blanca proporciona un acabado homogéneo y acorde con la imagen institucional de la edificación.

4. **Aumento de la vida útil:** La intervención preventiva disminuye la probabilidad de fallas futuras, evitando intervenciones más costosas.

En consecuencia, se hace necesaria la inclusión del presente ítem no previsto, con el fin de garantizar la protección, durabilidad y adecuada presentación de los elementos que conforman el cerramiento perimetral, asegurando condiciones óptimas de funcionamiento y conservación de la infraestructura.

NP-5 - Mantenimiento y reparación de baños y lavamanos incluye accesorios que se requieran – Ítem no previsto.

Justificación técnica:

Durante la ejecución de las actividades contempladas en el contrato en el Palacio de Justicia Municipal de Riosucio, se evidenció que las unidades sanitarias (baños y lavamanos) presentan un estado de deterioro y funcionamiento deficiente que no fue plenamente identificado en la etapa de diagnóstico inicial.

Se observaron fallas como fugas en griferías, accesorios incompletos o en mal estado, deterioro de sellos, obstrucciones menores, así como desgaste general en los elementos sanitarios, lo cual afecta directamente las condiciones de salubridad, higiene y adecuado funcionamiento de estos espacios, indispensables para el uso del personal y usuarios de la edificación.

En este sentido, se hace necesario ejecutar actividades de mantenimiento y reparación que incluyan la revisión general de los sistemas, ajuste y/o cambio de accesorios (grifos, sifones, válvulas, empaques, entre otros), corrección de fugas, limpieza y puesta en funcionamiento óptimo de los baños y lavamanos.





Las ventajas técnicas de la ejecución de este ítem son las siguientes:

1. **Mejora en las condiciones de salubridad e higiene:** Se garantiza el correcto funcionamiento de los servicios sanitarios, evitando acumulación de agua, malos olores y focos de contaminación.

2. **Optimización del recurso hídrico:** La corrección de fugas y fallas en griferías contribuye a la reducción del desperdicio de agua.

3. **Recuperación funcional de los sistemas sanitarios:** Se asegura la operatividad continua de baños y lavamanos, fundamentales para el adecuado uso de la edificación.

4. **Prevención de daños mayores:** La intervención oportuna evita afectaciones estructurales o en acabados por filtraciones prolongadas.

En consecuencia, se hace necesaria la inclusión del presente ítem no previsto, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de funcionamiento, salubridad y servicio en las unidades sanitarias del Palacio de Justicia, en cumplimiento de los requerimientos mínimos para el uso seguro y adecuado de la infraestructura.

NP-6 - Suministro e instalación de pintura anticorrosiva en correas metálicas en cubierta y sus apoyos – Item no previsto.

Justificación técnica:

Durante la ejecución de las actividades de adecuación de la cubierta en el Palacio de Justicia Municipal de Riosucio, se evidenció que las correas metálicas y sus elementos de apoyo presentan un estado de deterioro asociado a la pérdida de la capa de protección superficial y la presencia de procesos de oxidación, condiciones que no fueron identificadas en detalle durante la fase de diagnóstico inicial.

Estas estructuras, al estar ubicadas en la cubierta, se encuentran expuestas de manera permanente a condiciones ambientales adversas como humedad, variaciones de temperatura y agentes atmosféricos, lo que ha favorecido la aparición de corrosión, comprometiendo progresivamente la durabilidad y el desempeño estructural de los elementos.

En este sentido, se hace necesario realizar actividades de mantenimiento que incluyan la limpieza de las superficies metálicas, remoción de óxido y la aplicación de pintura anticorrosiva, con el fin de restablecer la protección de las correas metálicas y sus apoyos, asegurando su adecuado comportamiento en el tiempo.





Las ventajas técnicas de la ejecución de este ítem son las siguientes:

1. **Protección contra la corrosión:** La pintura anticorrosiva actúa como barrera frente a la humedad y agentes agresivos, evitando el avance del deterioro en los elementos metálicos.

2. **Conservación de la capacidad estructural:** Al controlar la oxidación, se preserva la resistencia de las correas y sus apoyos, garantizando la estabilidad de la cubierta.

3. **Aumento de la vida útil:** La intervención preventiva prolonga la durabilidad de los elementos, reduciendo la necesidad de reemplazos futuros.

4. **Mejora del desempeño de la cubierta:** Se asegura la integridad de los elementos que soportan la cubierta, contribuyendo al correcto funcionamiento del sistema constructivo en general.

