ALCALDÍA DE
EL CARMEN DE BOLÍVAR

INFORME DE SUPERVISION DE OBRA NECESIDAD DE PRORROGA Y ADICCION.

S-MC-MCB-05-2026 "EJECUCCION DE ACTIVIDADES ORIENTADAS AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA SEDE PRINCIPAL DE LA ALCALDIA MUNICIPAL COMPRENDIENTO INTERVENCIONES TECNICAS NECESARIAS PARA PRESERVAR SU OPERATIVIDAD Y CONDICCIONES OPTIMA DE FUNCIONAMIENTO"

JULIO CESAR ORTEGA PEREZ
JEFE DE LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION

Proyecto:

INTRODUCCION

El presente informe de supervisión tiene como finalidad exponer y sustentar técnica, administrativa, financiera y jurídicamente la necesidad de realizar una adición presupuestal y una prórroga al Contrato de Obra No. S-MC-MCB-05-2026, suscrito entre el Municipio de El Carmen de Bolívar y la empresa RIJENIS CONSULTORAS Y CONSTRUCCIONES S.A.S., cuyo objeto corresponde a la "EJECUCCIÓN DE ACTIVIDADES ORIENTADAS AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA SEDE PRINCIPAL DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL, COMPRENDIENDO INTERVENCIONES TÉCNICAS NECESARIAS PARA PRESERVAR SU OPERATIVIDAD Y CONDICIONES ÓPTIMAS DE FUNCIONAMIENTO".

Durante la ejecución de las actividades contractuales y una vez iniciadas las intervenciones sobre los elementos existentes de la infraestructura, se identificaron condiciones de deterioro y patologías constructivas que no eran visibles en la etapa precontractual, especialmente en elementos de carpintería de madera, pisos y acabados expuestos a las condiciones ambientales. Dichas situaciones sobrevinientes evidenciaron la necesidad de incorporar actividades complementarias indispensables para garantizar la estabilidad, funcionalidad, seguridad y durabilidad de las obras ejecutadas.

Entre las principales afectaciones encontradas se evidenció infestación activa de comején en puertas y marcos de madera, deterioro avanzado en pisos por asentamientos y desprendimiento de piezas, así como desgaste y cristalización de la pintura en puertas y ventanas debido a la exposición permanente a la radiación solar y la humedad. Estas condiciones hacen necesaria la ejecución de actividades adicionales relacionadas con suministro e instalación de puertas nuevas, mantenimiento de carpintería metálica y de madera, desmonte de pisos deteriorados e instalación de nuevos acabados de alto tráfico.

En atención a lo anterior, se elaboró la correspondiente Acta Modificatoria No. 001, mediante la cual se contemplan actividades complementarias que generan una adición presupuestal por valor de VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($24.500.000) y la necesidad de ampliar el plazo contractual en QUINCE (15) DÍAS calendario, con el fin de garantizar la correcta ejecución de las nuevas actividades requeridas.

En ese sentido, el presente documento recopila el análisis realizado por la supervisión del contrato, evidenciando las causas técnicas, administrativas y jurídicas que soportan la necesidad de modificación contractual, así como la viabilidad de adoptar las medidas necesarias para asegurar la culminación integral del proyecto bajo condiciones óptimas de calidad, seguridad y cumplimiento de los fines institucionales de la Administración Municipal.

1. INFORMACION DEL CONTRATISTA.

A continuación, se relacionan la información contractual del contratista.

