INFORME DE INTERVENTORÍA

JUSTIFICACIÓN DEL BALANCE DE OBRA E ÍTEM NO PREVISTOS No 1

1 DATOS GENERALES

FECHA:	Febrero de 2026	**INFORME No.**	4

OBJETO DEL CONTRATO:	ADECUACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DE ESPACIOS DE ATENCIÓN AL PÚBLICO EN EL EDIFICIO CENTRAL DE LA GOBERNACIÓN DEL CAQUETÁ.
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO:	Florencia, Caquetá

1.1 Datos del contrato de obra objeto de interventoría

Tabla 1. Ficha técnica del Contrato de Obra objeto de interventoría

No. DEL PROCESO	DC-GE-LP-016-2025				
TIPO DE CONTRATO:	OBRA PÚBLICA				
CONTRATO No:	202500000874				
FECHA DE SUSCRIPCIÓN:	12/09/2025				
CONTRATISTA:	CONSORCIO CAQUETÁ 2025				
NIT/CC:	901.987.427-5				
VALOR DEL CONTRATO:	DOS MIL CUATROCIENTOS UN MILLONES SESENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS ($2.401.062.171) MCTE				
ANTICIPO:	$ 960,484,868.00				
ADICIONES:	N. A.				
PLAZO INICIAL:	Hasta el 31 de diciembre de 2025, a partir de la legalización del contrato y suscripción del Acta de Inicio por el Contratista y el Supervisor del contrato.				
AMPLIACIÓN 1:	De acuerdo al OTROSÍ No. 0001 al Contrato de Obra No. 202500000874 del 12 de septiembre de 2025				
PLAZO ACTUALIZADO:	El plazo de ejecución del contrato será hasta el 30 de abril de 2026, contado a partir de la legalización del mismo y suscripción del Acta de Inicio por EL CONTRATISTA y el supervisor del contrato.				
FECHA ACTA DE INICIO:	09/10/2025				
PLAZO TRANSCURRIDO:	Ciento catorce (114) días				
No. CDP	2025071266	Fecha exp.	4/07/2024	Valor ($)	2,571,206,371.00
No. RP	2025094328	Fecha exp.	15/09/2025	Valor ($)	2,401,062,171.00

Tabla 2. Justificación Modificación No 1 de cantidades de obra y actividades no previstas

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	MAS (+)	MENOS (-)	JUSTIFICACIÓN
1	**REALIZAR OBRAS PRELIMINARES**				
1,1	Localización y replanteo	M^2		-7,226196	El area reduce como estrategia para balancear el presupuesto al valor del contrato de obra
2	**REALIZAR DEMOLICIÓN Y/O DESMONTE**				
2,3	Demolición de muro mampostería E0,15m .	M^2	4,41		Esta actividad presenta un incremento en su cantidad debido a la necesidad de ejecutar la apertura de vanos para las puertas del área de datos. Lo anterior se originó porque la ubicación definitiva de dichos accesos fue confirmada con posterioridad al inicio de las obras por parte del área de TIC, lo que implicó la incorporación de esta intervención no prevista en la etapa inicial del proyecto.
2,6	Desmonte o desinstalación de aires acondicionados existentes	UND		-15	Esta actividad, contemplada en el proyecto inicial, no fue ejecutada finalmente por el contratista de obra. Su ejecución fue asumida posteriormente por el área de mantenimiento de la Gobernación, conforme a sus competencias operativas y de intervención directa en la infraestructura.
2,11	Desmonte de divisiones en aluminio y vidrio	M^2	4,64		Posterior al inicio de las obras, se identificó la existencia de estructuras en aluminio en estado de deterioro, así como una nueva estructura del mismo material destinada a delimitar el área de lactancia. Sin embargo, dichas instalaciones se encuentran ubicadas en la zona de ingreso a la institución, generando una obstrucción parcial del flujo de circulación peatonal. Esta condición afecta la funcionalidad del acceso principal y restringe la libre entrada y salida del personal, situación que adquiere mayor relevancia en escenarios de evacuación de emergencia, donde se requiere garantizar rutas de evacuación expeditas y sin obstáculos. En consecuencia, se hace necesario ejecutar adicionalmente el desmonte de dichas divisiones en aluminio, con el fin de restablecer la adecuada operatividad del acceso y garantizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y evacuación.
NP 2.12	Desmonte y retiro de ductos de sistema de aire acondicionado envueltos en frescasa	ML	236,85		Durante la ejecución de los trabajos se evidenció la presencia de ductos del sistema de aire acondicionado existentes, los cuales se encontraban envueltos en material de frescasa (aislante térmico y acústico) y no contemplados en el expediente técnico original. La necesidad de desmontar y retirar estos elementos surgió debido a que interferían directamente con las nuevas instalaciones y con la ejecución de los trabajos proyectados en el área, imposibilitando la

