Bogotá, 11 de Septiembre de 2026
INTER-AUD-URB-121

Doctora
DIANA CAROLINA SÁNCHEZ CASTILLO
Alcaldesa Local De Rafael Uribe Uribe
Bogotá, D.C.

OBJETO: REF: CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIÓN Y/O REPARACIÓN LOCATIVA, DEL AUDITORIO DE LA SEDE DE LA ALCALDÍA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C

ASUNTO: Precisiones Sobre Observaciones Realizadas
Al Modificatorio del contrato de Obra

Reciba cordial saludo Doctora Diana,

De acuerdo al documento remitido el día de ayer por el apoyo técnico al contrato de interventoría, respecto a las observaciones realizadas sobre la solicitud en curso del modificatorio el contrato de obra, donde nos permitimos establecer lo siguiente.

1. ***Solicitud del contratista: No se aportó el oficio OFI-GMRUU-034 del 16 de junio de 2026, mediante el cual el contratista solicitó la adición y prórroga.***

Se remitió, se anexa al presente comunicado.

2. ***F-145 – Identificación del contrato: El formato F-145 presenta inconsistencias en la identificación del Contrato de Obra No. 741-2025.***

Se hará una corrección final cuando se identifique que información se debe agregar a partir de estas modificaciones, y se deberá también modificar que ya no son 3 meses sino 2,20 meses

3. ***F-145 – Soporte de la solicitud: El F-145 relaciona como soporte el comunicado INTER-AUD-URB-112 de la interventoría, cuando la solicitud inicial del contratista corresponde al oficio OFI-GMRUU-034.***

Son dos comunicados diferentes de cada uno se extrae la información necesaria, sea el de obra o interventoría no es clara la solicitud.

4. ***Valor ejecutado: El F-017 registra $20.016.366 como valor ejecutado, sin que este valor se encuentre suficientemente explicado en el F-145.***

Frente a la observación relacionada con el valor ejecutado registrado en el formato F-017 por la suma de $20.016.366, se precisa que dicho valor corresponde al avance efectivamente ejecutado del contrato de obra a la fecha de corte del comunicado y se determina

tomando como referencia el valor actualizado del contrato y las actividades que, para ese momento, habían sido efectivamente ejecutadas, verificadas y recibidas a satisfacción por parte de la interventoría.

Para la determinación del valor ejecutado se realiza el seguimiento a las actividades contempladas en el contrato, verificando las cantidades realmente ejecutadas en campo, su correspondencia con las actividades contractuales y las condiciones técnicas requeridas para su aceptación. A partir de esta verificación se establece el valor de las actividades ejecutadas a la fecha de corte y se determina su participación frente al valor actualizado del contrato, obteniendo así el porcentaje de avance físico y el valor ejecutado reportado.

En consecuencia, el valor de $20.016.366 registrado en el F-017 no corresponde al valor pagado al contratista ni al valor de las actas de obra efectivamente desembolsadas, sino al valor de las actividades de obra que se encontraban ejecutadas y verificadas al momento del corte utilizado para la elaboración del reporte. Por esta razón, dicho valor puede diferir de los valores efectivamente facturados, aprobados o pagados, toda vez que estos últimos dependen del trámite administrativo y financiero correspondiente.

5. ***Avance financiero – 0 %: Se advierte una diferencia entre el valor ejecutado reportado y el 0 % de avance financiero, así como los valores de $0 pagados y $0 girados registrados en BOGDATA.***

Frente a la observación relacionada con la diferencia entre el valor ejecutado reportado y el 0 % de avance financiero, así como con los valores de $0 pagados y $0 girados registrados en BOGDATA, se precisa que estos conceptos corresponden a variables diferentes y no deben ser interpretados como equivalentes. El valor ejecutado corresponde al valor de las actividades de obra efectivamente ejecutadas, verificadas y aceptadas a satisfacción a la fecha de corte, independientemente de que estas hayan sido objeto de facturación, aprobación o pago.

Por su parte, el avance financiero reportado corresponde a los recursos que efectivamente han sido reconocidos y desembolsados por la Entidad en desarrollo del contrato. En este mismo sentido, el valor pagado y el valor girado corresponden a movimientos financieros ciertos y efectivamente realizados dentro del trámite presupuestal y financiero de la Entidad, por lo que mientras no se haya efectuado el respectivo desembolso, dichos valores permanecen en $0.

En consecuencia, no existe contradicción entre registrar un valor ejecutado de $20.016.366 y, simultáneamente, presentar un avance financiero del 0 %, así como valores de $0 pagados y $0 girados. El primero refleja la ejecución real de las actividades de obra a la fecha de corte, mientras que los segundos reflejan exclusivamente los recursos que han sido efectivamente desembolsados por la Entidad. Por tanto, la diferencia observada obedece al momento en que se encuentra cada proceso y no a una inconsistencia en la información reportada.

6. ***Actas parciales: No se evidencian actas parciales de obra radicadas o aprobadas, pese a que se reporta un valor ejecutado.***

Frente a la observación relacionada con la ausencia de actas parciales de obra radicadas o aprobadas, se precisa que, a la fecha de corte del presente informe, el contratista de obra no ha formalizado ante la Entidad la solicitud de cobro correspondiente al Acta Parcial No. 01. Lo anterior obedece a que el contratista manifestó que, considerando el porcentaje de ejecución alcanzado hasta ese momento, la formalización del cobro representaba un desgaste administrativo que, a su consideración, no resultaba conveniente mientras no se acumulara un porcentaje de ejecución más representativo.

