INFORME FINAL DE SUPERVISIÓN
CONTRATO DE OBRA PÚBLICA No. 2749-25

ASUNTO: Informe Final de Supervisión y soporte para la liquidación contractual.

Objeto: Adecuación y mantenimiento del comedor, de las aulas y del cerramiento para el Establecimiento Educativo Ciudadela Educativa del Magdalena Medio, en el Distrito de Barrancabermeja, Santander.

Contratista: ADR OBRAS Y CONSULTORÍAS S.A.S.

Representante Legal: Mayra Alejandra Velasco.

Valor Inicial: $327.932.776,00

Valor Adicional No. 01: $155.715.417,00

Valor Final: $483.648.193,00

Plazo inicial: un (1) mes.

Plazo Adicional No. 01: Un (1) mes.

Plazo total: Dos (2) meses.

Fecha de inicio: 16 de septiembre de 2025.

Fecha de Suspensión: 08 de octubre de 2025.

Fecha de reinicio: 17 de diciembre de 2025.

Fecha de Terminación: 23 de enero de 2026.

Fecha de Recibo Final: 27 de marzo de 2026.

Estado Actual: Ejecutado y recibido a satisfacción.

Supervisor: Secretaría Distrital de Infraestructura.

Apoyo Técnico a la Supervisión: Arq./Ing. Javier Triana Vilardi.

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Registro fotográfico final.

1. ANTECEDENTES CONTRACTUALES

El Distrito de Barrancabermeja suscribió el Contrato de Obra Pública No. 2749-25 con la firma ADR OBRAS Y CONSULTORÍAS S.A.S., cuyo objeto consistió en la adecuación y mantenimiento del comedor, aulas y cerramiento para el Establecimiento Educativo Ciudadela Educativa del Magdalena Medio.

El contrato fue celebrado el 19 de agosto de 2025 por valor inicial de TRESCIENTOS VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($327.932.776,00), suscribiéndose el Acta de Inicio el 16 de septiembre de 2025.

Durante la ejecución contractual se identificaron condiciones reales de obra que hicieron necesario revisar las cantidades inicialmente previstas para las actividades de impermeabilización y acondicionamiento de cubierta, situación que motivó la suspensión temporal del contrato y posteriormente la aprobación de una adición en valor y plazo.

2. DESARROLLO CONTRACTUAL

Durante la ejecución se adelantaron actividades relacionadas con:

- Adecuación y mantenimiento del comedor escolar.
- Reparación y mejoramiento de aulas.
- Construcción y adecuación de cerramiento.
- Impermeabilización de cubiertas.
- Adecuación de sistemas de drenaje superficial.
- Reposición y mejoramiento de acabados.

Las actividades fueron ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas contractuales y a las condiciones reales encontradas en obra.

3. JUSTIFICACIÓN DE LAS MAYORES CANTIDADES DE OBRA

Durante el desarrollo de las actividades de acondicionamiento de cubierta e impermeabilización se evidenciaron mayores cantidades de obra respecto a las inicialmente proyectadas.

Particularmente, las actividades asociadas a mortero de nivelación, emulsión asfáltica y manto asfáltico pasaron de aproximadamente 113 m² inicialmente proyectados a más de 446 m² efectivamente requeridos.

Las variaciones obedecieron a condiciones reales de la infraestructura existente al momento de intervenir, incluyendo deficiencias de pendientes, presencia de grietas, filtraciones y deterioro generalizado del sistema de impermeabilización.

Estas circunstancias no modificaron el objeto contractual, sino que correspondieron a mayores cantidades necesarias para garantizar la funcionalidad y estabilidad de las obras.

4. MODIFICACIONES CONTRACTUALES

Con fundamento en los soportes técnicos elaborados por la supervisión, se aprobó la Adición No. 01 en valor y plazo.

Valor inicial: $327.932.776,00

Valor adicional: $155.715.417,00

Valor final: $483.648.193,00

Incremento: 47,48%

La modificación contractual contó con disponibilidad y respaldo presupuestal suficientes, manteniéndose dentro de los límites previstos por la Ley 80 de 1993.

