INFORME DE SEGUIMIENTO
AL PLAN DE GERENCIA DE PROYECTOS

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES LOCATIVAS DE SEDES A NIVEL NACIONAL
INSTITUTO NACIONAL DE MEDICINA LEGAL Y CIENCIAS FORENSES
Regional Occidente – Lote 5 (Pereira, Risaralda)

Período de Corte: 29 de diciembre de 2025 al 28 de febrero de 2026
Contrato CTO 153 SG 2025 | CUBINGECOL SAS



Localización del proyecto — Av. Las Américas 95-25, Pereira (Risaralda)

FICHA TÉCNICA CONTRACTUAL

ÍTEM	INFORMACIÓN
Contrato de obra No.	153-SG-2025
Contratante	Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses – INMLYCF

	Nit: 800.150.861-1
Supervisor del contrato	Ing. Oscar Londoño Muñoz
Interventoría	Constructora Gilli SAS Nit: 901.304.579-6
Contratista	Cubingecol Ingeniería y Cubiertas SAS Nit: 901.361.748-7
Representante Legal suplente	Ing. Johan Alberto Monsalve
Ingeniero Director de Obra	Ing. Jerson Camilo Sánchez Páez
Ingeniero Residente	Ing. Juan Felipe González
Objeto del contrato	Mantenimiento y reparaciones locativas de sedes a nivel nacional – Lote 5 (Regional Occidente – Pereira)
Valor del contrato	$1.239.747.909 M/cte.
Plazo de ejecución inicial	Cuatro (4) meses
Acta de inicio	29 de diciembre de 2025
Fecha de terminación contractual	29 de abril de 2026
Lugar de ejecución	Avenida las Américas 95-25, Pereira (Risaralda)
Período del Informe	**29 de diciembre de 2025 al 28 de febrero de 2026**
Días transcurridos	62 días calendario (45,6% del plazo total)
Corte del informe	**28 de febrero de 2026**

INTRODUCCIÓN

El presente informe corresponde al seguimiento del Plan de Gerencia del Proyecto (PGP) con corte al 28 de febrero de 2026, equivalente a 62 días calendario de los 136 días del plazo contractual, representando el 45,6% del tiempo transcurrido. Es de aclarar que este seguimiento del plan de gerencia se viene desarrollando como insumo y línea base de los comités de obra que se lleva a cabo semanalmente.

ESTADO ACTUAL DEL CONTRATO

- Acta de inicio suscrita el 29 de diciembre de 2025.
- Pólizas actualizadas y aprobadas por la entidad contratante.
- Presentación y aprobación: plan de gerencia, flujo de caja, compras y suministros, relación de equipos, personal, distribución de recursos, Curva S y cronograma.
- Matriz de riesgos presentada.
- Actas de vecindad levantadas en compañía de la Interventoría.

ESTADO DE LAS POLIZAS

A continuación, se presenta el cuadro consolidado de las garantías vigentes del Contrato No. 153-SG-2025, de conformidad con lo exigido en la Cláusula 18 del contrato y sus modificaciones (Otrosí No. 1):

NUEVA PÓLIZA RCE —SEGUROS DEL ESTADO S.A			
Predios, labores y operaciones	29/12/2025	07/04/2026	$350.181.000
Contratistas y subcontratistas	29/12/2025	07/04/2026	$350.181.000
Vehículos propios y no propios	29/12/2025	07/04/2026	$350.181.000
Responsabilidad civil patronal	29/12/2025	07/04/2026	$350.181.000

Responsabilidad civil cruzada	29/12/2025	07/04/2026	$350.181.000
Gastos médicos	29/12/2025	07/04/2026	$175.090.500
Perjuicios extrapatrimoniales	29/12/2025	07/04/2026	$350.181.000
Daño emergente y lucro cesante	29/12/2025	07/04/2026	$350.181.000
Pago anticipado	29/12/2025	29/12/2026	$281.867.185
Cumplimiento del contrato (10%)	29/12/2025	29/12/2026	$123.974.790,90
Estabilidad y calidad de la obra (20%) — 5 años desde acta recibo	Desde acta recibo final	07/05/2031	$247.949.581,80
Pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones laborales (5%)	29/12/2025	29/04/2029	$61.987.395,45

