Pereira, 29 de julio de 2026

Doctora

DIANA YANETH OSORIO BERNAL
Secretaria de infraestructura
Pereira

Doctor

JUAN PABLO TAMAYO FRANCO
Secretaría de Cultura
Ordenador del Gasto
Pereira

Asunto: Justificación de Adición No.1, Prórroga No.2 y Modificación No.1 al contrato de obra No. 4518-2025

De conformidad con lo previsto en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, decreto 1082 de 2015 y demás normas reglamentarias del Estatuto General de la contratación, que disponen que toda obligación contractual en la que haga parte una entidad debe estar precedida de un estudio, en el que se materialice la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación y las apropiaciones presupuestales correspondientes, el equipo técnico de la Secretaría de infraestructura, se permiten presentar el presente estudio técnico, jurídico y financiero que justifica la necesidad de efectuar prórroga No.2, adición No.1 y modificación No.1 al contrato de obra cuyo objeto es **"REALIZAR LA REPARACION Y ADECUACION DE LA CUBIERTA DEL TEATRO MUNICIPAL SANTIAGO LONDOÑO DEL MUNICIPIO DE PEREIRA."**, previo a las siguientes consideraciones:

La Administración Municipal, mediante la Comunicación de Aceptación de la Oferta de fecha 21 de octubre de 2025, adjudicó y designó al señor GONZAGA VALENCIA HERRERA, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.082.352, como contratista para la ejecución del contrato de obra cuyo objeto es: "REALIZAR LA REPARACIÓN Y ADECUACIÓN DE LA CUBIERTA DEL TEATRO MUNICIPAL SANTIAGO LONDOÑO DEL MUNICIPIO DE PEREIRA".

1. ANÁLISIS JURÍDICO

La solicitud de adición, prórroga y modificación contractual encuentra sustento en el marco normativo de la contratación estatal, particularmente en lo dispuesto por el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, el cual establece que, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y con el propósito de cumplir los fines estatales, las entidades públicas pueden modificar de común acuerdo las condiciones inicialmente pactadas, siempre que dichas modificaciones se encuentren dentro de los límites de la legalidad.

En concordancia con lo anterior, los artículos 14 y 16 de la Ley 80 de 1993 reconocen la facultad de la Administración para introducir modificaciones a los contratos estatales, ya sea de manera unilateral o bilateral, cuando ello resulte necesario para evitar la paralización de la ejecución contractual, garantizar la continuidad del servicio o asegurar la adecuada satisfacción del interés general. En este sentido, tanto la adición de recursos como la prórroga del plazo contractual constituyen mecanismos legítimos para asegurar la culminación del objeto contratado cuando sobrevienen circunstancias técnicas o materiales que así lo exigen.

La Sentencia C-300 de 2012 reafirmó que los contratos estatales pueden ser modificados cuando ello resulte indispensable para la consecución de los fines del Estado, destacando que estas modificaciones pueden materializarse mediante acuerdos bilaterales, en aplicación de los principios de buena fe, equilibrio contractual y colaboración entre las partes.

De igual forma, el Expediente 20811 del 14 de octubre de 2011 ha señalado que las adiciones y demás modificaciones contractuales deben responder a necesidades objetivas, verificables y debidamente soportadas técnica y financieramente durante la ejecución del contrato, condiciones que se cumplen en el presente caso.

En efecto, la necesidad de la adición presupuestal se encuentra sustentada en la incorporación de actividades e insumos no previstos inicialmente, pero necesarios para la correcta ejecución del objeto contractual, mientras que la prórroga del plazo se justifica en los retrasos derivados de dichas circunstancias, haciendo indispensable ampliar el término de ejecución para garantizar la culminación de la obra sin afectar su calidad ni funcionalidad.

Lo anterior se encuentra debidamente soportado en los informes del contratista, el cronograma actualizado, las visitas técnicas de seguimiento y el concepto favorable emitido por la supervisión del contrato, en observancia del principio de planeación consagrado en el artículo 26 de la Ley 80 de 1993.