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	MAS (+)	MENOS (-)	JUSTIFICACIÓN
					correcta instalación de los sistemas eléctricos, sanitarios y de acabados arquitectónicos. Esta actividad adicional resultó indispensable para liberar el espacio físico, garantizar la correcta ejecución de los trabajos proyectados y permitir la posterior instalación del nuevo sistema de climatización, cumpliendo con los criterios de funcionalidad y seguridad establecidos por las normas técnicas vigentes (por ejemplo, la Norma Técnica RNE EM.010 "Instalaciones de Aire Acondicionado y Ventilación").
NP 2.13	Desmonte de cubierta existente. Incluye Teja, Estructura, Templetes, Anclajes	M2	25,44		Durante las actividades de inspección y ejecución del proyecto se evidenció la necesidad de realizar el desmonte de la cubierta existente, incluyendo la remoción de tejas, estructura de soporte, templetes y anclajes presentes en el área de intervención. Esta actividad no se encontraba contemplada dentro de los ítems contractuales iniciales, debido a que en la etapa de formulación del proyecto no se identificó con precisión la presencia y condiciones reales de dichos elementos constructivos. La permanencia de la cubierta existente y de sus componentes estructurales representa una interferencia directa para la ejecución de las actividades constructivas previstas en el proyecto, impidiendo el adecuado desarrollo de los trabajos programados y la correcta implementación de las nuevas soluciones constructivas planteadas en los diseños. En este sentido, el desmonte controlado de estos elementos resulta técnicamente necesario para liberar el área de intervención, garantizar condiciones adecuadas de trabajo, evitar afectaciones a las nuevas estructuras proyectadas y permitir la correcta ejecución de las obras conforme a las especificaciones técnicas y lineamientos establecidos. Adicionalmente, la realización de esta actividad contribuye a prevenir riesgos asociados a la estabilidad de elementos existentes que podrían encontrarse en condiciones de deterioro o que no cumplen con los requerimientos estructurales del proyecto, garantizando así condiciones adecuadas de seguridad durante el proceso constructivo.
NP 2.14	Desmonte de vidrios de 6mm en mal estado	M2	20,00		Se evidenció que varios de los elementos en vidrio existentes, correspondientes a láminas de aproximadamente 6 mm de espesor, presentan deterioro, fisuras, fracturas parciales y condiciones de inestabilidad que comprometen su integridad y funcionalidad. Esta situación representa un riesgo para la seguridad de los usuarios,

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	MAS (+)	MENOS (-)	JUSTIFICACIÓN
					del personal de obra y para el adecuado desarrollo de las actividades constructivas. Debido a que en los estudios previos no se identificó con precisión el estado real de estos elementos, el desmonte de los vidrios de 6 mm en mal estado no fue contemplado inicialmente dentro del alcance contractual. Sin embargo, durante la ejecución del proyecto se determinó la necesidad de retirar estos componentes con el fin de eliminar elementos deteriorados que pueden generar desprendimientos o interferencias en las áreas de intervención. La ejecución de esta actividad permite liberar las áreas de trabajo, garantizar condiciones seguras durante el proceso constructivo y facilitar la posterior instalación o adecuación de los elementos proyectados conforme a las especificaciones técnicas del proyecto.
4	**INSTALAR APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA**				
4,1	Suministro e instalación de sanitario. Incluye: grifería y acople.	UND		-1	Uno de los baños del segundo piso proyectado para el área de contratación no se contempla para ejecución de manera provisional, en tanto se gestionan recursos adicionales. Lo anterior obedece a que tanto el área disponible como los recursos asociados deben ser priorizados y destinados a la atención de actividades previstas y a mayores cantidades de obra identificadas como prioritarias durante la ejecución del contrato. En este sentido, de las tres actividades inicialmente proyectadas, se descuenta la ejecución de una unidad por cada componente contemplado, con el fin de optimizar la asignación de recursos y garantizar la continuidad de las intervenciones de mayor relevancia técnica y operativa.
4,2	Suministro e instalación de lavamanos	UND		-1	
4,3	Reposición de rejilla metálica de piso 3" anti cucarachas	UND		-1	
5.	**INSTALAR PISOS Y ENCHAPES**				
5,1	Enchape cerámica pared	M^2		-18,7	Como se mencionó en el ítem anterior, uno de los baños proyectados en el segundo piso no será considerado para su ejecución, en caso de no disponerse de recursos adicionales. En consecuencia, las cantidades asociadas a dicha unidad se descuentan de la actividad de construcción de baños, con el fin de priorizar la asignación de recursos a otras actividades de mayor relevancia técnica y operativa dentro del proyecto.
5,2	Enchape cerámica antideslizante piso	M^2		-5,68	
5,3	Mantenimiento de piso en tableta tipo Alpha.	M^2		-525	En el marco de la verificación de las áreas objeto de intervención, se evidenció que algunas zonas del segundo piso ya habían sido objeto de mantenimiento previamente ejecutado. En consecuencia, se determina la necesidad de realizar el respectivo descuento de esta actividad en el alcance actual del contrato, toda vez que su

