CONSORCIO LA CUMBRE

NIT 902.012.737-3

INFORME MODIFICACION DE CANTIDADES

CONTRATO N°:2025-2837
CO1. PCCNTR.8637227

OBJETO: MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTOS LOCATIVOS DEL CENTRO CULTURAL RECREACIONAL LA CUMBRE DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA - SANTANDER.



CONTRATISTA: CONSORCIO LA CUMBRE

INTERVENTORIA: UNION TEMPORAL INTER CULTURAL 2025

SEPTIEMBRE 2026

TABLA DE CONTENIDO.

1. INTRODUCCION 3
2. OBJETIVO GENERAL 5
3. OBJETIVO ESPECIFICO 5
4. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO. 6
5. INFORMACIÓN DEL CONTRATO 7
6. ACTAS SUSCRITAS. 8
7. GARANTIAS: 8
8. UBICACIÓN 10
9. JUSTIFICACION 11
10. MAYORES CANTIDADES 13
11. MENORES CANTIDADES 16
12. ITEMS NO PREVISTOS 16
13. CONCLUSIONES 17
14. ANEXOS TECNICOS. 18

1. INTRODUCCION

La Secretaría de Infraestructura del Municipio de Floridablanca, en cumplimiento de sus funciones, celebró el Contrato No. 435 de 2010, cuyo objeto correspondió a la construcción del Centro Cultural y Recreacional del barrio La Cumbre. No obstante, durante su ejecución se presentaron incumplimientos contractuales que dieron lugar al inicio del procedimiento administrativo No. 495 de 2018, adelantado conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, mediante el cual se declaró el incumplimiento del contrato y la ocurrencia del siniestro.

Con el propósito de establecer el estado real de la infraestructura y definir las acciones necesarias para su recuperación, la Administración Municipal suscribió posteriormente el Contrato No. 1388 de 2018, cuyo objeto consistió en la elaboración de estudios y diseños para el reforzamiento estructural, la rehabilitación y la puesta en funcionamiento de las fases I y II del Centro Cultural y Recreacional La Cumbre. Durante el desarrollo de dichos estudios se evidenciaron inconsistencias entre los sistemas constructivos ejecutados y las especificaciones técnicas contempladas en los documentos contractuales.

En consecuencia, y como soporte para la continuidad del proceso administrativo y técnico, fue necesario contratar una consultoría especializada que realizó la revisión y evaluación integral de memorias de cálculo, planos, diseños estructurales, estudios de vulnerabilidad y demás documentos técnicos relacionados con el proyecto. Asimismo, se efectuó una valoración pericial de los elementos estructurales y no estructurales, verificando su cumplimiento frente a la normatividad vigente, los procedimientos constructivos apropiados y las especificaciones técnicas aplicables. Como resultado de este análisis se establecieron las medidas de intervención requeridas, incluyendo la elaboración de memorias de cálculo y planos constructivos para las soluciones de remediación y corrección, de conformidad con la NSR-98, reglamentación vigente para la época en que fue adelantado el proceso licitatorio.

Los incumplimientos contractuales y los prolongados retrasos en la ejecución de las obras ocasionaron que el Centro Cultural y Recreacional La Cumbre permaneciera en estado de abandono durante más de una década. Esta situación motivó la interposición de una acción popular en el año 2019, mediante la cual se solicitó la protección de los derechos colectivos de la comunidad. Como resultado de dicho proceso, el Tribunal Administrativo de Santander ordenó al Municipio de Floridablanca adelantar las acciones necesarias para poner nuevamente en funcionamiento este equipamiento dentro del plazo establecido por la autoridad judicial.

Durante el periodo de abandono, la infraestructura fue objeto de múltiples actos de vandalismo y deterioro progresivo, entre los que se destacan el hurto de luminarias, postes de alumbrado, redes hidrosanitarias y otros elementos de la infraestructura, además del deterioro de las piscinas, las cuales se convirtieron en focos de proliferación de vectores y en depósitos de residuos sólidos y escombros, generando riesgos para la salud pública y afectando las condiciones generales del complejo recreativo.

