

## MEMORANDO

Medellín, 05 de julio de 2018

PARA: **Raúl Ernesto Vargas Solano**  
Gerencia Técnica  
**Fabiola Ocampo Santa**  
Gerencia de Contrataciones

DE: **Julián Alberto López Marín**  
Gerencia Regional Occidente

ASUNTO: **Informe de supervisión Contrato No. 012-2018**

Respetados Gerentes:

La Regional Occidente de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S en atención a la Estipulación Contractual N°12. "Obligaciones del Supervisor", y a los términos de referencia del Concurso Público N°02-2018 Nral 9. "Supervisión", procede a presentar el informe de supervisión No. 04 con corte al 30 de Junio del año 2018 para el contrato No. 012-2018 cuyo objeto es: "Contratar la prestación del servicio de reparaciones, obras y mantenimientos (ROM) locativos por regional a los inmuebles urbanos sujetos de administración por parte de la SAE SAS, de conformidad con los pliegos de condiciones del Concurso Público No. 02-2017 y la propuesta presentada, para la Regional".

Cordialmente,

  
**Julián Alberto López Marín**  
Gerente Regional Occidente

 **APROBÓ:** Marleny Herrera Restrepo  
**ELABORÓ:** Cristian David Gárcón Arango

Dirección General: Calle 93B No. 13 - 47 - PBX 7431444  
Bogotá: Calle 96 No. 13 - 11 Piso 3 - PBX 7431444  
Cali: Carrera 3 No. 12 - 40 Piso 12 Centro Financiero La Ermita - PBX 4893768  
Medellín: Carrera 43A No. 14-27 Of. 901 Edificio Colinas del Poblado- Tel. 6040132  
Barranquilla: Carrera 54 No. 72-80 Local 19-20 Centro Ejecutivo I- Tel. 3855089  
Línea Gratuita Nacional: 01 8000 111612 - [atencionalciudadano@saesas.gov.co](mailto:atencionalciudadano@saesas.gov.co) - [www.saesas.gov.co](http://www.saesas.gov.co)



## INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

### INFORME SUPERVISIÓN CONTRATO ROM No. 012-2018

La Regional Occidente de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S en atención a la Estipulación Contractual N°12. "Obligaciones del Supervisor", y a los términos de referencia del Concurso Público N°02-2017 Capítulo I Nral 9. "Supervisión", procede a presentar el siguiente informe a la Gerencia de Contratos y a Gerencia Técnica sobre el desarrollo de las actividades, gestiones y observaciones realizadas en calidad de Supervisores; derivadas de la ejecución, control y seguimiento del Contrato de referencia con corte al 30 de Junio del año 2018.

<b>Fecha del Informe</b>	06-07-2018
<b>Fecha Suscripción del Contrato</b>	26-01-2018
<b>Contrato No</b>	012-2018
<b>Nombre del Contratista</b>	CONSORCIO REPARACIONES REGIONALES 2018
<b>Nit o CC del Contratista</b>	901.151.492-6
<b>Objeto del Contrato</b>	Contratar la prestación del servicio de reparaciones, obras y mantenimientos (ROM) locativos por regional a los inmuebles urbanos sujetos de administración por parte de la SAE SAS, de conformidad con los pliegos de condiciones del concurso Público No. 02-2017 y la propuesta presentada, para la Regional Occidente.
<b>Valor del Contrato</b>	Hasta la suma de setecientos sesenta y ocho millones trescientos cuarenta mil pesos M/CTE (\$768.340.000,00) incluido IVA, el AIU cuando a ello hubiere lugar, demás impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos.
<b>Adición</b>	N/A
<b>Plazo</b>	La duración del contrato será de doce (12) meses o hasta el agotamiento del presupuesto asignado para cada regional, lo que ocurra primero, contados a partir de la firma del acta de inicio, previa suscripción del contrato y de la aprobación de las garantías a que haya lugar.
<b>Prórrogas:</b>	N/A
<b>Periodo de evaluación del informe</b>	01-06-2018 al 30-06-2018
<b>Obligaciones cumplidas por el contratista</b>	El contratista ha cumplido en términos generales con las obligaciones contractuales estipuladas en el Capítulo IV Condiciones Particulares del Contrato Numeral 1. Obligaciones Generales del Contratista. Con respecto al Numeral 2. Obligaciones Específicas del Contratista de los Términos de Referencia del contrato, se han presentado algunos incumplimientos correspondientes al anexo No. 3 Clasificación tiempos de Respuesta, los cuales se detallarán en las observaciones y comentarios generales.

## INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

<b>Detalle de la ejecución y avances</b>	<p>En el cuadro No. 1 se relacionan las obras que fueron aprobadas mediante Comité Regional a la fecha de corte del presente informe.</p> <p>En el siguiente cuadro se relacionan las obras que fueron desarrolladas durante el mes de corte del presente informe:</p> <table border="1" data-bbox="695 422 1149 531"> <thead> <tr> <th>ESTADO</th><th>CANTIDAD</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EN EJECUCIÓN</td><td>5</td></tr> <tr> <td>TERMINADAS</td><td>3</td></tr> </tbody> </table>	ESTADO	CANTIDAD	EN EJECUCIÓN	5	TERMINADAS	3														
ESTADO	CANTIDAD																				
EN EJECUCIÓN	5																				
TERMINADAS	3																				
<b>% de ejecución y avances</b>	<p>A continuación se presenta el balance de ejecución del contrato y el porcentaje de ejecución:</p> <table border="1" data-bbox="566 667 1278 987"> <thead> <tr> <th>ESTADO</th><th>VALORES</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>APROBADA Y PENDIENTE DE INICIO</td><td>\$ 115,805,083.62</td></tr> <tr> <td>EN EJECUCIÓN</td><td>\$ 20,909,121.93</td></tr> <tr> <td>SUSPENDIDA</td><td>\$ 1,474,698.18</td></tr> <tr> <td>TERMINADA PENDIENTE LIQUIDACIÓN</td><td>\$ 7,624,496.50</td></tr> <tr> <td>PAGADA Y LIQUIDADA</td><td>\$ 44,097,453.47</td></tr> <tr> <td><b>VALOR TOTAL</b></td><td><b>\$ 189,910,853.70</b></td></tr> <tr> <td><b>VALORES ASIGNADOS CONTRATO</b></td><td><b>\$ 768,340,000.00</b></td></tr> <tr> <td><b>SALDO RESTANTE</b></td><td><b>\$ 578,429,146.30</b></td></tr> <tr> <td><b>PORCENTAJE EJECUCIÓN</b></td><td><b>24.72%</b></td></tr> </tbody> </table>	ESTADO	VALORES	APROBADA Y PENDIENTE DE INICIO	\$ 115,805,083.62	EN EJECUCIÓN	\$ 20,909,121.93	SUSPENDIDA	\$ 1,474,698.18	TERMINADA PENDIENTE LIQUIDACIÓN	\$ 7,624,496.50	PAGADA Y LIQUIDADA	\$ 44,097,453.47	<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 189,910,853.70</b>	<b>VALORES ASIGNADOS CONTRATO</b>	<b>\$ 768,340,000.00</b>	<b>SALDO RESTANTE</b>	<b>\$ 578,429,146.30</b>	<b>PORCENTAJE EJECUCIÓN</b>	<b>24.72%</b>
ESTADO	VALORES																				
APROBADA Y PENDIENTE DE INICIO	\$ 115,805,083.62																				
EN EJECUCIÓN	\$ 20,909,121.93																				
SUSPENDIDA	\$ 1,474,698.18																				
TERMINADA PENDIENTE LIQUIDACIÓN	\$ 7,624,496.50																				
PAGADA Y LIQUIDADA	\$ 44,097,453.47																				
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 189,910,853.70</b>																				
<b>VALORES ASIGNADOS CONTRATO</b>	<b>\$ 768,340,000.00</b>																				
<b>SALDO RESTANTE</b>	<b>\$ 578,429,146.30</b>																				
<b>PORCENTAJE EJECUCIÓN</b>	<b>24.72%</b>																				
<b>Cumplimiento pago de Parafiscales</b>	SI																				
<b>Certificación de Cumplimiento</b>	N/A																				

**Cuadro No. 1**  
Obras aprobadas por Comité Regional:

FMI	DIRECCION	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	COMITÉ DE APROBACION	FECHA DE COMITÉ	VALOR APROBADO
01N-92851	KR 48 46 22 AP 501 MANCHESTER	BELLO	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-15-2018	28/06/2018	\$ 2,399,794.13
01N-92851	KR 48 46 22 AP 502 MANCHESTER	BELLO	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-15-2018	28/06/2018	\$ 647,112.51
001-976620	CL 70 S 38 80 AP 810 ED RUISEÑOR	SABANETA	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-15-2018	28/06/2018	\$ 967,396.32

## INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

01N-5138324	KR 74B 65 94 AP 301 ED SAN GERMÁN	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-15- 2018	28/06/2018	\$ 15,072,982.92
01N-435383	KR 77D 54 11 AP 401 ED BARÚ	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-15- 2018	28/06/2018	\$ 2,264,682.12
001-280285	CL 42A 63C 173 ED ALEXANDRA AP 601	MEDELLÍN	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-15- 2018	28/06/2018	\$ 6,490,180.16
100-142398	KR 27 72A 10 CO LOMA VERDE CS 19	MANIZALES	CALDAS	COMITÉ REGIONAL 180-15- 2018	28/06/2018	\$ 15,527,603.04
290-161771	CO QUINTAS DE MAJAYURA - CERRITOS	PEREIRA	RISARALDA	COMITÉ REGIONAL 180-15- 2018	28/06/2018	\$ 4,212,365.53
290-188019	CL 50 13 15 MZ 6 CS 6 CO TISU	PEREIRA	RISARALDA	COMITÉ REGIONAL 180-15- 2018	28/06/2018	\$ 4,883,157.84
001-266822	KRA 51 77B 68 AP 501 LA QUESERA	ITAGUÍ	ANTIOQUIA	COMITÉ REGIONAL 180-15- 2018	28/06/2018	\$ 7,676,187.24

### Cuadro No. 2

Obras aprobadas por Comité Nacional:

FMI	DIRECCION	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	COMITÉ DE APROBACION	FECHA DE COMITÉ	VALOR APROBADO
001-206506	KR 42 40C S46 AP 501 ED DORADO	ENVIGADO	ANTIOQUIA	COMITÉ NACIONAL	26/06/2018	\$ 17,912,781.04
280-163372	FI EL DIAMANTE	LA TEBAIDA	QUINDÍO	COMITÉ NACIONAL	21/06/2018	\$ 37,750,840.77

### Observaciones y comentarios generales:

Tal y como se indicó en el informe de supervisión No. 3 del contrato referenciando con corte al 31 de mayo de 2018, una vez se inició con el proceso general de revisión de las propuestas técnicas y económicas correspondientes a las visitas realizadas durante el mes de marzo de 2018, se han identificado diferentes inconsistencias en las cotizaciones lo cual ha generado alto reprocesos toda vez que, al ser revisadas, se les ha solicitado realizar ajustes en múltiples oportunidades a una misma propuesta. Así mismo, para realizar las correcciones solicitadas, se han demorado una alta cantidad de tiempo lo cual retrasa significativamente el inicio de las actividades. Las principales inconsistencias en las cotizaciones son:

- Incluyen tanto actividades contractuales como No Previstas que no corresponden al objeto de la obra
- Definen cantidades de obra mayores a las tomadas en campo.
- Relacionan precios de las actividades contractuales mayores a los establecidos en el contrato.
- Definen actividades No Previstas cuando éstas ya se encuentran contractualmente y con valores muy elevados con respecto a los del mercado e incluso a las actividades contractuales
- Repiten actividades tanto contractuales como No Previstas.

## INFORME DE EJECUCIÓN DE CONTRATOS

- Incluyen actividades No Previstas con precios muy elevados con respecto a los del mercado.
- Altos tiempos de ejecución que no son acordes con la magnitud de las obras.
- Al corregirse una actividad, en la propuesta subsanada, se incluye tanto la actividad que fue objeto de corrección como la nueva actividad.

Con relación al Análisis de Precios Unitarios - A.P.U – de las Actividades No Previstas, es importante tener presente que de acuerdo con los comparativos del mercado, estos valores han sido más costosos en la mayoría de los casos, lo cual podría llegar incluso a situaciones de precio injusto de acuerdo con el Estatuto del Consumidor Ley 1480 de 2011 Art. 26, lo que no favorece a la rentabilidad de la empresa.

Es por esto por lo que toda propuesta, debe ser revisada rigurosamente con el fin de garantizar el cumplimiento de los principios de la Contratación Estatal.



JULIÁN ALBERTO LÓPEZ MARÍN  
Gerente Regional Occidente  
Supervisor del contrato

Elaboró: Cristian David Garzón Arango  
Aprobó: Marleny Herrera Restrepo