ACTA DE COMITÉ DE OBRA No. 01
SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA SAMC-PNITA-004-2026

CONTRATO: SAMC-PNITA-004-2026		**FECHA:** 02 - SEPTIEMBRE - 2025
CONTRATANTE	MUNICIPIO DE PAMPLONITA	
CONTRATISTA	OBSECON SAS Nit: 900.947.633-1 R/L ROGER HUMBERTO ALVAREZ	
SUPERVISOR	Ing. JUAN DIEGO CORTES ECHAVEZ Secretario de Planeación e Infraestructura	
CONTRATO:	SAMC-PNITA-004-2026	
OBJETO	ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO HOGAR VIDA ADULTO MAYOR DEL MUNICIPIO DE PAMPLONITA	
REGISTRO PRESUPUESTAL	NÚMERO	09-090211
	FECHA	02 SEPTIEMBRE 2026
DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	NÚMERO	05 050912
	FECHA	12 MAYO 2026
POLIZA	NÚMERO	49-40-101012748 ANEXO 2
	VIGENCIA	DESDE: 15/09/2026 HASTA: 15/11/2026
	CLASE DE GARANTIA OTORGADA	Responsabilidad Civil Extracontractual
	NÚMERO	49-44-101040219 ANEXO 2
	VIGENCIA	DESDE: 15/09/2026 HASTA: 15/03/2027
	CLASE DE GARANTIA OTORGADA	Cumplimiento
	NÚMERO	49-44-101040219 ANEXO 2
	VIGENCIA	DESDE: 15/09/2026 HASTA: 15/11/2029
	CLASE DE GARANTIA OTORGADA	Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales
	NÚMERO	49-44-101040219 ANEXO 2
	VIGENCIA	DESDE: 15/09/2026 HASTA: 15/11/2030

	CLASE DE GARANTIA OTORGADA	Estabilidad y Calidad de la Obra, Calidad y Correcto Funcionamiento de los Bienes
VALOR DEL CONTRATO	SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS TRES PESOS M/CTE ($79.920.903,00)	
PLAZO DE EJECUCION INICIAL	DOS (02) MESES	
PLAZO DE EJECUCIÓN ADICIONAL	N/A	
ACTA DE INICIO	15 SEPTIEMBRE 2026	
FECHA DE TERMINACION INICIAL	14 NOVIEMBRE 2026	
FECHA DE SUSPENSIÓN	N/A	
FECHA DE REINICIO	N/A	
FECHA DE TERMINACIÓN ACTUALIZADA	14 NOVIEMBRE 2026	

En el municipio de Pamplonita, Norte de Santander, a los catorce (14) días del mes de octubre de 2026, en las instalaciones de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, se reunieron el señor **ROGER HUMBERTO ÁLVAREZ**, en calidad de Representante Legal de OBSECON S.A.S (Contratista); el señor **JUAN DIEGO CORTÉS ECHAVEZ**, Secretario de Planeación e Infraestructura y Supervisor del contrato; y el señor **JOSÉ ALBERTO MIRANDA PEÑA**, Alcalde Municipal y ordenador del gasto, con el fin de llevar a cabo comité de obra para verificar la solicitud de adicional presentada por el contratista mediante comunicación radicada el 07 de octubre de 2026, y revisar el balance de mayores y menores cantidades de obra e ítems no previstos derivado de la localización y replanteo del proyecto. En desarrollo de la reunión se trató lo siguiente:

1. ORDEN DEL DÍA

- Verificación de la solicitud de adicional presentada por el contratista OBSECON S.A.S (radicado del 07 de octubre de 2026).
- Revisión técnica del balance de mayores y menores cantidades de obra de los ítems contractuales, derivado de la localización y el replanteo del proyecto.

- Revisión y concertación de los ítems no previstos (precios unitarios no contemplados inicialmente — APU NP).
- Análisis del impacto en el valor del contrato y verificación del porcentaje de adición frente al valor inicial.
- Verificación de las condiciones presupuestales, de garantías y de plazo para la suscripción del adicional.
- Acuerdos, conclusiones, compromisos.

