

SNR2020IE004960

GI-114-2020

Bogotá D.C. 13 de febrero de 2020

Doctor:
LEONEL EDGARDO RIVEROS DIAZ
Director Grupo de Contratación (E)
Superintendencia de Notariado y Registro

Asunto: Solicitud prórroga contrato de obra 779-2019.

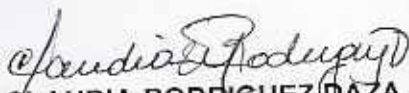
Respetado Doctor Riveros:

De manera atenta, nos permitimos solicitar prórroga del contrato de obra 779 de 2019 de acuerdo con los argumentos expuestos por la interventoría para la solicitud, esta supervisión esta de acuerdo con conceder una prórroga por 45 días calendarios, es decir hasta el 31 de marzo de 2020.

Esta supervisión justifica la prórroga del contrato de obra 779 de 2019 debido a la falta de un pronunciamiento de la alcaldía municipal de Cartagena de Indias con relación al permiso para intervención de espacio público, el cual no han concedido para la ejecución del mantenimiento de balcones.

Sumado a lo anterior en la ORIP de Medellín Norte se han retrasado los trabajos de cielo raso e instalación de luminarias led debido a que la administración del centro comercial no ha realizado la reparación de la cubierta que presenta grandes filtraciones de agua al interior de nuestras oficinas.

Cordialmente:


ARQ. CLAUDIA RODRIGUEZ DAZA
Coordinadora Grupo de Infraestructura


Ing. JULIÁN MARTÍN GÓMEZ GÓMEZ
Supervisor contrato de interventoría.

Copia: Consecutivo
No. De Folios: 1
No. De Anexos: 7
Proyectó y elaboró: Ing. Julián Gómez Gómez
Revisó y aprobó: Arq. Claudia Rodríguez Daza

Código:
GDE - GD - FR - 08 V.03
28-01-2019

Superintendencia de Notariado y Registro

Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



13 FEB 2020
232
RO.657



Bogotá D.C., febrero 13 de 2020
INTER-SAS-SNR810-050

Ingeniero

JULIÁN MARTIN GÓMEZ GÓMEZ

Superintendencia de Notariado y Registro

Grupo de infraestructura

Ciudad

REF: Solicitud Prorroga Contrato de Obra 779 -2019

De la manera más atenta y en desarrollo del contrato de la referencia relacionado con, "LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE INMUEBLES DONDE FUNCIONAN LAS OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS A NIVEL NACIONAL – AGRUPACIÓN 7" (CARTAGENA CENTRO HISTÓRICO Y MEDELLÍN ZONA NORTE Y ANDINA, esta Interventoría mediante comunicado INTER-SAS-SNR810-048 del 27 de febrero de 2020 se le informo a la firma contratista que revisadas las obras a la fecha, estas no serían entregadas en el plazo contractual el 15 de febrero del año en curso y por ello se requería un informe escrito de los motivos y justificaciones de este incumplimiento.

Mediante comunicado No. MP-DIR-SUPER2020-012 del 31 de enero de 2020 la firma da una respuesta contenida en el oficio que adjunto donde acepta la imposibilidad de entregar las obras en los plazos contractuales y los motivos que llevaron a este incumplimiento; por lo anterior una vez revisado el contenido de las motivaciones y causas esta Interventoría se permite hacer las siguientes observaciones:

SEDE CARTAGENA DE INDIAS – ZONA HISTÓRICA

Se tuvieron dos inconvenientes básicos totalmente identificados que son: los trabajos en la subestación eléctrica y los trabajos en la fachada exterior específicamente en los balcones.

En lo referente a la subestación eléctrica tenemos:

- Una vez revisados por la firma constructor, los diseños entregados por la SNR no cumplen con la normatividad exigida para este tipo de trabajos, donde básicamente el espacio disponible no era el suficiente ni adecuado, lo que obligo a buscar otras soluciones
- Se busco otro espacio físico al interior del edificio, pero esta labor requería de presentar un nuevo diseño y tramites ante la empresa de servicios públicos de energía para su tramite y aprobación, además de conseguir un permiso de la curaduría para trabajar al interior de la

sede por ser edificación de patrimonio cultural; ante la cantidad de tramites que tramitar y la no existencia del espacio físico requerido, se opto por no ejecutar este traslado ni total ni parcial.

