INFORME TÉCNICO Nº 010-2026-VIVIENDA-VMVU-PMIB-UGEI-jcap

Para : **Ing. Juan Miguel Frisancho Cáceres**
Coordinador de Obra
Programa Mejoramiento Integral de Barrios

De : **Ing. Juan Carlos Alfaro Paredes**
Analista en Proyectos
Programa Mejoramiento Integral de Barrios.

Asunto : Revisión de la valorización N°01 correspondiente al mes de julio del 2026, de la Ejecución del saldo de Obra: "Reconstrucción y Rehabilitación de Infraestructura Vial de la Zona Oeste del distrito de Tumbes – Tumbes – Tumbes – Ítem I" – CUI N°2431423

Referencias : a) Carta N°017-2026/EQQUS-TUMBES
b) Contrato N° 045-2026-VIVIENDA-OGA-UE.001
c) Resolución Directoral N° 005-2026/VMVU/PMIB

Fecha : Lima, 07 de agosto de 2026

Por el presente me dirijo a usted, en relación al asunto de referencia, a) donde el contratista CONSTRUCCIONES EQQUS S.A. remite su Valorización de obra N°01 correspondiente al periodo del 24 al 31 de julio del 2026, en consecuencia, del mismo, tengo a fin de informarle lo siguiente:

I. DATOS GENERALES:

Obra	:	Ejecución del saldo de Obra: "Reconstrucción y Rehabilitación de Infraestructura Vial de la Zona Oeste del distrito de Tumbes – Tumbes – Tumbes – Ítem I" – CUI N°2431423
Ubicación	:	Departamento: Tumbes Provincia: Tumbes Distritos: Tumbes
Entidad	:	Programa Mejoramiento Integral de Barrios –MVCS
CONTRATISTA		
Contratista	:	CONSTRUCCIONES EQQUS S.A.,
Proceso	:	Procedimiento de contratación Pública Especial N°01-2026-VIVIENDA-OGA-UE-1
Contrato de Obra	:	N° 045-2026-VIVIENDA-OGA-UE.001
Fecha de suscripción	:	13.jul.2026
Residente de Obra	:	Ing. Manuel Jesús Pretell Saldaña
Sistema de Contratación	:	Precios Unitarios
Presupuesto Contractual	:	S/ 2'466,642.84 inc. IGV
Plazo del Contratista	:	75 días calendario
Entrega de terreno	:	21.jul.2026
Fecha de inicio	:	24.jul.2026
Fecha de término	:	07.oct.2026
SUPERVISION		
Inspector de Obra	:	Ing. Juan Carlos Alfaro Paredes

II. ANTECEDENTES

2.1 En fecha 13.07.2026 se suscribe el Contrato N° 045-2026-VIVIENDA-OGA-UE.001 para le Ejecución del saldo de Obra: "Reconstrucción y Rehabilitación de Infraestructura Vial de la Zona Oeste del distrito de Tumbes – Tumbes – Tumbes – Ítem I" – CUI N°2431423, entre el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y el CONSTRUCCIONES EQQUS S.A.

2.2 En fecha 17.07.2026 con Resolución Directoral N° 005-2026/VMVU/PMIB se designa al suscrito como Inspector de la obra indicada en el párrafo anterior.

2.3 En fecha 21.07.2026 se realiza la "Entrega de Terreno" con presencia de parte del Contratista el Residente de Obra Ing. Manuel Jesús Pretell Saldaña y el representante legal, Sr. Ciro Victor Olivares Rivera y de parte del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, el suscrito en calidad de Inspector de Obra.

2.4 En fecha 24.07.2026 se suscribe el Acta de Inicio de Obra, con presencia del Residente de Obra Ing. Manuel Jesús Pretell Saldaña y el inspector de obra, dándose con ello el inicio del plazo contractual de setenta y cinco (75) días calendario.

2.5 Con fecha 03.08.2026, mediante Carta N° 142-2026-VIVIENDA/VMVU/PMIB, la Entidad le comunica al contratista, Construcciones EQQUS S.A., la aprobación de los cronogramas de ejecución de obra.

2.6 Con fecha 31.07.2026, el contratista, Construcciones EQQUS S.A., remite la Carta N°017-2026/EQQUS-TUMBES, donde adjunta su Valorización de obra N°01 correspondiente al periodo del 24 al 31 de julio del 2026.

