FMC
CONSTRUCTORES S.A.S
311 646 4017
314 412 1030
Cra 22 Nº 52b-60 apto 101 Torcoroma
Fmcconstructoresltda@gmail.com

Barrancabermeja, 18 de marzo de 2026

Señores
INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ
ING. ROBERTO ALEXIS FORERO RIVERA - Supervisor
Barrancabermeja, Santander

REF. ***Contrato 022 DE 2026 - OBJETO:*** OBRAS MENORES DE ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE ACABADOS DEL EDIFICIO DE AULAS Y SALONES ANTIGUOS DE ARTES DEL CENTRO DE INVESTIGACIONES SANTA LUCIA QUE PERMITA EL FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA

Asunto: ***Solicitud adicional en valor y tiempo para el contrato objeto mencionado***

En mi calidad de contratista de la obra referenciada, me permito exponer las razones técnicas por las cuales se considera necesario gestionar una adición al valor del contrato, con el fin de atender requerimientos que han surgido a partir de la verificación detallada de las condiciones reales de la edificación y de la operación cotidiana de los espacios intervenidos. Durante el desarrollo de las actividades se han identificado elementos y zonas que requieren una intervención más amplia de la inicialmente prevista, especialmente en sistemas de iluminación interior, cielos rasos, acabados, carpinterías y redes asociadas a la prestación de servicios (eléctricos, hidráulicos y sanitarios). En varios sectores ha sido indispensable contemplar el reemplazo de luminarias con funcionamiento deficiente, la ampliación de áreas de desmontaje y restitución de cielo raso, así como el aumento de superficies a resanar y pintar, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de iluminación, seguridad, confort y homogeneidad en los acabados.

De igual manera, al acceder a elementos ocultos y a estructuras existentes se han evidenciado deterioros y deficiencias que no se encontraban claramente definidos en el diagnóstico inicial, tales como afectaciones en estructuras metálicas de soporte, canales de aguas lluvias, tableros

311 646 4017
314 412 1030
Cra 22 Nº 52b-60 apto 101 Torcoroma
Fmcconstructoresltda@gmail.com

de distribución, accesorios de baterías sanitarias y ventanas con filtraciones. Para corregir estas situaciones se requiere incorporar actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, reparación y refuerzo, orientadas a restituir la funcionalidad de los sistemas y a prolongar la vida útil de la infraestructura intervenida, evitando con ello problemas futuros en la operación de la edificación. Adicionalmente, la entidad ha manifestado necesidades complementarias relacionadas con la mejora de la iluminación especializada en ciertos ambientes, la organización y seguridad en zonas de parqueo, el control del tránsito de vehículos, la optimización de la distribución eléctrica en algunos salones y el manejo adecuado del material sobrante y escombros dentro de las instalaciones. Estas acciones no fueron previstas de forma específica en el presupuesto inicial, pero guardan plena relación con el objeto del contrato y contribuyen a una entrega integral, segura y ordenada de las áreas intervenidas. Es importante señalar que, en paralelo, se han identificado actividades previstas en el contrato que no se requiere ejecutar o cuya cuantía real es inferior a la estimada, lo que permite compensar parcialmente el impacto económico. No obstante, el balance técnico y económico de las modificaciones propuestas muestra que, para atender de forma adecuada todas las necesidades descritas y asegurar el cumplimiento de las condiciones de calidad, funcionalidad y seguridad esperadas por la entidad, se requiere contar con una adición al valor del contrato por un valor de ciento catorce millones cuatrocientos veintidós mil cuatrocientos seis pesos m/cte ($114.422.406) y veinte (20) días adicionales fundamentado en el acta propuesto No 1. Con fundamento en lo anterior, respetuosamente solicito se sirva evaluar y respaldar la presente justificación, a fin de adelantar el trámite de adición presupuestal correspondiente, con base en los soportes de campo que se han generado y en las necesidades técnicas identificadas, garantizando así la correcta culminación del proyecto.