Así mismo, estas medidas se enmarcan en el principio de eficacia de la función administrativa previsto en el artículo 209 de la Constitución Política, en cuanto permiten adoptar decisiones oportunas y adecuadas para asegurar la continuidad de la ejecución contractual y la satisfacción del interés general.

En consecuencia, la adición, prórroga y modificación propuesta cumplen con los criterios de necesidad, razonabilidad y proporcionalidad, en la medida en que constituyen medidas idóneas para garantizar la correcta ejecución del contrato, la culminación de las actividades requeridas y el cumplimiento de la finalidad pública perseguida.

Finalmente, resulta procedente efectuar la Modificación No. 1 al numeral 17 del estudio previo y el literal d) del numeral 8 de la aceptación de la oferta, relacionada específicamente con el amparo de estabilidad y calidad de la obra, con el fin de ajustar la vigencia de la garantía a los parámetros establecidos en la normativa vigente en materia de contratación estatal, garantizando así una adecuada cobertura de los riesgos asociados a la ejecución contractual, en armonía con los principios de responsabilidad, planeación y protección del interés público.

ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE PLANEACIÓN Y PREVISIÓN

De conformidad con la información técnica aportada por el contratista durante la ejecución del Contrato de Obra No. 4518 de 2025, se evidencia que las actividades inicialmente previstas estuvieron orientadas al mantenimiento de la cubierta del Teatro Municipal Santiago Londoño, conforme a las condiciones visibles y al alcance definido durante la etapa precontractual. Sin embargo, una vez iniciadas las labores y efectuadas las inspecciones detalladas sobre los diferentes componentes que conforman el sistema de cubierta, se identificaron patologías, deterioros y condiciones constructivas que no podían determinarse con precisión antes del inicio de la intervención, debido a que gran parte de estas se encontraban ocultas o requerían la ejecución de actividades preliminares para su diagnóstico integral.

Como resultado de las revisiones técnicas realizadas en campo, se evidenciaron afectaciones asociadas al avanzado deterioro de canales principales, perimetrales y menores, elementos de drenaje, boquillas, remates, caballetes, limatesas y demás componentes complementarios de la cubierta, cuya condición actual compromete la adecuada evacuación de aguas lluvias y genera filtraciones y humedades al interior de la edificación. Adicionalmente, se identificó la necesidad de ejecutar actividades de reparación, impermeabilización, adecuación y reemplazo de elementos que no se encontraban contempladas dentro del alcance inicial del contrato, pero que resultan indispensables para garantizar la funcionalidad, durabilidad y efectividad de la intervención que se adelanta.

Ahora bien, en el desarrollo de las diversas labores constructivas se identificaron situaciones que no pudieron advertirse en la fase precontractual ni en el proceso de planificación inicial, debido a que permanecían ocultas. Estas condiciones se hicieron evidentes únicamente al ejecutar intervenciones directas sobre las áreas objeto de obra, así como durante las actividades de desmonte y retiro de componentes constructivos del inmueble.

Las inspecciones realizadas en campo permitieron verificar la incidencia de factores climáticos en el deterioro progresivo de la edificación. Asimismo, se detectaron filtraciones de humedad que se identificaron mientras se adelantaban los trabajos, afectando distintos elementos del edificio y evidenciando la necesidad de implementar soluciones técnicas complementarias a las previstas inicialmente en el alcance del proyecto.

La incorporación de estas actividades adicionales, que no fueron posibles de definir al inicio del proceso contractual, hace imprescindible ajustar la programación vigente de la intervención. Dichas labores resultan fundamentales para garantizar la adecuada culminación de la obra.

