

**ADICION EN VALOR CONTRATO NO CGR-010-MC-2025-GDCSAI-
MANTENIMIENTO INTEGRAL Y ADECUACION EN LA CONTRALORIA
GENERAL COLEGIADA DE SAN ANDRES ISLA.**

Mediante comunicado de 11 de diciembre de 2025 recibido por correo electrónico ACTIVOZ SAI SAS eleva "solicitud de adición para actividades no prevista en el APU inicial del contrato de mantenimiento" justificándose técnicamente así:

"1. JUSTIFICACION TÉCNICA.

Durante la intervención de los muros, en la actividad de pintura y estuco, se evidenció una condición no identificable visualmente en la etapa de inspección inicial: el revoque existente fue elaborado con arena de mar, lo cual causa desprendimiento inmediato al aplicar estuco o pintura. Esta patología solo se detecta durante la ejecución, por lo que se requiere adicionar la actividad de revoque nuevo, garantizando adherencia y durabilidad.

Adicionalmente, la escalera en madera presenta tornillería deteriorada, piezas sueltas, holguras y uniones falladas que requieren ajuste y pegado profesional para asegurar estabilidad y funcionamiento adecuado. La pintura de la escalera ya está contemplada en el contrato; esta actividad se limita al mantenimiento estructural. Finalmente, la actividad existente "mesón en Super Board de 10 mm" debe ajustarse a Super Board de 17 mm, pues el espesor inicial no cumple condiciones estructurales ni funcionales para un mesón que soporta carga directa.

Por lo anterior, se solicita la adición de las siguientes actividades y la modificación de una existente.

2. APU DE LAS ACTIVIDADES NUEVAS Y MODIFICADAS

A continuación, se presentan los APU completos para cada actividad, junto con las cantidades y valores estipulados.

APU 1 – REVOQUE NUEVO EN MURO (POR DESPRENDIMIENTO)

Código: APU-RV-01


Unidad: m²

Valor unitario: \$110.000

Cantidad: 110 m²

1. Materiales

- **Cemento gris – 6 kg**
- **Arena lavada fina – 0,02 m³**
- **Yeso – 2 kg**
- **Subtotal materiales: \$9.400**

2. Mano de obra 

- Oficial (0,20 días) – \$50.000
- Ayudante (0,20 días) – \$30.000
- Subtotal MO: \$80.000

3. Herramientas

- Herramientas menores – \$5.000

4. Valor total APU

Costo directo: \$94.400

AIU: \$15.600

Total unitario: \$110.000

Total actividad (110 m²): \$12.100.000

APU 2 – MANTENIMIENTO GENERAL DE ESCALERA EN MADERA

Código: APU-ESC-02

Unidad: Global (GB)

Cantidad: 1

Valor total: \$1.500.000

1. Materiales

- Tornillería – \$16.000
- Pegante para madera – \$36.000
- Sellador – \$32.000
- Lijas – \$17.500 Subtotal materiales: \$101.500

2. Mano de obra

- Oficial (3 días × \$250.000) = \$750.000
- Ayudante (3 días × \$180.000) = \$540.000 Subtotal MO: \$1.290.000

3. Herramientas

- Taladro, prensas y herramientas menores – \$40.000

4. Valor total APU

Costo directo: \$1.431.500

AIU: \$68.500

Total actividad: \$1.500.000

APU 3 – MESÓN EN SUPER BOARD DE 17 MM CON ENCHAPE Incluye demolición y retiro del mesón existente

Código: APU-MSN-03

Unidad: Global (GB)

Cantidad: 1

Valor total: \$2.950.000

1. Materiales

- Super Board 17 mm – \$210.000
- Perfilera metálica – \$84.000
- Tornillería – \$16.000
- Enchape – \$130.000
- Pegante – \$29.000
- Boquilla – \$15.000
- Sellador – \$20.000
- Insumos demolición – \$10.000
- Subtotal materiales: \$514.000

2. Mano de obra

- Oficial (5 días × \$250.000) = \$1.250.000
- Ayudante (5 días × \$180.000) = \$900.000 Subtotal MO: \$2.150.000