No obstante, esta Interventoría, en ejercicio de sus funciones de seguimiento y control, requirió al contratista mediante comunicación formal para que procediera con la presentación y trámite del respectivo corte, con el propósito de permitir la formalización de la ejecución, generar el correspondiente avance financiero y dar inicio al trámite de los desembolsos asociados a las actividades ejecutadas.

Finalmente, el contratista manifestó que tiene previsto realizar la radicación del primer corte durante la tercera semana de septiembre de 2026, una vez se haya acumulado un porcentaje de ejecución que considere representativo. En consecuencia, la ausencia de un acta parcial radicada o aprobada a la fecha de corte no obedece a la inexistencia de actividades ejecutadas, sino a que el contratista no ha formalizado aún la solicitud de cobro correspondiente, situación sobre la cual la interventoría ha efectuado el respectivo seguimiento y requerimiento.

7. ***Causas de ausencia de actas: Se requiere determinar las razones por las cuales no se han radicado o aprobado actas parciales y establecer si ello obedece a diseños, ítems no previstos, medición, soportes de pago u otras circunstancias.***

Este punto se responde parcialmente en el punto 6, adicionalmente también se agrega que el bajo avance que es el que para el contratista no ha devengado la necesidad de cobro de las actividades ejecutadas si obedece a la necesidad de diseños contractuales, a diseños no previstos y a la necesidad de conciliación y legalización de precios no previstos que ha impedido su ejecución hasta que no finalice el proceso.

8. ***Porcentaje pendiente: Se requiere cuantificar y certificar el porcentaje de ejecución pendiente del contrato de obra, conciliándolo con el balance de obra y el cronograma.***

A la fecha de corte correspondiente a la presentación de la solicitud de modificación contractual, el contrato de obra presenta un porcentaje de ejecución pendiente del 4,12%, de acuerdo con el balance de obra elaborado y conciliado para dicho corte. En consecuencia, el porcentaje de ejecución acumulado corresponde al 95,88%, resultado de descontar del 100% el porcentaje pendiente identificado.

El 4,12% pendiente corresponde a las actividades de obra que se encuentran por ejecutar y que hacen parte del balance contractual y de la programación actualizada, constituyendo precisamente el universo de actividades que deberá ser atendido durante el plazo adicional solicitado. Por tanto, el porcentaje pendiente se encuentra directamente

relacionado con el balance de obra y con el cronograma de ejecución, y constituye uno de los elementos técnicos considerados por la Interventoría para sustentar la necesidad de la prórroga solicitada.

10. ***Justificación de los tres (3) meses de prórroga: Se requiere sustentar técnicamente por qué el plazo adicional requerido corresponde específicamente a tres (3) meses.***

l plazo adicional de tres (3) meses se encuentra sustentado en los documentos que acompañaron la solicitud de modificación del contrato de obra, tanto en la justificación correspondiente al valor inicialmente solicitado como en el documento posterior mediante el cual se sustentó y ajustó dicho valor. En ambos ejercicios se determinó que el plazo requerido no corresponde a una estimación arbitraria, sino al tiempo técnicamente necesario para garantizar la ejecución integral de las actividades pendientes y de los ítems no previstos incorporados al alcance contractual.

La determinación de los tres (3) meses obedece, principalmente, a la naturaleza y secuencia constructiva de las actividades que deben desarrollarse. En particular, se contemplan actividades de obra civil y eléctrica que, por sus características técnicas, presentan una relación secuencial y, en su mayoría, no pueden ejecutarse de manera simultánea, dado que la culminación de determinadas actividades constituye condición previa para el desarrollo de otras. A ello se adicionan las actividades relacionadas con el suministro de equipos y elementos de alto costo, cuya ejecución comprende no solamente su adquisición y entrega, sino también la correspondiente programación, instalación, ecualización, configuración, pruebas y puesta en funcionamiento, etapas que requieren tiempos específicos y no resultan susceptibles de comprimirse sin afectar la correcta operación y calidad de los sistemas.

Finalmente, dentro del plazo requerido se encuentran igualmente las actividades correspondientes a acabados y componentes estéticos, cuya ejecución debe realizarse una vez culminadas las intervenciones técnicas y constructivas que las anteceden, con el fin de evitar reprocesos, afectaciones o deterioro de los trabajos ejecutados. En consecuencia, los tres (3) meses solicitados corresponden al horizonte de tiempo requerido para desarrollar de manera ordenada y técnicamente viable la secuencia de actividades de obra civil, eléctrica, suministro y puesta en funcionamiento de equipos, así como los acabados finales, permitiendo la terminación integral y funcional del objeto contractual.

