Rionegro, Octubre 09 de 2026 2613.E.10.116

Señor
SANTIAGO MANRIQUE FRANCO
Representante Legal
INVERSIONES JUNISAMA SAS

Referencia: Contrato de obra No. 2026-OP-006. “CONTRATO DE OBRA PARA LA FORMULACIÓN, ESTRUCTURACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANO Y/O RURAL, EN EL MARCO DEL PROGRAMA VIVA MI CASA CONVENIO VIVA CI-345-2024, EN EL MUNICIPIO DE PEQUE, ANTIOQUIA.”

Asunto: Respuesta a comunicación del 8 de octubre de 2026 - Contrato de obra No. 2026-OP-006.

Respetados señores,

En atención a la comunicación de INVERSIONES JUNISAMA S.A.S. fechada el 8 de octubre de 2026, cuyo asunto es “Informe integral de actividades ejecutadas, circunstancias que han afectado el cronograma y solicitud de evaluación objetiva del avance contractual. Observaciones al Comité de Obra No. 8”, relacionada con el Contrato de Obra N.° 2026-OP-006 y el Convenio VIVA CI-345-2024, esta interventoría emite concepto sobre las explicaciones y solicitudes allí formuladas. La evaluación comprende el alcance y los plazos contractuales, los productos efectivamente recibidos, la programación y los antecedentes de los requerimientos efectuados. En particular, se considera el oficio N.° 2613.E.07.006 del 10 de julio de 2026, mediante el cual se solicitó anticipadamente la información para el desarrollo del contrato. Conforme a estos antecedentes, las gestiones reportadas no desvirtúan por sí solas el atraso identificado ni acreditan que este sea atribuible a la interventoría.

1. Alcance contractual y retraso en la fase de caracterización

La cláusula segunda de la minuta establece textualmente: “El objeto del Contrato es CONTRATO DE OBRA PARA LA FORMULACIÓN, ESTRUCTURACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANO Y/O RURAL, EN EL MARCO DEL PROGRAMA VIVA MI CASA CONVENIO VIVA CI-345-2024, EN EL MUNICIPIO DE PEQUE, ANTIOQUIA.” En consecuencia, la formulación y estructuración son obligaciones del objeto contractual y deben

acreditarse mediante los diagnósticos, caracterizaciones y presupuestos correspondientes.

El reconocimiento de estas actividades exige verificar también su oportunidad. La cláusula cuarta dispone: “Fase de Caracterización: Un plazo máximo de un (1) mes.” Asimismo, establece que “el contratista mantiene la obligación de estricto cumplimiento de caracterizar al 100% de los beneficiarios dentro del plazo establecido.” Por tanto, la pertenencia de estas actividades al alcance contractual no justifica extender indefinidamente su ejecución ni omitir la entrega de los productos dentro del término previsto.

Al 8 de octubre de 2026 han transcurrido 70 días calendario desde el inicio del 30 de julio de 2026, aproximadamente el 45,8 % del período comprendido hasta el 30 de diciembre de 2026. Frente a la meta de 115 mejoramientos, el avance informado de visitas es del 43,5 %, mientras que esta interventoría ha recibido 23 caracterizaciones, equivalentes al 20 % de la meta. En consecuencia, persiste un retraso significativo en esta fase, independientemente del indicador de viviendas terminadas.

La afirmación de que no existe atraso en obra no desvirtúa el retraso en las actividades previas necesarias para su ejecución. Tampoco resulta suficiente relacionar gestiones administrativas y logísticas si los productos exigidos continúan pendientes de entrega, ajuste o aval.

2. Planeación y alistamiento para la ejecución

Se reconoce que la etapa previa a la ejecución requiere coordinación institucional, revisión documental, concertación con beneficiarios y gestión administrativa. Estas actuaciones debían contemplarse desde la planeación inicial. Mediante el oficio N.° 2613.E.07.006 del 10 de julio de 2026, veinte días calendario antes del acta de inicio del 30 de julio de 2026, la interventoría solicitó el plan de trabajo y el cronograma discriminado por fases, el plan de frentes urbanos y rurales, la logística de transporte, la matriz de responsabilidades, la disponibilidad del personal y de los equipos y los documentos técnicos por vivienda. Este antecedente demuestra que los requerimientos de alistamiento y revisión fueron informados anticipadamente y no surgieron únicamente después de las autorizaciones de intervención.