Atentamente,

MYRIAM DEL CARMEN NAVARRO DE VILLARRUEL
REPRESENTANTE LEGAL

INFORME DE SUPERVISIÓN

UNIPAZ
Decreto Ordenanzal 0331 de 1987
Gobernación de Santander
Vigilada Mineducación
NIT 800.024.581-3

INFORMACIÓN ADICIONALINFORME No.	01
CONTRATANTE	INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ -UNIPAZ Nit.800.024.581-3
CONTRATISTA	FMC CONSTRUCTORES S.A.S
NIT / CC	900568048-6
CONTRATO No.	022-2026
OBJETO	OBRAS MENORES DE ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE ACABADOS DEL EDIFICIO DE AULAS Y SALONES ANTIGUOS DE ARTES DEL CENTRO DE INVESTIGACIONES SANTA LUCIA QUE PERMITA EL FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA.
FECHAS DE PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO	05 de febrero de 2026
VALOR INICIAL DEL CONTRATO	TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MCTE ($398.408.345)
VALOR ADICIONAL SOLICITADO	CIENTO CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS M/CTE ($114.422.406).
VALOR TOTAL CONTRATO MAS ADICIONAL SOLICITADO	QUINIENTOS DOCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS ($512.830.751,25)
DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	N° 26000004 DEL 3 DE FEBRERO DE 2026.
REGISTRO PRESUPUESTAL	NRO: 26000060 FEBRERO 06 DE 2026
RESOLUCIÓN DE NOMBRAMIENTO DEL SUPERVISOR	N° 096 - 2026
FECHA DE INICIO	13 de febrero de 2026
FECHA DE FINALIZACIÓN INICIAL	28 de marzo de 2026

PRÓRROGA SOLICITADA	Veinte (20) días
FECHA DE FINALIZACIÓN CON PRÓRROGA SOLICITADA	17 de ABRIL de 2026

INFORME ADICIONAL

Durante la ejecución del contrato de obra en curso se han realizado verificaciones permanentes en campo sobre las cantidades inicialmente estimadas en los documentos contractuales. Como resultado de este seguimiento técnico, se han identificado variaciones entre las cantidades proyectadas y las requeridas en sitio, presentándose mayores y menores cantidades en varios ítems del presupuesto. Estas diferencias obedecen principalmente a los ajustes derivados del replanteo, la toma de medidas reales en la infraestructura existente y la necesidad de garantizar el adecuado funcionamiento de los sistemas intervenidos, situaciones que son normales en obras de carácter civil y que deben ser gestionadas mediante la respectiva modificación de cantidades y la adición presupuestal correspondiente.

En lo relacionado con el sistema de iluminación interior, se requiere ajustar las cantidades asociadas a las labores de desmonte y reposición de luminarias. En la Actividad 1.1 (Desmonte de panel LED redondos) se evidencia la necesidad de retirar un número mayor de paneles respecto a lo inicialmente contemplado, dado que en sitio se han identificado unidades con fallas incipientes o funcionamiento inadecuado, lo que exige su reemplazo para garantizar niveles de iluminación adecuados y continuidad del servicio. De igual manera, en la Actividad 1.2 (Desmonte de tubos LED) se requiere desmontar tubos adicionales que, aunque no se encuentran completamente quemados, presentan deterioro, luz intermitente y baja luminosidad, condiciones que afectan el confort visual y la eficiencia energética de los espacios.

En concordancia con lo anterior, la Actividad 1.3 (Desmonte de panel LED de 120×30 cm) requiere una mayor cantidad de unidades por intervenir, especialmente en las áreas de baños, donde se han identificado fallas en los paneles existentes que comprometen la iluminación mínima requerida. Asimismo, en la Actividad 1.7 (Desmonte de cielo falso) se hace necesario incrementar la cantidad por ejecutar, dado que para acceder a los ductos de los sistemas de aire acondicionado y adelantar el forrado y adecuaciones requeridas es imprescindible desmontar un área mayor de cielo falso a la inicialmente prevista. Estas modificaciones en actividades de desmonte se reflejan directamente en las actividades de suministro e instalación correspondientes.