11. ***Causas del retraso: Se requiere identificar las causas de los retrasos, indicando responsables, fechas, actuaciones realizadas y efectos sobre el plazo contractual.***

Frente a la observación, se precisa que las causas que incidieron en la programación y generaron afectaciones sobre el plazo contractual se encuentran ampliamente identificadas, sustentadas y documentadas en los diferentes comunicados emitidos por esta Interventoría, así como en el Informe de Trazabilidad Contractual y Estado Actual del Contrato de Obra remitido mediante el Comunicado INTER-AUD-URB-109 del 4 de agosto de 2026. En consecuencia, no se trata de circunstancias determinadas retrospectivamente,

sino de situaciones que fueron advertidas oportunamente por la Interventoría, comunicadas a la Entidad y objeto de seguimiento durante el desarrollo de la ejecución contractual.

Como primera circunstancia relevante, durante la etapa de diagnóstico se presentaron retrasos asociados a la entrega y consolidación de los productos técnicos a cargo del contratista. Mediante el Comunicado INTER-AUD-URB-031 del 26 de marzo de 2026, la Interventoría dejó constancia de un atraso de diez (10) días calendario respecto de la programación aprobada por el propio contratista y recomendó el inicio del procedimiento de presunto incumplimiento, luego de evidenciar deficiencias y entregas parciales, extemporáneas e insuficientes en productos como el diagnóstico, diseños acústicos e isópticos, APU, programación y demás documentos requeridos. Posteriormente, mediante el Comunicado INTER-AUD-URB-039 del 13 de abril de 2026, se reiteró dicha situación, dejando documentado que persistían deficiencias técnicas, administrativas y documentales.

De manera paralela, durante la ejecución se identificaron circunstancias técnicas que no podían determinarse con el nivel de detalle requerido durante la etapa precontractual, particularmente la inexistencia de diseños eléctricos y de iluminación, la incorporación de nuevos requerimientos funcionales y espacios no contemplados inicialmente, así como la necesidad de definir soluciones especializadas para los componentes de sonido y acondicionamiento acústico. Adicionalmente, determinadas áreas del auditorio no podían ser inspeccionadas integralmente al inicio por encontrarse ocupadas con elementos propios del funcionamiento de la sede. Estas circunstancias fueron documentadas por la Interventoría y generaron la necesidad de desarrollar, revisar, ajustar y aprobar nuevos insumos técnicos antes de ejecutar determinadas actividades.

Particularmente, la ausencia inicial de los diseños eléctricos y de iluminación tuvo incidencia directa sobre la programación, al constituir estos insumos actividades predecesoras de una parte significativa de los frentes de obra. La Interventoría advirtió expresamente que ejecutar las actividades sin contar con dichos diseños habría generado riesgos de incompatibilidades entre especialidades, reprocesos, afectación de acabados, mayores cantidades, sobrecostos y dificultades para el cumplimiento de los requisitos RETIE y RETILAP. Esta circunstancia fue formalmente sustentada mediante los Comunicados INTER-AUD-URB-050 e INTER-AUD-URB-054, en los cuales la Interventoría emitió conceptos técnicos favorables relacionados con el NP-001 y con la suspensión temporal, respectivamente.

Así mismo, la definición y aprobación de los ítems no previstos incidió directamente en el plazo contractual. La estructuración de las Actas de Fijación de Precios Unitarios No Previstos Nos. 01, 02, 03 y 04 implicó la elaboración y revisión de justificaciones técnicas, APU, cotizaciones, estudios de mercado, balances y demás soportes, además de mesas de trabajo y procesos de conciliación. La propia trazabilidad evidencia que las Actas Nos. 02 y 03 fueron radicadas el 27 de mayo y 6 de junio de 2026 y posteriormente aprobadas por la Entidad el 30 de junio de 2026.

En razón de estas circunstancias, la Interventoría emitió oportunamente los conceptos técnicos y recomendaciones correspondientes. Mediante el Comunicado INTER-AUD-

URB-065 del 27 de mayo de 2026 recomendó una prórroga de quince (15) días para culminar la estructuración técnica, balances, definición y trámite de los ítems no previstos; posteriormente, mediante el Comunicado INTER-AUD-URB-084 del 16 de junio de 2026, recomendó la Adición No. 01 y Prórroga No. 02, y mediante el Comunicado INTER-AUD-URB-093 del 24 de junio de 2026 avaló la suspensión temporal, señalando que esta permitía a la Entidad adelantar las actuaciones técnicas, presupuestales, administrativas y contractuales requeridas para la formalización de la modificación.

Finalmente, la ampliación de la suspensión obedeció a que, aun encontrándose adelantado el proceso técnico, permanecían en curso actuaciones internas de la Entidad relacionadas con la recepción y verificación de documentos ajustados, su valoración técnica, la culminación de la aprobación, la presentación ante el Comité de Contratación, el trámite ante la instancia de Asistencia Técnica y la gestión del correspondiente CDP. Esta situación fue informada por la Entidad el 23 de julio de 2026 y motivó la ampliación de la suspensión hasta el 31 de agosto de 2026.

En consecuencia, esta Interventoría considera que las causas que incidieron en la programación contractual se encuentran plenamente identificadas y cuentan con trazabilidad documental respecto de su origen, fecha, actuación adelantada, responsable de la actuación y efecto sobre la ejecución. De igual manera, se deja constancia de que la Interventoría realizó de manera permanente las labores de advertencia, seguimiento, requerimiento, análisis y emisión de conceptos técnicos, incluyendo las recomendaciones de presunto incumplimiento cuando fueron procedentes, por lo que los diferentes factores que afectaron el plazo fueron oportunamente puestos en conocimiento de la Entidad y registrados en la documentación contractual.

