FECHA:	9 de septiembre de 2025.
ASUNTO:	Modificación contractual.
CONTRATO No.:	FNA-166-2024.
FECHA DE SUSCRIPCIÓN:	31 de diciembre de 2024.
OBJETO:	Realizar las reparaciones locativas de la infraestructura física de la Sede Principal - CNA del Fondo Nacional del Ahorro S.A.
ACTA DE INICIO:	7 de marzo de 2025.
PLAZO:	Doce (12) meses.
VALOR	El valor del contrato corresponde a **CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS M/CTE ($ 5.142.932.606),** el cual contempla los costos directos, indirectos, incluido AIU e IVA y los demás impuestos, tasas, gravámenes y/o contribuciones establecidas por las diferentes autoridades nacionales, departamentales, distritales o municipales.
FECHA DE TERMINACIÓN INICIAL:	6 de marzo de 2026.
CONTRATISTA:	INGEBYP S.A.S
SUPERVISIÓN E INTERVENTORIA:	Consultores, Desarrollo y Ambiente S.A.S. - BIODECCO SAS.

1. ESTADO ACTUAL DEL CONTRATO.

El día 31 de diciembre del año 2024, se suscribió el contrato No. FNA-166-2024, cuyo objeto es *"realizar las reparaciones locativas de la infraestructura física de la Sede Principal - CNA del Fondo Nacional del Ahorro S.A."*

El balance financiero emitido por la Gerencia de Presupuesto el 6 de agosto de 2025 es el siguiente:

BALANCE PRESUPUESTAL

FECHA DE EXPEDICIÓN:	**6 de agosto de 2025**
CONTRATO No:	**166-2024**
TERCERO:	**INGEBYP S.A.S.**
NIT:	**830.121.507-2**
VALOR TOTAL CONTRATO:	**$ 5.142.932.606**

Concepto	Registro Presupuestal No.	Valor Registro Presupuestal	Valor Pagado	Saldo
Valor Inicial	5400001917	$ 5.142.932.606	$ 493.272.544	$ 4.649.660.062
A. Subtotal Inicial		**$ 5.142.932.606**	**$ 493.272.544**	**$ 4.649.660.062**
Adición # 1	0	0	$ 0	$ 0
B. Subtotal Adiciones		**$ 0**	**$ 0**	**$ 0**
C. Total del contrato (A+B)		**$ 5.142.932.606**	**$ 493.272.544**	**$ 4.649.660.062**
			Valor Total no ejecutado del contrato	**$ 4.649.660.062**

NOTA: La variación en los valores de las órdenes de pago y las facturas del proveedor se presentan por ajustes a la decena que realiza el sistema de forma automática.

De acuerdo con los servicios efectivamente prestados por el contratista, el contrato presenta la siguiente ejecución presupuestal:

Balance Financiero - Contrato 166 de 2024		
a. Valor Inicial del contrato	$	5.142.932.606
b. Adiciones	$	0
c. Valor total del contrato (a+b)	$	5.142.932.606
Valor pagado al 4/07/2025		
d. Valor total pagado	$	493.272.544
Valores restantes		
e. Valor por ejecutar según balance (c-d)	$	4.649.660.062
Valor en trámite de pago		

f. Valor en revisión por parte de la interventoría (Acta No 2; por pagar)	$	125.859.919.
Valor pendiente por ejecutar		
g. Pendiente por ejecutar (e-f)	**$**	**4.523.800.143**

Actualmente, el contrato presenta un 14.63% de avance físico, y de acuerdo con el pago realizado el 4 de julio de 2025 comporta un avance financiero del 9.6%. En ese sentido, se han desarrollado actividades en cumplimiento del objeto contractual como la intervención del Casino, la recepción, los baños del segundo piso del edificio CNA y el cuarto piso y cubierta del Edificio de Convenciones. No obstante, a la fecha se encuentra en revisión por parte de la interventoría el acta parcial No 02, para el trámite del respectivo pago.