En consecuencia, la Actividad 1.9 (Suministro e instalación de panel LED redondos) debe incrementarse para permitir la reposición de todos los paneles desmontados que presenten fallas o funcionamiento deficiente, asegurando uniformidad en el tipo de luminaria y cumplimiento de los requisitos técnicos. De igual forma, la Actividad 1.10 (Suministro e instalación de tubos LED) requiere adicionarse en concordancia con los tubos desmontados en la Actividad 1.2, de manera que se garantice la reposición integral y se eviten puntos de iluminación mixta o de baja eficiencia. La Actividad 1.11 (Suministro e instalación de panel LED de 120×30 cm) debe ajustarse para cubrir los nuevos paneles requeridos en los baños y demás zonas donde se han detectado fallas, manteniendo la homogeneidad en la solución de iluminación interior.

En cuanto a elementos de carpintería metálica y cerramientos, la Actividad 1.12 (Mantenimiento correctivo de puerta ventana) requiere ser ajustada en su alcance, toda vez que se evidencia la necesidad de intervenir una mayor cantidad de puertas ventana que la inicialmente estimada. Para una adecuada gestión técnica y presupuestal, esta actividad se proyecta distribuir entre el ítem original y la Actividad 9.6 (Mantenimiento preventivo y correctivo de puerta ventana), con el fin de abarcar de manera más amplia el mantenimiento requerido y diferenciar las intervenciones inicialmente previstas de aquellas que surgen como necesidad adicional durante la ejecución.

Respecto al sistema de cielo raso, la Actividad 1.19 (Suministro e instalación de cielo raso en láminas de Drywall) debe incrementarse para restituir las áreas desmontadas adicionales asociadas a la Actividad 1.7. Es decir, al requerirse un mayor desmonte para acceder a ductos y redes, también se hace necesario incrementar el suministro e instalación de cielo raso nuevo, de forma que se deje completamente restituida la envolvente interior con las especificaciones técnicas del contrato.

En lo que concierne a acabados, la Actividad 1.22 (Resane en zonas requeridas) presenta un aumento debido a que el área real que demanda reparación de superficies resulta mayor a la prevista en la estimación inicial. Durante el desarrollo de la obra se han identificado zonas adicionales que requieren resane, tanto en el área específica de intervención de pintura interna como en otras áreas puntuales dentro del campus universitario, con el propósito de dejar superficies aptas para la aplicación de acabados. De manera articulada, la Actividad 1.23 (Aplicación de vinilo para interior) requiere una adición de cantidades, dado que se hace necesario cubrir superficies adicionales en salones y espacios académicos, garantizando continuidad en el acabado, uniformidad cromática y condiciones adecuadas de habitabilidad.

Paralelamente, se identifican actividades previstas en el presupuesto inicial que no se requiere ejecutar, lo cual se refleja en menores cantidades. Es el caso de la Actividad 3.1 (Retiro de tejas de barro), que no se adelantará, puesto que durante la planeación detallada se priorizó la intervención del sistema de iluminación interna del salón oscuro, redireccionando así el alcance hacia la solución de problemas de confort lumínico. De igual manera, la Actividad 3.8 (Pintura para teja Eternit) no se requiere, en tanto su ejecución estaba condicionada al retiro de las tejas, proceso que no se realizará; en consecuencia, estas cantidades se reducirán a cero. En la Actividad 3.9 (Placa de contrapiso de 3000 PSI) se proyecta una menor cantidad ejecutable, producto de la optimización del diseño y de la delimitación de las áreas efectivamente requeridas para la solución constructiva adoptada.

En el componente de iluminación y ventilación de los salones intervenidos, se requiere adicionar la Actividad 4.4 (Suministro e instalación de chasis con tubo LED de techo), con el fin de cubrir la totalidad de la iluminación en tubo LED necesaria para alcanzar los niveles de iluminación adecuados en todos los espacios objeto del proyecto. Igualmente, la Actividad 4.5 (Suministro e instalación de ventilador incluye ducto, accesorios y conexionado) debe incrementarse para mejorar la ventilación artificial en los salones intervenidos, contribuyendo al confort térmico y a la correcta operación de las actividades académicas. En relación con la Actividad 4.7 (Suministro e instalación de ventana en aluminio), se prioriza la conservación de la tipología existente, por lo que se opta por el mantenimiento preventivo y correctivo de las ventanas actuales; esta decisión se articula con la Actividad 9.21, mediante la cual se proyecta atender de manera específica el mantenimiento de la ventana del salón vestuario manteniendo la imagen arquitectónica.