NUEVA PÓLIZA CUMPLIMIENTO — SEGUROS DEL ESTADO S.A.			
Pago anticipado	29/12/2025	29/12/2026	$281.867.185
Cumplimiento del contrato (10%)	29/12/2025	29/12/2026	$123.974.790,90
Estabilidad y calidad de la obra (20%) — 5 años desde acta recibo	Desde acta recibo final	07/05/2031	$247.949.581,80
Pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones laborales (5%)	29/12/2025	29/04/2029	$61.987.395,45

PARTES INTERESADAS

4.1 Contratante — INMLYCF

Supervisor del Contrato	Ing. Oscar Londoño Muñoz Ing. Camila Barrera (Profesional de apoyo)

4.2 Interventoría — Constructora Gilli SAS

Director de Interventoría	Ing. Javier Ayola
Residente de Interventoría	Ing. María Paula Rivera
Profesional SST	Martha Martínez
Ing. Electromecánico Interventoría	Edwin Abril
Maestro de obra	Miguel Ciro Buitron

4.3 Contratista — Cubingecol Ingeniería y Cubiertas SAS

Representante Legal Suplente	Ing. Johan Monsalve
Ingeniero director de Obra	Ing. Jerson Camilo Sánchez Páez
Ingeniero Residente	Ing. Juan Felipe González
Especialista en Gerencia	Ing. Juan Sebastián Trujillo
Ingeniero Electricista	Ing. Carlos Andrés Peralta
Profesional SST y Ambiental	Tatiana Álvarez
Maestro de Obra	Mauricio A. Enríquez

INDICADORES DE AVANCE

FLUJO DE CAJA :

Se realiza revisión del avance del flujo de caja semana a semana, teniendo en cuenta el programado presentado y aprobado por la interventoría y el ejecutado real. Se observa un aumento progresivo en la desviación del flujo de caja, originada por una novedad técnica identificada el 2 de febrero de 2026 en la estructura de cubierta del Bloque 2, descrita a continuación:

Descripción Técnica de la Novedad: Durante el recorrido previo al Comité de Obra No. 1 (02/02/2026), en compañía del Supervisor del contrato, Director Seccional de la entidad, Especialista Electromecánico, miembros de la Interventoría y el Contratista, se evidenció que la conducción de cargas de las cerchas hacia la estructura principal del Bloque 2 se realizaba mediante elementos no aptos para la transmisión de dichas cargas, encontrándose fuera de los parámetros establecidos en la Norma Colombiana de Construcción Sismo Resistente NSR-10. Esta situación exigió la suspensión inmediata de las actividades de ruta crítica asociadas a la cubierta, el levantamiento de planos, el rediseño estructural revisado por ingenieros especialistas de ambas partes, y la aprobación de planos taller para despiece y fabricación. El proceso tomó quince (15) días calendario, con aprobación definitiva el 17 de febrero de 2026.

Impacto en Cronograma y Flujo de Caja: Las actividades 1.3 (desmonte teja fibrocemento), 2.1 (suministro e instalación de acero de refuerzo) y la totalidad del Capítulo 3 (Cubiertas) permanecieron suspendidas durante aproximadamente tres (3) semanas, equivalentes al período comprendido entre el 02 y el 17 de febrero de 2026. Estas actividades conforman la ruta crítica del proyecto, por lo que su suspensión generó un impacto directo en la desviación del flujo de caja, ampliando la brecha entre lo programado (21,20%) y lo ejecutado (6,32%) hasta un 14,88% al corte del 28 de febrero de 2026. En términos económicos, la subejecución justificada asciende a $282.661.448. El contratista se encuentra en proceso de tramitar la correspondiente solicitud de ampliación de plazo ante la Interventoría y la Supervisión, con el fin de actualizar el cronograma y el flujo de caja con base en el diseño estructural definitivo aprobado.