2. JUSTIFICACIÓN.

El Fondo Nacional del Ahorro S.A., fue creado como un establecimiento público de orden nacional por el Decreto Ley 3118 de 1968, transformado en una Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente al tenor de lo establecido por la Ley 432 de 1998; el cual posteriormente mutó su naturaleza jurídica al de una sociedad por acciones del tipo de las anónimas, de economía mixta vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, organizada como un establecimiento de crédito, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1962 del 15 de noviembre de 2023.

El propósito del Fondo Nacional del Ahorro S.A., está directamente relacionado con los fines del Estado, especialmente en promover y garantizar el derecho de todos los colombianos a acceder a una vivienda digna. De igual manera, sus objetivos, procesos y actividades propenden por brindar una adecuada y oportuna atención a los consumidores financieros referente al portafolio de la Entidad.

Por otro lado, de acuerdo con el reporte actualizado del directorio de puntos de atención con corte al 8 de agosto de 2025 remitido por la Gerencia de Puntos de Atención, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. cuenta con una sede principal y 77 puntos de atención a nivel nacional para el cumplimiento de su objeto misional, los cuales se clasifican en puntos de atención (48 puntos), puntos CADE (5 puntos), puntos empresariales (8 puntos) y puntos institucionales (16 puntos).

La Sede Principal del Fondo Nacional del Ahorro S.A., ubicada en la carrera 65 #11-83, está conformada por cuatro (4) edificaciones denominadas así:

- EDIFICIO CNAL-L: Área construida: 5.406,02 m2.
- EDIFICIO INFORMATICA: Área construida: 1.706,58 m2.
- EDIFICIO PRESIDENCIA: Área construida: 3.547,58 m2.
- EDIFICIO CONVENCIONES: Área construida: 4.324,38 m2.

Además, de acuerdo con el avalúo comercial corporativo realizado por parte del Fondo Nacional del Ahorro. S.A. en enero de 2025 respecto de los edificios de propiedad de la Entidad, las edificaciones que componen la Sede Principal tienen una vetustez que

oscila entre los 42 y 56 años.

En la Sede Principal del Fondo Nacional del Ahorro S.A. prestan sus servicios diariamente en promedio 1.200 personas entre funcionarios, trabajadores en misión y demás colaboradores; adicionalmente, dentro de su complejo de edificaciones se encuentra el punto de atención con mayor asistencia de consumidores financieros denominado CNA.

Por lo tanto, el Fondo Nacional del Ahorro S.A. debe contar con las mejores condiciones para el bienestar de sus funcionarios y colaboradores de acuerdo con los lineamientos de seguridad y salud en el trabajo; así mismo, debe mantener en buen estado su infraestructura física, puesto que esto contribuye a la materialización de la prestación de un buen servicio a los consumidores financieros y a la comunidad en general que concurre a las instalaciones físicas para hacer consultas o acceder a la oferta de servicios disponible.

Con el propósito de ofrecer a los trabajadores y consumidores áreas en condiciones óptimas para el desarrollo de sus actividades y de garantizar de manera permanente instalaciones seguras, la Gerencia Administrativa en ejercicio de su función de administrar los recursos físicos de infraestructura y coordinar la prestación de los servicios de mantenimiento, adelantó las gestiones pertinentes para contratar la prestación de estos servicios en la Sede Principal de la Entidad y, producto de ello se suscribió el contrato No. FNA-166-2024 con el contratista INGEBYP S.A.S., con un presupuesto inicial de **CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS M/CTE ($ 5.142.932.606)**, conforme se describe en la justificación de necesidad, estudios previos y el anexo general de condiciones del contrato. Según la oferta económica del contrato, el valor anteriormente señalado se distribuye así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SUBTOTAL
A.	COSTOS DIRECTOS DE LA TOTALIDAD DE REPARACIONES LOCATIVAS	**$ 3.790.961.874,00**
B.	BOLSA DE ITEMS NO PREVISTOS (10%)	**$ 379.096.187,00**
C.	AIU + IVA SOBRE UTILIDAD DE LOS COSTOS DIRECTOS Y DE LA BOLSA DE ITEMS NO PREVISTOS.	**$ 972.874.545,00**
	TOTAL	**$ 5.142.932.606,00**