5. ANÁLISIS TÉCNICO DE LA EJECUCIÓN

La supervisión verificó permanentemente:

- Cumplimiento de especificaciones técnicas.
- Calidad de materiales.
- Correcta ejecución de las actividades.
- Correspondencia entre cantidades ejecutadas y memorias de cálculo.
- Funcionamiento de las soluciones implementadas.

Como resultado del seguimiento efectuado, se constató que las obras ejecutadas cumplen los requisitos de estabilidad, funcionalidad, calidad y durabilidad exigidos por la entidad contratante.

6. ANÁLISIS ADMINISTRATIVO

La supervisión verificó el cumplimiento de las obligaciones contractuales relacionadas con:

- Personal mínimo requerido.
- Programación de actividades.
- Informes de ejecución.
- Seguridad social y parafiscales.
- Actualización de garantías.
- Entrega documental exigida.

No se evidenciaron incumplimientos que impidieran el recibo final de las obras ejecutadas.

7. ANÁLISIS FINANCIERO

El balance económico final del contrato corresponde a:

Valor Inicial:
$327.932.776,00

Valor Adicional:
$155.715.417,00

Valor Final:
$483.648.193,00

Porcentaje ejecutado:
100%

De acuerdo con las actas de pago y el balance final de cantidades, la totalidad de los recursos contratados fue ejecutada conforme a las actividades efectivamente desarrolladas.

8. ANÁLISIS JURÍDICO

La ejecución contractual se desarrolló conforme a:

- Constitución Política de Colombia.
- Ley 80 de 1993.
- Ley 1150 de 2007.
- Decreto 1082 de 2015.
- Principios de planeación, responsabilidad, economía y transparencia.

Las modificaciones contractuales aprobadas se encuentran soportadas en circunstancias técnicas verificadas durante la ejecución, sin que se evidencie

modificación del objeto contractual ni vulneración de las disposiciones legales aplicables.

9. RECIBO FINAL DE LAS OBRAS

Con fundamento en las verificaciones efectuadas en campo, revisión documental, memorias de cantidades, registros fotográficos y pruebas funcionales realizadas, la supervisión determinó que las actividades objeto del Contrato No. 2749-25 fueron ejecutadas satisfactoriamente.

En consecuencia, mediante Acta de Entrega y Recibo Final a Satisfacción suscrita el 27 de marzo de 2026 se recibió el proyecto a entera satisfacción del Distrito de Barrancabermeja.

10. CONCLUSIONES

PRIMERA. El contratista ejecutó el cien por ciento (100%) del objeto contractual.

SEGUNDA. Las mayores cantidades de obra ejecutadas obedecieron a condiciones reales verificadas en campo y fueron necesarias para garantizar la estabilidad, funcionalidad y durabilidad de la infraestructura intervenida.

TERCERA. La Adición No. 01 en valor y plazo se encuentra técnica, administrativa, financiera y jurídicamente soportada.

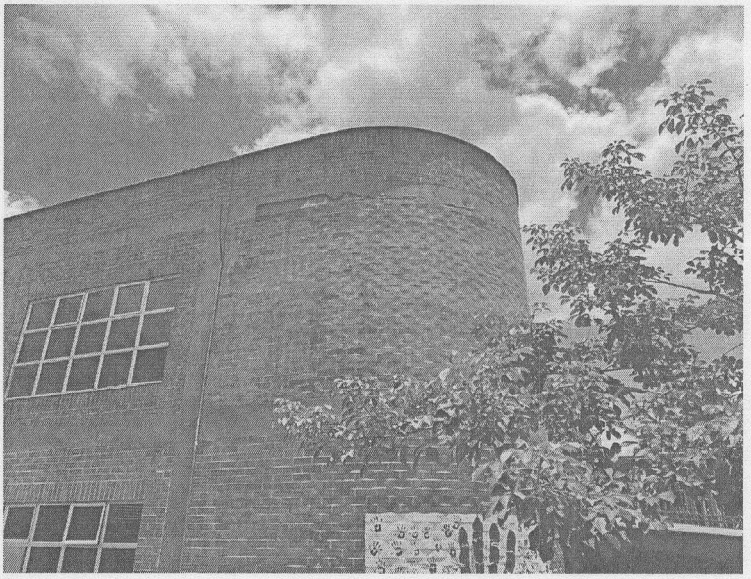
CUARTA. Las obras ejecutadas cumplen las especificaciones técnicas exigidas por la entidad contratante.