En consecuencia, y teniendo en cuenta que las actividades adicionales requeridas obedecen a condiciones técnicas verificadas durante la ejecución contractual y necesarias para atender integralmente las problemáticas identificadas en la infraestructura intervenida, se hace necesario ampliar el plazo de ejecución en veinte (20) días calendario y adicionar recursos por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE ($35.499.230), con el fin de garantizar la correcta culminación del objeto contractual, la calidad de las obras ejecutadas y la protección de la inversión pública realizada sobre la edificación.

2. VIABILIDAD TÉCNICA DE LA SOLICITUD:

2.1 JUSTIFICACIÓN DE ADICIÓN 1 Y PRÓRROGA 2

De acuerdo con el análisis técnico realizado por la Dirección de Obras de Infraestructura y Equipamiento Urbano, se verificaron los soportes presentados por el contratista GONZAGA VALENCIA HERRERA, mediante oficio radicado el 5 de junio de 2026. A partir de esta revisión se evidencia que la solicitud de adición presupuestal por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE ($35.499.230) y la prórroga por veinte (20) días calendario presentado por el contratista se encuentran justificadas en aspectos de carácter técnico y normativo que afectan directamente la ejecución del proyecto. A partir de esta revisión se evidencian las siguientes consideraciones:

Del análisis técnico realizado a la cubierta del Teatro Municipal Santiago Londoño se evidencia un problema funcional de carácter progresivo, asociada principalmente a la obsolescencia, deterioro acumulado y ausencia prolongada de mantenimiento de los diferentes elementos que conforman el sistema de cubiertas, situación que no fue completamente previsible al momento de la estructuración inicial del contrato.

Si bien la teja Standing Seam tipo sándwich, la cual fue instalada hace aproximadamente cinco (5) años según informa el contratista, se encuentra en términos generales en buen estado, el diagnóstico permite establecer que su configuración geométrica y los empalmes finales hacia las canales impiden el acceso para labores de inspección, limpieza y mantenimiento, obligando al tránsito peatonal directamente sobre las canales. Esta condición ha acelerado de manera significativa el deterioro de dichos elementos y ha generado afectaciones indirectas sobre la propia teja, como procesos de corrosión, contaminación del núcleo aislante y proliferación de vegetación.

Adicionalmente, se identificó un alto grado de deterioro en limatesas y caballetes, los cuales presentan corrosión generalizada, fallas en tornillería, traslapos y sellos, convirtiéndose en focos activos de filtración que generan humedades permanentes al interior del teatro, afectando zonas sensibles como la silletería, la tramoya y el escenario.

El sistema de canales, tal como lo manifiesta el contratista, tiene una antigüedad superior a los cuarenta (40) años, el cual constituye el principal origen de las patologías observadas. Las canales principales y perimetrales han sido sometidas históricamente a tránsito peatonal continuo, sin haber sido diseñadas estructuralmente para dicha carga, lo que ha producido pandeos, grietas longitudinales, deformaciones, pérdida de pendiente hidráulica y empozamientos permanentes. A esto se suma la presencia de reparaciones parciales e inadecuadas con mantos asfálticos superpuestos, que lejos de solucionar el problema, han generado nuevas zonas de retención de agua y acelerado los procesos de corrosión desde el interior de la lámina.

En sectores específicos, como la fachada de la Calle 18, la situación es especialmente crítica debido a la interferencia de elementos estructurales existentes (cabezales de columnas) que reducen la sección hidráulica de las canales, provocando rebosamientos

que descargan directamente sobre la fachada y generan deterioro visible en los paramentos exteriores del teatro.

Por su parte, el sistema de boquillas y bajantes presenta un estado de deterioro prácticamente total, con conexiones inexistentes, boquillas oxidadas y pérdidas de continuidad hidráulica, permitiendo que las aguas lluvias se filtren hacia el interior del edificio y hacia los muros perimetrales. Esta condición ha generado afectaciones recurrentes en el interior del teatro y representa un riesgo directo para bienes patrimoniales, como el piano antiguo ubicado en el área posterior del escenario.