3. Herramientas

- Cortadora, taladro, herramientas – \$80.000
- Transporte de escombros – \$30.000 Subtotal herramientas: \$110.000

4. Valor total APU

Costo directo: \$2.774.000

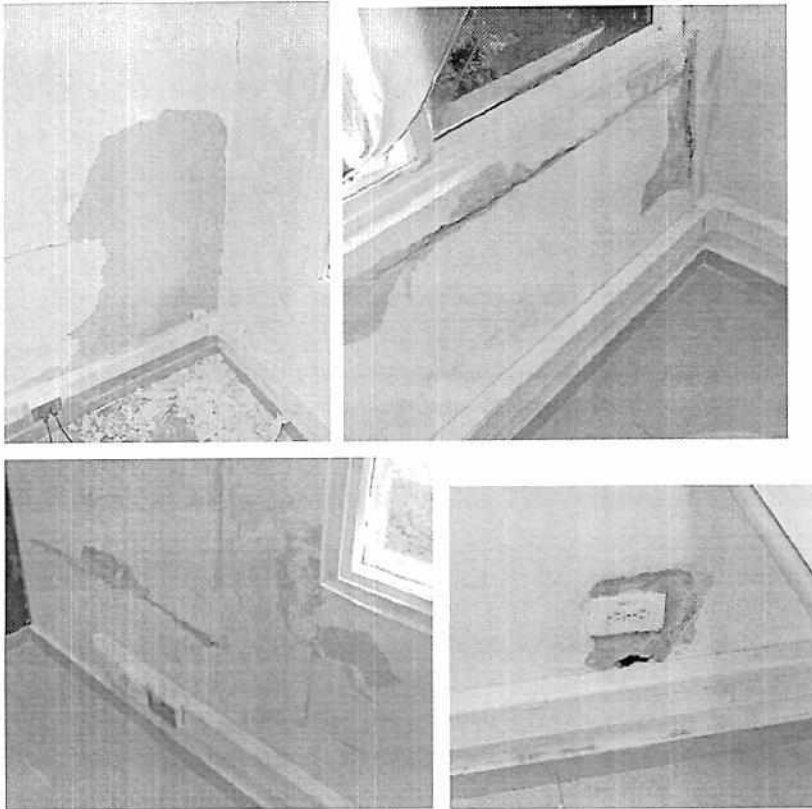
AIU: \$176.000

Total actividad: \$2.950.000

3. PRESUPUESTO GENERAL DE LAS NUEVAS ACTIVIDADES

actividad	unidad	cantidad	Vr unitario	Vr total
Revoque nuevo	M2	110	110000	12.100.000
Mantenimiento escalera en madera	Global	1	1.500.000	1.500.000
Meson superboard 17mm con enchape	Global	1	2.950.000	2.950.000
Total adición solicitada				16.550.000

Fotografía – desprendimiento de revoque *1*



5. SOLICITUD

Con fundamento en lo expuesto, solicito muy respetuosamente la aprobación de esta adición por \$16.550.000, correspondiente a las actividades necesarias para garantizar la correcta ejecución del contrato y la estabilidad técnica de los elementos intervenidos.

Quedo atento a la revisión técnica y administrativa correspondiente."

Analizada la solicitud y la justificación de la adición del contratista, se precisa lo siguiente:

1. Actividad de resane y pintura en muros interiores

Dentro de las condiciones inicialmente contratadas se contemplo un ítem de "SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA TIPO SOBRE MUROS INTERIORES INCLUYENDO RESANES CON ESTUCO DONDE LO REQUIERE" el cual para su ejecución la condición técnica exigía: *PINTURA TIPO 1 - BASE AGUA, LAVABLE, BAJO VOC – APLICACIÓN DE DOS MANOS MINIMO – RESANE CON ESTUCO EN AREAS DETERIORADAS - CUMPLIMIENTO DE NORMA NTC 1335.*

Así mismo, dentro del costo justificado¹ por el contratista para dicha actividad se tiene el siguiente detalle:

