JUSTIFICACIÓN DE CREACIÓN DE ITEM NO PREVISTO
CONTRATO 2025 031

CONTRATO No. :2025-031 05 diciembre 2025

MODALIDAD DE SELECCIÓN : Selección Abreviada

PROCESO DE CONTRATACIÓN No: SAMC05 DE 2025

OBJETO : REALIZAR ADECUACIONES DE CUBIERTA, CANOERAS, PAREDES E INSTALAR SISTEMA DE BOMBEO, GARANTIZANDO EL SUMINISTRO DE AGUA Y DEMAS ACTIVIDADES CIVILES PARA EL PERFECTO ESTADO DEL PALACIO DE JUSTICIA DE RIOSUCIO

LOCALIZACIÓN : Rio Sucio - Choco

FECHA APROBACIÓN GARANTÍA ÚNICA : 23 de diciembre de 2025

CONTRATISTA : PROJECTS & SERVICIOS DE COLOMBIA SAS

SUPERVISION : LEYDY GISELA COPETE CORDOBA

CONDICIONES ACTUALES DEL CONTRATO	
VALOR INICIAL	**190.000.000**
VALOR ADICIÓN 1	**0**
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	**190.000.000**
FECHA DE INICIO	23 de diciembre de 2025
PLAZO INICIAL	45 días calendario
FECHA DE TERMINACIÓN INICIAL	31 diciembre de 2025
FECHA DE PRORROGA 1	30 diciembre 2025
PRÓRROGA 1	**45 días**
FECHA DE PRORROGA 2	**13 de febrero 2026**
PRÓRROGA 2	**45 días**
FECHA DE SUSPENSIÓN 1	N/A
SUSPENSIÓN 1	N/A
FECHA DE TERMINACIÓN ACTUAL	31 de marzo de 2025
PORCENTAJE DE EJECUCIÓN ACTUAL	75%

El Representante Legal de PROJECTS & SERVICIOS DE COLOMBIA SAS, Señor FREIDER PALACIOS PALACIOS en calidad de CONTRATISTA, la PROFESIONAL UNIVERSITARIO G 9, LEYDY GISELA COPETE CORDOBA en calidad de Supervisora designada de la Dirección Seccional de Administración Judicial del Consejo Superior de la Judicatura dejan constancia de la justificación de ceración de ítems no previstos dentro del contrato.

RESPECTO A LOS ITEMS NO PREVISTOS

El Contratista expresa que las razones de la creación de Ítems No previstos son:

NP-1 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.



NP-2 - 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.



NP-3 - 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.



NP-4 - 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.





NP-5 - 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



NP-6 - 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.



NP-7 - 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.





NP-8 - 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.





Ítems No previstos que se crean:

- NP-1 - Mantenimiento correctivo en los muros inferior(antepecho) de cerramiento perimetral – incluye limpieza, retiro de pintura deteriorada, resane y aplicación de dos manos de pintura Coraza.

- NP-2 - Pintura anticorrosiva en postes metálicos de cerramiento, incluye lavado, limpieza, lijado y aplicación de pintura.

- NP-3 - Reparación de puerta en vidrio templado, incluye cambio de pivote inferior, ajuste, alineación y verificación de funcionamiento.

- NP-4 - Suministro e instalación de pintura anticorrosiva blanca, para la alfajía de cerramiento en postes metálicos incluye resane y limpieza

- NP-5 - Mantenimiento y reparación de baños y lavamanos, incluye suministro e instalación de accesorios, reparación de fugas, cambio de grifería y conexiones, resanes, limpieza y pruebas de funcionamiento.”

- NP-6 - Suministro e instalación de pintura anticorrosiva en correas metálicas de cubierta y sus apoyos, incluye preparación de superficie, aplicación de pintura y acabado final.

- 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 pintura

- NP-8 - Lavado y limpieza de tanques elevado y subterráneo de almacenamiento de agua, incluye desconexión de accesorios y reconexión de los mismos.

La supervisión indica que:

Una vez revisado el documento presentado por el contratista correspondiente a la justificación de los ítems no previstos del balance No. 1, así como efectuado el análisis de precios de mercado para la zona de influencia del proyecto, junto con la verificación de las cotizaciones allegadas, se procede a emitir concepto técnico en los siguientes términos:

Durante la ejecución contractual se evidenciaron condiciones no identificadas en la etapa de diagnóstico inicial, relacionadas con el deterioro de elementos constructivos y funcionales del Palacio de Justicia de Riosucio, tales como afectaciones en muros de cerramiento, corrosión en elementos metálicos, fallas en puertas de vidrio, deficiencias en unidades sanitarias, presencia de grietas no estructurales las cuales no requerían instalación de mallas y condiciones inadecuadas en el sistema de almacenamiento de agua, entre otros. Estas situaciones se encuentran debidamente descritas y sustentadas en el documento allegado por el contratista, evidenciando la necesidad de su intervención para garantizar condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, funcionalidad y durabilidad de la edificación.

Los ítems propuestos corresponden a actividades de mantenimiento correctivo y preventivo que resultan necesarias para asegurar el adecuado cumplimiento del objeto contractual, sin que impliquen una modificación sustancial del mismo, sino por el contrario, un ajuste técnico requerido para alcanzar las condiciones óptimas de operación de la infraestructura intervenida.

De igual forma, los análisis de precios unitarios presentan coherencia en los costos de materiales, mano de obra y rendimientos, acordes con las condiciones reales del mercado regional. En este mismo sentido, las cotizaciones aportadas por el contratista resultan consistentes con dichos análisis y reflejan valores acordes con la oferta existente en la zona, sin evidenciarse sobrecostos ni desviaciones que afecten el principio de economía.

En este sentido, se evidencia que las actividades planteadas guardan relación directa con el objeto del contrato y se encuentran debidamente justificadas desde el punto de vista técnico, en la medida en que responden a situaciones reales identificadas en obra que, de no ser intervenidas, podrían ocasionar mayores deterioros, riesgos para los usuarios y afectaciones al funcionamiento del inmueble; asimismo, sus valores se consideran razonables dentro del contexto económico de la región, con respaldo en las cotizaciones allegadas.

Por lo anterior, se recomienda a la Dirección Seccional de Administración Judicial de Quibdó la aprobación de las actividades no previstas descritas a solicitud del contratista.

El Contratista y la supervisión expresan que realizada la proyección de cantidades de obra NO se supera el costo del contrato y NO se requiere adición del contrato.

Se anexa

- Análisis de Precios Unitarios de los Ítems No Previstos
- Especificaciones de los Ítems No Previstos
- Cotizaciones
- Balance de presupuestal
- Memoria de cantidades.

Para constancia de lo anterior, se firma la presente Acta a los 15, del mes de marzo de 2026 por los que en ella intervinieron.

Freider Palacios P.

FREIDER PALACIOS PALACIOS
Representante Legal
PROJECTS & SERVICIOS DE COLOMBIA SAS
Contratista

Leydy G. Copete Córdoba

LEYDY GISELA COPETE CORDOBA
PROFESIONAL UNIVERSITARO G11
Unidad Infraestructura Física
Supervisora