QUINTA. No se evidencian situaciones que impidan el recibo final y la liquidación bilateral del contrato.

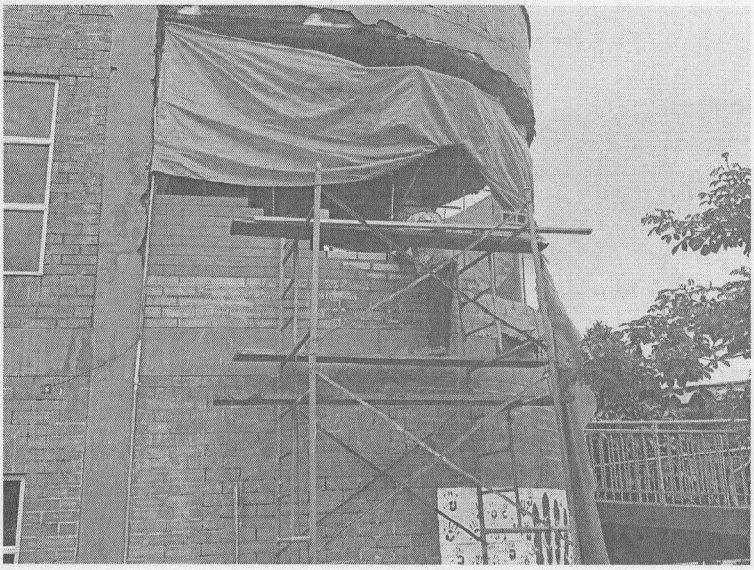
SEXTA. Se recomienda adelantar el trámite de liquidación contractual conforme a la normatividad vigente.

Arq./Ing. JAVIER TRIANA VILARDI
Apoyo Técnico a la Supervisión
Secretaría Distrital de Infraestructura
Distrito de Barrancabermeja

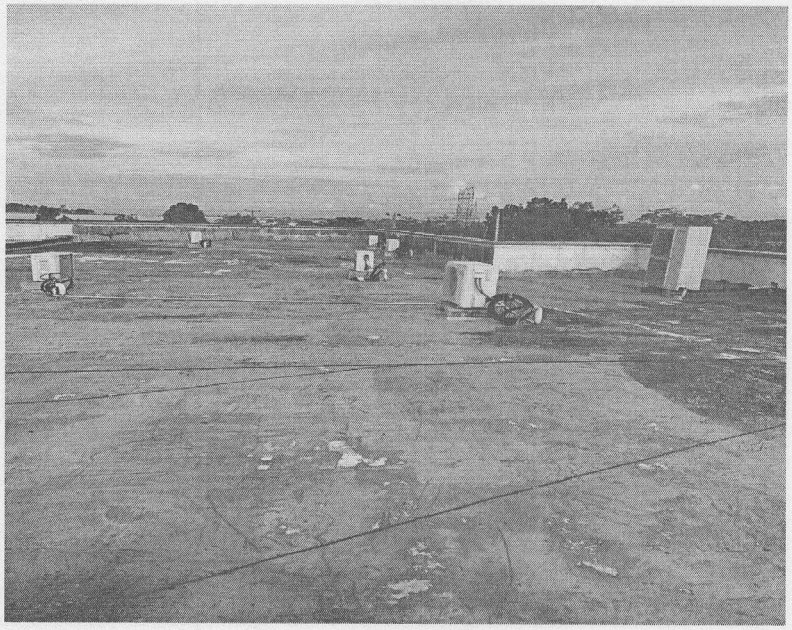
REGISTRO FOTOGRÁFICO FINAL.