Tabla 1 información contractual de contratista

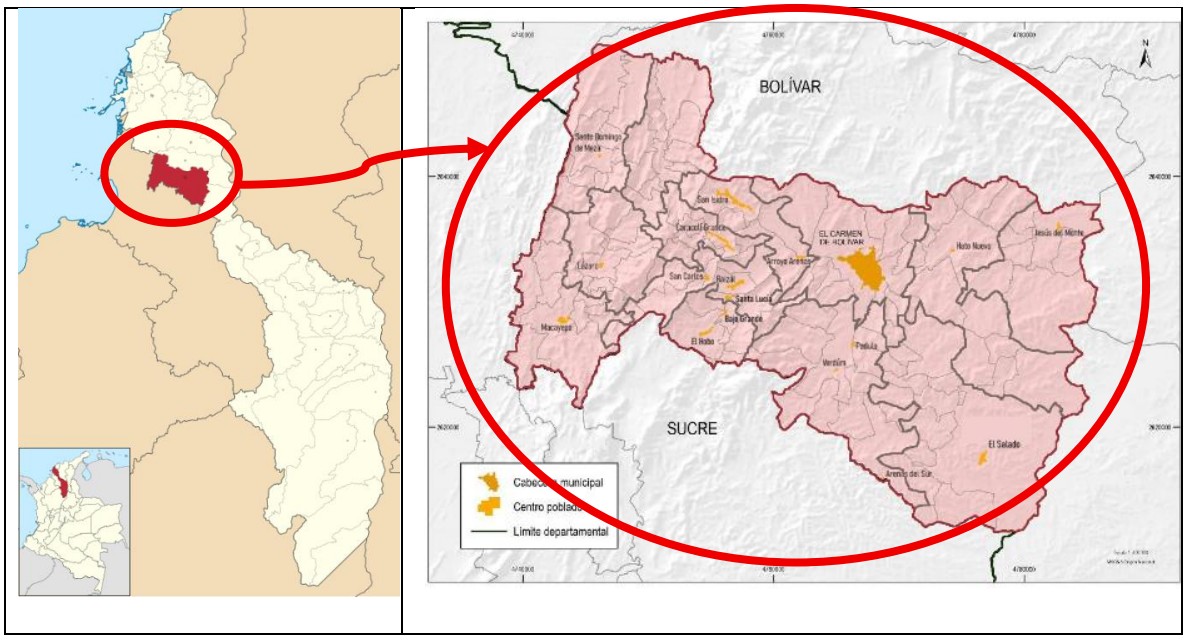
CONTRATISTA	RIJENIS CONSULTORAS Y CONSTRUCCIONES S.A.S
NIT	901.707.720-9
REPRESENTANTE LEGAL	LEONOR MARIA ZAMORA MONTES C.C: 53.422.874
CONTRATO	S-MC-MCB-05-2026
OBJETO	EJECUCCION DE ACTIVIDADES ORIENTADAS AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA SEDE PRINCIPAL DE LA ALCALDIA MUNICIPAL COMPRENDIENTO INTERVENCIONES TECNICAS NECESARIAS PARA PRESERVAR SU OPERATIVIDAD Y CONDICCIONES OPTIMA DE FUNCIONAMIENTO
VALOR DEL CONTRATO INICIAL	CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MCTE. ($ 49.000.000,00)
VALOR TOTAL DEL CONTRATO	CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MCTE. ($ 49.000.000,00)
PLAZO INICIAL	UN (01) MES
FECHA INICIO DE OBRA	14 DE ABRIL DE 2026
AVANCE FINANCIERO CONTRATO INICIAL	50.00%
AVANCE FINANCIERO TOTAL DEL CONTRATO	50.00%

2. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto objeto del presente informe de supervisión se desarrolla en la sede principal de la Alcaldía Municipal de El Carmen de Bolívar, ubicada en la zona urbana del municipio, departamento de Bolívar.

La intervención corresponde a la ejecución de actividades de mantenimiento correctivo y preventivo de la infraestructura física del edificio administrativo principal, incluyendo trabajos de resane, estuco, pintura exterior, rehabilitación de balcones y vanos, mantenimiento de carpintería de madera y metálica, adecuación de pisos y actividades complementarias necesarias para garantizar la operatividad y condiciones óptimas de funcionamiento de la edificación.

La sede de la Alcaldía Municipal constituye una infraestructura de carácter institucional y de servicio público, en la cual diariamente se desarrollan actividades administrativas y de atención a la ciudadanía, razón por la cual las intervenciones ejecutadas buscan preservar las condiciones de seguridad, estabilidad, funcionalidad y conservación física del inmueble.