III. ANÁLISIS

REVISION DE VALORIZACION N°01 (24 al 31 de julio del 2026)

3.1 Del Monto de la valorización:

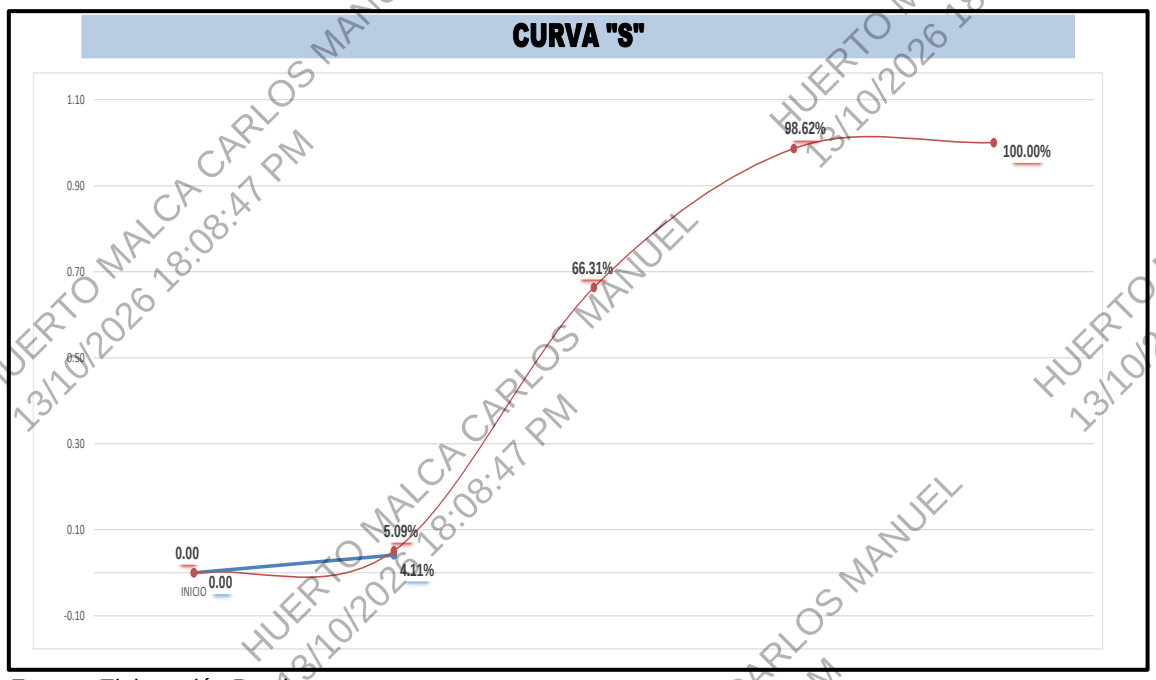
Con referente al avance de obra durante el periodo del 24 al 31 de julio del 2026, el suscrito emite la CONFORMIDAD técnica a la Valorización de obra N°01 por el importe ascendente a S/ 91,272.01 (inc. IGV)

HUERTO MALCA CARLOS MANUEL 13/10/2026 18:08:47 PM

MONTO A PAGAR AL CONTRATISTA		
	C O N C E P T O	**MONTO S/.**
A.	Valorizacion:	**S/85,943.51**
	Val 01 - Julio 2026	S/85,943.51
B.	Reajuste de las valorizaciones :	**S/0.00**
	. Reajuste de las Valorizaciones	S/0.00
	. Retención por atraso de Obra	S/0.00
C.	Deduccion del reajuste que no corresponde :	
	. Por Adelanto en Efectivo en la Valorizacion	
	. Por Adelanto de Materiales de la Valorización	
VB	*VALORIZACION BRUTA sin IGV (A+B-C)*	**S/85,943.51**
D.	Amortizaciones :	**S/8,594.35**
	. Del Adelanto Directo	S/8,594.35
	. Del Adelanto por Materiales	S/0.00
E	Otros :	
	. Penalidades / Otras penalidades / Item 15 / Exogenado de IGV / Ley del IGV	**S/0.00**
VN	*VALORIZACION NETA sin IGV (VN= VB-D)*	**S/77,349.16**
F	I.G.V. (18%) VN=VB-D	**S/13,922.85**
	TOTAL A PAGAR AL CONTRATISTA(VN + F)	**S/91,272.01**
Son:	Noventa y un mil doscientos setenta y dos con 01/100 soles	