Con el fin de recuperar integralmente este escenario y garantizar nuevamente su funcionamiento, se planteó la intervención de aproximadamente 3.904,00 m² correspondientes a las diferentes áreas del Centro Cultural y Recreacional, incluyendo la rehabilitación de las zonas húmedas, dentro de las cuales se contempla la recuperación de la piscina en un área aproximada de 293,03 m², así como la rehabilitación de las redes de servicios públicos y demás componentes requeridos para su adecuada operación.

El prolongado cierre del Centro Cultural y Recreacional La Cumbre ha afectado de manera directa a cerca de 61.627 habitantes de la Comuna 8 del municipio de Floridablanca, quienes durante varios años han visto limitado el acceso a espacios destinados al desarrollo de actividades culturales, recreativas, deportivas y educativas. Adicionalmente, el deterioro de la infraestructura ha incrementado los costos de recuperación, generado afectaciones al entorno urbano y disminuido la confianza de la comunidad frente a la gestión pública.

En atención a esta necesidad, la Secretaría de Infraestructura suscribió el Contrato de Obra No. 2025-2837 CO1.PCCNTR.8637227 con el CONSORCIO LA CUMBRE, cuyo objeto es el "Mantenimiento y Mejoramientos Locativos del Centro Cultural Recreacional La Cumbre del Municipio de Floridablanca – Santander", con el propósito de ejecutar las actividades necesarias para la recuperación integral del complejo, garantizar su estabilidad, funcionalidad y puesta en servicio en beneficio de la comunidad.

En este contexto, el presente informe tiene como finalidad exponer y sustentar las justificaciones técnicas presentadas por el contratista que respaldan la elaboración del Acta de Cantidades Mayores, Cantidades Menores y Obra No Prevista No. 1, evidenciando las condiciones encontradas durante la ejecución del contrato y la necesidad de realizar los ajustes correspondientes para garantizar el adecuado desarrollo del proyecto.

2. OBJETIVO GENERAL

El objetivo del presente proyecto es habilitar y poner en funcionamiento el Centro Cultural y Recreacional del barrio La Cumbre en el municipio de Floridablanca, mediante intervenciones técnicas, jurídicas y administrativas en su infraestructura física, con el fin de ofrecer espacios adecuados para la prestación de servicios sociales, educativos y culturales que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad.

3. OBJETIVO ESPECIFICO

El objetivo específico del proyecto es recuperar y adecuar los espacios físicos deteriorados para mitigar problemáticas asociadas al abandono, vandalismo, inseguridad y riesgos sanitarios y ambientales.

4. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO.

El presente proyecto tiene como propósito ejecutar las obras necesarias para la recuperación, adecuación y mejoramiento de la infraestructura física del Centro Cultural y Recreacional La Cumbre, permitiendo su puesta en funcionamiento desde los ámbitos técnico, jurídico y administrativo. Con ello se busca restablecer un espacio público destinado a la prestación de servicios de carácter cultural, recreativo, educativo y social, en beneficio de la comunidad del municipio de Floridablanca.

La ejecución de este proyecto responde a la necesidad identificada por la Administración Municipal de recuperar una infraestructura que permaneció fuera de servicio durante varios años como consecuencia del abandono, el deterioro progresivo y los actos de vandalismo. Estas condiciones ocasionaron afectaciones en materia de seguridad, salud pública, impacto ambiental y convivencia ciudadana, disminuyendo la calidad de vida de los habitantes del sector y limitando el acceso de la comunidad a espacios destinados al desarrollo integral de la población.

Con la rehabilitación del Centro Cultural y Recreacional La Cumbre se pretende devolver a la comunidad un escenario adecuado para la realización de actividades culturales, recreativas, deportivas, educativas y de integración social, promoviendo la participación ciudadana y el fortalecimiento del tejido social. Este espacio estará orientado a beneficiar a niños, jóvenes, adultos y adultos mayores, brindando instalaciones seguras, funcionales y aptas para el desarrollo de programas comunitarios que contribuyan al bienestar y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio.