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	MAS (+)	MENOS (-)	JUSTIFICACIÓN
					ejecución se difiere hasta la disponibilidad de recursos adicionales. Lo anterior permitirá priorizar la atención de otras actividades críticas del proyecto, garantizando una adecuada asignación de los recursos disponibles, especialmente para la ejecución del mantenimiento pendiente de los pisos en el área de despacho del segundo piso.
5,5	Suministro e instalación de guardaescoba en porcelanato negro	ML	40,11		Se hace necesaria la instalación de guarda escobas adicionales en los muros nuevos en super-board ejecutados en las áreas de contabilidad y presupuesto del primer piso, los cuales no fueron contemplados en el diseño y presupuesto inicial. Esta actividad se requiere con el fin de garantizar la correcta terminación de los acabados, proteger los encuentros muro–piso y asegurar la continuidad estética y funcional de las superficies intervenidas.
5,6	Suministro e instalación de piso en adoquín de gres de 20*10*6 cm (tránsito peatonal)	M^2		-180	El piso en adoquín previsto para el área exterior de la plazoleta cubierta proyectada no se ejecutará con este tipo de acabado. Esta decisión se fundamenta en la alta carga de tránsito peatonal estimada, la cual se incrementará debido a la realización de eventos en este espacio cubierto, generando una mayor concentración de usuarios. Adicionalmente, el sistema constructivo del adoquín, que se instala sobre una base de arena y no se adhiere al solado de limpieza con cemento, presenta limitaciones frente a condiciones de alta solicitación. En este contexto, el material tiende a desplazarse, desprenderse y generar desniveles, afectando la estabilidad, durabilidad y seguridad de la superficie. A cambio de esto sse instalara el piso que se menciona a continuación
NP 5,8	Suministro e instalación de Baldosa Prepulida antideslizante cuadrato 30x30 color gris	M^2	141,00		La instalación de baldosa prepulida con características antideslizantes resulta técnicamente necesaria para mejorar las condiciones de tránsito peatonal, minimizar riesgos de accidentes por deslizamiento y garantizar un acabado acorde con las especificaciones técnicas y los estándares de calidad exigidos para este tipo de infraestructura. Ofrece excelente comportamiento para usos en plazas peatonales, andenes, alamedas, jardines interiores parques y demás. Constituye por tanto un elemento arquitectónico, pero proporciona características especiales de resistencia al tráfico peatonal en zonas expuestas a la intemperie
7	**INSTALAR CIELO RASO Y DIVISIONES EN DRYWALL**				