La cláusula tercera establece textualmente: “El Contratista se obliga para con la Entidad a ejecutar, a los precios cotizados en la propuesta y con sus propios medios: materiales, maquinaria, laboratorios, equipos y personal, en forma independiente y con plena autonomía técnica y administrativa, hasta su total terminación y aceptación final, las cantidades de obra que se detallan en su propuesta económica, conforme lo señaló en el Formulario 1 – Formulario de Presupuesto Oficial.” Por su parte, la cláusula décima, numeral 7, exige: “Presentar a la supervisión o interventoría el programa de trabajo, ajustando las actividades a efecto de lograr el correcto desarrollo del proyecto.” El numeral 8 dispone:

“Asegurar el cumplimiento del cronograma de actividades aprobado por la supervisión o interventoría, para lo cual deberá planificar y controlar las actividades programadas.” Estas obligaciones sustentan la responsabilidad del contratista de anticipar los recursos y trámites necesarios para cumplir la programación.

Por ello, mientras se adelantaban las revisiones y se precisaban los lineamientos, correspondía avanzar en las actividades de campo permitidas, identificación y coordinación de proveedores, disponibilidad de mano de obra, transporte, almacenamiento y organización de frentes. Tales gestiones debían permitir una respuesta oportuna una vez autorizadas las intervenciones, respetando los requisitos aplicables para su inicio.

La necesidad de precisar el reconocimiento económico de las caracterizaciones tampoco explica, por sí sola, la falta de avance en visitas, levantamientos y diagnósticos. Estos insumos eran necesarios para determinar las intervenciones, calcular cantidades y estructurar los presupuestos individuales. Su elaboración no podía quedar íntegramente postergada a la espera de resolver dicho aspecto económico.

3. Materiales y presentación tardía de fichas técnicas

Desde el 18 de septiembre de 2026 se vienen impartiendo instrucciones de inicio para las intervenciones autorizadas. Sin embargo, las fichas técnicas de materiales fueron presentadas por el contratista el 30 de septiembre de 2026, doce días calendario después. Su entrega ya había sido solicitada mediante el oficio N.° 2613.E.07.006 del 10 de julio de 2026, es decir, 82 días calendario antes de su presentación. En el numeral 3.2, “Plan técnico de ejecución”, se requirieron expresamente las fichas técnicas, los certificados de calidad, las muestras para aprobación cuando aplicara, la relación de proveedores y la revisión de materiales por interventoría antes de su instalación.

Las especificaciones técnicas contractuales constituyen la base para seleccionar los materiales; su existencia no elimina el control previo de conformidad. Por tanto, la aprobación sí estaba prevista. Lo cuestionado es la falta de anticipación del contratista al presentar la documentación necesaria para verificar el cumplimiento de unas especificaciones conocidas desde los documentos del proceso, y no la existencia de dicha revisión.

La solicitud inicial también incluyó la revisión de las especificaciones aplicables, los análisis de precios unitarios, la programación y la logística de suministros. En consecuencia, la entrega de fichas técnicas no era un requerimiento nuevo o sobreviniente de la interventoría. No resulta sustentado atribuirle una demora general por este trámite sin considerar que el contratista presentó la información el 30 de septiembre de 2026, pese al requerimiento del 10 de julio de 2026 y a las instrucciones de inicio impartidas desde el 18 de septiembre de 2026. La revisión de conformidad no sustituye la responsabilidad del contratista de seleccionar

materiales adecuados, acreditar sus características y organizar oportunamente su suministro.

En consecuencia, la fecha de aprobación comunicada el 5 de octubre de 2026 no puede utilizarse, por sí sola, como explicación de toda la inactividad previa ni como fundamento para detener actividades de caracterización, coordinación, contratación de personal y demás gestiones que podían adelantarse paralelamente.

4. Revisión y ajuste de la póliza

La trazabilidad de este requerimiento inicia con el oficio N.° 2613.E.07.006 del 10 de julio de 2026. En su numeral 1.2, “Garantías y pólizas”, se solicitaron la garantía única, la póliza de responsabilidad civil extracontractual, los comprobantes de pago de las primas y la certificación de aprobación por la entidad. Para la póliza de responsabilidad civil extracontractual se indicó expresamente un valor asegurado de 200 SMMLV y una vigencia correspondiente al plazo de ejecución. Por ello, el requerimiento de remisión y verificación de las garantías fue anterior al acta de inicio y no constituyó una exigencia introducida posteriormente.