12. ***Suspensión: Se requiere explicar la relación entre la suspensión y su ampliación frente a los tres (3) meses adicionales solicitados, indicando qué situaciones fueron resueltas y cuáles permanecen pendientes.***

Frente a la observación, se precisa que tanto la suspensión del contrato como su posterior ampliación obedecieron exclusivamente a trámites internos a cargo de la Entidad, necesarios para adelantar la legalización de las Actas de Fijación de Precios Unitarios No Previstos Nos. 2, 3 y 4, así como para gestionar la modificación de los contratos de obra y de interventoría, relacionada con la prórroga y adición requeridas para garantizar la continuidad y terminación de las obligaciones contractuales.

En este sentido, la suspensión y su ampliación guardaron relación directa con la necesidad de que la Entidad culminara dichos trámites administrativos y contractuales, por lo que el tiempo adicional solicitado no corresponde a una ampliación derivada de actuaciones imputables a la interventoría, sino a la necesidad de dar continuidad al contrato una vez se superaran los procedimientos internos de la Entidad.

A la fecha, se encuentra superada la situación relacionada con el aval de las Actas de Fijación de Precios Unitarios No Previstos Nos. 2, 3 y 4. No obstante, permanece pendiente la legalización definitiva de la modificación de los contratos de obra e interventoría,

trámite necesario para formalizar la prórroga y adición solicitadas y continuar con la ejecución contractual.

13. ***Ítems no previstos: Se requiere relacionar los ítems no previstos con las necesidades que los originaron y establecer su relación con el alcance inicial del contrato:***

Respecto de la necesidad de inclusión de los ítems no previstos, se precisa que cada uno de los ítems relacionados cuenta con su respectiva justificación técnica y de necesidad, en la cual se sustenta la razón que dio lugar a su incorporación y su relación con las condiciones evidenciadas durante la ejecución del contrato. Dichas justificaciones hacen parte integral de los respectivos paquetes documentales de cada una de las Actas de Fijación de Ítems No Previstos Nos. 1, 2, 3 y 4, junto con los correspondientes análisis de precios unitarios y demás soportes que sustentan su necesidad, razón por la cual se remiten y/o incorporan como soporte de la presente respuesta.

NP	Nombre / Descripción	Unidad	Acta
NP01	Diseño eléctrico y diseño de iluminación Auditorio Alcaldía Rafael Uribe Uribe área (260M2)	UN	Acta 1
NP02	Desmonte de alfombra existente adherida o instalada sobre piso, incluye retiro manual de material, desprendimiento de pegantes o fijaciones, recolección, apilamiento y acopio temporal del material resultante, uso de herramientas y equipos necesarios, así como limpieza final del área intervenida.	M2	Acta 3
NP03	Desmonte de todo tipo de lámparas, incluye retiro y disposición final al sitio indicado por la entidad, andamio certificado y equipo de trabajo en alturas.	UND	Acta 3
NP04	Demolición de placa de concreto existente de hasta 20 cm de espesor mediante uso de rotomartillo, incluye fragmentación, retiro de material resultante, herramientas, equipos requeridos, no incluye cargue de lonas ni trasiegos internos.	M2	Acta 3
NP05	Reparación integral de claraboya circular altura de 50cm, diámetro 64cm, incluye adecuación de estructura con omegas galvanizadas, conformación y reparación de laterales en drywall, tratamiento de juntas, sellado impermeable, uso de andamio y equipo para trabajo en altura y limpieza final.	UND	Acta 3
NP06	Suministro e instalación de vidrio laminado transparente de 6 mm, incluye corte a medida, perfil en aluminio, transporte, cargue, descargue, manipulación, instalación, sellado perimetral, limpieza y entrega final.	M2	Acta 4
NP07	Desmonte y reinstalación de puerta en madera existente, incluye retiro de hoja, desmontaje y reinstalación de bisagras, tornillería de fijación, nivelación, fijación, lubricación, uso de escalera y limpieza final.	M2	Acta 3