3. SUSCRIPCION Y ORDEN DE INICIO

Los siguientes son los antecedentes del contrato de obra:

- Contrato Minima Cuantia No. SMC-MCB-05-2026 al contratista RIJENIS CONSULTORAS Y CONSTRUCCIONES S.A.S.
- El contrato de obra se suscribió el 09 DE ABRIL DE 2026.
- Se suscribió El acta de inicio el 14 DE ABRIL DE 2026.

4. POLIZAS DEL CONTRATO

Tabla 2 Pólizas legalización del contrato - Seguro de cumplimiento única

GARANTIA	NOMBRE ASEGURADORA	VIGENCIA		Valor asegurado
		Fecha inicial	F. vencimiento	
Buen manejo y correcta inversion del anticipo	Sura S.A	09/04/2026	09/09/2026	$ 24.500.000,00
Cumplimiento del contrato		09/04/2026	09/09/2026	$ 4.900.000,00

Prestaciones Sociales		09/04/2026	09/08/2029	$ 2.450.000,00
Estabilidad y Calidad de la obra		09/08/2026	09/08/2031	$ 2.450.000,00

GARANTIA	NOMBRE ASEGURADORA	VIGENCIA		Valor asegurado
		Fecha inicial	F. vencimiento	
Predios, labores y operaciones	Sura S.A	09/04/2026	09/08/2026	$ 525.271.500,00
Patronal		09/04/2026	09/08/2026	$ 284.700.000,00
Vehiculos Propios y no Propios		09/04/2026	09/08/2026	$ 284.700.000,00
Contratistas y Subcontratistas		09/04/2026	09/08/2026	$ 284.700.000,00

5. INFORME FINANCIERO

A continuacion se presenta el informe financiero del contrato de obra:

Tabla 3 Información financiera del contrato Contrato inicial de la obra

INFORME FINANCIERO DE OBRA S-MC-MCB-05-2025					
Valor de Contrato Inicial			$ 49.000.000,00		
Concepto	Valor Facturado	%	Amortizaciones y descuentos	%	Estado
Anticipo	$ 24.500.000,00	50.00%			Pagado
Total	24.500.000,00	50.00%			

se aclara que el proyecto presenta un avance físico aproximado del 85% de las actividades inicialmente contratadas, conforme a las especificaciones técnicas establecidas en el contrato. Así mismo, en el componente financiero se evidencia el desembolso correspondiente al anticipo equivalente al 50% del valor contractual. No obstante, a la fecha el contratista no ha presentado actas parciales de cobro de obra, razón por la cual el avance financiero no se encuentra reflejado mediante cortes parciales de pago. Por lo anterior, el estado actual de ejecución física del proyecto se soporta mediante el seguimiento técnico realizado y los respectivos informes de avance de obra.

.

6. NECESIDAD DE PRORROGA Y ADICCION DEL CONTRATO

Durante la ejecución del Contrato de Obra No. S-MC-MCB-05-2026, cuyo objeto corresponde a la "EJECUCIÓN DE ACTIVIDADES ORIENTADAS AL MANTENIMIENTO CORRECTIVO Y PREVENTIVO DE LA INFRAESTRUCTURA DE LA SEDE PRINCIPAL DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL, COMPRENDIENDO INTERVENCIONES TÉCNICAS NECESARIAS PARA PRESERVAR SU OPERATIVIDAD Y CONDICIONES ÓPTIMAS DE FUNCIONAMIENTO", se efectuó una revisión técnica detallada de los elementos constructivos objeto de intervención, evidenciándose patologías y afectaciones que no eran visibles ni plenamente identificables durante la etapa precontractual, debido a que varias de estas condiciones se encontraban ocultas bajo acabados, capas de pintura y elementos de recubrimiento existentes.

En desarrollo de las actividades de mantenimiento se identificó que múltiples puertas, marcos y ventanas de madera presentan infestación activa de comején, deterioro progresivo asociado a humedad, desgaste natural del material y pérdida de capacidad funcional. Durante el proceso de intervención y retiro parcial de acabados se evidenciaron ahuecamientos internos, pérdida de sección resistente, desprendimiento de material, fisuras y afectación severa en zonas de apoyo y anclaje de los marcos, condiciones que comprometían la estabilidad, funcionalidad y seguridad de los elementos existentes. Estas patologías no podían determinarse integralmente durante la inspección inicial, toda vez que el deterioro estructural se encontraba oculto bajo capas de pintura y recubrimientos superficiales, evidenciándose únicamente durante la ejecución de las actividades correctivas contempladas en el contrato.