La póliza fue recibida por la interventoría con posterioridad al requerimiento inicial, cuando, conforme a los antecedentes del seguimiento, ya había sido aprobada por la entidad contratante. Su revisión permitió identificar que el valor asegurado no cumplía lo requerido y se solicitó el ajuste correspondiente. En su propia comunicación, el contratista ubica esta observación en el período comprendido entre el 31 de julio de 2026 y el 20 de agosto de 2026 y manifiesta haber comunicado la actualización y publicación en SECOP II el 4 de agosto de 2026.

5. Atención de solicitudes y programación de las actividades

Sobre las solicitudes formuladas el 28 de septiembre de 2026, esta interventoría dio respuesta el 6 de octubre, dentro de los seis días hábiles siguientes. La cronología expuesta no acredita, por sí misma, una falta de atención ni explica el retraso acumulado en la fase de caracterización.

Las solicitudes de aclaración deben identificar los aspectos concretos que requieren definición y su incidencia sobre actividades específicas. Su presentación no implica que todas las obligaciones del contrato queden en espera, particularmente aquellas que ya contaban con instrucciones o podían desarrollarse de manera independiente. El oficio N.° 2613.E.07.006 del 10 de julio de 2026 ya diferenciaba los documentos de planeación, los productos de caracterización, los requisitos previos a cada intervención y los registros durante la ejecución. En consecuencia, la solicitud posterior de aclaraciones no convierte estos requerimientos previamente comunicados en exigencias nuevas ni explica por sí sola el atraso acumulado.

Adicionalmente, según los antecedentes del seguimiento, varios de los asuntos consultados habían sido abordados en comités de obra, reuniones iniciales y en la

socialización con los beneficiarios, a la cual no asistió el contratista. La atención de consultas posteriores debe valorarse junto con estas orientaciones y con el requerimiento escrito del 10 de julio de 2026, sin omitir la información que ya se había puesto a disposición del ejecutor.

En cuanto a las Fiestas del Frijol y su Cosecha, se trata de un evento conocido con anticipación que debía considerarse en la programación de cuadrillas, suministros y desplazamientos. La disponibilidad de los equipos de campo es parte de la organización del contratista. La sola referencia a estas festividades no acredita una imposibilidad de ejecución ni constituye justificación suficiente para postergar las intervenciones autorizadas.

6. Anticipo contractual

Las solicitudes relacionadas con el trámite, disponibilidad y desembolso del anticipo deben dirigirse directamente al Municipio de Peque, en su calidad de entidad contratante, al que corresponde resolver este asunto. La interventoría puede registrar y hacer seguimiento a las gestiones, pero no sustituye al Municipio en la decisión ni en el desembolso de los recursos.

Adicionalmente, la cláusula sexta establece expresamente que “La iniciación de las obras o el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales no están supeditadas en ningún caso a la entrega del anticipo”.

Por tanto, la falta de desembolso no constituye autorización para detener las obligaciones contractuales ni explica automáticamente el retraso en visitas, diagnósticos, caracterizaciones y alistamiento. Las afectaciones que el contratista considere acreditadas deberán presentarse ante la entidad contratante con sus respectivos soportes, sin desconocer la obligación expresa citada.

7. Estado real de las caracterizaciones y soportes pendientes

Se corrige lo indicado en el numeral cuarto de su comunicación: conforme al registro de esta interventoría, se han recibido 23 caracterizaciones, de las cuales 16 cuentan con visto bueno y 7 requieren ajustes. En consecuencia, no corresponde reportar 17 caracterizaciones con aprobación.

Las tres caracterizaciones anunciadas como listas para radicar y las seis en preparación no pueden contabilizarse como entregadas mientras no se reciban formalmente. Las demás actividades mencionadas deberán acreditarse mediante documentos y registros verificables; su descripción en el oficio no reemplaza la entrega de los productos ni permite validar cantidades adicionales de avance.