Finalmente, se evidencia que, con el alcance contractual inicialmente previsto, solo es posible atender de manera parcial las filtraciones más críticas, sin lograr una intervención integral que garantice la funcionalidad, durabilidad y vida útil del sistema de cubiertas en su conjunto. Persisten frentes de obra indispensables relacionados con nivelación, impermeabilización total, reposición de elementos metálicos deteriorados y adecuación de accesos para mantenimiento, los cuales resultan determinantes para evitar la reaparición de humedades y la progresión del daño estructural y arquitectónico del teatro.

El balance de obra elaborado por el contratista demuestra que los recursos inicialmente asignados son insuficientes para cubrir la totalidad de las actividades requeridas para las reparaciones y adecuaciones de la obra, no obstante, las actividades incluidas en esta solicitud son prioritarias para asegurar la funcionalidad de los puntos críticos intervenidos.

En cuanto al plazo contractual, el análisis de los cronogramas y las condiciones de ejecución evidencia que las nuevas actividades implican procesos constructivos especializados. Por tal razón, la prórroga de veinte (20) días resulta técnica y operativamente razonable, permitiendo la adecuada ejecución de las obras adicionales y la culminación del proyecto sin comprometer la calidad, estabilidad y seguridad estructural.

Adicionalmente, el contratista no presentará reclamaciones por mayor permanencia ni costos indirectos derivados de esta solicitud, lo cual garantiza la estabilidad financiera del contrato y el uso eficiente de los recursos públicos asignados.

De acuerdo con los informes técnicos y el seguimiento de la supervisión, el proyecto presenta un avance físico del 90%. Este porcentaje evidencia que la obra se encuentra en plena etapa de ejecución, lo que hace necesario contar con la adición presupuestal y la ampliación de plazo de manera oportuna, con el fin de no generar retrasos en la secuencia constructiva.

Adicionalmente, se verifica el cumplimiento de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, según el cual los contratos estatales no podrán adicionarse en más del cincuenta por ciento (50%) de su valor inicial. En el presente caso, el Contrato de Obra No. 4518-2025 fue celebrado por valor de SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS M/CTE ($71.637.470), por su parte, la Adición No. 1 propuesta asciende a TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE ($35.499.230). En consecuencia, la adición solicitada representa un valor inferior al 50% del valor inicial del contrato, encontrándose dentro de los limites legales establecidos por

el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, razón por la cual resulta jurídicamente procedente su aprobación. Respecto a la determinación del valor de la Adición No. 1, se precisa que este fue establecido a partir de la elaboración de los correspondientes Análisis de Precios Unitarios (APU) para cada una de las actividades adicionales requeridas durante la ejecución del contrato por parte del contratista de obra. Para tal efecto, se realiza un estudio de mercado que incluye la consulta y comparación de cotizaciones de materiales para la ejecución de las actividades identificadas en campo. Como resultado de dicho ejercicio, y en aplicación de los principios de economía, responsabilidad y eficiencia en el manejo de los recursos públicos, se adopta como base para la estructuración de los APU el menor valor de las cotizaciones presentadas por el contratista para cada uno de los insumos requeridos, garantizando que los precios incorporados correspondan a valores de mercado verificables y razonables. En consecuencia, el valor de la adición presupuestal obedece a una metodología objetiva de cuantificación de costos, sustentada técnicamente mediante los respectivos análisis de precios unitarios y soportada financieramente en las condiciones reales del mercado al momento de la solicitud.

En consecuencia, y con fundamento principal en la verificación realizada por esta Dirección, el equipo técnico de la dirección operativa de Obras de Infraestructura y Equipamiento Urbano considera TÉCNICAMENTE VIABLE otorgar la Prórroga No. 02 y la adición No. 1 al Contrato de Obra No. 4518-2025, con el fin de asegurar la culminación adecuada de la reparación y adecuación de la cubierta del Teatro Municipal Santiago Londoño del Municipio de Pereira.