<i>Pintura tipo 1 en muros interiores (con resane)</i>	<i>m2</i>
concepto	valor
Pintura tipo 1 (cuñete \$320000 - rendimiento 175m2)	1.829,00
imprimante/ primer	1.500,00
Estuco /masilla (resane)	2.500,00
Consumibles (lijas, cinta, rodillos, solventes)	800,00
Equipos - transporte - prorratea	1.500,00
Mano de obra directa	21.038,00
costo directo	29.167,00
costo indirecto 20%	5.833,40
Total ítems	35.000,40

Durante la ejecución de la actividad de aplicación de pintura con resane en estuco, el contratista, al iniciar el proceso de resane, evidenció la presencia de grietas y áreas en los muros donde, al retirar la capa superficial, se desprendía el material existente (estuco, graniplast, pañete, entre otros). Esto ocurrió al aplicar el nuevo material (estuco), lo que evidenció que el material original presentaba deterioro y pérdida de adherencia.

Por lo anterior, y con el fin de garantizar la correcta ejecución del contrato y la calidad del acabado, se hace necesario incorporar la actividad de aplicación de resane en muro con material de cemento y yeso, asegurando la adherencia y resistencia del acabado final. Esta actividad no estaba contemplada en el alcance inicial del contrato, por tratarse de una patología oculta que solo se evidenció durante la intervención.

Sin embargo, respecto a la propuesta presentada por el contratista para esta nueva actividad (APU1: Revoque nuevo en muro, código APU-RV-01), se sugiere lo siguiente:

- Las reparaciones se deben a una actividad de resane con yeso, cemento y arena, y no a un revoque como lo plantea el contratista, ya que la reparación es locativa en las paredes. (adjunto registro fotográfico)
- Se debe plantear una APU en unidad de m2 y ml, ya que las mayorías de las intervenciones han sido lineales, son muy puntuales las áreas en los muros en donde se puede cuantificar como m2.
- Ajustar el costo de la mano de obra el cual se encuentra elevado, el contratista plantea que el jornal de oficial es \$250.000 y el ayudante es \$ 180.000.
- Revisar el costo indirecto ya que el contratado es de 20% y el planteado en APU de esta actividad es de 14%.
- Ajustar la cantidad planteada para la actividad propuesta en m2, teniendo en cuenta que prevalece el resane en ml

¹ Respuesta requerimiento de justificación precios 25 de noviembre de 2025

2. Mantenimiento de escalera.

Respecto al ítem de mantenimiento a la escalera previa evaluación realizada por el comité de contratación se consideró el ítem tal cual como fue contratado.

3. Mesón en superboard (cocina).

Teniendo en cuenta que inicialmente se contrató la actividad "SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MESÓN EN SUPERBOARD DE 10MM CON ENCHAPE, INCLUYE DEMOLICIÓN Y RETIRO DEL MESÓN EXISTENTE", la cual contempla: placa Superboard de 10mm, enchape cerámico adherido con pegante especializado, retiro y disposición final del mesón anterior y cumplimiento de normas ambientales; y que, durante el recorrido inicial, el contratista propuso modificar el grosor de la lámina de Superboard de 10 mm por una de mayor espesor (17 mm) para garantizar la resistencia del mesón, considerando que sobre este reposan la estufa y otros elementos de cafetería, se considera viable ajustar la especificación del material en la actividad contratada inicialmente por el valor de \$2.100.000, del cual no se presentó desglose por parte del contratista.

Por lo anterior, partiendo del valor contratado y del desglose del nuevo ítem, se sugiere revisar y ajustar el costo de la mano de obra (oficial: \$250.000 y ayudante: \$180.000) y el rendimiento (5 días), dado que la modificación únicamente obedece al cambio de espesor del Superboard, lo cual no incide significativamente en el costo total de la mano de obra propuesto por el contratista (\$2.150.000).

Nota: es importante aclarar que se va "retirar" el ítem contratado el cual no contendrá una cantidad, y su valor total será cero (\$0), y se va incluir este ítem nuevo manteniendo las mismas condiciones del ítem contratado inicialmente, y solo se modifica el espesor del superboard.

Dicho lo anterior, se requiere que el contratista revise y ajuste su propuesta, con las modificaciones sugeridas, debe adjuntar los nuevos APUS


Sandry Smith Martínez
Profesional Universitario
Grupo de Vigilancia Fiscal
Gerencia San Andrés Islas
Contraloría General de la República