DATOS GENERALES							
Fecha de elaboración	31 DE JULIO DE 2026						
Dependencia Solicitante	SECRETARIA DE GABINETE						
No del contrato	SEG-2026-0037						
Objeto del contrato	CONTRATAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO LOCATIVO INTEGRAL PARA LAS OFICINAS UBICADAS EN EL PISO NOVENO (9°) DEL EDIFICIO DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BUENAVENTURA, INCLUYENDO ACTIVIDADES DE ADECUACIONES FÍSICAS, REPARACIONES, SUMINISTRO DE MATERIALES, DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y ASEO FINAL, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESTABLECIDAS EN LA FICHA TÉCNICA DEL PROCESO.						
Interventor/ Supervisor	DEIFA JANISE AUDIVERT HURTADO						
Tipo de modificación	PRÓRROGA	**X**	ADICIÓN EN VALOR	**X**	OTROSÍ		
Valor adicional requerido							
Plazo adicional requerido	20 DÍAS						

CAUSALES QUE GENERARON LA ADICION, PRORROGA U OTRO SIN (JUSTIFICACIÓN)

La Constitución Política del año 1991, consagra en su Artículo 2º los Fines del Estado: “Son fines esenciales del Estado: Servir a la Comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución, facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa, y cultural de la nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la república están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales, del Estado y de los particulares.”

El Distrito de Buenaventura es una entidad Territorial del orden municipal, con personería jurídica, autonomía administrativa, patrimonio propio y régimen especial, cuyas funciones están establecidas en la Constitución Política, en la Ley 136 de 1994 y demás normas que rigen para el Distrito.

De acuerdo con el Art 311 de la constitución Política de Colombia, Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

En atención a las necesidades operativas y funcionales de la Alcaldía Distrital, se hace necesaria la ejecución de una adecuación locativa en el piso 9 del edificio administrativo, con el propósito de optimizar las condiciones físicas del espacio y garantizar su adecuada utilización conforme a los requerimientos institucionales actuales.

La intervención contempla actividades de mejoramiento y acondicionamiento que incluyen, entre otras, la adecuación de espacios interiores, mantenimiento de acabados, revisión y ajuste de redes eléctricas, puntos de conectividad, iluminación, así como la redistribución de áreas de trabajo, en concordancia con criterios de funcionalidad, seguridad y eficiencia administrativa.

Dicha adecuación se fundamenta en el diagnóstico técnico realizado, el cual evidenció condiciones de desgaste en la infraestructura existente, obsolescencia en algunos componentes locativos y limitaciones en la distribución espacial que afectan el desarrollo óptimo de las actividades laborales. Estas condiciones hacen necesaria la intervención para asegurar ambientes de trabajo adecuados, seguros y alineados con la normativa vigente en materia de seguridad y salud en el trabajo.

Asimismo, la adecuación permitirá fortalecer la capacidad operativa de las dependencias que harán uso del espacio, contribuyendo al mejoramiento del servicio institucional, la atención a la ciudadanía y el cumplimiento de los objetivos misionales de la entidad. Es importante precisar que las actividades a ejecutar corresponden exclusivamente a obras de adecuación locativa, sin afectar la estructura del inmueble, garantizando la estabilidad y seguridad del mismo.

Es menester del Distrito Especial de Buenaventura propiciar acciones de mejora que permitan mejorar la calidad de atención de los usuarios y espacios idóneos de trabajo para los funcionarios y demás actividades para el cumplimiento de las funciones dispuesta en la ley, por tal razón se requiere contratar EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO LOCATIVO INTEGRAL PARA LAS OFICINAS UBICADAS EN EL PISO NOVENO (9°) DEL EDIFICIO DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BUENAVENTURA, INCLUYENDO ACTIVIDADES DE ADECUACIONES FÍSICAS, REPARACIONES, SUMINISTRO DE MATERIALES, DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y ASEO FINAL, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESTABLECIDAS EN LA FICHA TÉCNICA DEL PROCESO.