Igualmente, el 20 de febrero de 2025, la Entidad suscribió el contrato No. FNA-022-2025 con la sociedad Consultores, Desarrollo y Ambiente S.A.S. BIC, identificada con el Nit No. 900.965.653-5, cuyo objeto es *"contratar la interventoría (técnica, administrativa, financiera, ambiental y legal) para la ejecución del contrato de obra que tiene como objeto realizar las reparaciones locativas de la infraestructura física de la Sede Principal – CNA del Fondo Nacional del Ahorro S.A.*"

En ese sentido, el 26 de agosto de 2025 la sociedad Consultores, Desarrollo y Ambiente S.A.S. BIC, en su calidad de interventora del contrato No. FNA-166-2025, informó a la Gerencia Administrativa que, en cumplimiento del objeto del contrato, el contratista de obra INGEBYP S.A.S. inició las actividades señaladas por la Entidad, encontrando una serie de situaciones no previstas en el edificio denominado Convenciones, entre las que se destacan las siguientes:

- El alistado del piso de la terraza del edificio de Convenciones presenta irregularidades como materiales de demolición (granzón sin ligante, arenas y ladrillos), los cuales no cumplen con los estándares constructivos para este tipo de

edificaciones.

- ❖ Al desmontar el cielo raso del cuarto piso del edificio de Convenciones se observó que las bajantes que captan las aguas lluvias se encuentran en tubería de ventilación, lo que representa una desatención de las disposiciones normativas técnicas contenidas en el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS).

- ❖ La red contraincendios (RCI) instalada en el cuarto piso de convenciones, requiere de una modernización de acuerdo con lo contemplado NFPA y NSR10, por lo que se hace estrictamente necesario su desmonte y restablecimiento.

- ❖ Se detectaron ductos de ventilación parcialmente rotos, lo que hace necesario su desmonte, puesto que es un sistema que no está en servicio, pero que interfiere con las actividades de iluminación, desagüe, redes eléctricas y redes de voz y datos.

- ❖ El incremento de las lluvias, no solo en su frecuencia, sino también en su intensidad, hace estrictamente necesario incrementar el número de bajantes con un diámetro de 4”, para asegurar un desagüe eficiente que evite que la acumulación del agua en la terraza se pueda desbordar.

Es preciso señalar que dichas situaciones no previstas que implican realizar otras actividades diferentes a los ítems contractuales establecidos en la oferta económica se ajustan al objeto y alcance del contrato, es decir, actividades complementarias y necesarias que no eran previsibles en el proceso de formulación del proyecto, sino hasta el comienzo de las intervenciones.

Teniendo en cuenta lo anterior, la interventoría informó que las diversas situaciones mencionadas, al no estar contempladas dentro del contrato por no ser previsibles durante la fase de planeación de la necesidad que pretendió satisfacer la Entidad, se podrían solucionar acudiendo a la “Bolsa de Ítems no previstos”. Sin embargo, el recurso establecido dentro de este concepto que asciende a la suma de **CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE PESOS ($467.539.327)** se encuentra comprometido para la ejecución de ítems no previstos que han sido aprobados mediante las actas de fijación de precios no previstos No. 1 del 3 de junio de 2025 (NP del 1 al 18) y No. 2 del 1 de julio de 2025 (NP del 19 al 45), los cuales se describen a continuación:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	V / UNITARIO	TOTAL
NP-1	Demolición placa maciza 0.15 mt en horarios autorizado por la entidad (incluye retiro de material desde frente de obra a sitio de acopio y desde sitio de acopio a escombrera).	M2	56,00	$ 49.331,00	$ 2.762.536,00
NP-2	Suministro e instalación de mortero premezclado de nivelación bombeable, acelerado a 7 días con baja permeabilidad para zona de cubiertas, garantizando pendientes de desagües hacia los sifones.	M2	1805,00	$ 104.277,00	$ 188.219.985,00
NP-3	Demolición baldosa muro en horarios autorizados por la ENTIDAD (incluye retiro de material desde frente de obra al sitio de acopio y desde sitio de acopio a escombrera).	M2	225,00	$ 27.952,00	$ 6.289.200,00
NP-4	Baldosa cerámica pared 30x60.	M2	105,00	$ 142.571,00	$ 14.969.955,00
NP-5	Baldosa cerámica piso 60x60.	M2	150,00	$ 154.546,00	$ 23.181.900,00
NP-6	Suministro e instalación de cinta led en parte baja de gabinete superior de mueble de cocina.	UND	1,00	$ 260.334,00	$ 260.334,00