2. DESARROLLO Y ANTECEDENTES

2.1. Antecedentes contractuales

El contrato de obra No. SAMC-PNITA-004-2026 tiene por objeto la "ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO HOGAR VIDA ADULTO MAYOR DEL MUNICIPIO DE PAMPLONITA". La ejecución se inició con la suscripción del acta de inicio de fecha 15 de septiembre de 2026. Una vez adelantada la localización y el replanteo del proyecto, el contratista identificó la necesidad de ajustar algunas cantidades de obra de los ítems contractuales (unas en mayor y otras en menor proporción) y de incorporar actividades no previstas inicialmente, indispensables para garantizar la calidad, funcionalidad y cumplimiento integral del objeto contractual en las condiciones reales encontradas en el sitio de ejecución.

2.2. Solicitud del contratista

Mediante comunicación de fecha 07 de octubre de 2026, el Representante Legal de OBSECON S.A.S solicitó a la entidad la suscripción de un adicional al contrato por valor de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL OCHENTA Y CINCO PESOS ($26,923,085.00) M/CTE, sustentado en el balance de mayores y menores cantidades de obra y en los ítems no previstos derivados de la localización y el replanteo. La solicitud relaciona, entre otras, las siguientes actividades con variación de cantidad: antepiso en concreto, pañete allanado, suministro e instalación de caballetes, teja en fibrocemento, enchape de muros, cielo raso en PVC, mantenimiento de cielo raso en drywall (menor cantidad) y panel LED de 24 W; así como los ítems no previstos: desmonte de cubierta y acondicionamiento de estructura metálica, demolición de pisos en tableta de gres, piso en cerámica antideslizante, claraboya en fibrocemento, mueble en madera y panel LED de 12 W.

2.3. Revisión técnica del balance por parte de la supervisión:

El Supervisor presentó al comité el balance de mayores y menores cantidades de obra e ítems no previstos, cuyo detalle se incorpora en el numeral siguiente. Verificada la información, se concluye que las modificaciones de cantidad corresponden a condiciones reales del inmueble constatadas en la localización y el replanteo, que los ítems no previstos son técnicamente necesarios para el cumplimiento del objeto, y que los precios unitarios de los ítems contractuales se mantienen conforme a la oferta económica, sin modificación. El resultado del balance es el siguiente:

ADECUACION Y MANTENIMIENTO HOGAR VIDA ADULTO MAYOR DEL MUNICIPIO DE PAMPLONITA									
			CONDICIONES CONTRACTUALES			ACTA DE MODIFICACIÓN No. 01			
Nº	DESCRIPCION	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	(+)	(-)	CANTIDAD	VALOR TOTAL
PRELIMINARES									
1.1	Localización y replanteo	M2	200.00	$ 7,896.00	$ 1,579,200.00	0.00	0.00	200.00	$ 1,579,200.00
1.2	Excavación en material común	M3	1.62	$ 103,413.00	$ 167,529.00	0.00	0.00	1.62	$ 167,529.00
Subtotal					**$ 1,746,729.00**				**$ 1,746,729.00**
DEMOLICIONES									
2.1	Demolición de mesón e= ,09	ML	3.70	$ 74,012.00	$ 273,844.00	0.00	0.00	3.70	$ 273,844.00
2.2	Picado de placa de baños	M2	9.10	$ 50,100.00	$ 455,910.00	0.00	0.00	9.10	$ 455,910.00
2.3	Demolición de losa en en concreto, para cuenta e= ,12	ML	18.00	$ 74,012.00	$ 1,332,216.00	0.00	0.00	18.00	$ 1,332,216.00
Subtotal					**$ 2,061,970.00**				**$ 2,061,970.00**
ESTRUCTURA EN CONCRETO									
3.1	Antepiso en concreto de 3000 psi e= 0,05m.	m2	9.10	$ 133,186.00	$ 1,211,993.00	19.50	0.00	28.60	$ 3,809,120.00
3.2	Cuneta perimetral de 3000 psi e= 0,10m.	ML	18.00	$ 181,950.00	$ 3,275,100.00	0.00	0.00	18.00	$ 3,275,100.00
Subtotal					**$ 4,487,093.00**				**$ 7,084,220.00**
PAÑETES									
4.1	Pañete allanado e=0.02 m mortero 1:4	M2	40.60	$ 67,253.00	$ 2,730,472.00	35.65	0.00	76.25	$ 5,128,041.00
Subtotal					**$ 2,730,472.00**				**$ 5,128,041.00**
CUBIERTA Y ESTRUCTURA									
5.1	Pintura de vigas y columnas	ML	40.00	$ 40,392.00	$ 1,615,680.00	0.00	0.00	40.00	$ 1,615,680.00
5.2	Suministro e instalación de caballetes	ML	30.00	$ 100,502.00	$ 3,015,060.00	3.00	0.00	33.00	$ 3,316,566.00
5.3	Teja en fibra cemento	m2	12.00	$ 90,875.00	$ 1,090,500.00	17.24	0.00	29.24	$ 2,657,185.00
5.4	Tapado de goteras existentes	ML	40.00	$ 33,514.00	$ 1,340,560.00	0.00	0.00	40.00	$ 1,340,560.00
Subtotal					**$ 7,061,800.00**				**$ 8,929,991.00**