Que de conformidad con la necesidad la Secretaria de Gabinete suscribió el contrato No. **SEG-2026-0037**, con la **SOLUCIONES INTEGRALES PACIFIC ZOMAC SAS**, cuyo objeto es CONTRATAR EL SERVICIO DE MANTENIMIENTO LOCATIVO INTEGRAL PARA LAS OFICINAS UBICADAS EN EL PISO NOVENO (9°) DEL EDIFICIO DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BUENAVENTURA, INCLUYENDO ACTIVIDADES DE ADECUACIONES FÍSICAS, REPARACIONES, SUMINISTRO DE MATERIALES, DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y ASEO FINAL, CONFORME A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESTABLECIDAS EN LA FICHA TÉCNICA DEL PROCESO. El contrato tiene como plazo 40 días.

Que en el contrato se estableció como valor la suma de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS ($99.553.400) M/CTE INCLUIDO IVA** cuando este aplique, incluidos todos los impuestos y costos a que haya lugar, valor que se encuentra amparado según registro presupuestal **2026.CEN.01.001691 del 24 de abril de 2026.**

El contrato **SEG-2026-0037** se encuentra vigente y se ha venido ejecutando de conformidad con las actividades establecidas.

El Contrato No. SEG-2026-0037 tuvo un prórroga de 30 días mediante concepto favorable de la supervisión, en atención a la afectación de las vías de acceso a la ciudad de Buenaventura, circunstancia que incidió directamente en la cadena logística de suministro de materiales

especializados requeridos para las actividades de adecuación locativa, acabados y componentes eléctricos. Dicha prorroga se prorrogó por el término de un (1) mes, sin que tal situación fuera atribuible a deficiencias de planeación, negligencia o incumplimiento por parte del contratista, habiéndose verificado además la disponibilidad permanente de personal, equipos y recursos, así como un avance satisfactorio de las actividades ejecutadas.

Posteriormente, mediante acta el 9 de julio de 2026, se decretó suspensión del contrato por el término de quince (15) días calendario, comprendido entre el 9 y el 30 de julio de 2026, en atención a las condiciones que impedían la continuidad normal de la ejecución contractual.

Superadas las condiciones que dieron origen a las suspensiones referidas, se procedio al reinicio de la ejecución contractual a partir del 30 de julio de 2026 y, de manera concomitante, evaluar la conveniencia de una adición en valor y una prórroga adicional en el plazo de ejecución, en los términos que se exponen a continuación.

Que en desarrollo del reinicio de la ejecución contractual, se llevó a cabo reunión entre el ordenador del gasto, el supervisor del contrato y el contratista, de la cual se derivó la respectiva acta de justificación de cantidades, en la que se soportan técnicamente las variaciones en cantidades de obra menores, mayores y no previstas así como el valor de la adición requerida, conforme a lo expuesto en el numeral 2.2 del presente documento. Dicha acta se anexa al presente estudio de conveniencia y oportunidad como soporte técnico integral y hace parte del mismo para todos los efectos.

El tiempo de suspensión, aunque necesario, generó una desarticulación en la secuencia técnica originalmente prevista para las actividades pendientes de ejecución (acabados y componentes eléctricos), las cuales presentan dependencia técnica y secuencial entre sí. El reinicio de actividades tras un periodo de inactividad contractual implica, en la práctica de obra, un tiempo de reacomodo logístico removilización de personal, verificación de insumos, reprogramación de frentes de trabajo que no estaba contemplado en el cronograma inicial ni fue objeto de la prórroga ya reconocida durante la suspensión.

A lo anterior se suma la incorporación de los ítems adicionales, complementarios y de mayor cantidad identificados en el numeral 2.2, cuya ejecución requiere un tiempo adicional razonable para no comprometer la calidad ni la secuencia constructiva de las actividades ya en curso. Los veinte (20) días calendario adicionales solicitados corresponden, en consecuencia, al tiempo técnicamente necesario para garantizar la culminación integral de las obras en condiciones de calidad, funcionalidad y seguridad, sin que ello implique modificación del objeto contractual.