NP11	Mantenimiento integral de piso en madera mediante proceso de lijado, eliminación de acabados existentes, preparación de superficie, aplicación de tinta para uniformidad de color, sellador catalizado para cierre de poros y acabado final con laca, incluye pulido, protección, mano de obra, herramientas, equipos y limpieza final.	M2	Acta 3
NP12	Suministro e instalación de blackout enrollable con soporte metálico anclado a muro con chazo metálico, para las ventanas laterales del auditorio; incluye herramienta menor, equipos, andamio certificado, equipo de trabajo en alturas y limpieza del área intervenida.	M2	Acta 3
NP13	Mantenimiento de muros en madera mediante lijado, limpieza, reparación con masilla, aplicación de tintilla, sellador y acabado con laca, incluye protección de áreas adyacentes, mano de obra, herramientas, equipos y limpieza final.	M2	Acta 3
NP14	Suministro e instalación de lámina triplex 18mm, incluye cortes, aplicación de adhesivo de contacto tipo Boxer, pagado, ajuste y posterior tratamiento superficial mediante lijado, aplicación de sellador y acabado con laca, incluyendo materiales, mano de obra, herramientas, equipos y limpieza final.	M2	Acta 3
NP17	Mantenimiento correctivo de red contra incendio, incluye cambio de presostato, válvula cheque de 2” y cambio de sello mecánico de motobomba centrífuga, desmontaje, instalación de componentes, accesorios, sellantes, pruebas de funcionamiento, puesta en marcha y limpieza final.	GLB	Acta 4
NP19	Suministro e instalación de refuerzo metálico para baranda en balcón de sala de control, incluye fabricación e instalación con tubería metálica, platinas de anclaje, cortes, soldadura, pulido, fijación, masilla, anticorrosivo, pintura esmalte, andamio certificado, equipo de trabajo en alturas, herramientas, equipos, limpieza y transporte.	GLB	Acta 4
NP24	Trasiego interno de material en lona de 60x90, incluye llenado de lona, transporte hasta una distancia máxima de 40 metros, descargue en sitio indicado, herramientas menores y limpieza del área.	UND	Acta 3
NP25	Suministro e instalación de luminaria LED tipo tortuga, incluye luminaria, accesorios de fijación, conexión eléctrica, instalación, pruebas de funcionamiento, herramienta menor, equipos y limpieza final del área intervenida.	UND	Acta 3
NP26	Suministro e instalación de lámpara de emergencia de aplique 4w luz blanca tipo Sylvania o similar, incluye equipo, accesorios de fijación, conexión eléctrica, instalación, pruebas de funcionamiento y autonomía, herramienta menor, equipos, transportes y limpieza final.	UND	Acta 4

NP27	Desmonte de todo tipo de cableado eléctrico, incluye equipo de trabajo en alturas, andamio certificado y disposición final a sitio autorizado por la Entidad.	ML	Acta 2
NP28	Suministro e instalación de cable 3X12 AWG libre de halógenos, incluye equipo de trabajo en alturas y andamio certificado.	ML	Acta 2
NP29	Suministro e instalación de división metálica y tapa inferior y superior para bandeja tipo escalerilla de 30 cm en lámina galvanizada en caliente calibre 20 con división en lámina galvanizada en caliente, incluye andamio certificado y equipo para trabajo en alturas.	ML	Acta 4
NP30	Suministro e instalación de tablero de empotrar trifásico de 18 circuitos con espacio para totalizador, incluye puerta y tapa.	UND	Acta 4
NP31	Suministro e instalación de totalizador trifásico tipo industrial de 100 A, 60A, 70A marca Legrand, ABB, LG o similar.	UND	Acta 4
NP32	Suministro e instalación de breaker enchufable monopolar de 1X20A, 1X30A marca Legrand ABB LG o similar.	UND	Acta 4
NP33	Suministro e instalación de caja radweld salida de 3/4, incluye tapa metálica, andamio certificado y equipo para trabajo en altura.	UND	Acta 4
NP34	Desmonte de cajas eléctricas plásticas existentes, incluye equipo de trabajo en alturas, andamio certificado y disposición final a sitio autorizado por la Entidad.	UND	Acta 2
NP35	Desmonte de tableros eléctricos existentes, incluye aislamiento, desenergización temporal, desconexión de circuitos eléctricos existentes y disposición final a sitio autorizado.	UND	Acta 2
NP36	Desmonte de tubería eléctrica existente, incluye herramienta, andamio certificado, equipo de trabajo en alturas y disposición final a sitio autorizado por la Entidad.	ML	Acta 4
NP37	Suministro e instalación de lámpara lineal minicontinuum 80 W marca Sylvania, incluye kit de fijación, herramienta, transporte, andamio certificado y equipo de trabajo en alturas.	UND	Acta 4
NP38	Suministro e instalación de bala de 20W Jupiter marca Sylvania, incluye kit de fijación, herramienta, transporte, andamio certificado y equipo de trabajo en alturas.	UND	Acta 4
NP39	Suministro e instalación de bala de 15W Jupiter marca Sylvania, incluye kit de fijación, herramienta, transporte, andamio certificado y equipo de trabajo en alturas.	UND	Acta 4
NP40	Tablero de control de iluminación 8 relés, 5 módulos de relés de 2 polos de 20A 240/480V, 1 botonera análoga de 4 botones.	UND	Acta 4
NP41	Suministro e instalación de etiquetas de identificación para tuberías, elaboradas en material autoadhesivo de alta durabilidad, incluye diseño, impresión, corte, transporte, instalación y fijación; incluye andamio certificado y equipo para trabajo en alturas.	UND	Acta 4