Adicionalmente, se hace necesario incorporar ítems no previstos para atender situaciones propias de la infraestructura existente y de las necesidades funcionales identificadas durante la ejecución. En este sentido, las Actividades 9.1 (Desmonte de luminarias con chasis) y 9.2 (Desmonte de ventilador) corresponden a actividades ya contempladas en el contrato, pero se crean como no previstas dado que su ubicación específica se relaciona con salones de plásticas y espejo que no habían sido discriminados en el presupuesto inicial. De igual forma, las Actividades 9.3 (Suministro e instalación de chasis con tubo LED de techo) y 9.4 (Suministro e instalación de ventilador incluye ducto, accesorios y conexionado) también se incorporan como ítems no previstos para cubrir las necesidades puntuales de estos salones, con el objetivo de garantizar condiciones adecuadas de iluminación y ventilación.

Durante las labores de desmonte de cielos rasos en los salones se ha identificado deterioro en la estructura metálica existente, razón por la cual se requiere incluir la Actividad 9.5 (Reparación de estructura metálica). Esta intervención tiene como finalidad restituir la estabilidad de las cerchas que soportan la cubierta, ejecutando las labores de refuerzo y corrección necesarias; el precio unitario se apoya en un ítem previamente analizado y ejecutado en el mismo proyecto, lo que brinda soporte técnico y económico a la propuesta.

En materia de carpintería metálica y cerramientos, la Actividad 9.6 (Mantenimiento preventivo y correctivo de puerta ventana) complementa la Actividad 1.12, requiriéndose una mayor cantidad para ampliar el alcance del mantenimiento en puertas ventana adicionales, mejorando su funcionamiento, estanqueidad y durabilidad. En el salón oscuro, la Actividad 9.7 (Suministro e instalación de sistema de cables XLR) se hace necesaria para garantizar de forma correcta y eficiente la iluminación especial que requiere este espacio, asegurando la adecuada conexión, regulación y operación del sistema lumínico.

Por su parte, la Actividad 9.8 (Mantenimiento preventivo y correctivo chasis LED) se orienta a mejorar los chasis actualmente instalados en el edificio administrativo y en el salón vestuario, buscando prolongar su vida útil y optimizar el desempeño del sistema de iluminación. En relación con las baterías de baño, las Actividades 9.9 (Mantenimiento preventivo y correctivo en orinales) y 9.10 (Mantenimiento preventivo y correctivo en lavamanos) se requieren para mejorar el servicio, mediante limpieza profunda, desmonte, ajuste y montaje de las unidades, corrigiendo filtraciones, taponamientos y deficiencias en su funcionamiento.

De igual manera, se identifica la necesidad de reforzar la infraestructura eléctrica mediante la Actividad 9.11 (Suministro e instalación de punto eléctrico tipo interruptor, incluye cableado, regata, accesorios, resane y conexionado), que responde al requerimiento adicional de cambio e instalación de interruptores tanto en el salón oscuro como en otros salones. Para asegurar condiciones apropiadas de orden y presentación al cierre de las actividades constructivas, se incorpora la Actividad 9.12 (Aseo general en áreas intervenidas), dado que la limpieza final no fue contemplada de forma explícita en la programación inicial, pero resulta indispensable para la adecuada entrega de las áreas a la entidad contratante.

En cuanto a las obras asociadas a la estructura que se construye sobre la cubierta de parqueadero, la Actividad 9.13 (Demarcación y señalización de parqueadero) se requiere para garantizar la correcta organización y seguridad en el uso de los espacios de estacionamiento, toda

vez que esta demarcación y señalización no se contempló inicialmente. Complementariamente, la Actividad 9.16 (Suministro e instalación de tope llanta en polipropileno de alta resistencia) se hace necesaria para controlar la posición de los vehículos y proteger tanto la infraestructura como a los usuarios, ítem que tampoco fue considerado en el presupuesto inicial.

Con relación a la gestión de residuos y condiciones de operación, la Actividad 9.14 (Trasiego de material sobrante hasta punto de acopio) se incorpora debido a que no se previó el traslado interno de materiales dentro de la institución, siendo este un requerimiento indispensable dada la limitación de espacios y la distancia entre las zonas de intervención y los puntos de acopio. Adicionalmente, la Actividad 9.22 (Retiro de escombros y residuos no contaminados, incluye disposición final) se requiere para garantizar el adecuado manejo de los residuos generados, contemplando su cargue, transporte en volquetas y disposición en un sitio autorizado, en cumplimiento de las normas ambientales y de manejo de residuos de construcción.