NP-7	Desmonte y reinstalación de rejillas de extracción aire en cocina presidencia.	UND	8,00	$	45.000,00	$	360.000,00
NP-8	Desmonte redes eléctricas existentes, Incluye la disposición final Fondo Nacional del ahorro indique (Zona de recepción).	GLB	1,00	$	930.686,00	$	930.686,00
NP-9	Demolición de guardaescoba, (incluye retiro de material desde frente de obra a sitio de acopio y desde sitio de acopio a escombrera).	ML	120,00	$	14.785,00	$	1.774.200,00
NP-10	Desmonte espejo.	UND	10,00	$	23.790,00	$	237.900,00
NP-11	Desmonte de cubierta en policarbonato.	M2	35,00	$	52.335,00	$	1.831.725,00
NP-12	Suministro e instalación de Policarbonato alveolar 8 mm para cubierta curva, incluye conectores y accesorios para su correcta instalación. No incluye estructura de soporte.	M2	25,00	$	443.800,00	$	11.095.000,00
NP-13	Mantenimiento marquesina cubierta de vidrio acceso, incluye: Revisión general, limpieza perimetral y limpieza de vidrios.	M2	45,00	$	58.150,00	$	2.616.750,00
NP-14	Lavado e hidrofugado de fachadas, muros en piedra y/o acabado abuzardado.	M2	232,00	$	51.032,00	$	11.839.424,00
NP-15	Suministro e instalación de revestimiento interior de fachada en WPC Panel Casino, de acuerdo a muestra seleccionada.	M2	50,00	$	249.987,00	$	12.499.350,00
NP-16	Desmonte de aparatos sanitarios (incluye retiro de material desde frente de obra a sitio de acopio (hasta 50 m) y desde sitio de acopio a escombrera).	UND	50,00	$	40.607,00	$	2.030.350,00
NP-17	Desmonte de muro fachada imitación madera (incluye retiro de material desde frente de obra a sitio de acopio y desde sitio de acopio a escombrera).	M2	12,00	$	16.161,00	$	193.932,00
NP-18	Suministro e instalación de sensor de presencia Infrarrojo 360° de cobertura, montaje en techo, detección de movimiento hasta 4 metros radiales a una altura de instalación de 2.4 metros.	UND	20,00	$	210.035,00	$	4.200.700,00
NP-19	Suministro e instalación de enceres móviles de inferior 220 X 90 X 63 y superior de 200X76X35 incluye campana extractora, puertas, manijas en acero tabular, bisagras de parche, entrepaños, patas de 8 cm y manija en acero tubular. Modulo torre hornos de 200 X 60 X 60 con dos puertas parte alta y dos cajones parte baja central para horno. Tapa barra de 130 x 50 con patas en acero de 100 cm y anclaje a la pared. Todo elaborado en melamina de 15mm, color arena o glacial fabricado e instalado.	UND	1,00	$	12.900.000,00	$	12.900.000,00
NP-20	Mesón en quartzone blanco polar con hueco para estufa y lavaplatos, incluye pulida, poceta, salpicadero 8 cm y estufa x 4 puestos challenger para uso con gas propano.	UND	1,00	$	6.850.000,00	$	6.850.000,00