En consecuencia, se hace necesaria la inclusión del presente ítem no previsto, con el fin de garantizar la protección, estabilidad y durabilidad de los elementos metálicos de la cubierta, asegurando condiciones adecuadas de seguridad y funcionamiento de la edificación.

NP-7 - Tratamiento de grietas no estructurales (resane). Incluye limpieza y eliminación de material suelto, reparación de grietas, resane con mortero, estuco, lijado, nivelación y reinstación de pintura – Ítem no previstos.

Justificación técnica:

Durante la ejecución de las actividades de adecuación en el Palacio de Justicia Municipal de Riosucio, se evidenció la presencia de grietas no estructurales en muros y superficies interiores y exteriores, las cuales no fueron plenamente identificadas en la etapa de diagnóstico inicial del proyecto.

Estas fisuras corresponden principalmente a retracciones del material, asentamientos menores y efectos de dilatación térmica, generando discontinuidades en los acabados, desprendimiento de pintura y afectaciones estéticas. Aunque no comprometen la estabilidad estructural de la edificación, sí representan un punto de ingreso para la humedad y agentes externos, lo que puede derivar en deterioros progresivos si no se intervienen oportunamente.

En este sentido, se hace necesario ejecutar un tratamiento integral de estas grietas, que incluya la limpieza y eliminación de material suelto, apertura controlada de fisuras cuando aplique, resane con mortero adecuado, aplicación de estuco, lijado, nivelación de la superficie y posterior reinstalación de pintura, con el fin de restituir las condiciones de acabado y protección de los elementos intervenidos.





Las ventajas técnicas de la ejecución de este ítem son las siguientes:

1. **Prevención de filtraciones:** El sellado adecuado de grietas evita la penetración de humedad, reduciendo el riesgo de deterioro interno de los muros.
2. **Recuperación de acabados:** Se restablece la uniformidad de las superficies, mejorando la apariencia general de la edificación.

3. **Control del deterioro progresivo:** La intervención oportuna impide la propagación de las fisuras y daños asociados.

4. **Mejora en la durabilidad de los elementos:** Al proteger las superficies tratadas, se prolonga la vida útil de los acabados y se reduce la necesidad de mantenimientos futuros.

En consecuencia, se hace necesaria la inclusión del presente ítem no previsto, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de protección, durabilidad y presentación de los elementos constructivos, contribuyendo al mantenimiento integral y funcionamiento óptimo de la infraestructura intervenida.

NP-8 - Lavado y limpieza de tanques elevado y subterráneo de almacenamiento de agua, incluye desconexión de accesorios y reconexión de los mismos – Ítem no previsto.

Justificación técnica:

Durante la ejecución de las actividades relacionadas con la adecuación del sistema de abastecimiento de agua en el Palacio de Justicia Municipal de Riosucio, se evidenció que el tanque elevado de almacenamiento presenta acumulación de sedimentos, suciedad y posibles agentes contaminantes en su interior, situación que no fue considerada en el alcance inicial del contrato.

Esta condición afecta directamente la calidad del agua almacenada y distribuida dentro de la edificación, representando un riesgo para la salubridad de los usuarios y el correcto funcionamiento del sistema hidráulico, incluyendo el equipo de bombeo recientemente instalado.

En este sentido, se hace necesario realizar el lavado y limpieza integral del tanque elevado, lo cual implica la desconexión temporal de los accesorios hidráulicos, limpieza interna mediante métodos adecuados, remoción de sedimentos y posterior reconexión de los elementos, garantizando su correcta operación.





Las ventajas técnicas de la ejecución de este ítem son las siguientes:

1. **Mejora en la calidad del agua:** La eliminación de sedimentos y contaminantes asegura condiciones adecuadas de potabilidad y uso del recurso hídrico.

2. **Protección del sistema hidráulico:** Se previene la obstrucción de tuberías, válvulas y equipos, especialmente del sistema de bombeo.

3. **Condiciones de salubridad:** Se garantiza un ambiente higiénico en el almacenamiento de agua, cumpliendo con estándares básicos sanitarios.

4. **Optimización del funcionamiento del sistema:** Un tanque limpio permite una operación eficiente y continua del sistema de abastecimiento.

En consecuencia, se hace necesaria la inclusión del presente ítem no previsto, con el fin de garantizar la calidad del agua, la protección del sistema hidráulico y el adecuado funcionamiento del suministro en la edificación, en cumplimiento de las condiciones mínimas de salubridad y servicio.

Cordialmente,

Freider Palacios P.

FREIDER PALACIOS PALACIOS
R/L: PROJECTS & SERVICIOS DE COLOMBIA S.A.S
CC. 1077473108 DE QUIBDÓ