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	MAS (+)	MENOS (-)	JUSTIFICACIÓN
7,2	Carteras ornamentales para iluminación indirecta en cielorraso. Incluye estructura, filetes, masilla, pintura tipo 1 a dos manos y todo lo necesario para su correcta instalación.	ML		-42,03	De manera provisional, se contempla una reducción en la ejecución de carteras en el área de despacho, debido a la limitada disponibilidad de recursos. Estos recursos deben ser priorizados para la atención de actividades no previstas que han surgido durante la ejecución del contrato y que resultan indispensables para garantizar su continuidad y cumplimiento. En este contexto, la disminución del alcance en la actividad mencionada permite una reasignación eficiente de los recursos hacia intervenciones de mayor urgencia técnica y operativa, conforme a las condiciones reales identificadas durante la ejecución del proyecto.
8,1	Suministro e instalación de puerta alas batientes de 0.85*2.10 m, marco ref. VP-1102 y marco puerta Ref. U-57, con vidrio de 6mm transparente. Incluye todos los materiales para su correcta instalación	UND		-1	Debido a que uno de los vanos correspondientes a los baños presenta una dimensión inferior a la contemplada en los diseños iniciales, dicha cantidad se descuenta del alcance de la actividad contractual inicialmente prevista. En consecuencia, se hace necesario la creación de un ítem no previsto que se ajuste a la dimensión real del vano identificado, garantizando así la correcta ejecución y correspondencia con las condiciones efectivas de obra.
NP 8.8	Suministro e instalación de vidrios 6mm	M2	20,00		Se evidenció la necesidad de realizar el suministro e instalación de vidrios de 6 mm, con el fin de restituir los elementos de cerramiento y garantizar las condiciones de funcionalidad, seguridad y protección de los espacios. Durante la ejecución de las obras se determinó que varios de estos elementos se encontraban en mal estado o debieron ser retirados para permitir la intervención de otras actividades constructivas. se hace necesario realizar la instalación de nuevos vidrios de 6 mm que permitan restablecer las condiciones adecuadas de iluminación natural, cerramiento y protección de las áreas intervenidas, cumpliendo con las especificaciones técnicas requeridas y garantizando la correcta funcionalidad de las estructuras existentes.
9.0	**INSTALAR MAMPOSTERÍA PAÑETE Y OTROS**				
9,1	Pañete 1:4	M^2		-5,26	Los pañetes contemplados en las áreas de tesorería, talento humano y el acceso principal, incluidos en el presupuesto inicial, no requirieron ejecución. En consecuencia, esta actividad se excluye del presupuesto, reasignando los recursos correspondientes a la ejecución de nuevas actividades no previstas que presentan mayor prioridad técnica y operativa.
9,2	Relleno con material granular (Incluye compactación)	M^3		-34	El relleno previsto para la ejecución de la plazoleta no fue necesario, debido al cambio en el sistema de acabado del piso, optándose por

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	MAS (+)	MENOS (-)	JUSTIFICACIÓN
					un material de menor espesor. En consecuencia, tampoco se requirió la actividad de demolición de pisos inicialmente contemplada. Adicionalmente, las vigas de cimentación de la cubierta se ejecutaron a una menor profundidad respecto a lo proyectado, por lo que no se requiere relleno para la nivelación de la base del piso. En virtud de lo anterior, esta actividad se excluye del presupuesto inicial, permitiendo la reasignación de los recursos a la ejecución de actividades no previstas que presentan mayor prioridad técnica y operativa.
9,3	Zapata en concreto reforzado 4000 PSI	M^3	0,29		Esta actividad presenta un incremento debido a la necesidad de construir pedestales entre las zapatas y las vigas de cimentación de mayor profundidad. Lo anterior se deriva de la profundización requerida en algunas zapatas, ya que el nivel del suelo de fundación se encontró aproximadamente 20 cm por debajo de lo establecido en los diseños iniciales.
9,6	Acero de refuerzo resistencia Fy=420 MPa (60000 PSI)	KG	575,00		Esta actividad presenta un incremento debido a que, al verificar el cálculo y la figuración de las cantidades de acero conforme a los planos de diseño de la estructura de cimentación de la cubierta, se determinó que la cantidad requerida es superior a la inicialmente proyectada. En consecuencia, es necesario disponer de la totalidad del acero especificado en los diseños para garantizar la adecuada ejecución y el correcto desempeño estructural de la infraestructura
10	**OBRAS ELÉCTRICAS**				
NP 10,42	Instalación de cable UTP CAT 7A	ML	828,00		Se evidenció la necesidad de realizar la instalación de cable UTP categoría 7A, con el fin de garantizar una adecuada infraestructura de conectividad y transmisión de datos para el correcto funcionamiento de los sistemas tecnológicos requeridos en la edificación. Si bien el suministro del cable UTP categoría 7A ya se encontraba disponible, dentro de los recursos existentes para el proyecto, se identificó que no se había contemplado dentro de los ítems contractuales la actividad correspondiente a su instalación, la cual es necesaria para la correcta implementación y puesta en funcionamiento de la red de datos. La ejecución de esta actividad permite realizar el tendido, organización y conexión adecuada del cableado estructurado, garantizando el cumplimiento de los parámetros técnicos requeridos para la transmisión eficiente de información, la reducción