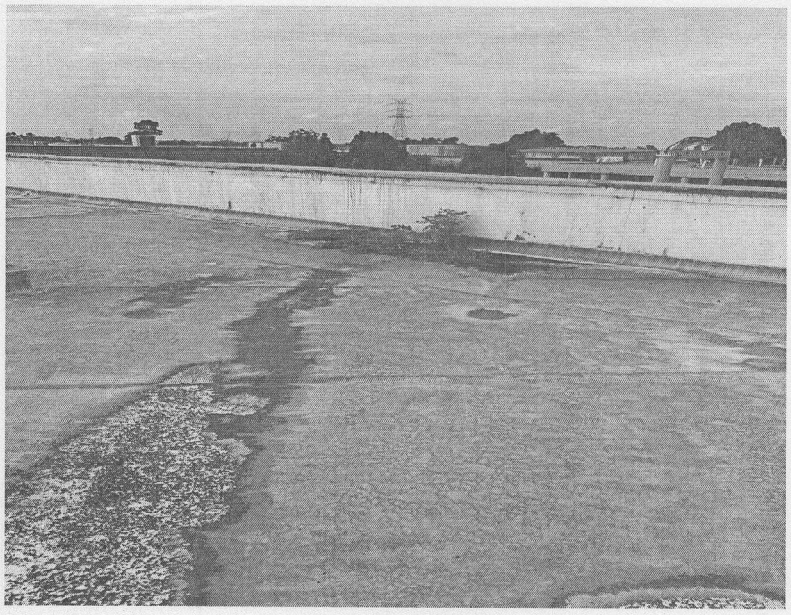
Vista exterior de fachada en ladrillo a la vista, donde se evidencia afectación localizada en el borde superior curvo, con desprendimiento de pañete y deterioro del acabado perimetral.



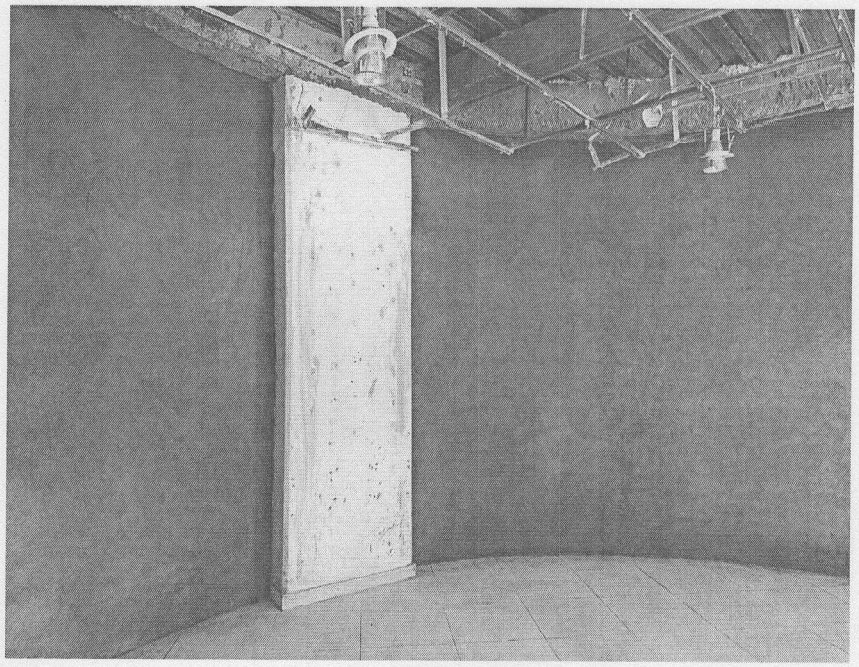
Detalle de intervención en fachada curva, con retiro parcial de mampostería y acabados deteriorados, evidenciando trabajos de reparación en zona afectada por desprendimientos y deterioro del elemento perimetral.



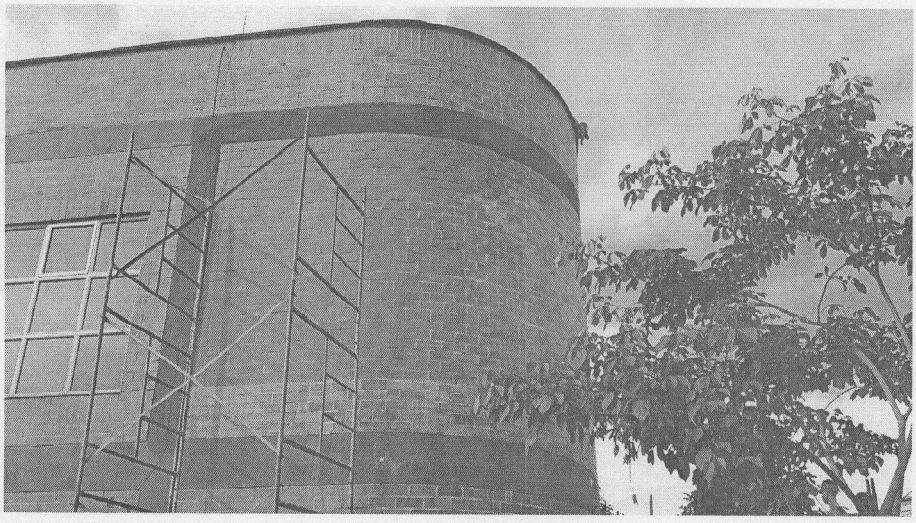
Vista general de cubierta plana existente, con presencia de equipos de aire acondicionado, manchas superficiales, deterioro del acabado impermeable y zonas con aparente acumulación o escorrentía de aguas lluvias.