Soportes de No Imputabilidad: Los retrasos no son atribuibles al contratista, toda vez que la novedad estructural fue identificada conjuntamente con la Interventoría y la Supervisión, y su atención requirió la participación de especialistas estructurales de ambas partes. Los soportes técnicos y administrativos que respaldan esta afirmación se encuentran debidamente referenciados y disponibles en el Informe Mensual Técnico No. 01 (Sección 8 y Capítulo 16), e incluyen: (i) Acta del Comité de Obra No. 1 del 02/02/2026 donde se identifica y documenta la novedad; (ii) correspondencia entre las partes sobre el proceso de rediseño estructural (Anexo 5 del Informe Técnico); (iii) aprobación de planos definitivos de estructura metálica

con fecha 17/02/2026 por parte de la Interventoría y la Supervisión; y (iv) informe de extracción de núcleos en columnas elaborado por MACG Ingeniería y Geotécnica SAS, como insumo para el diseño estructural. Se anexa el Informe Mensual Técnico 01 como documento soporte integral.

Semanas	Programado (PV)			Ejecutado (EV)			
FIN	% Semanal	% Acumulado	$ Acumulado	% Semanal	% Acumulado	$ Acumulado	DIFERENCIA F. DE CAJA
04/01/26	0%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
11/01/26	0%	0,00%	-	0,00%	0,00%	-	0,00%
18/01/26	0%	0,24%	3.003.454	0,00%	0,00%	-	0,24%
25/01/26	0%	0,24%	7.944.971	0,27%	0,27%	3.293.816	-0,02%
01/02/26	0%	0,64%	83.877.329	0,12%	0,38%	4.767.049	0,26%
08/02/26	6%	6,77%	149.922.432	0,12%	0,50%	6.258.077	6,26%
15/02/26	5%	12,09%	262.827.476	0,27%	0,77%	9.573.587	11,32%
28/02/26	9%	21,20%	361.060.912	5,55%	6,32%	78.399.464	14,88%

Al corte del 28 de febrero de 2026, el proyecto registra un avance ejecutado acumulado del 6,32% (EV = $78.399.464) frente a un avance programado del 21,20% (PV = $361.060.912), lo que representa una brecha negativa del 14,88%. Este resultado obedece a la novedad estructural identificada el 02/02/2026 en la cubierta del Bloque 2, descrita en detalle en la sección anterior. Los soportes técnicos, administrativos y la justificación de la no imputabilidad del atraso al contratista se encuentran ampliados en el Informe Técnico Mensual No. 01, el cual se anexa al presente informe.

SEGUIMIENTO PROGRAMACION A 28 FEBRERO 2026

Ítem	Capítulo / Actividad	Inicio Plan	Fin Plan	Costo ($)	Estado
—	**Acta de inicio**	29/12/2025	29/12/2025	$ 0	✓ **Completado**
—	**Actualización de pólizas**	30/12/2025	30/12/2025	$ 0	✓ **Completado**
—	**Análisis y evaluación estructural de la cubierta**	30/12/2025	27/01/2026	$ 0	✓ **Completado**
1	**PRELIMINARES**	28/01/2026	03/03/2026	**$ 30.773.566**	**En ejecución**
1.1	Demolición de pañete y terminado de muro en sitios afectados por humedad	28/01/2026	31/01/2026	$ 1.107.253	✓ **Completado**
1.2	Desmonte de cielorraso (superboard, fibra mineral) – Bloque 1 y 2	01/02/2026	09/02/2026	$ 8.132.880	**En ejecución**
1.3	Desmonte cubierta teja fibrocemento (Cubierta 7.1 – 7.3 ejecutadas, 9, 11, 12 pendientes)	04/02/2026	02/03/2026	$ 12.417.355	**En ejecución**
1.4–1.7	Desmonte cielorraso láminas, demolición pendientado, desmonte canales, retiro puente	10/02/2026	28/02/2026	$ 9.115.078	**En ejecución**
2	**ACERO DE REFUERZO PARA ESTRUCTURA DE CUBIERTA**	05/02/2026	03/03/2026	**$ 179.941.320**	**En ejecución**
2.1	Suministro e instalación de acero (Cubiertas 7.1 y 7.2 completadas, 7.3 en proceso, 9, 11, 12 pendientes)	05/02/2026	03/03/2026	$ 179.941.320	**30% avance Bloque 2**
3	**CUBIERTAS (Panel tipo sándwich PIR y accesorios)**	09/02/2026	08/03/2026	**$ 147.471.113**	**En ejecución**
3.1	Suministro e instalación panel sándwich PIR (Cubierta 7.1 ejecutada; 7.2 en proceso; 7.3, 9, 11, 12 pendientes)	11/02/2026	08/03/2026	$ 107.329.385	**En ejecución Bloque 2**
3.2–3.8	Kit fijación, accesorios acero pre-pintado, canales galvanizadas, flanches y guarda escoba	09/02/2026	08/03/2026	$ 40.141.728	**En ejecución**