NP-21	Suministro e instalación punto de gas propano para estufa de presidencia, en tubería pe al pe de 1/2", con coraza de protección a la vista y accesorios de conexión con pases por muros. incluye suministro de 2 cilindros de 100 libras en gas propano, con válvula reguladora para cada cilindro, base (poyo) soporte para cilindros y caja metálica de protección de cilindros para la intemperie.	GLB	1,00	$	6.155.883,00	$	6.155.883,00
NP-22	Suministro e instalación registro 1/2" agua potable.	UND	4,00	$	89.688,00	$	358.752,00
NP-23	Jardineras artificiales de acuerdo a render incluye amarre plástico.	ML	20,00	$	141.213,00	$	2.824.260,00
NP-24	Suministro e instalación de extractor para cocina y baños (16 x 16 x 9 cm).	UND	1,00	$	196.410,00	$	196.410,00
NP-25	Demolición de mesón en grano de mármol de ventanilla Bancolombia.	UND	1,00	$	89.351,00	$	89.351,00
NP-26	Desmonte de aviso de fachada en recepción.	UND	1,00	$	283.054,00	$	283.054,00
NP-27	Suministro e instalación de sanitario blanco institucional tipo adriática o similar de entrada posterior, no incluye pusch.	UND	20,00	$	1.146.999,00	$	22.939.980,00
NP-28	Suministro e instalación lavamanos blanco tipo cascada de baru o similar, no incluye grifería no incluye pusch.	UND	12,00	$	613.653,00	$	7.363.836,00
NP-29	Suministro e instalación de carpa en lona para control de acceso en zona de recepción.	UND	1,00	$	3.605.351,00	$	3.605.351,00
NP-30	PUNTO HIDRÁULICO PVC-P/PARAL 1/2"	UND	14,00	$	121.212,00	$	1.696.968,00
NP-31	PUNTO HIDRÁULICO PVC-P/PARAL 1 1/4"	UND	20,00	$	163.414,00	$	3.268.280,00
NP-32	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 2"	UND	4,00	$	109.459,00	$	437.836,00
NP-33	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 3"	UND	8,00	$	129.358,00	$	1.034.864,00
NP-34	SALIDA SANITARIA PVC-S/PARAL 4"	UND	20,00	$	148.502,00	$	2.970.040,00
NP-35	SALIDA SANITARIA PVC-S/SIFON 3"	UND	8,00	$	109.645,00	$	877.160,00
NP-36	RED SANITARIA PVC-S 4"	ML	60,00	$	74.903,00	$	4.494.180,00
NP-37	RED SANITARIA PVC-S 3"	ML	60,00	$	61.047,00	$	3.662.820,00
NP-38	RED SANITARIA PVC-S 2"	ML	70,00	$	49.310,00	$	3.451.700,00
NP-39	RED SANITARIA PVC-VENTILACION 2"	ML	60,00	$	31.024,00	$	1.861.440,00
NP-40	Red suministro 1 1/4"	ML	35,00	$	36.089,00	$	1.263.115,00
NP-41	Red suministro 1"	ML	50,00	$	27.219,00	$	1.360.950,00
NP-42	Red suministro 3/4"	ML	60,00	$	20.862,00	$	1.251.720,00
NP-43	Red suministro 1/2"	ML	60,00	$	18.245,00	$	1.094.700,00
NP-44	Registro PVC-P 1 - 1/4"	UND	7,00	$	145.520,00	$	1.018.640,00
NP-45	Registro PVC-P 1"	UND	4,00	$	111.417,00	$	445.668,00
				COSTOS DIRECTOS		**$**	**379.050.885,00**
				ADMINISTRACIÓN 12%		$	45.486.106,00
				IMPREVISTOS 3%		$	11.371.527,00
				UTILIDAD 7%		$	26.533.562,00
				IVA SOBRE UTILIDAD 19%		$	5.041.377,00
				TOTAL		**$**	**467.483.457,00**

Es importante precisar que, la aprobación de ítems no previstos mediante las actas de fijación de precios 1 y 2 corresponde al compromiso efectivo de que los recursos por la suma de **CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS ($467.483.457)** serán destinados para la ejecución de esas actividades durante el plazo de ejecución del contrato en la medida que se vayan interviniendo los diferentes frentes de obra.