ADECUACION Y MANTENIMIENTO HOGAR VIDA ADULTO MAYOR DEL MUNICIPIO DE PAMPLONITA									
			CONDICIONES CONTRACTUALES			ACTA DE MODIFICACIÓN No. 01			
Nº	DESCRIPCION	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	(+)	(-)	CANTIDAD	VALOR TOTAL
PINTURA CARPINTERIA METALICA									
6.1	Esmalte ventanas	M2	22.80	$ 35,375.00	$ 806,550.00	0.00	0.00	22.80	$ 806,550.00
6.2	Esmalte puertas	M2	30.00	$ 44,763.00	$ 1,342,890.00	0.00	0.00	30.00	$ 1,342,890.00
Subtotal					**$ 2,149,440.00**				**$ 2,149,440.00**
ACABADOS									
7.1	Enchape muros	M2	18.10	$ 168,961.00	$ 3,058,194.00	12.37	0.00	30.47	$ 5,148,242.00
7.2	Pasta y pintura para muro interiores	M2	31.60	$ 62,837.00	$ 1,985,649.00	0.00	0.00	31.60	$ 1,985,649.00
7.3	Cielo Razo en PVC con alistador de calor	M2	227.18	$ 140,472.00	$ 31,912,429.00	25.88	0.00	253.06	$ 35,547,844.00
7.4	Mantenimiento cielo Razo en drywall	M2	21.70	$ 81,641.00	$ 1,771,610.00	0.00	4.12	17.58	$ 1,435,249.00
Subtotal					**$ 38,727,882.00**				**$ 44,116,984.00**
INSTALACIÓN ELECTRICA									
8.1	Panel led 24w sobreponer o incrustar	UND	16.00	$ 126,553.00	$ 2,024,848.00	5.00	0.00	21.00	$ 2,657,613.00
Subtotal					**$ 2,024,848.00**				**$ 2,657,613.00**
MESON EN ACERO INOXIDABLE									
9.1	Mesón de trabajo en acero lamina calibre 18 referencia 304 (2) pozuelos, cada mesón de H: .90mt, fondo de ,60mt, incluye puertas frontales, entrepaño, pestaña de salpicadero calibre 18 referencia 304.estructura en tubo de 2x1 calibre 18 referencia 304. patas en tubo redondo de 2" calibre 18 referencia 304	ML	3.70	$ 5,116,397.00	$ 18,930,669.00	0.00	0.00	3.70	$ 18,930,669.00
Subtotal					**$ 18,930,669.00**				**$ 18,930,669.00**
APU NP									
NP1	Desmonte de cubierta y acondicionamiento de estructura metálica para nueva cubierta	GLB	0.00	$ 1,651,466.00	$ 0.00	1.00	0.00	1.00	$ 1,651,466.00
NP2	Demolición de pisos en tableta de gres	M2	0.00	$ 31,437.00	$ 0.00	18.00	0.00	18.00	$ 565,866.00
NP3	Piso en cerámica antideslizante	M2	0.00	$ 177,387.00	$ 0.00	18.00	0.00	18.00	$ 3,192,966.00
NP4	Claraboya en fibra cemento	und	0.00	$ 187,153.00	$ 0.00	6.00	0.00	6.00	$ 1,122,918.00