CubingeCol Ingeniería y Cubiertas sas
Tel: 301 3323209
Cll 59 a bis # 5 – 53 OF 403 Chapinero alto – BOGOTA DC.
www.cubingeco.com

4	**IMPERMEABILIZACIONES**	10/03/2026	24/03/2026	**$ 18.396.930**	Sin iniciar
5	**CIELORRASOS**	11/03/2026	08/04/2026	**$ 53.573.458**	Sin iniciar
6	**INSTALACIONES HIDROSANITARIAS**	25/02/2026	04/03/2026	**$ 3.243.855**	Sin iniciar
7	**MUROS, PAÑETES Y ENCHAPES**	01/02/2026	28/04/2026	**$ 9.302.372**	**Parcial (1.1 y 1.2 en ejecutados)**
8	**BASES Y PISOS**	24/02/2026	10/03/2026	**$ 11.290.589**	Sin iniciar
9	**ELEMENTOS METÁLICOS**	19/02/2026	05/03/2026	**$ 5.919.456**	**En ejecución**
10	**PINTURAS**	08/04/2026	28/04/2026	**$ 76.200.839**	Sin iniciar
11	**INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y MECÁNICAS (incl. Ventilación Mecánica)**	17/02/2026	28/04/2026	**$ 703.634.411**	**En ejecución (Desmontes)**
			TOTAL, DEL CONTRATO	**$ 1.239.747.909**	**6,35% EV**

Las actividades de hito (Acta de inicio, actualización de pólizas y análisis estructural de cubierta) fueron ejecutadas oportunamente en el mes de enero 2026. En el período enero-febrero de 2026 se avanzó en demoliciones, desmontes de cielorrasos del Bloque 2, instalación de acero de refuerzo para cubiertas, e inicio actividad de instalación del panel sándwich PIR en la Cubierta. El Capítulo de instalaciones eléctricas y mecánicas ha iniciado la etapa de desmontes de equipos.

Análisis de Ruta Crítica Actualizada: Las actividades directamente afectadas por la novedad estructural y que conforman la ruta crítica del proyecto son: (1) Ítem 1.3 — Desmonte de cubierta en teja fibrocemento (Cubiertas 9, 11 y 12 pendientes al corte del informe); (2) Ítem 2.1 — Suministro e instalación de acero de refuerzo para estructura de cubierta (Cubiertas 7.2, 7.3, 9, 11 y 12 en proceso o pendientes); (3) Capítulo 3 — Cubiertas en panel tipo sándwich PIR (Cubiertas 7.2, 7.3, 9, 11 y 12 pendientes). Con la aprobación de los planos definitivos el 17/02/2026, estas actividades fueron reactivadas. La solicitud de ampliación de plazo en trámite busca ajustar las fechas de inicio y fin de estas actividades, de forma que el cronograma actualizado refleje la afectación real sobre la ruta crítica y permita una reprogramación técnicamente sustentada.