Para alcanzar estos objetivos, el proyecto contempla la ejecución de actividades de replanteo, movimiento de tierras, construcción e intervención de cimentaciones, instalación y adecuación de estructuras, ejecución de redes hidrosanitarias, hidráulicas y sanitarias, suministro e instalación de aparatos hidrosanitarios, redes e instalaciones eléctricas, mampostería, pañetes, pisos, cubiertas, carpintería metálica, mantenimiento y aplicación de pinturas, obras complementarias, urbanismo y amoblamiento urbano, instalación de la red contra incendios, recuperación de las piscinas y sus cuartos de máquinas, implementación del Plan de Manejo de Tránsito (PMT) y del Plan de Manejo Ambiental (PMA), revisión, mantenimiento y reemplazo de equipos y componentes del sistema de piscinas, suministro e instalación del sistema de bombeo para la red contra incendios —incluyendo bomba principal, bomba jockey y sus accesorios—, gestión para el restablecimiento del servicio eléctrico ante el operador de red, certificación de las instalaciones conforme a los reglamentos RETIE y RETILAP, así como la realización de pruebas de funcionamiento del transformador de potencia y de los diferentes sistemas que conforman la infraestructura.

La ejecución de estas actividades permitirá garantizar la funcionalidad, seguridad y cumplimiento de la normatividad técnica vigente, asegurando que el Centro Cultural y Recreacional La Cumbre pueda prestar nuevamente sus servicios en condiciones óptimas para el disfrute y beneficio de la comunidad del municipio de Floridablanca.

5. INFORMACIÓN DEL CONTRATO

CONTRATO No. :	2025-2837 CO1. PCCNTR.8637227
FECHA DE CONTRATO:	11 DE DICIEMBRE DE 2025
OBJETO:	MANTENIMIENTO Y MEJORAMIENTOS LOCATIVOS DEL CENTRO CULTURAL RECREACIONAL LA CUMBRE DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA - SANTANDER.
ENTIDAD CONTRATANTE:	ALCALDIA DE FLORIDABLANCA
VALOR INICIAL	SEIS MIL CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS ($6.059.925.359,39)
VALOR ADICIONAL	N/A
PLAZO INICIAL:	OCHO (08) MESES
PLAZO ADICIONAL:	N/A
CONTRATISTA	CONSORCIO LA CUMBRE NIT: 902.012.737-3
	R.L. SANDRA INES LANDAZABAL C.C. 63.488.315
INTERVENTOR	UNION TEMPORAL INTER CULTURAL 2025 NIT: 902.019.246-0
	R/L LEYDI BIBIANA ARENAS LOPEZ C.C. 63.556.494
SUPERVISOR	GERSON ANDRES GONZALEZ ORTIZ SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
OFICINA GESTORA	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
ANTICIPO	MIL DOSCIENTOS ONCE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SETENTA Y UN PESOS CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS M/CTE. ($ 1.211.985.071,88)
FECHA DE INICIO	11 DE FEBRERO DE 2026
FECHA DE SUSPENSION	N/A
FECHA DE REINICIO	N/A
FECHATERMINACION INICIAL	10 DE OCTUBRE 2026

6. ACTAS SUSCRITAS.

ACTA	FECHA	OBSERVACION
INICIO	11/02/2026	Para iniciar actividades de obra
ACTA DE ENTREGA DE ANTICIPO	23/02/2026	Entrega 20% anticipo de obra
ACLARATORIA AL CONTRATO No. 01	23/02/2026	Se aclara la forma de pago
ACTA DE COBRO PARCIAL 1	21/04/2026	Pago parcial N° 1
ACTA DE MODIFICACION DE CANTIDADES 1	01/06/2026	Modificación de las condiciones originales del contrato.
ACTA DE COBRO PARCIAL 2	03/08/2026	Pago parcial N° 2
ACTA DE COBRO PARCIAL 3	18/08/2026	Pago parcial N° 3

7. GARANTIAS:

Aseguradora: SEGUROS DEL ESTADO S.A.