Adición en valor

Durante las visitas técnicas realizadas con posterioridad al reinicio de actividades, y en atención a los requerimientos funcionales del espacio objeto de intervención, se estableció la necesidad de adicionar el suministro e instalación de islas de trabajo con sus respectivos archivadores, elementos que resultan indispensables para el correcto uso y operación del área intervenida y que constituyen

condición mínima para la puesta en funcionamiento del espacio conforme a las necesidades del servicio.

De manera adicional, una vez iniciada la ejecución se identificaron en terreno condiciones que obligaron a modificar el alcance inicialmente presupuestado, presentándose de manera simultánea menores cantidades, mayores cantidades y obras no previstas, conforme se ajustó el proyecto a las condiciones reales encontradas en sitio y a las prioridades funcionales establecidas. El detalle de dichas variaciones es el siguiente:

Categoría	**Ítems**
Ítems no previstos	Suministro e instalación de puerta retráctil en PVC o similar; voz y datos piso 9°; demolición de enchape de baño; demolición de cocina; enchape de cerámica en pisos y paredes de baños; suministro e instalación de combo sanitario; mobiliario de islas de trabajo de 2 puestos con archivadores; suministro e instalación de espuma acústica de 40mm.
Ítems con mayor cantidad	Desmonte de puerta en aluminio; movilización de archivadores; cielo falso en lámina PVC; muro en drywall (panel de yeso); suministro e instalación de puerta en aluminio; rasqueteada-lijada-resane.
Ítem suprimido	Adecuación y mantenimiento de cielo falso en PVC.

Estas variaciones alteran el balance económico del contrato en su componente de cantidades y actividades, sin modificar el objeto contractual ni su alcance esencial, el cual se mantiene inalterado en su naturaleza y finalidad. Conforme al balance técnico-económico elaborado por la supervisión y al Análisis de Precios Unitarios (APU) correspondiente, el valor de la adición requerida se discrimina de la siguiente manera:

Concepto	**Valor**
Costo directo	$34.880.023
Administración	$12.905.609
VALOR TOTAL DE LA ADICIÓN	**$47.785.6327**

En consecuencia, la adición requerida asciende a la suma de **cuarenta y siete millones setecientos ochenta y cinco mil seiscientos treinta y dos pesos** ($47.785.632) M/cte, discriminados en costo directo por valor de $34.880.023, administración por valor de $12.905.609, conforme al Análisis de Precios Unitarios (APU) que hace parte integral del presente estudio.

Resulta más conveniente para la entidad adicionar y prorrogar el contrato vigente que adelantar un nuevo proceso de selección, en la medida en que:

- Se preserva la curva de aprendizaje y el conocimiento técnico del sitio ya adquirido por el contratista.
- Se evitan los costos de transacción, tiempos y riesgos propios de un nuevo proceso contractual (estructuración, publicación, evaluación, adjudicación).
- Se garantiza la continuidad técnica de actividades ya iniciadas con dependencia secuencial, cuya fragmentación entre distintos ejecutores comprometería la calidad y la responsabilidad sobre el resultado final.
- El contratista ha demostrado cumplimiento idóneo de sus obligaciones, según consta en los informes de supervisión.

La ejecución de las obras adicionales, complementarias y de mayor cantidad identificadas resulta necesaria para que el objeto contractual cumpla cabalmente su finalidad, en la medida en que su omisión comprometería la funcionalidad integral de las áreas intervenidas y obligaría a la entidad a asumir, en un momento posterior y mediante un proceso contractual independiente, mayores costos de movilización, logística y coordinación técnica que los que representa su ejecución articulada dentro del contrato vigente.