- Se buscaron otras alternativas pero estas no llegaron a un final satisfactorio y después de todas estas revisiones y estudios se opto por solo ejecutar el mantenimiento del transformador que consiste en el cambio de la base de apoyo y colocar un repuesto nuevo, actividad muy riesgosa ya que al revisar el seccionador de energía, este tiene conectados dos locales comerciales vecinos del lugar y se requiere quitar la energía 3 días, algo traumático para la operación de las oficinas de la SNR y los vecinos.
- Desde el inicio del contrato no se permitió redireccionar los recursos de la subestación de energía hacia otras actividades de mantenimiento con la premisa de esperar a la solución de los inconvenientes para la ejecución de las actividades de este capítulo
- Realizado el Balance de Obras quitando las actividades al interior de la Subestación los recursos disponibles legan a la suma de 140 millones aproximadamente para ser invertidos en la remodelación de los baños, pintura de la carpintería en madera y muros en los patios interiores de la edificación que presentan un gran deterioro; estas actividades son de lenta ejecución.

Balcones fachada exterior:

- A la fecha y después de gestiones realizadas por la Supervisión del Contrato, Funcionarios de la oficina de Cartagena y la Interventoría, el permiso emitido de Espacio Publico para proceder a los trabajos en la fachada exterior que involucra la reparación de los balcones, no se pueden iniciar y los recursos para esta actividad se encuentran reservados en el contrato

Por todo lo anterior esta Interventoría considera que el incumpliendo en la entrega de las obras en la Sede Cartagena en la fecha de vencimiento del plazo contractual del contrato no es imputable a la firma constructora.

SEDE MEDELLÍN ZONA NORTE Y ANDINA

Cubierta Superior del Centro Comercial

- La cubierta del Centro Comercial en donde se encuentran las oficinas del SNR esta en muy malas condiciones y a la fecha presenta una serie de filtraciones que permiten en el momento de una lluvia el ingreso de agua sobre gran parte del Cielorraso y las lámparas LED, como se puede ver en los videos que se han tomado en el sitio de los eventos



- En conversaciones sostenidas con la Administración del Centro Comercial por funcionarios del SNR, ellos aceptan y reconocen el daño y deterioro de la cubierta, pero argumentan que no tienen recursos para su reparación definitiva, que los recursos deben ser sometidos a la determinación de la Asamblea General como cuota extraordinaria que esta se celebrará en el transcurso del próximo mes.
- El SNR no puede destinar recursos a esta reparación lo que sería la solución inmediata ya que por reglamento de propiedad horizontal estas reparaciones y mantenimiento son obligación económica de la administración del Centro Comercial
- A la fecha no se han podido instalar las lámparas LED en algunos sectores de la Sede lo mismo que no ha permitido la instalación y montaje del cielorraso en fibra mineral; el contratista dice que al terminar el montaje del aire acondicionado el montará las lámparas y el cielorraso, pero bajo la responsabilidad de la Interventoría y la Supervisión, algo que por las condiciones actuales sería un fijo deterioro de las obras nuevas en cualquier lluvia fuerte que se presente.

Aires Acondicionados

- La firma constructora tuvo demoras en la presentación de los APUS NP relacionados con esta actividad y las negociaciones de los precios finales fueron demoradas y de largas conciliaciones ya que la Interventoría solo podía aprobar los precios comerciales a que fuera lugar.
- La firma constructora presentó demoras en finiquitar las negociaciones con la firma subcontratista de Aires Acondicionados y en la entrega de los recursos necesarios para iniciar la ejecución de los trabajos; posteriormente se presentaron inconvenientes de orden técnico ya que los nuevos equipos no empalmaban con los ductos de distribución existentes y obligó a realizar dichos empalmes con ductos especiales.
- Parea una mejor operación de las manejadoras de los aires acondicionados se encontró que era necesario independizar los circuitos de energía para no sobrecargar la red y evitar problemas de calentamiento y evitar que se presenten suspensiones en el fluido eléctrico, por ello se requirió colocar cables de mayor calibre, parciales y un tablero de distribución para solo el manejo del sistema de aires acondicionados.