2.2 JUSTIFICACIÓN Y VIABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN No. 1

En la estructuración del proceso contractual y en la suscripción del Contrato de Obra No. 4518-2025 se estableció para el amparo de estabilidad y calidad de la obra una vigencia de seis (6) meses, término que resulta insuficiente frente a la naturaleza del contrato y a los estándares normativos y técnicos aplicables en materia de estabilidad y calidad de las obras ejecutadas. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 80 de 1993, las entidades estatales deberán exigir a los contratistas las garantías necesarias para amparar el cumplimiento de las obligaciones contractuales, en desarrollo de los principios de responsabilidad, transparencia y protección del interés público.

En concordancia con lo anterior, el Decreto 1082 de 2015, que reglamenta el sistema de compras y contratación pública, establece el régimen de garantías en la contratación estatal y dispone que en los contratos de obra debe exigirse el amparo de estabilidad y calidad de la obra, cuya vigencia deberá corresponder a lo previsto en el artículo 2.2.1.2.3.1.14, modificado por el artículo 3 del Decreto 399 de 2021, el cual establece que dicha garantía debe tener una vigencia no inferior a cinco (5) años contados a partir de la fecha en la cual

la Entidad Estatal recibe a satisfacción la obra.

No obstante, la misma disposición normativa establece que la Entidad Estatal podrá determinar condiciones diferentes respecto a la suficiencia de la garantía cuando existan razones técnicas debidamente justificadas por un experto en la materia objeto del contrato, lo cual debe quedar consignado en los documentos del proceso contractual.

En ese sentido, y atendiendo a la naturaleza, alcance y características técnicas de las actividades contempladas en el contrato, las cuales corresponden a labores de mantenimiento y adecuaciones locativas en infraestructura existente, y no a la ejecución de obras estructurales de gran complejidad ni a la construcción de nuevas edificaciones, se considera técnicamente razonable establecer una vigencia del amparo de estabilidad y calidad de la obra por un término de tres (3) años contados a partir de la suscripción del acta de recibo final.

Lo anterior, teniendo en cuenta que las actividades desarrolladas corresponden principalmente a intervenciones de carácter locativo y de mantenimiento, cuyos posibles defectos constructivos, vicios ocultos o fallas en la ejecución se evidencian ordinariamente dentro de un plazo menor al previsto para obras de mayor complejidad estructural, razón por la cual el término propuesto resulta proporcional, razonable y acorde con el riesgo técnico asociado al contrato.

Adicionalmente, es importante precisar que las garantías contractuales constituyen mecanismos accesorios al contrato principal, cuyo propósito es proteger el patrimonio público y asegurar el adecuado cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por el contratista. En ese sentido, el ajuste de la vigencia del amparo de estabilidad y calidad de la obra no implica modificación del objeto contractual, del alcance de las obligaciones ni del valor del contrato, ni altera el equilibrio económico del mismo.

En virtud de lo anterior, y en aplicación del principio de responsabilidad previsto en el artículo 26 de la Ley 80 de 1993, así como del deber de dirección, vigilancia y control de la actividad contractual que le corresponde a la Entidad Estatal, se hace necesario ajustar la vigencia del amparo de estabilidad y calidad de la obra con el fin de adecuarlo a los parámetros normativos aplicables y garantizar una cobertura suficiente frente a los riesgos asociados a la ejecución del contrato.

En consecuencia, resulta procedente Modificar el numeral 17 **MECANISMOS DE MITIGACIÓN DEL RIESGO**. Del estudio previo y el literal d) del numeral 8 “GARANTÍAS” de la Aceptación de la oferta del contrato de Obra No. 4518 de 2025, con el fin de ajustar la vigencia del amparo de estabilidad y calidad de la obra de seis (6) meses a tres (3) años, contados a partir de la suscripción del acta de recibo final de la obra, la cual quedará así:

d) Estabilidad y calidad de la obra: Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato de obra, con una vigencia igual al plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más, contados a partir de la suscripción del acta de recibo final de la obra.