PÓLIZA DE GARANTIA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO EN FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES No. 96-44-101201521

DETALLE	DESDE	HASTA		NUEVO VALOR ASEGURADO
CUMPLIMIENTO	10/12/2025	10/12/2026		$ 1.211.985.072
BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO	10/12/2025	10/12/2026		$ 1.211.985.072
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	10/12/2025	10/08/2029		$ 605.992.536,00
ESTABILIDAD DE LA OBRA	Nota aclaratoria AMPARA 5 AÑOS			$ 1.211.985.072

PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL No.96-40-101072088

DETALLE	DESDE	HASTA	NUEVO VALOR ASEGURADO
PREDIOS, LABORES Y OPERACIONES	10/12/2025	10/08/2026	$ 569.400.000,00
ACTOS DE CONTRATISTAS Y SUB	10/12/2025	10/08/2026	$ 569.400.000,00
VEHICULOS PROPIOS Y NO PROPIOS	10/12/2025	10/08/2026	$ 569.400.000,00
AMPARO PATRONAL	10/12/2025	10/08/2026	$ 569.400.000,00
PERJUICIOS EXTRAPATRIMONIALES	10/12/2025	10/08/2026	$ 569.400.000,00
DAÑO EMERGENTE Y LUCRE CESANTE	10/12/2025	10/08/2026	$ 569.400.000,00

PÓLIZA DE GARANTIA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO EN FAVOR DE ENTIDADES ESTATALES No. 96-44-101201521 (ACTUALIZACIÓN ACTA DE INICIO DE OBRA)

DETALLE	DESDE	HASTA	NUEVO VALOR ASEGURADO
CUMPLIMIENTO	11/02/2026	11/02/2027	$ 1.211.985.072,00
BUEN MANEJO Y CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO	11/02/2026	11/02/2027	$ 1.211.985.072,00
PAGO DE SALARIOS PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	11/02/2026	12/10/2029	$ 605.992.536,00
ESTABILIDAD DE LA OBRA	AMPARA 5 AÑOS		$ 1.211.985.072,00

PÓLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL No.96-40-101072088 (ACTUALIZACIÓN ACTA DE INCIO DE OBRA)

DETALLE	DESDE	HASTA	NUEVO VALOR ASEGURADO
PREDIOS, LABORES Y OPERACIONES	11/02/2026	12/10/2026	$ 569.400.000,00
ACTOS DE CONTRATISTAS Y SUB	11/02/2026	12/10/2026	$ 569.400.000,00
VEHICULOS PROPIOS Y NO PROPIOS	11/02/2026	12/10/2026	$ 569.400.000,00
AMPARO PATRONAL	11/02/2026	12/10/2026	$ 569.400.000,00
PERJUICIOS EXTRAPATRIMONIALES	11/02/2026	12/10/2026	$ 569.400.000,00
DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	11/02/2026	12/10/2026	$ 569.400.000,00

8. UBICACIÓN

El municipio de Floridablanca se encuentra dentro del Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), con una extensión superficiaria de 98,68 kilómetros cuadrados (Km2), está ubicado a una altitud promedio de 925 metros sobre el nivel del mar y colinda al Norte con los municipios de Bucaramanga y Tona, al Oriente con Tona y Piedecuesta, hacia el Sur con Girón y Piedecuesta y al Occidente con Girón y Bucaramanga. El centroide del municipio está localizado a los 07° 04' 46" Latitud Norte y 73° 04' 10" Longitud Oeste1.

El proyecto se desarrollará en el Centro Cultural y Recreacional del barrio La Cumbre, en la Comuna 8, se encuentra ubicado sobre las coordenadas 7° 4'40.59"N - 73° 5'24.02"W cubriendo un área de aproximadamente 0,4 hectáreas. Se ingresa por la esquina calle 34 entre carreras 7E y 6b.



Fuente: Informe Topográfico - Profloridablana



Fuente: Google Earth

9. JUSTIFICACION

En desarrollo del contrato cuyo objeto corresponde al “Mantenimiento y Mejoramientos Locativos del Centro Cultural Recreacional La Cumbre”, se ha realizado un seguimiento permanente a la ejecución de las diferentes actividades contempladas dentro del alcance contractual, verificando en campo las condiciones de los espacios intervenidos, las cantidades de obra ejecutadas y las necesidades requeridas para garantizar la adecuada terminación de las obras.