Con fundamento en lo expuesto, se considera técnica, jurídica y administrativamente procedente el reinicio del Contrato No. SEG-2026-0037, así como su adición en cuantía de **cuarenta y siete millones setecientos ochenta y cinco mil seiscientos treinta y dos pesos** ($47.785.632) M/cte y su prórroga en veinte (20) días calendario, por resultar dichas medidas necesarias, razonables y proporcionales para garantizar la satisfacción de la necesidad institucional que dio origen al proceso de contratación, sin que se altere el objeto contractual ni las condiciones económicas inicialmente pactadas más allá de lo estrictamente requerido.

Que la trazabilidad del plazo de ejecución del Contrato No. SEG-2026-0037 se relaciona a continuación, discriminando cada uno de los eventos que han afectado el cómputo del término contractual:

Evento	Fecha	VALOR
Inicio de ejecución	04 de mayo de 2026	$ 99.553.400
Prórroga	12 de julio de 2026	0
Primera suspensión	9 de julio – 30 de julio de 2026	0
Reinicio de ejecución	30 de julio de 2026	0
Prórroga adicional	20 días calendario a partir del reinicio	$ 47.785.632

Así las cosas, es necesario prorrogar hasta el 18 de agosto de 2026

En igual sentido la presente prórroga y adición fue acordada con el contratista quien en señal de aceptación y suscribirá el otrosí correspondiente de común acuerdo, dejando constancia que no se genera desequilibrio económico para ninguna de las partes.

Debido a lo anteriormente expuesto y toda vez que el contrato se encuentra vigente, las partes de común acuerdo estimen conveniente y oportuno realizar una prórroga al contrato N° **SEG-2026-0037**

PRESUPUESTO ACTIVIDADES ADICIONALES						
ITEM	CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
N/A	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
TOTAL VALOR ACTIVIDADES ADICIONALES						**N/A**

PRESUPUESTO ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS						
N/A	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**	**N/A**
TOTAL VALOR DE ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS						**N/A**

VALOR TOTAL DE LA ADICIÓN	

FUNDAMENTOS QUE SOPORTAN EL VALOR DE LAS ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS (estudio de mercado)

Se anexa estudio

VERIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA RECURSOS PARA FINANCIAR LA ADICIÓN

La adición se encuentra respaldada por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2026.CEN.01.000531, del 22 de julio de 2026, que ampara la suma de $47.785.632, sin que ello modifique el objeto contractual ni las condiciones económicas inicialmente pactadas más allá del valor adicionado.

ESTADO DE LAS GARANTÍAS DEL CONTRATO PRINCIPAL

Para garantizar el cumplimiento del objeto a contratar o en su efecto, minimizar los riesgos por uso indebido de los recursos, se requirieron garantía única con los siguientes amparos:

1. Garantía de cumplimiento del 20% del Valor Total del Contrato y con una duración durante la ejecución del Contrato y cuatro (4) meses posteriores a la terminación de la ejecución del Contrato.
2. Garantía de calidad del servicio, del 20% del Valor Total del Contrato y con una duración durante la ejecución del Contrato y un (1) año más posterior a la terminación de la ejecución del Contrato.
3. Garantía de pago de salarios y prestaciones sociales del 5% del Valor Total del Contrato y con una duración durante la ejecución del Contrato y tres (3) años posteriores a la terminación de la ejecución del Contrato.

4. Buen manejo y correcta inversión del anticipo del 100% del valor del anticipo y con una duración durante la ejecución del contrato y cuatro (4) meses posteriores a la terminación de la ejecución del Contrato.
5. Responsabilidad civil extracontractual valor asegurado de 200 SMLMV, por la vigencia del contrato

Las garantías se encuentran vigente con fecha de expedición del 12 de abril de 2026 con la ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA

En virtud de la modificación contractual que contempla adición en valor y prórroga en el tiempo, el contratista se obliga a presentar ante la entidad el correspondiente certificado de modificación o anexo de endoso de la Garantía Única otorgada por la aseguradora. Dicha modificación deberá precisar el ajuste de los amparos de Cumplimiento, Calidad del Servicio y Pago de Salarios y Prestaciones Sociales, recalculando e incrementando sus valores asegurados sobre el nuevo valor total acumulado del contrato, el cual asciende a la suma de CIENTO CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TREINTA Y DOS PESOS M/CTE ($147.339.032). Asimismo, se deberán ampliar las vigencias de todas las coberturas estipuladas, tomando como referencia la nueva fecha definitiva de terminación contractual fija al 18 de agosto de 2026, garantizando de esta manera el principio de continuidad de la cobertura exigido por la normativa vigente.

GARANTÍAS REQUERIDAS POR EL OTRO SÍ O POR EL POSIBLE CONTRATO ADICIONAL

Sin embargo, dado que la solicitud de prorroga amplia el plazo contractual, se solicitará al contratista la ampliación de las pólizas inicialmente presentadas, en cuanto a la vigencia y valores asegurados, en concordancia con el principio de continuidad de la garantía.

FUNDAMENTO JURIDICO DEL OTROSI O DEL POSIBLE CONTRATO ADICIONAL

- Ley 80 de 1993, artículos 4°, 5° y 40, que consagran la autonomía de la voluntad y la libertad de estipulación en la modificación de contratos estatales, así como el límite del cincuenta por ciento (50%) del valor inicial del contrato, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes, para la procedencia de adiciones.
- Decreto 1082 de 2015, en lo relativo a la modificación, adición y prórroga de contratos estatales.
- La naturaleza de "obra adicional" y no de obra nueva o de objeto distinto se sustenta en la relación de conexidad técnica y funcional directa de los ítems identificados con el objeto contractual original, lo que descarta la necesidad de adelantar un proceso de selección independiente.
- Principios de planeación, economía, responsabilidad, eficiencia y conservación del negocio jurídico, en virtud de los cuales se privilegia la continuidad de la relación contractual vigente sobre el inicio de un nuevo proceso.

Para evaluar la viabilidad jurídica de la adición solicitada se verificó lo siguiente:

- El contrato principal se encuentra vigente.
- En la minuta del contrato no existe una prohibición expresa de realización de adiciones o prórrogas al contrato.

- Que la presente adición no representa vinculación de nuevo personal, o cambios esenciales del objeto contractual.
- Que las obligaciones y actividades del contrato **SEG-2026-0037** del contrato, se mantienen en su integridad.

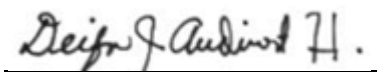
CONDICIONES ESENCIALES DE LA PRÓRROGA, ADICIÓN O CONTRATO ADICIONAL	
PLAZO ADICIONAL	20 DÍAS
FORMA DE PAGO	
LUGAR DE EJECUCIÓN	DISTRITO DE BUENAVENTURA
FECHA DE INICIO	04 DE AGOSTO DE 2026

INFORMACIÓN DE ADICIONES Y/O PRÓRROGAS ANTERIORES

No	TIPO	FECHA	VALOR	PLAZO
1	**TIEMPO**	**12/06/2026**	**N/A**	30 DIAS
TOTAL, ADICIONES ANTERIORES			**N/A**	**30 DÍAS**
INFORMACIÓN PRESENTE ADICIÓN				**20 DÍAS**
INFORMACIÓN CONTRATO INICIAL				**40 DÍAS**
VALORES FINALES				**90 DÍAS**

De acuerdo con las consideraciones anteriores queda evidenciada la necesidad de prorroga y adiccion al contrato siendo **CONVENIENTE Y OPORTUNO** para el distrito de Buenaventura realizar en este momento una **PRÓRROGA** al contrato No **SEG-2026-0037**

Aprobó:



DEIFA JANISE AUDIVERT HURTADO
Ordenador del Gasto

Proyectó: Lina Quiñones