El comunicado del contratista expone los argumentos donde deja ver que la no entrega de las obras objeto del contrato en el plazo contractual no son imputables a él y que por eso solicita un plazo adicional para el contrato de 45 días calendario; es concepto de esta Interventoría que los eventos que rodean el desarrollo de los trabajos en la Sede Cartagena y Medellín son ciertos y no pueden ser imputables al contratista; por ello la Interventoría concluye que una vez revisada la información aprueba y avala la solicitud de la firma contratista de otorgar una prórroga de 45 días calendario al



contrato de la referencia, con la salvedad del compromiso de entregar las obras de acuerdo al siguiente calendario:

- OFICINA MEDELLÍN ZONA NORTE Y ANDINA 29 de febrero de 2020
- OFICINA CARTAGENA ZONA HISTÓRICA 31 de marzo del 2020

La presente prorroga no contempla ningún gasto adicional para la Superintendencia de Notariado y Registro fuera del contemplado en el contrato contractual.

Así mismo, la firma contratista solicita se considere la aprobación a una modificación de la forma de pago para las obras de la Sede CARTAGENA ZONA HISTÓRICA, la cual consiste en el pago parcial de actas de acuerdo al avance real de obra; esta Interventoría considera viable esta petición y es potestativa del ordenador del gasto de ser aceptada

Cordialmente,

Ing. OSCAR GORDILLO GUERRERO
Representante Legal - Interventoría
GORDILLO & ASOCIADOS SAS

cc. Ing. Lucrecia López – Directora de Interventoría

Consecutivo



MAURICIO PABA .
INGENIERIA CIVIL

MAURICIO RAFAEL PABA PINZÓN
C.C. 8.798.107 de Gálapa (ATL)

Bogotá D.C. 10 de enero de 2020

MP-DIR-SUPER2020-014

SEÑORES:
GORDILLO & ASOCIADOS SAS
ATEN. OSCAR GREGORIO GORDILLO GUERRERO
INTERVENTORIA DEL CONTRATO
CUIDAD

REFERENCIA: CONTRATO DE OBRA No 779 DE 2019. Objeto "CONTRATAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FORMULA DE AJUSTE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO Y ADECUACION DE INMUEBLES DONDE FUNCIONAN OFICINAS DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS A NIVEL NACIONAL DIVIDIDA EN AGRUPACIONES PARA LA AGRUPACIÓN 7 (MEDELLÍN NORTE Y CARTAGENA)"

ASUNTO: SOLICITUD DE PRORROGA.

Dada la fecha de finalización del proyecto y las condiciones particulares en las que se ha desarrollado el contrato, las cuales exponemos a continuación,

- El contrato tiene fecha de inicio 16 de septiembre de 2019.
- La fecha de finalización del contrato es el 15 de febrero de 2020.
- Se realiza balance de obra con las actividades contractuales y se identifican actividades no previstas y complementarias.
- Las actividades contractuales no suplen directamente las necesidades de las oficinas de notariado y registro, pues las necesidades en el momento del inicio del contrato han cambiado o se priorizan según las instrucciones recibidas de parte del coordinar del proyecto por parte de LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

FRENTE DE OBRA MEDELLÍN.

- Este frente presenta graves filtraciones de agua a través de la cubierta, situación que impide la instalación final de las láminas de cielo raso y ha ocasionado retrasos significativos en esta actividad y en las actividades sucesoras.
- Al momento del retiro del sistema de aire acondicionado localizado en la plataforma metálica, se evidencia zonas afectadas por oxidación se realiza mantenimiento y protección con anticorrosivo y pintura y se requirió de complementar con lamina alfajor zonas faltantes, estos trabajos retrasaron el rimo de instalación de equipos de aire acondicionado.
- Luego de realizado el desmonte equipos de aire a condicionado se evidencio la ineficiencia de acometidas eléctricas, siendo necesario el suministro e instalación de acometidas y red de comunicación y neutros para el adecuado funcionamiento del nuevo sistema de refrigeración y adecuaciones a ductos y tuberías de conducción, actividades nuevas y complementarias indispensables para la ejecución y puesta en marcha del sistema.

MAURICIO PABA • INGENIERIA CIVIL

Bajo estas condiciones los trabajos se han retrasado en 15 días, calculados por las instalaciones adicionales de acometidas eléctricas, adecuaciones de plataforma, mantenimiento de plataforma y obras asociadas a los retrasos por filtraciones de cubierta.

Así las cosas, para este frente de obra (MEDELLÍN), se requiere un tiempo adicional de 15 días o hasta el 29 de febrero de 2020 para dar alcance y finalización a las obras complementarias necesarias para la finalización de las obras contratadas.

FRENTE DE OBRA CARTAGENA DE INDIAS.