Respecto de los beneficiarios identificados con los ID 168, 56, 98, 136, 65 y 62, al corte del 9 de octubre de 2026 no se ha recibido ningún formato de renuncia que permita verificar y tramitar formalmente las novedades reportadas. Desde el oficio N.° 2613.E.07.006 del 10 de julio, numerales 3.1 y 6, se solicitaron la relación de

viviendas no viables con sus causas, las solicitudes de sustitución cuando aplicaran y los registros de novedades sociales. Por tanto, la sola manifestación en el oficio no permite tener las renuncias por formalizadas ni modificar la relación de beneficiarios; deberán remitirse los soportes correspondientes para su evaluación por las instancias competentes.

Igualmente, pese a que su comunicación señala que se realizan actas de vecindad, al corte evaluado esta interventoría no ha recibido la primera de dichas actas. Su entrega fue solicitada expresamente mediante el oficio N.° 2613.E.07.006 del 10 de julio, numeral 1.1, ítem 19, que incluyó las actas de vecindad y de entorno y sus soportes de identificación, descripción del estado inicial y registro fotográfico. En consecuencia, se requiere remitir los documentos efectivamente elaborados y suscritos; su mención en la comunicación no acredita su entrega ni permite verificar su contenido.

En consecuencia, esta interventoría mantiene las observaciones sobre el retraso en la fase de caracterización y requiere completar las entregas pendientes, subsanar los siete expedientes observados y presentar los soportes de las actividades y novedades reportadas. Asimismo, deberá remitirse un plan de recuperación con responsables, recursos, cuadrillas y fechas verificables, articulado con la ejecución y entrega de los 115 mejoramientos dentro del plazo contractual.

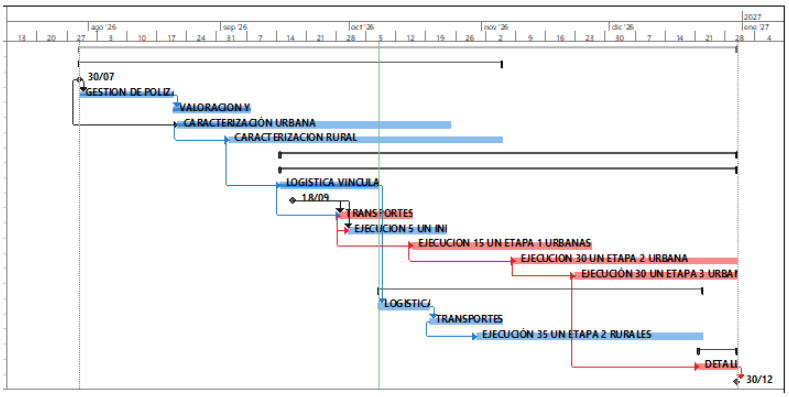
La comunicación será incorporada al expediente. Su valoración se realizará junto con los registros de entrega, revisiones, instrucciones y demás evidencias disponibles; las circunstancias expuestas no desvirtúan por sí solas los retrasos identificados ni trasladan su responsabilidad a la interventoría.

8. Conclusión sobre el avance y el cumplimiento del cronograma

La comparación entre el avance programado y el reportado en el cronograma evidencia un 37 % previsto frente a un 18 % completado, equivalente a un desfase de 19 puntos porcentuales. Por tanto, incluso bajo la programación presentada por el contratista, se identifica un atraso que no depende exclusivamente del número de viviendas terminadas, sino también del incumplimiento de las actividades de caracterización previstas para el corte.