Durante la ejecución de las actividades se ha podido establecer que las condiciones reales de los diferentes elementos y espacios objeto de intervención presentan variaciones respecto de las estimaciones realizadas inicialmente. Esta situación ha requerido efectuar un seguimiento continuo a las cantidades de obra, con el propósito de ajustarlas de acuerdo con las necesidades efectivamente identificadas durante la ejecución y con el avance de los trabajos en cada uno de los frentes de intervención.

Si bien las actividades generales de mantenimiento, adecuación y mejoramiento locativo se encontraban contempladas dentro del alcance contractual, durante el desarrollo de la obra fue necesario realizar ajustes y redistribuciones de las cantidades inicialmente previstas, de acuerdo con las necesidades de intervención identificadas en los diferentes espacios y con las prioridades establecidas para garantizar la continuidad de los trabajos.

Estas adecuaciones en las cantidades permitieron atender oportunamente las actividades que, de acuerdo con el avance de la obra y las condiciones encontradas, requerían una intervención prioritaria. Sin embargo, el desarrollo progresivo de los trabajos y la verificación detallada de las condiciones existentes en los diferentes frentes de intervención han permitido establecer necesidades adicionales para completar de manera integral las actividades previstas.

En este proceso de seguimiento se han realizado las respectivas verificaciones y mediciones en campo, permitiendo actualizar las cantidades requeridas para la culminación de las intervenciones y establecer las necesidades pendientes en los diferentes frentes de trabajo.

La situación descrita se encuentra relacionada con la naturaleza propia de las actividades de mantenimiento y mejoramiento locativo, en las cuales las condiciones de los elementos existentes y de las áreas a intervenir pueden determinarse con mayor precisión a medida que avanzan los trabajos y se realizan las intervenciones correspondientes. Esto hace necesario efectuar un seguimiento permanente y actualizar las cantidades de acuerdo con las condiciones efectivamente verificadas en obra.

En consecuencia, las condiciones verificadas durante el desarrollo de la obra, sumadas a la redistribución de las cantidades realizada en función de las prioridades de ejecución y a las necesidades actualmente identificadas en los diferentes frentes de trabajo, han generado que las cantidades disponibles resulten insuficientes para culminar integralmente las intervenciones previstas, haciendo necesario el ajuste de las cantidades contractuales y la correspondiente adición de recursos.

Por tal motivo, se requiere complementar el presupuesto disponible, con el fin de contar con los recursos necesarios para continuar y finalizar las actividades pendientes, garantizando la adecuada ejecución y terminación de las intervenciones contempladas dentro del objeto contractual.

La solicitud de recursos adicionales se encuentra sustentada en las necesidades reales identificadas durante la ejecución y en las cantidades requeridas para garantizar la adecuada terminación de las actividades. Por tanto, el incremento del valor contractual permitirá atender las necesidades que actualmente presenta la obra, evitando que la disponibilidad presupuestal limite la ejecución de trabajos necesarios para completar las intervenciones previstas.

Es importante señalar que el requerimiento corresponde a la necesidad de dar continuidad y culminar integralmente las actividades contempladas dentro del objeto contractual, manteniendo las condiciones técnicas, de calidad y funcionalidad requeridas para los espacios intervenidos. De esta manera, los recursos adicionales estarán orientados a atender las cantidades necesarias para completar los trabajos y garantizar que las obras sean entregadas en condiciones adecuadas de funcionamiento y terminación.

Así mismo, para establecer el valor requerido se ha tenido en cuenta el balance actualizado de mayores y menores cantidades, las cantidades efectivamente ejecutadas y reconocidas y los requerimientos pendientes de atención. Lo anterior permite determinar de manera objetiva el valor necesario para complementar los recursos disponibles y atender las necesidades actuales de la obra.

En este sentido, la necesidad de adicionar recursos al contrato responde al resultado del seguimiento técnico realizado durante la ejecución y a la actualización de las cantidades de acuerdo con las condiciones verificadas en campo. La finalidad del adicional es contar con la disponibilidad presupuestal necesaria para ejecutar las actividades pendientes, garantizar la continuidad de los trabajos y lograr el cumplimiento integral del objeto contractual.

10. MAYORES CANTIDADES

Una vez realizada la verificación en campo y la medición de las obras, se identificaron las actividades cuyas cantidades de obra presentan un incremento respecto a las inicialmente previstas. A continuación, se relacionan y detallan las actividades que requieren el aumento de sus cantidades para garantizar la correcta ejecución del proyecto.