Fuente. Elaboración Propia

El avance programado acumulado de obra para el presente periodo debe de ser de 5.09%; sin embargo, el avance real acumulado es 4.11%, por lo cual, la ejecución de obra se encuentra **ATRASADA,** como se muestra a continuación:



Fuente. Elaboración Propia

AVANCE PROGRAMADO vs AVANCE EJECUTADO

ACTUALIZACION MONTO VALORIZADO PROGRAMADO

MES	MONTOS TOTAL (Inc/ IGV)		PORCENTAJES	
	PARCIAL	ACUMUL.	PARCIAL	ACUMUL.
	S/	S/	%	%
INICIO	0.0	0.0	0.0	0.0
Jul-26	125,561.84	125,561.84	5.09%	5.09%
Ago-26	1,509,978.02	1,635,539.86	61.22%	66.31%
Set-26	796,935.94	2,432,475.80	32.31%	98.62%
Oct-26	34,157.12	2,466,632.92	1.38%	100.00%
TOTAL	**S/. 2,466,632.92**	**S/. 2,466,632.92**	**100.00%**	**100.00%**

MONTO VALORIZADO EJECUTADO

MES	MONTOS TOTAL (Inc/ IGV)		PORCENTAJES	
	PARCIAL	ACUMUL.	PARCIAL	ACUMUL.
	S/	S/	%	%
INICIO	0.0	0.0	0.0	0.0
Jul-26	101,413.34	101,413.34	4.11%	4.11%
Ago-26	0.00	101,413.34	0.00%	0.00%
Set-26	0.00	101,413.34	0.00%	0.00%
Oct-26	0.00	101,413.34	0.00%	0.00%
TOTAL	**S/. 101,413.34**	**S/. 101,413.34**	**4.11%**	**0.00%**

El Porcentaje Acumulado programado es:	**5.09%**	**80.00%**	=	**4.07%** (Tope Límite Reglamentado)
El Porcentaje acumulado ejecutado ES MENOR al 80% del programado				**0.00%** (Acumulado Ejecutado)
OBRA ATRAZADA, REQUIERE REPROGRAMACION				

Reajustes

En la valorización en mención, el contratista señala que: "El valor del factor "k" se desarrollara en la liquidación de obra"; teniendo en cuenta el artículo 19.- Formula de reajustes indica que:

"*19.2* ***En el caso de contratos de obra pactados en moneda nacional, los documentos del procedimiento de selección establecen las fórmulas de reajuste. Las valorizaciones que se efectúen a precios originales del contrato y sus ampliaciones son ajustadas multiplicándolas por el respectivo coeficiente de reajuste "K" que se obtenga de aplicar en la fórmula o fórmulas polinómicas, los Índices Unificados de Precios de la Construcción que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI, correspondiente al mes en que debe ser pagada la valorización. Una vez publicados los índices correspondientes al mes en que debió efectuarse el pago, se realizan las regularizaciones necesarias*** (el subrayada, la cursiva y la negrita es nuestra).

Es decir, el Contratista solicita que se realice los cálculos y el pago de los reajustes y reintegros en la etapa de la liquidación del contrato; por lo tanto, el coeficiente K es 0.

Adelantos

En el tema de adelantos, se debe señalar que el contratista ha solicitado adelanto directo, en consecuencia, del mismo compete retener por estos conceptos.

AMORTIZACIÓN DEL ADELANTO DIRECTO

MONTO CONTRATADO	S/ 2,090,375.29	SIN I.G.V.
	S/ 2,466,642.84	CON I.G.V.=18%
ADELANTO EN EFECTIVO	S/ 209,037.53	SIN I.G.V.
	S/ 246,664.28	CON I.G.V.=18%
% ADELANTO EN EFECTIVO	10.00%	

ADELANTO OTORGADO		VALORIZACION			AMORTIZACION		SALDO POR AMORTIZAR
					MENSUAL	ACUMULADO	
SIN I.G.V.	CON I.G.V.	N° VAL	MES	MONTO			
S/ 209,037.53	S/ 246,664.28	01	Jul-26	S/ 85,943.51	S/ 8,594.35	S/ 8,594.35	S/ 0.00
		02	Ago-26		S/ 0.00	S/ 8,594.35	S/ 200,443.18
		03	Set-26		S/ 0.00	S/ 8,594.35	S/ 200,443.18
		04	Oct-26		S/ 0.00	S/ 8,594.35	S/ 200,443.18
			TOTAL	**S/ 85,943.51**	**S/ 8,594.35**		