Estado Capítulo 11 — Instalaciones Eléctricas y Mecánicas (incl. Ventilación Mecánica): Este capítulo representa el 56,8% del valor total del contrato ($703.634.411 de $1.239.747.909) y es de carácter crítico para la ejecución del proyecto. Al corte del 28 de febrero de 2026 se han iniciado las actividades de desmonte y retiro de tableros y cableado existente (Ítem 11.1.1, con un 75% de avance), y el desmonte del sistema de extracción de aire del laboratorio de

toxicología (Ítem 11.8.7.1, con un 50% de avance). En lo que respecta al subsistema de ventilación mecánica y aires acondicionados: el subcontratista Acondicionando SAS tiene a cargo el diseño, fabricación y montaje del sistema; el contrato de subcontratación se encuentra activo y en ejecución. La validación de especificaciones técnicas fue realizada por el Ingeniero Electromecánico de la Interventoría (Ing. Edwin Abril). Los tiempos de fabricación y entrega de equipos serán informados en el siguiente corte, una vez se consolide la programación definitiva con el subcontratista, en el marco de la actualización del cronograma que se adelanta para la solicitud de ampliación de plazo.

SEGUIMIENTO PROGRAMA DE COMPRAS Y SUMINISTROS

Cada semana se realiza seguimiento al programa de compras y suministros en comité de obra, dando prioridad a los insumos que se deben tener en obra previa al inicio de la actividad en programación, para cuantificar el porcentaje de avance de cada ítem se toma de como referencia si se tiene ficha técnica, cotización, compra o contratación, fabricación y suministro final en obra. Se presenta el avance de compras y suministro de las actividades que a la fecha se debe realizar gestión con corte al 28 febrero 2026.

Insumo / Material	UND	Cant.	Precio Total	% Avance	Estado
Acero de construcción (perfiles y plataformas)	KG	5.156,35	$ 19.807.680	**80%**	**En Curso**
Panel sándwich PIR Calibre 28 – Cubierta completa	M2	450,11	$ 66.568.118	**100%**	**Completado**
Kit de fijación para cubierta 4" 1/16	UND	600	$ 1.440.000	**100%**	**Completado**
Acero pre-pintado CAL 24, desarrollo 210 mm	M2	78	$ 3.010.410	**50%**	**En Curso**
Acero pre-pintado CAL 24, desarrollo 600 mm	M2	146	$ 8.910.526	**40%**	**En Curso**
Lámina galvanizada CAL 20 – canales	M2	89,1	$ 4.239.734	**40%**	**En Curso**
Flanche galvanizado CAL 24 – desarrollo 22,5 cm	ML	33	$ 516.417	**40%**	**En Curso**

Flanche galvanizado CAL 24 – desarrollo 100 cm	ML	14,3	$ 895.094	**40%**	**En Curso**
Sikadur Anchorfix 4 (epóxico)	Tubo 600 ml	14,3	$ 1.871.355	**100%**	**Completado**
Lámina alfajor y ángulos – elementos metálicos	M2	2,14	$ 213.867	**20%**	**En Curso**
Manto asfáltico no autoprotegido 3 mm	Rollo	15,18	$ 4.506.942	**0%**	**Sin iniciar**
Lámina superboard 6 mm	UND	600,74	$ 12.670.741	**40%***	**Sin iniciar****

SEGUIMIENTO PROGRAMA DE PERSONAL EN OBRA

SEMANA	PERSONAL POR PROGRAMACION	PERSONAL EN OBRA	DIFERENCIA
04/01/26	0	0	0
11/01/26	0	0	0
18/01/26	0	0	0
25/01/26	3	3	0
01/02/26	3	3	0
08/02/26	6	3	3
15/02/26	6	3	3
28/02/26	8	10	(2)

El personal durante las tres primeras semanas del mes de febrero estuvo afectado por la novedad presentada en la estructura de cubierta del bloque 2, lo que obligo a desplazar actividades, lo que implica de la misma forma desplazar el personal que ejecutaría.