ITEM	DESCRIPCION ITEM	UNIDAD	CANTIDADES MAYORES	OBSERVACIONES
4	**ESTRUCTURAS PARA EDIFICIOS Y OBRAS DE ARTE VIALES**			
4.07	Impermeabilización de cubierta con Membrana impermeable de 4.0 mm de espesor de asfalto modificado, con refuerzo de polietileno de alta densidad y acabado superior en foil de aluminio Incluye imprimacion de superficie con emulsion asfaltica y pintura reflectiva de aluminio con base asfáltica sobre las juntas	M2	837.00	Durante la inspección se evidenció un área mayor a la prevista inicialmente, incluyendo zonas adicionales que requerían impermeabilización para garantizar la protección integral contra filtraciones.
5	**INTALACIONES HIDROSANITARIAS (ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS)**			
5.01	Caja de inspección 0.80 m x 0.80 m H= 0.80 m en ladrillo comun recocido 20x10x6, incluye tapa en concreto	UND	19.00	Se identificó la necesidad de instalar más cajas de inspección para mejorar el acceso y mantenimiento de la red hidrosanitaria, lo que incrementó la cantidad respecto al diseño inicial
9	**INSTALACIONES ELECTRICAS**			
9.15	Suministro, transporte e instalación Red Cu 3#12 AWG (FNT, FFT) libre de halógenos	m	5,302.00	El aumento se debió a la ampliación de recorridos eléctricos y la inclusión de circuitos adicionales para cumplir con la demanda real de las áreas proyectadas.
9.17	Suministro, transporte e instalación Red Cu 3#2F+1#2N+1#8T AWG libre de halógenos	m	30.00	Se requirió mayor longitud de cableado por ajustes en la ubicación de equipos y tableros eléctricos, garantizando la seguridad y continuidad del suministro.
9.20	Suministro, transporte e instalación Salida toma de corriente doble 120V con polo a tierra (instalación embebida en concreto o mampostería)	un	68.00	El incremento obedeció a la necesidad de cubrir más puntos de servicio en áreas operativas y administrativas, ajustándose a la distribución final de mobiliario y equipos.
9.25	Suministro, transporte e instalación Luminaria hermética LED rectangular 120x8x7cm 50W 3400lm de sobreponer	un	86.00	Se instalaran más luminarias para cumplir con los niveles de iluminación exigidos en espacios interiores, especialmente en zonas de trabajo continuo.
9.27	Suministro, transporte e instalación de luminaria LED tipo exterior para instalación en poste	un	28.00	El aumento respondió a la necesidad de reforzar la iluminación perimetral y de seguridad en áreas externas del proyecto.
9.28	Suministro, transporte e instalación Luminaria emergencia de sobreponer	un	43.00	Se adicionaron unidades para cumplir con la normativa de evacuación y seguridad, garantizando rutas iluminadas en caso de contingencia.
9.29	Suministro, transporte e instalación Luminaria hermética LED rectangular 120x8x7cm 80W 11195lm de sobreponer	un	21.00	El incremento se debió a la adecuación de espacios con mayor altura y requerimientos lumínicos superiores.