Así mismo, se constató que dichas afectaciones tienen incidencia directa sobre la calidad final de la obra y sobre la correcta ejecución de las actividades contratadas, debido a que la permanencia de elementos deteriorados generaría afectaciones posteriores en los acabados ejecutados, pérdida prematura de materiales intervenidos y posibles fallas funcionales derivadas del estado deficiente de puertas, marcos y ventanas. En consecuencia, técnicamente no resultaba viable limitar la intervención a actividades superficiales de lijado, resane y pintura inicialmente previstas, toda vez que ello no garantizaría una solución integral, funcional ni durable para la infraestructura intervenida.

Por lo anterior, y con el fin de garantizar la correcta ejecución del objeto contractual bajo condiciones óptimas de calidad, estabilidad y funcionalidad, se propuso la creación e incorporación de ítems no previstos orientados al reemplazo parcial y total de puertas, marcos y elementos de carpintería afectados, así como la ejecución de tratamientos especializados para el control de comején y recuperación de superficies deterioradas. Dichos ítems fueron definidos como técnicamente necesarios para proporcionar una solución ecuánime, funcional y compatible con las actividades ya ejecutadas dentro del contrato de obra, evitando futuras afectaciones derivadas de la permanencia de elementos deteriorados y asegurando la adecuada durabilidad de la intervención realizada.

Así mismo, durante la inspección técnica y posterior retiro de piezas deterioradas en el área

de circulación peatonal y acceso de la Alcaldía Municipal, se evidenció que el piso existente presentaba desgaste avanzado, desprendimiento de baldosas, fisuración generalizada, pérdida de adherencia, asentamientos diferenciales y deterioro de la capa de soporte. El tránsito constante de funcionarios y usuarios, sumado al envejecimiento natural de los materiales y la exposición permanente a condiciones climáticas, generó un deterioro progresivo que comprometía las condiciones de transitabilidad y seguridad peatonal. En consecuencia, se determinó técnicamente la necesidad de realizar el desmonte de las áreas afectadas y la reposición del sistema de piso mediante materiales de mayor resistencia y especificaciones aptas para zonas de alto tráfico, garantizando estabilidad, funcionalidad y durabilidad de la intervención.

De igual manera, se constató que las puertas y ventanas expuestas permanentemente a la radiación UV, humedad y condiciones de pluviosidad presentan cristalización, desprendimiento y agotamiento de la capa de pintura protectora, acelerando el deterioro de los elementos de madera y metálicos. Por tal motivo, resulta técnicamente necesario ejecutar labores de mantenimiento preventivo y correctivo mediante procesos especializados de lijado, sellado, resane y aplicación de pintura esmalte de protección, con el fin de prolongar la vida útil de los elementos existentes y evitar el avance de las patologías identificadas.

Con fundamento en lo anterior, se elaboró el Acta Modificatoria No. 001, mediante la cual se incorporan actividades complementarias correspondientes a carpintería de madera, mantenimiento correctivo de puertas y marcos, reposición de elementos afectados y rehabilitación de pisos deteriorados, generándose un incremento del valor contractual inicial de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE ($49.000.000) a SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($73.500.000), representando una adición presupuestal por valor de VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($24.500.000).

Adicionalmente, las nuevas actividades incorporadas requieren una ampliación del plazo contractual inicialmente pactado en un (01) mes, toda vez que la ejecución de las actividades complementarias de desmonte, suministro e instalación de puertas, rehabilitación de carpintería, tratamiento de elementos afectados por comején y reposición de pisos demanda tiempos adicionales para su correcta ejecución, instalación, acabados y verificación técnica, razón por la cual se hace necesaria una prórroga de QUINCE (15) DÍAS calendario, conforme al cronograma de obra presentado por el contratista.