ADECUACION Y MANTENIMIENTO HOGAR VIDA ADULTO MAYOR DEL MUNICIPIO DE PAMPLONITA									
			CONDICIONES CONTRACTUALES			ACTA DE MODIFICACIÓN No. 01			
Nº	DESCRIPCION	UND.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	(+)	(-)	CANTIDAD	VALOR TOTAL
NP5	Mueble en madera para deposito mercado en lacena con entrepaños y mueble para baño	m2	0.00	$ 1,020,469.00	$ 0.00	7.05	0.00	7.05	$ 7,194,306.00
NP6	Panel led 12w sobreponer o incrustar	und	0.00	$ 103,603.00	$ 0.00	3.00	0.00	3.00	$ 310,809.00
Subtotal					**$ 0.00**				**$ 14,038,331.00**
				SUBTOTAL OBRAS	**$ 79,920,903.00**				**$ 106,843,988.00**

Mayor valor resultante del balance (diferencia entre el valor del acta de modificación y las condiciones contractuales): $ 106,843,988.00 – $79.920.903,00 = $26.923.085,00 (VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE).

2.4. Observaciones técnicas de la supervisión

- Verificación del valor del adicional: revisado el balance de mayores y menores cantidades de obra frente a la solicitud del contratista, el mayor valor de obra coincide con el valor solicitado de $26.923.085,00
- Material de cubierta y claraboyas: la comunicación del contratista menciona "teja en asbesto cemento" y "claraboya en asbesto cemento". De conformidad con la Ley 1968 de 2019, que prohíbe el uso de asbesto en el territorio nacional, estas actividades deben ejecutarse y denominarse en fibrocemento (libre de asbesto), tal como quedan registradas en el presente balance.
- Precios unitarios: los precios de los ítems contractuales se conservan sin variación; los ítems no previstos (APU NP1 a NP6) cuentan con análisis de precios unitarios los cuales se anexan a la presente acta por lo tanto se consideran aprobados por la supervisión como soporte del adicional.

2.5. Análisis jurídico

El ajuste de cantidades de obra y la inclusión de ítems no previstos encuentran fundamento en el principio del mantenimiento del equilibrio económico del contrato y en las reglas de modificación contractual previstas en la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007. El mayor valor de $26.923.085,00 no supera el cincuenta por ciento (50%) del valor inicial del contrato

(límite previsto en el parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993), por cuanto dicho valor inicial es igual o superior al subtotal de obra contractual ($79.920.903,00), lo que ubica la adición en un porcentaje máximo del 33,68%. En consecuencia, el adicional es jurídicamente viable y se perfeccionará mediante contrato adicional en valor, acompañado del acta de fijación de precios no previstos y del acta de mayores y menores cantidades de obra, previa expedición del respectivo Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) y Registro Presupuestal (RP), y la ampliación y actualización de la garantía única en sus amparos y vigencias.

3. ACUERDOS Y CONCLUSIONES

a) Viabilidad técnica: se aprueba por unanimidad el balance de mayores y menores cantidades de obra e ítems no previstos presentado por la supervisión, por corresponder a las condiciones reales del inmueble verificadas en la localización y el replanteo, y ser necesario para el cumplimiento integral del objeto contractual.

b) Valor del adicional: se reconoce como mayor valor de obra la suma de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL OCHENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($26.923.085,00), valor coincidente con la solicitud de adicional presentada por el contratista y plenamente soportado en el acta de mayores y menores cantidades de obra.

c) Ítems no previstos: se aprueban los precios unitarios de los ítems no previstos NP1 a NP6, los cuales se formalizarán mediante acta de fijación de precios no previstos suscrita por las partes, con los respectivos análisis de precios unitarios (APU) como soporte.

d) Material libre de asbesto: las actividades de teja y claraboya se ejecutarán en fibrocemento, en cumplimiento de la Ley 1968 de 2019.

e) Garantías: el contratista deberá ampliar y/o actualizar la garantía única de cumplimiento en los amparos, valores y vigencias afectados por el adicional, como requisito previo para su ejecución.

f) Soporte de supervisión: la presente acta servirá como soporte técnico y jurídico del concepto de supervisión que respaldará el trámite del adicional y los pagos derivados del contrato.

Para constancia de lo actuado, se firma la presente acta por quienes en ella intervinieron, en Pamplonita, Norte de Santander, a los catorce (14) días del mes de octubre de 2026.

ROGER HUMBERTO ALVAREZ
R/L OBSECON SAS

JOSE ALBERTO MIRANDA PEÑA
Alcalde municipal

JUAN DIEGO CORTES ECHAVEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal
Supervisor

Proyecto: JUAN DIEGO CORTES ECHAVEZ. /Secretario de Planeación
Aprobó: ANDRES PALENCIA. /asesor jurídico