9.30	Suministro, transporte e instalación Luminaria panel LED cuadrada 60x60x8.5cm 40W 3431lm de incrustar	un	39.00	Se instalaron más paneles para cubrir áreas administrativas y de servicio que no estaban contempladas en el diseño inicial.
9.35	Suministro, transporte e instalación Tubo EMT 3/4" (instalación interior a la vista)	m	2,338.00	El aumento obedeció a la necesidad de canalizar circuitos adicionales y recorridos más extensos en instalaciones visibles.
9.38	Suministro, transporte e instalación Tubo PVC 3/4" (instalación embebida en concreto o mampostería)	m	1,438.00	Se incrementó la cantidad por la inclusión de nuevas canalizaciones embebidas en muros y losas.
9.40	Suministro, transporte e instalación Canalización PVC 1x2" - no incluye excavación, compactación ni recuperación de terreno	m	227.00	Se incrementó la cantidad por la inclusión de nuevas canalizaciones embebidas en muros y losas.
9.44	Suministro, transporte e instalación Cable UTP categoría 6A tipo interior	un	1,736.00	Se incremento la cantidad debido al aumento en las distancias y recorridos de cada punto.
10	**MAMPOSTERIA**			
10.02	Lavado de fachada ladrillo a la vista existente con limpiador y aplicación de repelente de agua para fachadas	M2	745.50	Durante la inspección se determinó que más superficie de ladrillo requería limpieza y aplicación de repelente, ampliando el alcance previsto.
11	**FRISOS**			
11.01	Friso liso pared con mortero 1:4 impermeabilizado e=2 cm, incluye filos y dilataciones	M2	943.00	El aumento se debió a la necesidad de cubrir áreas adicionales y reforzar acabados en zonas no contempladas inicialmente
11.02	Friso liso pared fachada con mortero 1:4 impermeabilizado e=2 cm, incluye filos y dilataciones	M2	816.00	El aumento se debió a la necesidad de cubrir áreas adicionales y reforzar acabados en zonas no contempladas inicialmente
11.04	Friso liso bajo placa con mortero 1:4 impermeabilizado e=2 cm, incluye filos y dilataciones	M2	575.00	El aumento se debió a la necesidad de cubrir áreas adicionales y reforzar acabados en zonas no contempladas inicialmente
12	**PISOS EDIFICIOS - PARQUES - PAVIMENTOS CALZADAS - VIAS**			
12.01	Enchape piso porcelanato rectificado institucional 30 cm x 60 cm, incluye boquilla cemeticia con latex para juntas	M2	917.00	Se incrementó la cantidad por ampliación de áreas interiores y ajustes en la distribución arquitectónica.
12.02	Enchape piso en tablón de gress 30 cm x 7 cm, incluye boquilla cemeticia con latex para juntas	M2	321.00	El aumento obedeció a la inclusión de espacios adicionales en zonas de circulación y servicio.
13	**CUBIERTA**			
13.01	Teja UPVC de espesor 2,5mm termoacústic, altura de cresta 51 mm	M2	209.00	Se adicionaron metros cuadrados por ajustes en el diseño de techos y protección de áreas anexas.
13.02	Cielo raso en lamina de yeso resistente a la humedad RH 1/2" a baja altura (≤ 3 m), acabado con una mano base de pintura vinilo tipo 2.	M2	860.00	El incremento se originó en la necesidad de cubrir más áreas interiores, incluyendo espacios técnicos y de servicio.
14	**CARPINTERIA METALICA**			
14.01	Baranda con pasamanos de altura 1,00 m, fabricada en tubo galvanizado de Ø2" espesor 1,5 mm para el elemento horizontal superior y montantes verticales cada 1,00 m; incluye refuerzo inferior con tubo galvanizado de Ø1" espesor 1,5 mm, con horizontales y verticales intermedios separados cada 14,3 cm. Acabado con pintura anticorrosiva y esmalte de alta resistencia. Incluye platina base de acero de 4" x 4" x 1/4" con cuatro orificios y anclajes de Ø1/2" x 2 1/4"	ML	164.00	Se instalaron más metros lineales por ampliación de rampas y escaleras, garantizando seguridad en circulación.
15	**PINTURA**			

15.02	Mantenimiento de carpinteria metálicas existentes, con acabado en pintura anticorrosiva y esmalte de interior	M2	467.00	El aumento se debió a la identificación de más elementos metálicos existentes que requerían mantenimiento.
16	**VARIOS**			
16.1	Prado japonés, incluye tierra negra para abono	M2	553.00	Se amplió la superficie de áreas verdes para mejorar la estética y funcionalidad del proyecto.
18	**RED CONTRAINCENDIO**			
18.02	Demolición de concreto en elementos sobre terreno (andenes, pisos, escaleras, rampas, canales, sardineles, bordillos, cimentaciones y estructuras menores) con martillo eléctrico, con cargue y retiro	m3	149.00	Se identificaron estructuras adicionales que debían retirarse para permitir la instalación de la red contra incendio.
18.04	Excavación manual en zanja en suelo común, Ancho Max: 60 cm, Prof. Max: 100 cm, incluye cargue y disposición final.	m3	78.43	El aumento obedeció a la necesidad de abrir más zanjas para la red hidráulica contra incendio.
18.12	Red hidráulica contra incendio AWWA C900 RDE 14 Diámetro 4", instalada en piso o pared, incluye accesorios de conexión.	ml	152.14	Se incrementó la longitud instalada por ajustes en el trazado
21	**ITEMS NO PREVISTOS**			
21.18	Muro en mampostería bloque liso 14 gris (14x39x19cm)	M2	937.68	El aumento se debió a la necesidad de levantar más muros para adecuaciones arquitectónicas y divisiones internas.
21.30	Alistado de piso en mortero impermeabilizado 1:3 e=4cm.	M2	1,370.77	Se incrementó la cantidad por ampliación de áreas interiores que requerían preparación de superficie antes del enchape.