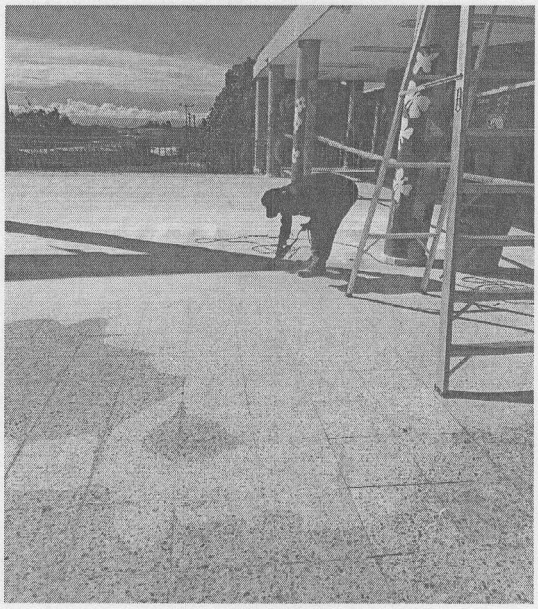
Registro de cubierta plana con evidencia de manchas de humedad, deterioro superficial del manto impermeabilizante y presencia de vegetación espontánea en zona de borde, indicativa de falta de mantenimiento y acumulación de material orgánico.



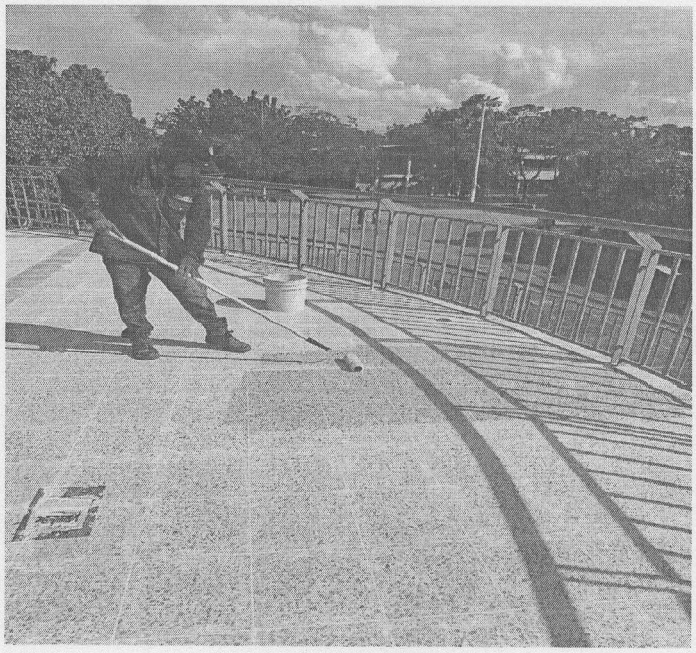
Vista interior de área intervenida con pañete o revoque nuevo en muros, evidenciando actividades de resane, recuperación de superficies verticales y adecuación del espacio interior.