Para mejorar las condiciones de confort en los salones del segundo piso, se plantea la Actividad 9.15 (Suministro e instalación de lámina marmolizada), mediante la cual se busca garantizar ventilación artificial adecuada, manteniendo el mismo aspecto y tipología de las láminas instaladas en el primer piso. En cuanto al manejo de aguas lluvias, la Actividad 9.17 (Mantenimiento y limpieza de canales de aguas lluvias) se hace necesaria para intervenir las canales distribuidas en los salones, retirando sedimentos y obstrucciones que puedan comprometer el adecuado drenaje y la protección de la infraestructura.

En el componente eléctrico, la Actividad 9.18 (Mantenimiento preventivo y correctivo para tablero de distribución) se requiere para asegurar una correcta distribución de energía al interior de las cajas de los salones intervenidos, realizando labores de ajuste, limpieza, verificación de conexiones y sustitución de elementos que lo ameriten, con el fin de reducir riesgos eléctricos y fallas de operación. Simultáneamente, la Actividad 9.20 (Independización de circuito eléctrico en salón de vestuario) se proyecta para dejar el sistema eléctrico de este salón con un circuito independiente, mediante la instalación de una caja adicional y la reorganización de cargas, lo que mejora la seguridad y facilita la operación y el mantenimiento futuros.

Respecto a la carpintería de fachada, la Actividad 9.19 (Mantenimiento de ventanas de aluminio del edificio de aulas) se requiere para intervenir las ventanas existentes, asegurando la no filtración de agua desde el exterior y favoreciendo la durabilidad de los elementos de aluminio a través de ajustes, sellos y correcciones de herrajes. En coherencia con la estrategia de conservación de la

tipología arquitectónica, la Actividad 9.21 (Mantenimiento preventivo y correctivo de ventana en salón vestuario) se orienta específicamente a la ventana de este salón, relacionada con la Actividad 4.7, priorizando el mantenimiento por encima del reemplazo, con el fin de preservar la unidad estética del edificio.

Finalmente, la Actividad 9.23 (Concreto de 3000 PSI para dados de soporte estructura cubierta de rectoría, incluye acero de refuerzo) se incorpora para complementar la construcción de la cubierta de parqueadero, requiriéndose la conformación de dados de concreto que permitan encamisar la tubería empotrada y garantizar la adecuada transferencia de cargas a la estructura existente. Esta solución estructural no fue contemplada de manera detallada en el presupuesto inicial, pero se identifica como necesaria al momento de definir la conexión efectiva entre los elementos nuevos y las estructuras actuales.

En síntesis, las variaciones descritas se enmarcan dentro de mayores y menores cantidades de obra y en la inclusión de ítems no previstos, los cuales responden a condiciones reales de la infraestructura intervenida y a necesidades funcionales identificadas durante la ejecución. Desde la supervisión del contrato se considera técnicamente necesario ajustar el presupuesto a través de una adición en valor y de la modificación de cantidades, de manera que se cuente con el respaldo económico suficiente para atender estas actividades y garantizar la adecuada culminación del proyecto, en concordancia con las obligaciones contractuales y la normativa aplicable.





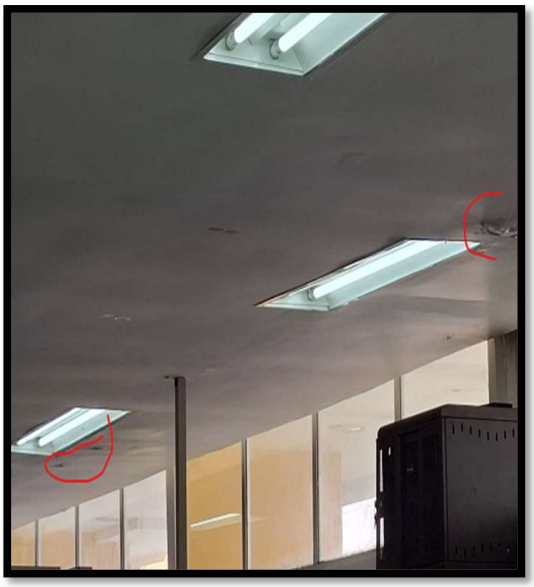






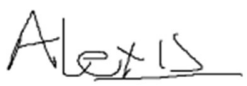










Día	19	**Mes**	03	**Año**	2026
FIRMA SUPERVISOR					
NOMBRES COMPLETOS			Roberto Alexis Forero Rivera		
CARGO			Docente Ocasional Tiempo Completo		
CORREO ELECTRÓNICO			roberto.forero@unipaz.edu.co		