La presente solicitud se sustenta en los principios de planeación, economía, responsabilidad y prevalencia del interés general, garantizando que la intervención contratada permita recuperar no solo las condiciones estéticas de la sede principal de la Alcaldía Municipal, sino también sus condiciones de funcionalidad, seguridad física, estabilidad y durabilidad, asegurando la entrega integral de las obras bajo condiciones óptimas de calidad y servicio para la comunidad y el personal administrativo.

JUSTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Desde el punto de vista administrativo, la adición y prórroga solicitadas resultan necesarias para garantizar la correcta culminación del objeto contractual y el cumplimiento de los fines estatales asociados a la conservación y mejoramiento de la infraestructura pública municipal. Las condiciones detectadas durante la ejecución contractual corresponden a situaciones sobrevinientes no previsibles al momento de estructurar el proceso contractual, las cuales fueron evidenciadas únicamente una vez iniciadas las labores de intervención física sobre los elementos constructivos existentes.

La no ejecución de las actividades complementarias identificadas generaría una intervención parcial e insuficiente, afectando la funcionalidad, seguridad y vida útil de las obras ejecutadas, además de comprometer el adecuado funcionamiento administrativo de la sede principal de la Alcaldía Municipal.

Así mismo, la ampliación del plazo contractual permitirá desarrollar técnicamente las actividades adicionales sin afectar la calidad de las obras ni alterar los procedimientos constructivos requeridos, garantizando el cumplimiento adecuado de las especificaciones técnicas establecidas y la correcta inversión de los recursos públicos.

En consecuencia, la supervisión considera procedente la adición presupuestal por valor de VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($24.500.000) y la prórroga del plazo contractual por QUINCE (15) DÍAS calendario, teniendo en cuenta que dichas modificaciones resultan indispensables para la terminación integral del proyecto.

JUSTIFICACIÓN JURÍDICA

La presente modificación contractual encuentra sustento jurídico en los principios de la contratación estatal establecidos en la Ley 80 de 1993, especialmente los principios de planeación, economía, responsabilidad y selección objetiva, así como en el deber de las entidades estatales de garantizar la correcta ejecución de los contratos y la satisfacción del interés general.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 y 27 de la Ley 80 de 1993, las entidades estatales podrán adelantar las modificaciones necesarias a los contratos cuando durante su ejecución sobrevengan circunstancias que hagan indispensable ajustar las condiciones inicialmente pactadas para garantizar el cumplimiento del objeto contractual y los fines de la contratación estatal.

En el presente caso, las condiciones de deterioro evidenciadas en puertas, marcos, ventanas y pisos constituyen circunstancias técnicas sobrevinientes no previsibles al momento de la elaboración de los estudios previos, las cuales afectan directamente la estabilidad, funcionalidad y seguridad de la infraestructura intervenida, haciendo indispensable la incorporación de actividades complementarias para garantizar la correcta ejecución del

proyecto.

Así mismo, la prórroga solicitada obedece exclusivamente al tiempo adicional requerido para ejecutar las nuevas actividades incorporadas al alcance contractual, manteniéndose inalterado el objeto principal del contrato y preservándose el equilibrio económico y contractual entre las partes.

En consecuencia, se considera jurídica, técnica y administrativamente viable la suscripción de la modificación contractual correspondiente, consistente en una adición presupuestal por valor de VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($24.500.000) y una prórroga de QUINCE (15) DÍAS calendario.

7. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES.

Con fundamento en el seguimiento técnico, administrativo y financiero efectuado al Contrato de Obra No. S-MC-MCB-05-2026, esta supervisión considera plenamente justificada la necesidad de realizar una adición presupuestal y una prórroga al contrato, teniendo en cuenta las condiciones sobrevinientes identificadas durante la ejecución de las actividades de mantenimiento de la sede principal de la Alcaldía Municipal.

Las patologías detectadas en los elementos de carpintería de madera, así como el avanzado deterioro del sistema de pisos existente, representan riesgos estructurales y de seguridad para los usuarios de la edificación, razón por la cual resulta indispensable ejecutar las actividades complementarias propuestas con el fin de garantizar la estabilidad, funcionalidad y durabilidad de las intervenciones realizadas.