MONTO CONTRATADO	S/ 2,090,375.29	
AVANCE DE OBRA VALORIZADO ACUM.	4.11%	*Que representa el: 80.77%*
SALDO DE OBRA POR VALORIZAR	S/ 2,308,880.51	
AMORTIZACIÓN ACUMULADA ACTUAL	S/ 8,594.35	*Que representa el: 4.11%*
AMORTIZACIÓN MENSUAL	**S/ 8,594.35**	
SALDO POR AMORTIZAR	S/ 200,443.18	*Que representa el: 95.89%*

Garantía de Fiel Cumplimiento

En cumplimiento a la CLAUSULA SETIMA: GARANTIAS del Contrato N° 045-2026-VIVIENDA-OGA-UE.001, donde señala lo siguiente: *EL CONTRATISTA se obliga a presentar la garantía de fiel cumplimiento en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, contados desde la suscripción del presente contrato; en caso de incumplimiento el contrato queda resuelto de pleno derecho. (…)"*

En ese orden de ideas se debe señalar que el contratista ha presentado su carta de Fiel Cumplimiento.

Resumen de Valorización

El resumen de la valorización de obra N°01 presenta el siguiente detalle:

MONTO A PAGAR AL CONTRATISTA		
	CONCEPTO	**MONTO S/.**
A.	Valorizacion:	**S/85,943.51**
	Val 01 - Julio 2026	S/85,943.51
B.	Reajuste de las valorizaciones :	**S/0.00**
	. Reajuste de las Valorizaciones	S/0.00
	. Retención por atraso de Obra	S/0.00
C.	Deduccion del reajuste que no corresponde :	
	. Por Adelanto en Efectivo en la Valorizacion	
	. Por Adelanto de Materiales de la Valorización	
VB	*VALORIZACION BRUTA sin IGV (A+B-C)*	**S/85,943.51**
D.	Amortizaciones :	**S/8,594.35**
	. Del Adelanto Directo	S/8,594.35
	. Del Adelanto por Materiales	S/0.00
E	Otros :	
	. Penalidades / Otras penalidades / Item 15 / Exogenado de IGV / Ley del IGV	**S/0.00**
VN	*VALORIZACION NETA sin IGV (VN= VB-D)*	**S/77,349.16**
F	I.G.V. (18%) VN=VB-D	**S/13,922.85**
	TOTAL A PAGAR AL CONTRATISTA(VN + F)	**S/91,272.01**

Fuente: Elaboración Propia

3.2 Del desarrollo de las actividades en el periodo 24 al 31 de julio del 2026 y contenido de la Valorización Mensual de Obra

- Se verificó la ejecución de actividades de trazo, nivelación y replanteo en los diferentes frentes de trabajo, de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas del proyecto.
- Se verificó la ejecución de trabajos correspondientes a instalaciones sanitarias, incluyendo excavaciones manuales para la verificación y ubicación de redes existentes y conexiones domiciliarias.
- Se verificó la ejecución de trabajos de demolición de veredas existentes, como parte de las actividades previas para la intervención y rehabilitación de los frentes programados.
- Se verificó la implementación de medidas de seguridad y salud en el trabajo, constatándose la disposición de señalización, elementos de protección y medidas preventivas en los frentes de intervención.
- Se verificaron actividades de control de calidad y gestión ambiental, relacionadas con el seguimiento de los trabajos ejecutados, manejo de residuos sólidos y medidas de

mitigación de polvo durante las actividades de obra.Actividades que sustentan el avance de obra de acuerdo con lo señalado por el Supervisor de Obra.

Penalidades

3.3 Se hace de conocimiento que en el mes de Julio de 2026 no existe penalidades.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 Se emite CONFORMIDAD TÉCNICA a la Valorización de Obra N.° 01, correspondiente al periodo del 24 al 31 de julio de 2026, por el importe de S/ 91,272.01 (incluido IGV), conforme a la verificación efectuada por la Inspección respecto de los trabajos ejecutados y metrados valorizados.

4.2 Del análisis del avance de obra, se verifica que el avance programado acumulado es de 5.09 %, mientras que el avance real acumulado alcanza el 4.11 %, evidenciándose un atraso de 0.98 puntos porcentuales respecto del cronograma vigente. En tal sentido, corresponde al Contratista adoptar las medidas necesarias para recuperar el atraso y garantizar el cumplimiento de las metas programadas.