Se debe aclarar que el objeto contractual contempla realizar las reparaciones locativas de la infraestructura existente, haciendo referencia a un conjunto de actividades técnicas, operativas y administrativas orientadas a preservar, conservar, reparar, garantizar la funcionalidad, la seguridad y durabilidad de la misma, de tal manera que los ítems aprobados se encuentran enmarcados en el objeto del contrato.

Por lo tanto, es válido concluir que actualmente la bolsa de ítems no previstos solo cuenta con recursos disponibles por la suma de **CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS ($55.870)**, los cuales se tornan insuficiente para atender la ejecución de otras actividades no previstas que han surgido como consecuencia normal de la ejecución de un contrato de obra y reparaciones en edificaciones antiguas, que resultan necesarias para asegurar que las intervenciones en la infraestructura física de la Sede Principal del Fondo Nacional del Ahorro S.A. cumplan con las normas técnicas que rigen este tipo de actividades, al tiempo que garanticen la estabilidad de las obras.

Cabe resaltar que, la determinación de precios y aplicación de la bolsa de ítems no previstos se ha realizado conforme a lo dispuesto en el parágrafo 6 de la cláusula 7 del anexo de condiciones generales del contrato No. FNA-166-2024 relativa a la forma de pago, el cual establece lo siguiente:

> *"(…)*
>
> *Parágrafo 6: Las reparaciones locativas se pagarán conforme a la oferta económica del contrato. En caso de que alguna actividad o elemento no se encuentre en la oferta económica, la interventoría y/o la supervisión designada por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. solicitará cotización del producto o servicio a dos (2) empresas del sector y solicitará una (1) cotización al contratista, a fin de que la entidad realice el comparativo del mercado, y se pagará el precio descrito en la cotización de menor valor. Por lo tanto, el contratista estará obligado a prestar el servicio o a suministrar el elemento conforme al valor aprobado, el cual será pagado con cargo a la bolsa de ítems no previstos. (…)"*

En consecuencia, no habría posibilidad de ejecutar más ítems no previstos con cargo a la bolsa, teniendo en cuenta que no existen recursos suficientes para sufragarlos dentro de dicho concepto.

No obstante, se debe tener presente que el objetivo del contrato No. FNA-166-2024 es el de realizar reparaciones locativas que requiera la Entidad para que las edificaciones que conforman el complejo de la Sede Principal puedan funcionar de acuerdo con las condiciones infraestructurales que demanda su operación cotidiana, de ahí que dentro de la ejecución del contrato se puedan evidenciar diversas situaciones no previstas que solo se han advertido al momento de realizar los desmontes y/o demoliciones que se han efectuado para el cumplimiento de las normas de calidad y la estabilidad de las obras.

Si bien la Entidad contempló dentro de la oferta económica un capítulo denominado "BOLSA DE ITEMS NO PREVISTOS (10%)" equivalente al 10% del costo directo del contrato, la realidad apreciada durante la ejecución contractual permite concluir que este porcentaje resulta insuficiente para las obras no previstas que se pueden presentar en la medida de que se realiza el avance de las intervenciones del proyecto.