Id	EDT	Modo de tare	Nombre	Duración	Comienzo	Fin	Predi	% Prog	% completado
0	0		PROYECTO PEQUE	132 días	jue 30/07/26	mié 30/12/26		37%	18%
1	1		DIAGNÓSTICOS	85 días	jue 30/07/26	jue 5/11/26		74%	35%
2	1.1		INICIO	0 días	jue 30/07/26	jue 30/07/26		100%	100%
3	1.2		GESTION DE POLIZAS	19 días	jue 30/07/26	jue 20/08/26	2	100%	100%
4	1.3		VALORACION Y CLASIFICACIÓN CARAC	15 días	vie 21/08/26	lun 7/09/26	3	100%	100%
5	1.4		CARACTERIZACIÓN URBANA	55 días	sáb 22/08/26	sáb 24/10/26	2CC-	75%	29%
6	1.5		CARACTERIZACIÓN RURAL	55 días	jue 3/09/26	jue 5/11/26	5CC-	56%	0%
7	2		EJECUCIÓN DE OBRAS	92 días	mar 15/09/26	mié 30/12/26		15%	8%
8	2.1		INTERVENCIÓN URBANA	92 días	mar 15/09/26	mié 30/12/26		21%	12%
9	2.1.1		LOGÍSTICA VINCULACIONES	20 días	mar 15/09/26	mié 7/10/26	6CC-	100%	100%
10	2.1.2		APROBACION INTERVENTORIA 5 FIC	0 días	vie 18/09/26	vie 18/09/26		100%	100%
11	2.1.3		TRANSPORTES MATERIALES	15 días	mar 29/09/26	jue 15/10/26	9CC-	60%	0%
12	2.1.4		EJECUCION 5 UN INICIALES URBANA	20 días	jue 1/10/26	vie 23/10/26	11C	35%	0%
13	2.1.5		EJECUCIÓN 15 UN ETAPA 1 URBANA	36 días	vie 16/10/26	jue 26/11/26	11C	0%	0%
14	2.1.6		EJECUCIÓN 30 UN ETAPA 2 URBANA	45 días	lun 9/11/26	mié 30/12/26	13C	0%	0%
15	2.1.7		EJECUCIÓN 30 UN ETAPA 3 URBANA	33 días	lun 23/11/26	mié 30/12/26	14C	0%	0%
16	2.2		INTERVENCIÓN RURAL	65 días	jue 8/10/26	mar 22/12/26		1%	0%
17	2.2.1		LOGÍSTICA	10 días	jue 8/10/26	lun 19/10/26	9	10%	0%
18	2.2.2		TRANSPORTES MATERIALES	15 días	mar 20/10/26	jue 5/11/26	17	0%	0%
19	2.2.3		EJECUCIÓN 35 UN ETAPA 2 RURALE	45 días	sáb 31/10/26	mar 22/12/26	18C	0%	0%
20	3		RECIBOS	8 días	mar 22/12/26	mié 30/12/26		0%	0%
21	3.1		DETALLES Y RETIROS	8 días	mar 22/12/26	mié 30/12/26	15C	0%	0%
22	3.2		FIN	0 días	mié 30/12/26	mié 30/12/26	21	0%	0%

El componente de diagnósticos registra un 74 % programado frente a un 35 % completado, con una diferencia de 39 puntos porcentuales. Particularmente, la caracterización urbana presenta un 75 % programado y un 29 % completado, mientras que la caracterización rural registra un 56 % programado y un 0 % completado. Estos resultados evidencian que una parte sustancial del atraso corresponde a las caracterizaciones pendientes, cuya elaboración y entrega constituyen obligaciones del contratista y son necesarias para habilitar oportunamente los siguientes frentes de intervención.



Además, el mismo cronograma muestra actividades de ejecución pendientes: el transporte de materiales urbanos registra un 60 % programado frente a un 0 % completado, y la ejecución de las cinco unidades urbanas iniciales presenta un 35 % programado frente a un 0 % completado. En consecuencia, la afirmación de ausencia de atraso en ejecución no encuentra respaldo en la programación aportada, que también refleja desfases en actividades necesarias para materializar las intervenciones.

Por lo anterior, las gestiones administrativas descritas en su comunicación no desvirtúan el atraso registrado. El requerimiento N.° 2613.E.07.006 del 10 de julio

de 2026 acredita que la interventoría comunicó anticipadamente la documentación y las gestiones necesarias para el desarrollo del contrato; su cumplimiento debía organizarse conforme a cada fase y no postergarse hasta recibir autorizaciones de intervención. Se requiere adoptar medidas inmediatas de recuperación con fechas, responsables y recursos verificables, priorizando la entrega y subsanación de caracterizaciones y la ejecución de las intervenciones autorizadas. El seguimiento continuará diferenciando las actividades programadas, las efectivamente acreditadas y los productos recibidos, sin que el reporte de gestiones pendientes de soporte permita considerar cumplidos los hitos contractuales.

Quedamos atentos y disponibles.

Cordialmente.



SEBASTIÁN GÓMEZ ECHEVERRI
Representante Legal
ALFA Y OMEGA INGENIEROS S.A.S