NP42	Suministro e instalación de tubería EMT de 3/4, incluye accesorios EMT de 3/4”, equipo de trabajo en alturas y andamio certificado.	ML	Acta 2
NP43	Suministro e instalación de tubería EMT de 1”, incluye accesorios EMT de 1”, equipo de trabajo en alturas y andamio certificado.	ML	Acta 3
NP44	Suministro e instalación de tubería EMT de 1 y 1/2”, incluye accesorios EMT de 1 y 1/2”, equipo de trabajo en alturas y andamio certificado.	ML	Acta 3
NP45	Suministro e instalación de tubería EMT de 2”, incluye accesorios EMT de 2”, equipo de trabajo en alturas y andamio certificado.	ML	Acta 2
NP46	Suministro e instalación de caja de paso metálica 30X30X15 marca Luminex Tercol, similar; incluye adaptador terminal de EMT 2”, andamio certificado y equipo de trabajo de alturas.	UND	Acta 4
NP47	Suministro e instalación de acometida en cable 3X6+1X8+1X8T AWG libre de halógenos, incluye andamio certificado y equipo de trabajo en alturas.	ML	Acta 3
NP48	Suministro e instalación de cable No 10 para aterrizar escalerilla, incluye equipo para trabajo en alturas y andamio certificado escalera.	ML	Acta 2
NP50	Suministro e instalación de consola análoga YAMAHA MG16XU con 10 entradas, incluye transporte y herramienta menor especializada.	UND	Acta 4
NP51	Suministro e instalación de cabina activa de 15” JBL PRX915, incluye transporte y herramienta menor especializada.	UND	Acta 4
NP52	Suministro e instalación de micrófono AKG MIG45 y/o similar con entrada híbrida, incluye transporte y herramienta especializada.	UND	Acta 4
NP53	Suministro e instalación de JBL SRX81S SUBWOOFER ACTIVO 1X18”, incluye transporte y herramienta especializada, andamio certificado y equipo de trabajo en alturas.	UND	Acta 4
NP54	Suministro e instalación de procesador de audio DBX venus 360, incluye transporte y herramienta especializada.	UND	Acta 4
NP55	Suministro e instalación de soporte de pared para cabina, incluye elementos de fijación, herramienta menor, equipos, andamio certificado y equipo de trabajo en alturas y transporte.	UND	Acta 4
NP56	Suministro e instalación de soporte de micrófono trípode.	UND	Acta 4
NP57	Suministro e instalación de cable enchufable 3x12 AWG negro ST PVC 600V, incluye andamio certificado y equipo de trabajo en alturas.	ML	Acta 4
NP58	Suministro e instalación de cable balanceado de sonido XLR, incluye andamio certificado y equipo de trabajo en alturas.	ML	Acta 4
NP59	Suministro e instalación de PUERTA CORTAFUEGO CERTIFICADA UL 60 MINUTOS, ancho 1.20m x alto 2.15m, marco y	UND	Acta 4

	hoja en acero cold rolled certificados UL, bisagras, barra antipánico, manija, cierrapuertas, sello perimetral, acabado en pintura en polvo electrostática; incluye transporte e instalación con herramientas y accesorios requeridos.		
NP60	Suministro e instalación de micrófono inalámbrico de patrón polar cardioide con peana.	UND	Acta 4
NP61	Desmonte y reinstalación de nubes altura 6:30 metros, incluye equipo para trabajo en alturas y andamio certificado.	UND	Acta 4

14. ***48 ítems no previstos: Se requiere verificar y soportar técnica y económicamente los 48 ítems no previstos identificados, principalmente aquellos correspondientes a los componentes eléctricos y obras civiles complementarias.***

Esto se responde en el punto anterior. Son 61 ítems adicionalmente.

15. ***Análisis de Precios Unitarios – APU Se requiere explicar la trazabilidad de los ajustes realizados a los APU y cómo se pasó de una adición inicialmente estimada en $87.588.154,84 a un valor definitivo de $40.355.649,22.***

Frente a la observación, se precisa que la trazabilidad de los ajustes efectuados a los Análisis de Precios Unitarios (APU) se encuentra soportada en la correspondencia y documentación generada durante las diferentes etapas del proceso de revisión, incluyendo las solicitudes de ajuste, aclaración y sustentación de los precios efectuadas entre el contratista de obra y la Interventoría, así como las posteriores observaciones, revisiones y conciliaciones adelantadas con la Entidad. Esta documentación hace parte de los informes mensuales de interventoría, en los cuales se encuentra incorporado el seguimiento realizado al proceso de revisión de los precios unitarios no previstos.

El valor inicialmente estimado de $87.588.154,84 fue objeto de un proceso progresivo de revisión y depuración técnica y económica, en el cual se analizaron de manera detallada los componentes que integran cada APU, sus soportes, rendimientos, cantidades, materiales, mano de obra, equipos, costos directos y demás elementos que incidían en la conformación de los precios. Este ejercicio se desarrolló de manera minuciosa entre el contratista de obra, la Interventoría y, posteriormente, en la instancia de conciliación con la Entidad, atendiendo las observaciones y requerimientos formulados durante el trámite.

Como resultado de dicho proceso de revisión, ajuste y conciliación, se obtuvo la actualización de los valores inicialmente considerados, determinándose finalmente una adición de $40.355.649,22. En consecuencia, la diferencia entre el valor inicialmente estimado y el valor finalmente solicitado no corresponde a una modificación arbitraria de los precios, sino al resultado de la trazabilidad documental de las revisiones y conciliaciones efectuadas, desarrolladas bajo los parámetros y criterios establecidos en el proceso contractual, con el propósito de que los valores finalmente incorporados correspondieran a precios debidamente sustentados, técnicamente verificables y acordes con las condiciones reales de ejecución.