11. MENORES CANTIDADES

ITEM	DESCRIPCION ITEM	UNIDAD	MENORES CANTIDADES	OBSERVACIONES
3	**CIMENTACIÓN**			
3.03	Concreto ciclópeo 60% concreto 3000 PSI mezclado en sitio y 40% piedra rajón	M3	4	REALIZANDO LOS REPLANTEOS DE OBRA SE OBSERVA QUE SE REQUIERE UNA MENOR CANTIDAD DE ESTA ACTIVIDAD

12. ITEMS NO PREVISTOS

A continuación, se detallan los ítems no previstos requeridos para la ejecución de la obra con sus respectivas cantidades:

ITEM	DESCRIPCION ITEM	UNIDAD	NO PREVISTA	OBSERVACIONES
			CANTIDAD	
21	**ITEMS NO PREVISTOS**			
21,35	Cerramiento metálico con tubos verticales de altura variable, en tubería de 2" espesor 1.5 mm, con pintura multicolor, No incluye cimentación.	M2	168,50	Para garantizar la estética y la seguridad del centro cultural se hizo necesaria la inclusión de este item
21,36	Suministro, mantenimiento e instalación de cerramiento metálico en varilla cuadrada lisa, altura 1.50 m, módulo de 2.00 m, incluye mantenimiento de estructura existente (ángulo y tubo).	ML	72,75	Para garantizar la estética y la seguridad del centro cultural se hizo necesaria la inclusión de este item
21,37	Placa de ante piso en concreto 3000 PSI mezclado en sitio	M3	71,52	Debido a la cantidad de enchapes y la necesidad de mejorar la estructura del piso se hizo necesaria la inclusión de este item.
21,38	Flanche metálico en lámina galvanizada Cal 24. desarrollo de 40 cm	ML	95,83	Debido a la instalación de cubiertas, hizo necesaria la inclusión de este item.

13. CONCLUSIONES

Como resultado de la verificacion de actividades conforme va avanzando el cronograma de obra, se evidencio la necesidad de modificar las cantidades previstas anteriormente con el fin de garantizar la corecta finalizacion y cumplimiento del objeto contractual.

De acuerdo con las cantidades modificadas y las adicionales requeridas, y teniendo como base los precios unitarios establecidos en el contrato inicial, se concluye que es necesario tramitar un adicional en valor por la suma de DOS MIL TRECIENTOS MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS ($ 2,300,347,666.42)

Asi mismo considerando que la ejecucion de estas mayores cantidades de obra implica la realizacion de actividades adicionales a las inicialmente programadas, se requiere otorgar una prorroga al plazo contractual por un termino de CUATRO (4) MESES con el proposito de garantizar la adecuada ejecucion de las obras y el cumplimiento de las especifiaciones tecnicas establecidas para el proyecto.

SANDRA INES LANDAZABAL
C.C. 63.488.315
Representante Legal
CONSORCIO LA CUMBRE
NIT: 902.012.737-3
CONTRATISTA

ING. JULIO CESAR ARDILA MORENO
DIRECTOR DE OBRA
CONSORCIO LA CUMBRE.

14. ANEXOS TECNICOS.

- Balance de cantidades
- Memoria de cantidades
- Análisis de precios unitario (APU ITEMS NO PREVISTOS)
- Especificaciones técnicas ítems no previstos.
- Programación de obra