- Una vez realizada la verificación de cantidades contractuales con las necesidades de la oficina de Cartagena, se identifican actividades adicionales e inconsistencia entre el diseño recibido vs el presupuesto contractual vs los espacios y necesidades de obra, lo que impidió el inicio inmediato de las actividades pues se consideró presentar un informe eléctrico de las condiciones reales del frente de obra. Esta condición afectó el tiempo de ejecución.
- Según informe eléctrico para el frente de obra Cartagena, MP-ADMIN-SUPER2019-003, se identificó que el espacio dispuesto para la subestación eléctrica es insuficiente, según la normalización, pues no se cuenta con espacio para la instalación de transformador, celda de protección de transformador, no se cuenta con espacio para seccionador, no se cuenta con espacio para instalación de nuevo grupo de medida y cofre, no se cuenta con espacio para el suministro e instalación de tablero general y cofre. En referencia a este informe y al no contar con los espacios determinados, transcurre tiempo contractual, sin ejecución del contrato y las demás actividades contractuales se ven avocadas a no ejecución, en espera de una determinación final de ejecución, haciendo referencia a la disposición de un espacio para la ejecución de la subestación eléctrica, es entendible que una intervención en otro sitio para la construcción normalizada de la subestación acarrea mayores costos, por ende se suspenden las demás actividades. Esta condición cuesta tiempo de la ejecución de obra.
- Por ultimo se determina la ejecución exclusiva del mantenimiento del transformador existe, e invertir los recursos en los mantenimientos del presupuesto y adicionales solicitados, nuevamente se emplean tiempos contractuales en acciones previas a la ejecución, generando pérdidas de tiempo no recuperables.
- Con respecto a las actividades del balcón que da hacia la acera, no contamos con los permisos de intervención, situación que ha impedido cualquier ejecución y ha ocasionado retraso en la programación.
- En suma, estas condiciones para el frente de Cartagena han ocasionado imposibilidad de ejecutar otras actividades, es prudente considerar la prórroga al contrato, dado que no realizaremos las actividades inicialmente contratadas, sino actividades complementarias asignadas luego de determinar las acciones a ejecutar con el componente eléctrico.
- En la actualidad se desarrollan mayores cantidades de obra del componente Obra Civil, y actividades completarias y no previstas, determinadas luego de concluir la imposibilidad de ampliar la subestación eléctrica a la normalización vigente.

Así las cosas, la ejecución de la obra se ha visto afectada por las condiciones expuestas (permisos de intervención de espacio público, área de subestación eléctrica, actividades no previstas y complementarias), que han ocasionado retrasos en la intervención, solicitamos prorrogar el contrato para este frente de obra (CARTAGENA), en cuarenta y cinco días (45 días), calendario, con el fine lograr desarrollar las actividades no previas y actividades complementarias, y dar margen de espera para la licencia de intervención del balcón, pues esta actividad se enmarca como prioridad dentro del objeto contractual de este frente de obra.

Por otra parte, en vista de los plazos de prórroga del frente de obra de Cartagena y las posibles suspensiones que tendrá el presente, a raíz del permiso de intervención en el balcón, se solicita que en el mismo documento de solicitud de prórroga, se elabore una modificación al contrato en su forma de pago para este frente (Cartagena), en el cual se considere los pagos parciales según la ejecución de obra, dado que con la actual forma de pago solo se puede realizar un cobro en una sola acta y si consideramos los tiempos transcurridos, la presente prórroga solicitada y ampliación del tiempo para la intervención de balcón, los tiempos transcurridos y obras ejecutadas no favorecen el flujo de caja del contratista de obra, pues se realizarán inversiones que no se podrán recuperar hasta realizar la intervención del balcón el cual en la medida del tiempo es indeterminada aun.

En conclusión, para el frente de obra de MEDELLÍN se requiere de 15 días adicionales o hasta el 29 de febrero de 2020 y cuarenta y cinco días adicionales (45 días) en el frente de obra de CARTAGENA DE INDIAS. Soportados en las condiciones expuestas en puntos anteriores.

Para su conocimiento y tramite.

Atentamente;



MAURICIO RAFAEL PABA PINZÓN
C.C. 8.798.107 DE GALAPA (ATL)
REPRESENTANTE LEGAL

Proyecto JaGo
Copia Folder del proyecto.
Anexo (0 Hojas)

MAURICIO PABA • INGENIERIA CIVIL