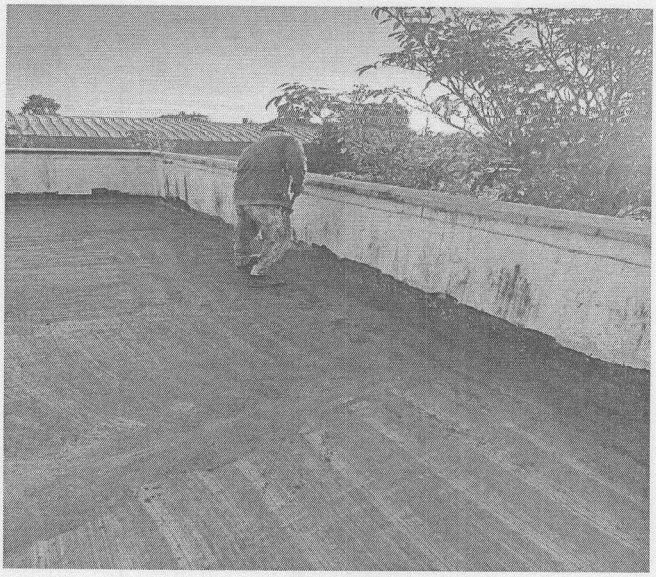
Vista exterior de la fachada curva en ladrillo a la vista, donde se evidencia la reparación del elemento perimetral superior y el acabado final de las franjas arquitectónicas en color azul, con restitución de la continuidad estética y funcional de la fachada intervenida.



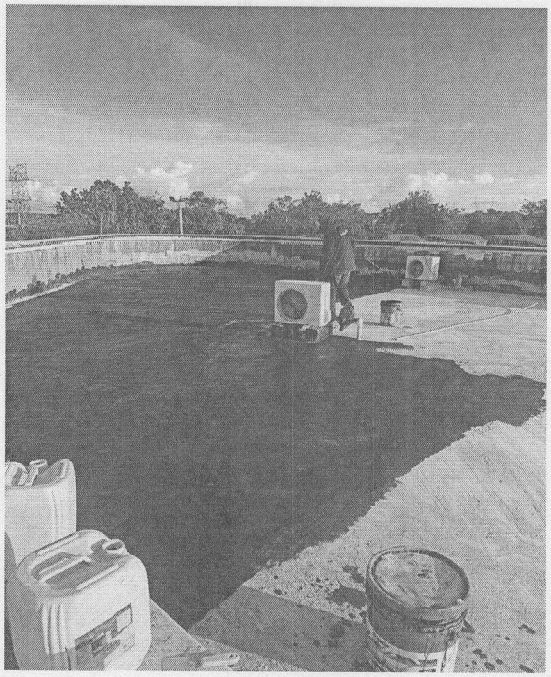
Apertura y limpieza de juntas en el piso de la terraza exterior, mediante una herramienta eléctrica, como actividad preparatoria para la aplicación del sistema de impermeabilización, garantizando mejores condiciones de adherencia, sellado y protección frente a filtraciones.



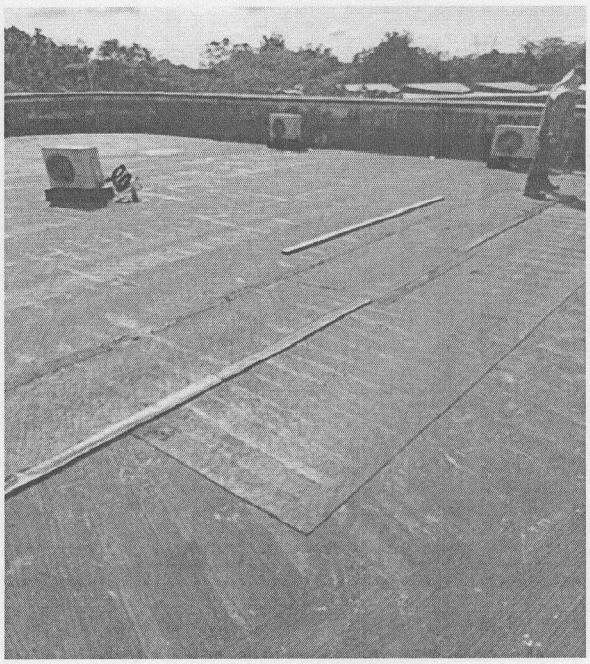
Actividad de aplicación de recubrimiento o acabado superficial sobre piso de terraza, con delimitación preventiva del área mediante cinta de seguridad.