18. ***Balance de mayores y menores cantidades: Se requiere presentar o referenciar el balance definitivo que permita identificar la relación entre menores cantidades, mayores cantidades e ítems no previstos y establecer el valor final de la modificación.***

Frente a la observación, se precisa que el balance definitivo de mayores y menores cantidades fue elaborado y remitido junto con la solicitud de modificación contractual, incorporando los ajustes correspondientes derivados del proceso de revisión y conciliación adelantado. Dicho documento permite identificar las variaciones en las cantidades de obra, así como su incidencia económica y la incorporación de los ítems no previstos.

El balance remitido corresponde al valor finalmente ajustado de la modificación contractual solicitada, por lo cual constituye el soporte económico de la adición por valor de $40.355.649,22 y permite establecer la composición y trazabilidad del valor final requerido.

19. ***Pagos del contrato de obra: Se requiere informar el estado financiero del contrato de obra, incluyendo actas, facturación, pagos en trámite y saldos pendientes.***

Esto se respondió en el punto 5 y 6.

20. ***Capacidad del contratista: Debido al bajo porcentaje de avance, la ausencia de pagos y la solicitud de una segunda prórroga, se requiere analizar la capacidad del contratista para culminar la obra.***

Del seguimiento técnico, administrativo y contractual efectuado durante la ejecución de la obra, no se evidencia ningún elemento objetivo que permita establecer o inferir que el contratista carezca de la capacidad técnica, operativa, administrativa o financiera necesaria para culminar las actividades pendientes del contrato. En particular, el porcentaje de avance registrado y la ausencia de pagos no constituyen, por sí mismos, indicadores suficientes para concluir una pérdida de capacidad de ejecución, toda vez que corresponden a circunstancias asociadas al estado de formalización y trámite de las actividades ejecutadas y de los documentos contractuales requeridos.

Así mismo, la solicitud de prórroga se encuentra sustentada en la necesidad de disponer del plazo requerido para culminar las actividades pendientes, incluyendo aquellas derivadas de las condiciones y necesidades identificadas durante la ejecución, y no en una situación que evidencie imposibilidad o incapacidad del contratista para continuar con la obra. En consecuencia, con base en la información y seguimiento efectuados a la fecha, la Interventoría no identifica circunstancias técnicas, operativas o contractuales que permitan desvirtuar la capacidad del contratista para culminar satisfactoriamente el objeto contractual.

21. ***Concepto de interventoría sobre la capacidad del contratista: Se requiere que la interventoría emita un concepto independiente sobre la capacidad***

real, técnica, operativa y financiera del contratista para culminar las actividades pendientes.

El concepto de interventoría es el que se deja constancia en el punto anterior.

22. ***Concepto consolidado de la interventoría: Se requiere presentar un concepto consolidado y definitivo de la interventoría, teniendo en cuenta que sus pronunciamientos se encuentran distribuidos en diferentes comunicaciones y que los valores inicialmente planteados fueron modificados.***

Frente a la observación, se precisa que esta Interventoría sí ha emitido conceptos técnicos, financieros y contractuales respecto de la solicitud de modificación del Contrato de Obra No. 741 de 2025, los cuales han sido emitidos de manera sucesiva y complementaria, atendiendo la evolución del trámite, las observaciones formuladas por la Entidad y los ajustes efectuados durante el proceso de revisión y conciliación de los precios unitarios no previstos. En tal sentido, los pronunciamientos contenidos en las diferentes comunicaciones no corresponden a conceptos contradictorios o independientes entre sí, sino a actuaciones de seguimiento, revisión, verificación y actualización propias del proceso de estructuración de la modificación contractual.

En particular, mediante el Comunicado INTER-AUD-URB-084 del 16 de junio de 2026, esta Interventoría efectuó la revisión técnica, financiera y contractual de los ítems no previstos correspondientes al Acta de Fijación de Precios Unitarios No. 04 y emitió concepto técnico favorable respecto de su necesidad y procedencia, recomendando inicialmente una adición al contrato de obra por valor de $87.588.154,84. Dicha recomendación se fundamentó en las necesidades identificadas durante la ejecución de la obra y en los análisis de precios unitarios presentados para su correspondiente revisión, estableciéndose que las actividades no previstas resultaban necesarias para garantizar la funcionalidad integral del auditorio, la seguridad de los usuarios, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y la adecuada culminación y puesta en servicio de las obras. También se había dejado un rubro reservado en el componente de acústica y sonido que era global para complementar las actividades, situación que en el nuevo presupuesto se dejo en ceros.

Posteriormente, en atención a las observaciones, requerimientos y precisiones formuladas por la Entidad, se adelantó una nueva etapa de revisión y conciliación de los análisis de precios unitarios con el contratista de obra. Es importante precisar que la actualización del valor no obedeció a una modificación unilateral de los precios previamente revisados, ni a un cambio en el concepto de necesidad o procedencia de los ítems no previstos. Por el contrario, correspondió a un ejercicio posterior de revisión y reconciliación económica adelantado de manera voluntaria y concertada entre el contratista de obra y la Interventoría, orientado a optimizar y ajustar los componentes económicos de la propuesta, atendiendo las observaciones formuladas por la Entidad y procurando que los valores finalmente incorporados al contrato se encontraran debidamente soportados, razonables y ajustados a las condiciones reales de ejecución.