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	MAS (+)	MENOS (-)	JUSTIFICACIÓN
					de interferencias y la estabilidad de la señal dentro de la infraestructura tecnológica proyectada.
NP 10,43	Instalación de salida datos CAT 7A +caja de plástico cuadrada 4x4	UND	86,00		Durante la ejecución del proyecto se identificó la necesidad de realizar la instalación de salidas de datos Cat 7A con caja de plástico, con el fin de garantizar la correcta conectividad y funcionalidad de la red de datos en las áreas intervenidas. Si bien los materiales necesarios para este ítem ya se encuentran disponibles, la actividad de instalación no había sido contemplada dentro del alcance contractual inicial. Su ejecución es indispensable para asegurar la correcta conexión de los puntos de datos, la adecuada organización del cableado y el cumplimiento de los estándares técnicos propios del cableado estructurado Cat 7A.
11	**INSTALAR ESTRUCTURA METÁLICA**				
11,1	Policarbonato alveolar para cubierta	M^2		-159	El policarbonato alveolar previsto inicialmente para la cubierta no será ejecutado, con el propósito de implementar un sistema de cubierta con mejores prestaciones técnicas y mayor vida útil. Esta decisión se fundamenta en las limitaciones del material frente a condiciones de exposición prolongada. El policarbonato alveolar presenta susceptibilidad a la degradación por radiación ultravioleta (UV), lo que puede generar pérdida de transparencia, amarillamiento y disminución de sus propiedades mecánicas con el tiempo. Asimismo, es vulnerable a la abrasión superficial, acumulación de suciedad en los alvéolos y posibles filtraciones si no se garantiza un sellado adecuado, afectando su desempeño funcional y estético. Adicionalmente, este tipo de cubierta implica costos elevados de mantenimiento, asociados a limpiezas periódicas especializadas, reposición de paneles deteriorados y control de sellos y fijaciones. En este contexto, se considera técnicamente más viable adoptar una solución alternativa que ofrezca mayor durabilidad, menor requerimiento de mantenimiento y un mejor comportamiento frente a las condiciones de uso y exposición previstas.
NP 11.10	Suministro e instalación de cubierta en teja master 1000. Incluye accesorios y elementos de fijación	M2	25,44		se hace necesario realizar el reemplazo de la cubierta en mal estado, con el fin de garantizar la integridad del área de hacienda de la edificación, evitar filtraciones de agua y prevenir afectaciones posteriores en los elementos estructurales y en los acabados interiores. En este sentido, es necesario ejecutar la actividad de suministro e

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNID	MAS (+)	MENOS (-)	JUSTIFICACIÓN
					instalación de cubierta en teja tipo Master 1000, material que ofrece adecuada resistencia mecánica, durabilidad y eficiencia en la evacuación de aguas lluvias.
NP 11.11	Suministro e instalación de teja termoacústica upvc 2mm (Incluye flanches)	M^2	150,87		La Gobernación manifestó la necesidad de realizar un cambio en el tipo de material inicialmente previsto para la cubierta, solicitando otro tipo de cubierta, por lo tanto, se propone el uso de teja termoacústica en UPVC de 2 mm, con el fin de mejorar las condiciones de confort térmico y acústico del espacio intervenido. En atención a lo anterior, se requiere realizar el suministro e instalación de teja termoacústica en UPVC de 2 mm, material que presenta alta resistencia a la corrosión, estabilidad frente a la radiación ultravioleta y excelente comportamiento frente a condiciones climáticas adversas. Asimismo, sus propiedades termoacústicas permiten disminuir la transmisión de calor y reducir el impacto del ruido generado por la lluvia, contribuyendo a mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio.

JOSÉ GREGORIO VANEGAS MONTESINOS
CC 17.652.312 de Florencia
RL GEOVIAL INGENIERÍA ZOMAC S.A.S
INTERVENTORÍA
Contrato de Interventoría 202500000893 del 2025