La anterior modificación cuenta con el aval técnico de la supervisión del contrato, quien conceptúa que el término de tres (3) años resulta suficiente y proporcional frente a la

naturaleza de las actividades ejecutadas y los riesgos asociados a las mismas.

3. EJECUCIÓN FINANCIERA

BALANCE FINANCIERO

Valor total del contrato o convenio	SETENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA PESOS ($71.637.470) MCTE
Fecha de inicio:	26/11/2025
Fecha de terminación 1:	31/12/2025
Prorroga 1:	TREINTA (30) DIAS A PARTIR DEL 01 DE ENERO DE 2026
Fecha de terminación 2:	30/12/2026
Suspensión 1:	29/01/2026
Reinicio 1:	29/07/2026
Fecha de terminación 3:	30/07/2026
Pagos realizados a la fecha:	0
Valor ejecutado no pagado:	$64.473.723
Saldo pendiente por ejecutar:	$7.163.747
Porcentaje de Ejecución:	90%
Porcentaje por Ejecutar:	10%
Estado de las Garantías:	Vigentes Póliza de cumplimiento: 580 47 994000094773 Póliza de Responsabilidad civil extracontractual:580-74-994000028642

El Contrato No. 4518 DE 2025, se encuentra EN EJECUCIÓN, con un porcentaje de AVANCE DE **90**%

4. ANEXOS

- Solicitud del contratista, remitida el 5 de junio de 2026.
- Cuadro de balances.
- Informe de supervisión.

5. SOLICITUD DE APROBACIÓN

De conformidad con las razones expuestas, se recomienda al ordenador del gasto, autorizar

la adición No.1, prórroga No.2 y modificación No.1 del contrato No 4518-2025, cuyo objeto es: **"REALIZAR LA REPARACION Y ADECUACION DE LA CUBIERTA DEL TEATRO MUNICIPAL SANTIAGO LONDOÑO DEL MUNICIPIO DE PEREIRA"** de acuerdo con las condiciones indicadas en la siguiente tabla:

Prórroga No.2 a suscribir	VEINTE (20) DIAS CALENDARIO A PARTIR DEL 31 DE JULIO DEL 2026
Nueva fecha de terminación:	19/08/2026
Valor de adición No.1 a suscribir	TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA PESOS M/CTE ($35.499.230**)**
Certificado de Disponibilidad Presupuestal	Certificado de disponibilidad presupuestal No. 4935 del 14 de mayo del 2026
Valor total	CIENTO SIETE MILLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS PESOS M/CTE ($107.136.700)

De conformidad con las razones expuestas anteriormente, y de acuerdo con el informe de supervisión en el cual se avala la adición No.1, prórroga No. 2 y modificación No.1 del contrato de obra, se recomienda al ordenador del gasto, autorizar dichas solicitudes al contrato de obra No. 4518-2025, cuyo objeto es **REALIZAR LA REPARACION Y ADECUACION DE LA CUBIERTA DEL TEATRO MUNICIPAL SANTIAGO LONDOÑO DEL MUNICIPIO DE PEREIRA**.

Teniendo en cuenta el concepto técnico emitido y las recomendaciones formuladas por la Supervisión, se acoge lo allí señalado y se recomienda a la Ordenadora del Gasto adelantar las gestiones administrativas pertinentes para la suscripción de la Adición No.1, prórroga No.2 y modificación No.1 del contrato mencionado, en los términos y condiciones definidos.

Atentamente,

DANILO FLOREZ SALGADO
Supervisor

Proyectó: Juan David Londoño Rojas
Ingeniero Civil-Contratista
Secretaria de infraestructura

Revisión componente jurídico: Anyeli Jaramillo Soto