4.3 Respecto de los conceptos económicos de la valorización, se considera K = 0 para la presente valorización, al haber señalado el Contratista que los reajustes y reintegros serán calculados en la liquidación; asimismo, corresponde efectuar la retención por adelanto directo, de ser aplicable, y la retención por garantía de fiel cumplimiento, conforme a las condiciones contractuales, verificándose que los descuentos respectivos se encuentren debidamente considerados en el resumen de valorización.

Es todo cuanto informo para los fines que estime pertinente.
Atentamente,

FIRMA DIGITAL
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: ALFARO PAREDES Juan Carlos FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2026/08/07 17:16:52-0500

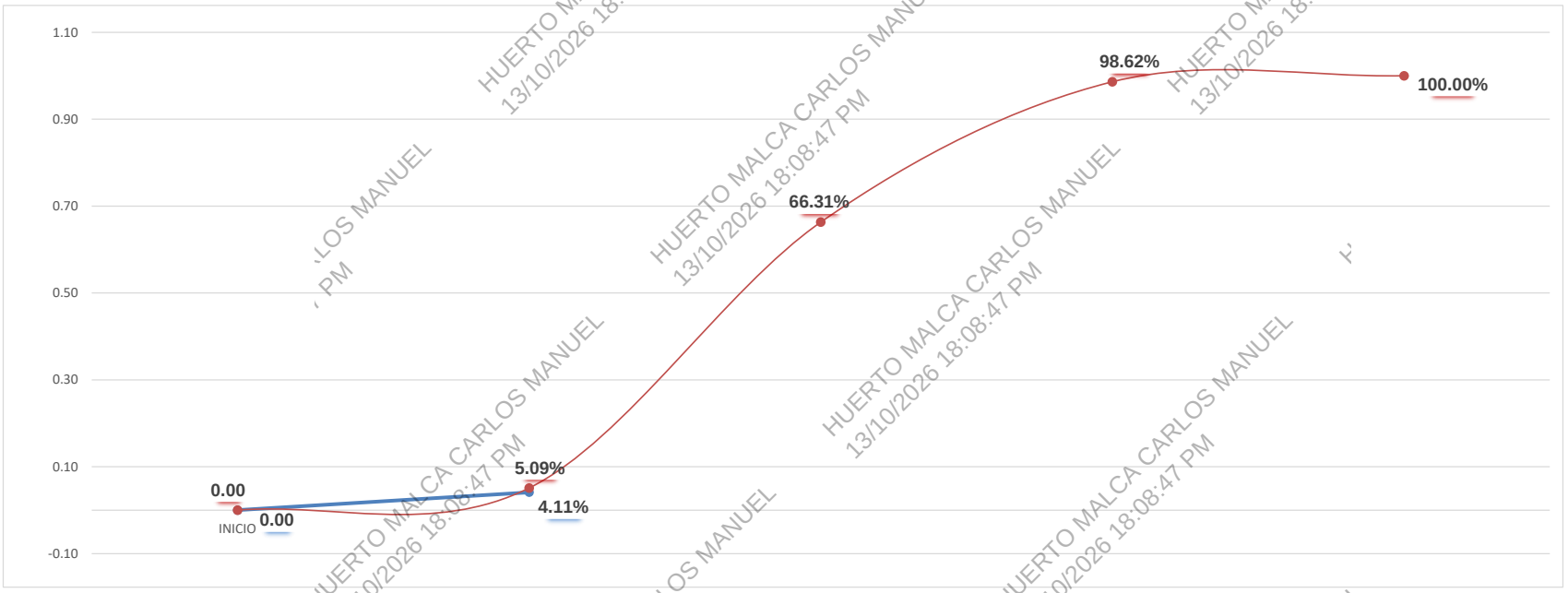
Ing. Juan Carlos Alfaro Paredes
Analista en Ejecución de Obra
Programa Mejoramiento Integral de Barrios