Barrancabermeja, 19 de marzo de 2026

PARA: **Dr. OSCAR ORLANDO PORRAS ATENCIA**
Rector

DE: **Ing. ROBERTO ALEXIS FORERO RIVERA**
Docente Ocasional Tiempo Completo
Supervisor Contrato de obra No. 022-2026

ASUNTO: **Adicional en valor y tiempo al Contrato de Obra No. 022 de 2026**

Cordial saludo,

En atención al seguimiento realizado al **Contrato de Obra No. 022 de 2026**, cuyo objeto corresponde al "OBRAS MENORES DE ADECUACION Y MANTENIMIENTO DE ACABADOS DEL EDIFICIO DE AULAS Y SALONES ANTIGUOS DE ARTES DEL CENTRO DE INVESTIGACIONES SANTA LUCIA QUE PERMITA EL FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA EDUCATIVA", me permito presentar la justificación técnica y presupuestal que sustenta la suscripción del Adicional No. 1 en valor y tiempo.

Durante la ejecución del contrato se realizó seguimiento permanente al avance físico y financiero de las actividades contratadas, verificando en campo las cantidades efectivamente ejecutadas frente a las previstas en el presupuesto inicial.

Como resultado de dicha verificación, se evidenció que en varias actividades ya contempladas dentro del contrato inicial se presentaron mayores cantidades de obra respecto de las estimadas en la etapa precontractual como también en otras se presentan menores cantidades, derivadas de las condiciones reales encontradas durante la ejecución y de la necesidad de garantizar el cumplimiento técnico integral del objeto contractual.

En consecuencia, el adicional en valor y tiempo no altera la naturaleza, alcance ni estructura del proyecto, sino que permite reconocer presupuestalmente las cantidades y actividades realmente requeridas para su correcta ejecución.

El análisis presupuestal efectuado determina que el valor requerido para cubrir dichas cantidades de obra asciende a la suma de CIENTO CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MIL CUATROCIENTOS SEIS PESOS M/CTE ($114.422.406), valor que es

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia

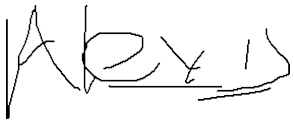
necesario adicionar para garantizar la culminación del objeto contractual, evitando afectaciones técnicas, administrativas y jurídicas frente a la ejecución del proyecto.

Desde el punto de vista administrativo y contractual, el adicional se fundamenta en la necesidad de ajustar el valor del contrato para garantizar la culminación adecuada del objeto pactado, bajo los parámetros técnicos inicialmente definidos, sin modificación del alcance ni afectación de las demás condiciones contractuales.

Por lo anterior, me permito recomendar a la Rectoría iniciar el trámite administrativo correspondiente para la aprobación del adicional en valor, por un valor de $114.422.406 y veinte (20) días en tiempo con el fin de asegurar la correcta terminación, funcionamiento y calidad de la obra.

El anexo: Informe adicional Supervisión, sustenta el requerimiento del adicional

Atentamente,



ROBERTO ALEXIS FORERO RIVERA
Docente Ocasional Tiempo Completo
Supervisor Contrato de obra No. 022-2026

atencionalciudadano@unipaz.edu.co
Página Web: www.unipaz.edu.co
Teléfono: PBX (607) 611 8210
Redes: @unipaznoticias

Decreto Ordenanzal 0331 de 1987 Gobernación de Santander
Cod. SNIES 2207 Vigilada Min Educación NIT. 800-024-581-3
Centro de Invest. Santa Lucía, km 14 vía Bucaramanga
Barrancabermeja, Santander, Colombia