SEGUIMIENTO PROGRAMA EQUIPOS EN OBRA

Para el desarrollo de las actividades en el periodo de este informe se ha utilizado los siguientes equipos en obra.

EQUIPO	CANTIDAD	DISPONIBILIDAD
Andamio certificado Completo 8.0 M	1	Permanente
Pulidora eléctrica 9"	1	Permanente
Equipo de soldadura de arco	2	Bajo demanda
Pulidora eléctrica 4 ½ "(	2	Permanente
Taladro roto percutor	1	Permanente
Taladro 1/2"	1	Permanente
Mezcladora concreto 1bto	1	Bajo demanda

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El contrato inició el 29 de diciembre de 2025 y en el periodo evaluado se ejecutaron las actividades preliminares para el desarrollo del proyecto; el campamento de obra, cerramiento almacenaje suministros y residuos, armado andamio acceso, protección de mobiliario entidad, cerramiento protección otras áreas entre otras.
- Se ejecutó el 6,32% del valor del contrato ($78.399.463) frente al 21,20% programado ($361.060.912). La diferencia del 14,88% es plenamente justificada por la novedad estructural identificada el 02/02/2026 en la cubierta del Bloque 2, consistente en elementos de transmisión de cargas no aptos según la NSR-10. Esta

situación fue documentada conjuntamente con la Interventoría y la Supervisión y no es atribuible al contratista. Los soportes se encuentran en el Informe Técnico Mensual No. 01 (Actas de Comité, Anexo 5 de Correspondencia de Diseños Estructurales, planos aprobados el 17/02/2026).

- Los planos definitivos de estructura metálica fueron aprobados el 17/02/2026 y las actividades de ruta crítica (Ítems 1.3, 2.1 y Capítulo 3) se reactivaron, con un rezago de aproximadamente tres (3) semanas respecto al inicio teórico programado. Dicho rezago no es atribuible al contratista, toda vez que la novedad estructural fue identificada y gestionada conjuntamente con la Interventoría y la Supervisión, y su atención requirió procesos técnicos de rediseño que escapan al control del contratista. Se tramitará la respectiva justificación mediante solicitud de prórroga en la próxima semana, incluyendo cronograma y flujo de caja actualizados.
- Se realizaron 4 comités de obra formales durante el periodo.
- El Capítulo 11 (Instalaciones Eléctricas y Mecánicas, incluida Ventilación Mecánica) representa el 56,8% del valor total del contrato ($703.634.411), constituyéndose en el componente de mayor peso económico del proyecto. Al corte del informe se han iniciado las actividades de desmonte (retiro de tablero, cableado y sistema de extracción del laboratorio de Toxicología). El subcontratista Acondicionando SAS tiene a cargo el diseño, fabricación y montaje del sistema; especificaciones validadas por el Ing. Electromecánico de la Interventoría. Los tiempos de fabricación y entrega de equipos serán reportados en el próximo corte mensual.
- Se recomienda solicitar la ampliación de plazo sustentada en la novedad estructural documentada, y actualizar el cronograma y el flujo de caja con base en el diseño definitivo aprobado el 17/02/2026, incorporando la reprogramación de las actividades de ruta crítica afectadas.

El presente informe fue elaborado con base en el Plan de Gerencia del Proyecto versión V2 (CUBINGECOL-IMLYCF) y los programas de seguimiento actualizados al 28 de febrero de 2026.

Se anexa informe técnico 01, en donde esta ampliada la información de la novedad presentada en la estructura de cubierta del bloque 2, con la debida correspondencia y acciones realizadas de las partes interesadas para subsanar la novedad. Y se amplía los avances de los capítulos presupuestales.

INFORME MENSUAL 01 CUBINGECOL CTO 153 SG 2025.zip

Ing. Johan Alberto Monsalve

Representante legal suplente – CUBINGECOL SAS

Ing. Javier Ayola

Director Interventoría – Constructora Gillis SAS

Pereira, Risaralda – Marzo 18 de 2026