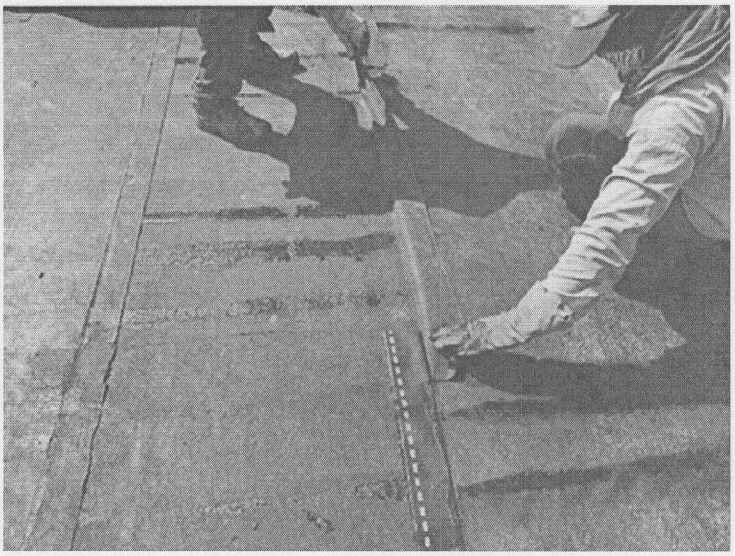
Proceso de preparación y aplicación de sistema impermeabilizante en cubierta plana, incluyendo tratamiento de encuentros con pretiles y elementos de borde.

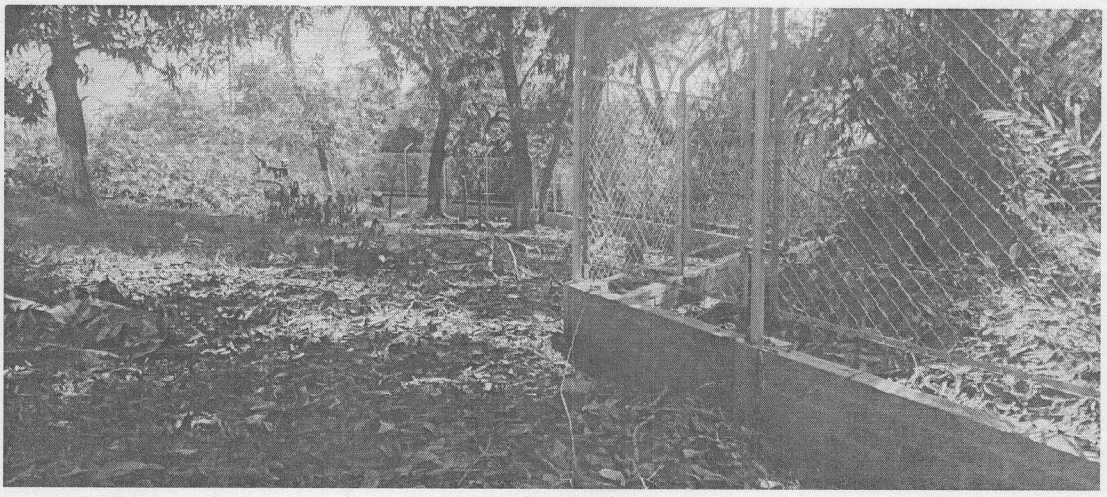


Aplicación de recubrimiento impermeabilizante en cubierta plana, con atención a zonas de equipos de aire acondicionado y puntos críticos de posible filtración.



Se evidencia la ejecución del sistema de impermeabilización mediante la instalación y termofusión de manto asfáltico sobre la superficie previamente nivelada e imprimada, garantizando la continuidad de la membrana impermeable, la estanqueidad de la cubierta y la protección de la infraestructura frente a filtraciones y humedades. Esta actividad hace parte de las labores de acondicionamiento de cubierta ejecutadas dentro del Contrato de Obra Pública No. 2749-25 para asegurar la funcionalidad y durabilidad de las áreas intervenidas





Se observa la construcción del cerramiento perimetral ejecutado mediante la instalación de malla eslabonada galvanizada soportada sobre estructura metálica y sobrecimiento en mampostería de ladrillo, solución implementada como ajuste técnico derivado de las condiciones reales de obra. Esta intervención permitió mejorar las condiciones de seguridad, control de acceso, estabilidad y durabilidad del cerramiento del Establecimiento Educativo Ciudadela Educativa, garantizando la protección de la comunidad educativa y el adecuado funcionamiento de la infraestructura intervenida.