MONTO A PAGAR AL CONTRATISTA

	CONCEPTO	MONTO S/.
A.	Valorizacion:	**S/85,943.51**
	Val 01 - Julio 2026	S/85,943.51
B.	Reajuste de las valorizaciones :	**S/0.00**
	. Reajuste de las Valorizaciones	S/0.00
	. Retención por atraso de Obra	S/0.00
C.	Deduccion del reajuste que no corresponde :	
	. Por Adelanto en Efectivo en la Valorizacion	
	. Por Adelanto de Materiales de la Valorización	
VB	*VALORIZACION BRUTA sin IGV (A+B-C)*	**S/85,943.51**
D.	Amortizaciones :	**S/8,594.35**
	. Del Adelanto Directo	S/8,594.35
	. Del Adelanto por Materiales	S/0.00
E	Otros :	
	. Penalidades / Otras penalidades / Item 15 / Exogenado de IGV / Ley del IGV	**S/0.00**
VN	*VALORIZACION NETA sin IGV (VN= VB-D)*	**S/77,349.16**
F	I.G.V. (18%) VN=VB-D	**S/13,922.85**
	TOTAL A PAGAR AL CONTRATISTA(VN + F)	**S/91,272.01**

HUERTO MALCA CARLOS MANUEL 13/10/2026 18:08:47 PM

CURVA "S"



AVANCE PROGRAMADO vs AVANCE EJECUTADO

ACTUALIZACION MONTO VALORIZADO PROGRAMADO

MES	MONTOS TOTAL (Inc/ IGV)		PORCENTAJES	
	PARCIAL	ACUMUL.	PARCIAL	ACUMUL.
	S/	S/	%	%
INICIO	0.00	0.00	0.00	0.00
jul-26	125,561.84	125,561.84	5.09%	5.09%
ago-26	1,509,978.02	1,635,539.86	61.22%	66.31%
sep-26	796,935.94	2,432,475.80	32.31%	98.62%
oct-26	34,157.12	2,466,632.92	1.38%	100.00%
TOTAL	**S/. 2,466,632.92**	**S/. 2,466,632.92**	**100.00%**	**100.00%**

MONTO VALORIZADO EJECUTADO

MES	MONTOS TOTAL (Inc/ IGV)		PORCENTAJES	
	PARCIAL	ACUMUL.	PARCIAL	ACUMUL.
	S/	S/	%	%
INICIO	0.00	0.00	0.00	0.00
jul-26	101,413.34	101,413.34	4.11%	4.11%
ago-26	0.00	101,413.34	0.00%	0.00%
sep-26	0.00	101,413.34	0.00%	0.00%
oct-26	0.00	101,413.34	0.00%	0.00%
TOTAL	**S/. 101,413.34**	**S/. 101,413.34**	**4.11%**	**0.00%**

El Porcentaje Acumulado programado es:	**5.09%**	**80.00%**	=	**4.07%** **(Tope Límite Reglamentado)**
El Porcentaje acumulado ejecutado ES MENOR al 80% del programado				**0.00%** **(Acumulado Ejecutado)**
OBRA ATRAZADA, REQUIERE REPROGRAMACION				

Nota:

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

AMORTIZACIÓN DEL ADELANTO DIRECTO

MONTO CONTRATADO	S/ 2,090,375.29	SIN I.G.V.
	S/ 2,466,642.84	CON I.G.V.=18%
ADELANTO EN EFECTIVO	S/ 209,037.53	SIN I.G.V.
	S/ 246,664.28	CON I.G.V.=18%
% ADELANTO EN EFECTIVO	10.00%	

ADELANTO OTORGADO		VALORIZACION			AMORTIZACION		SALDO POR AMORTIZAR
					MENSUAL	ACUMULADO	
SIN I.G.V.	CON I.G.V.	N° VAL	MES	MONTO			
S/ 209,037.53	S/ 246,664.28	01	jul-26	S/ 85,943.51	S/ 8,594.35	S/ 8,594.35	S/ 0.00
		02	ago-26		S/ 0.00	S/ 8,594.35	S/ 200,443.18
		03	sep-26		S/ 0.00	S/ 8,594.35	S/ 200,443.18
		04	oct-26		S/ 0.00	S/ 8,594.35	S/ 200,443.18
			TOTAL	**S/ 85,943.51**	**S/ 8,594.35**		

MONTO CONTRATADO	S/ 2,090,375.29	
AVANCE DE OBRA VALORIZADO ACUM.	4.11%	*Que representa el: 80.77%*
SALDO DE OBRA POR VALORIZAR	S/ 2,308,880.51	
AMORTIZACIÓN ACUMULADA ACTUAL	S/ 8,594.35	*Que representa el: 4.11%*
AMORTIZACIÓN MENSUAL	**S/ 8,594.35**	
SALDO POR AMORTIZAR	S/ 200,443.18	*Que representa el: 95.89%*

HUERTO MALCA CARLOS MANUEL 13/10/2026 18:08:47 PM