Como resultado de esta segunda instancia de revisión, el contratista atendió las observaciones formuladas y presentó los ajustes correspondientes a los análisis de precios unitarios. Esta Interventoría, en ejercicio de sus funciones de control, seguimiento y verificación técnica y financiera, procedió a revisar los nuevos soportes, rendimientos, cantidades, costos directos y demás componentes que integraban los precios unitarios, verificando la procedencia de los valores resultantes. En consecuencia, mediante el Comunicado INTER-AUD-URB-112 del 11 de agosto de 2026, emitido como mayor alcance al Comunicado INTER-AUD-URB-084, se actualizó el valor de la adición presupuestal requerida a la suma de $40.355.649,22.

En este sentido, la disminución del valor inicialmente recomendado, de $87.588.154,84 a $40.355.649,22, debe entenderse como el resultado de un proceso de revisión, ajuste y re conciliación económica posterior, desarrollado precisamente con el propósito de atender las observaciones de la Entidad y depurar los valores que finalmente serían objeto de incorporación al contrato. Dicha actualización no desvirtúa ni modifica el concepto técnico previamente emitido sobre la necesidad de ejecutar los ítems no previstos, ni implica que las actividades hayan dejado de ser requeridas; por el contrario, se mantuvo la necesidad técnica de su ejecución, ajustándose únicamente el componente económico como resultado de la revisión y conciliación efectuada.

De igual manera, mediante el Comunicado INTER-AUD-URB-112, esta Interventoría mantuvo su concepto respecto de la necesidad de ampliar el plazo contractual por tres (3) meses calendario, considerando que las actividades pendientes y aquellas asociadas a los ítems no previstos requieren procesos de adquisición, suministro, fabricación, instalación, integración, pruebas y puesta en funcionamiento, además de la culminación de las actividades contractuales pendientes. En consecuencia, la Interventoría recomendó conjuntamente la prórroga por tres (3) meses y la actualización de la adición presupuestal a $40.355.649,22, para un valor contractual actualizado de $703.149.211,22.

Por lo anterior, se precisa que el concepto vigente y consolidado de esta Interventoría se encuentra contenido en el Comunicado INTER-AUD-URB-112 del 11 de agosto de 2026, el cual constituye el mayor alcance y actualización del pronunciamiento inicialmente emitido mediante el Comunicado INTER-AUD-URB-084 del 16 de junio de 2026. La posición técnica, financiera y contractual de la Interventoría se mantiene favorable respecto de la necesidad y procedencia de los ítems no previstos, así como de la prórroga por tres (3) meses y del valor actualizado de la adición, encontrándose debidamente sustentada en las revisiones, verificaciones y procesos de conciliación adelantados y en los documentos que integran el expediente contractual.

23. ***SECOP II: Se requiere revisar y actualizar la información publicada en SECOP II, incluyendo los documentos de ejecución financiera y contractual que correspondan.***

Esto fue requerido al contratista de obra.

24. ***Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual – RCE: Se identificó que la póliza de responsabilidad civil extracontractual se encontraba vencida al 30***

de junio de 2026. Se requiere revisar y actualizar la garantía conforme a la nueva vigencia contractual.

El contratista de obra no había podido subir al SECOP las garantías actualizadas posterior al acta de reinicio ya que el contrato se encontraba suspendido, en este momento está a la espera de la última modificación de las garantías mediante prorroga de 10 días, ya fueron solicitadas insistentemente.

25. ***Meta del proyecto: Se requiere fortalecer la identificación de la meta de inversión, indicando el avance físico y técnico y el efecto que la modificación contractual tendrá sobre el cumplimiento de dicha meta.***

Frente a la observación, se precisa que, dentro de la información contractual y documental puesta a disposición de esta Interventoría, no se encuentra identificada de manera expresa una meta de inversión inicial formulada por la Entidad en términos de un indicador o porcentaje específico, por lo que no resulta técnicamente procedente atribuir o establecer una meta inicial que no se encuentra definida en los documentos revisados.

No obstante, atendiendo al objeto contractual y a las condiciones de ejecución evidenciadas durante el seguimiento, la meta que puede identificarse materialmente para el proyecto corresponde a lograr que el Auditorio de la sede de la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe quede completamente terminado, operativo, funcional y en condiciones adecuadas de seguridad y uso, de manera que pueda ser efectivamente destinado al desarrollo de las diferentes actividades de interés del Fondo de Desarrollo Local.

En este contexto, el avance físico y técnico corresponde a las actividades efectivamente ejecutadas, verificadas y recibidas a satisfacción, mientras que la modificación contractual solicitada tiene como finalidad permitir la culminación de las actividades pendientes y la ejecución de aquellas actividades no previstas que resultan necesarias para alcanzar las condiciones de funcionalidad, seguridad, operación y puesta en servicio requeridas. Por tanto, la modificación propuesta contribuye directamente al cumplimiento de la finalidad material identificada para el proyecto, al permitir que la infraestructura sea entregada en condiciones de operación y pueda cumplir efectivamente el propósito para el cual está destinada.

Cordialmente,

Ing. Oscar G. Gordillo G
Representante Legal
GORDILLO & ASOCIADOS SAS