De igual manera, se evidencia que las actividades adicionales requeridas no corresponden a modificaciones caprichosas del alcance contractual, sino a necesidades técnicas reales surgidas durante la ejecución del contrato y necesarias para asegurar el cumplimiento integral del objeto contratado.

Por lo anterior, esta supervisión recomienda a la entidad contratante:

- Aprobar la adición presupuestal por valor de VEINTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE ($24.500.000).
- Aprobar la prórroga del plazo contractual por QUINCE (15) DÍAS calendario.
- Adelantar los trámites administrativos y presupuestales necesarios para garantizar la continuidad de la ejecución contractual.
- Exigir la actualización de las garantías contractuales conforme a las nuevas condiciones de valor y plazo.
- Mantener el seguimiento técnico y administrativo permanente durante la ejecución de las actividades complementarias.

Finalmente, se concluye que la aprobación de la presente modificación contractual permitirá la terminación integral del proyecto bajo condiciones adecuadas de calidad, seguridad y

funcionalidad, garantizando la correcta inversión de los recursos públicos y el cumplimiento de los fines institucionales del Municipio de El Carmen de Bolívar.

Cordialmente,

JULIANA [illegible]ORTEGA PEREZ
Jefe de la oficina Asesora de Planeacion

Proyecto:

REGISTRO FOTOGRAFICO











Ilustración 1 Estado de pisos de zona de acceso alcaldia puerta principal

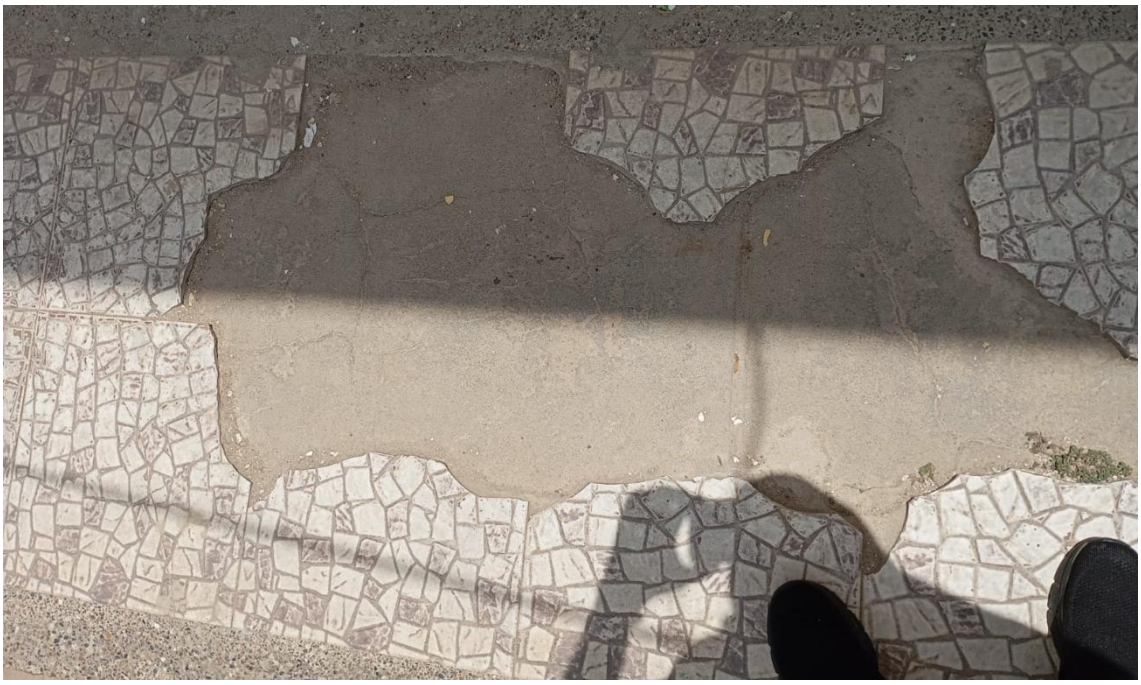




Ilustración 2 Estado de Marcos de puerta



Ilustración 3 Marco de puerta



Ilustración 4 Estados de Marcos superior



Ilustración 5 Estado Marco superior de puerta