La naturaleza de los contratos de obra genera que existan dentro de la ejecución contractual mayores y menores cantidades de obra. Sin embargo, la forma en que se manejan depende crucialmente de la modalidad de pago pactada en el contrato. En ese sentido, la forma de pago contemplada en el contrato No. FNA-166-2024 dispone lo siguiente:

> *"7. FORMA DE PAGO*
>
> *El Fondo Nacional del Ahorro S.A. pagará el valor del contrato de la siguiente manera:*
>
> *• Pagos mensuales hasta completar el 90% del valor de lo ejecutado aplicado a las actas de avance de obra aprobadas por el interventor de acuerdo con las actividades efectivamente ejecutadas y recibidas a satisfacción por parte de la entidad.*

• Un último pago contra liquidación, el cual corresponderá al saldo del diez por ciento (10%) del valor de la obra ejecutada, que se pagará una vez se tenga el valor total de las actas de corte de obra, de acuerdo con las cantidades realmente ejecutadas y recibidas a satisfacción por parte del interventor.

Los valores facturados deberán estar acordes con los precios unitarios contemplados en la oferta económica del contrato o en la cotización aprobada cuando se trate de ítems no previstos. *(…)"* (Negrilla subrayada por fuera del texto original)

Es importante mencionar que, el contrato No. FNA-166-2024 corresponde a un contrato de obra a precio unitario, el cual ha sido explicado por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, en los siguientes términos:

"(…) el contrato de obra a precio unitario es aquél en el que el precio del objeto contractual a cargo del contratista, se configura por tres elementos: una unidad de medida, el estimativo de la cantidad de cada medida y un precio por cada unidad" (Concepto - 1001-03-06-000-2008-00060-00, 9 de septiembre de 2008, Sala de Consulta y Servicio Civil – Consejo de Estado, pág. 4 y 5)".

Aunado a lo anterior, la Subsección C de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del mismo órgano colegiado, ha establecido la diferenciación entre contratos a precio global y a precio unitario en atención a la determinación de cantidades de obra ejecutada, conforme se describe a continuación:

Los contratos de obra por precio global son aquellos en los que el contratista, a cambio de las prestaciones a que se compromete, obtiene como remuneración una suma fija. En estos, el contratista es el único responsable de la vinculación del personal, de la elaboración de subcontratos y de la obtención de materiales. ***En el contrato a precios unitarios, la forma de pago es por unidades o cantidades de obra y el valor total corresponde al que resulta de multiplicar las cantidades de obras ejecutadas por el precio de cada una de ellas****. (Subsección C de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado, Rad. 05001233100019970035501 – 1 de noviembre de 2023, pág. 9).*

Durante la ejecución del contrato FNA-166-2024, se ha evidenciado que mensualmente existen saldos sobrantes de menores cantidades de obra que no serán ejecutadas y cuyos valores pueden ser utilizados en dos supuestos:

1. Sufragar los costos de las mayores cantidades de ítems contractuales de acuerdo a lo establecido en el literal X del numeral 2.6.1 del anexo 2 del Manual de Contratación del Fondo Nacional del Ahorro S.A. (GLC-CONT-MN-CON – Versión 5) que establece como funciones generales de la supervisión e interventoría la siguientes:

   "(…) X. Elaborar y suscribir las actas que se generen durante la ejecución del contrato para dejar documentadas diversas situaciones y entre las que se encuentran:

   vii. Actas de mayores o menores cantidades de obra, servicios o actividades. Estos ítems tienen precios unitarios pactados en el contrato y, por tanto, el supervisor puede ordenar su ejecución con la aprobación del ordenador del gasto o su delegado, el contratista está en la obligación de realizarlos. (…)".

2. Sufragar los costos de los ítems no previstos que se han vislumbrado como necesarios en la ejecución del contrato No. FNA-166-2024. Para lo cual, es necesario que los recursos sobrantes producto de menores cantidades ingresen a la bolsa de ítems no previstos señalada en la oferta económica del contrato.

Para que exista un control adecuado de la destinación de los recursos y los traslados que se realizarían en lo que respecta a saldos producto de unas menores cantidades de obra, la interventoría y el contratista deberán elaborar mensualmente la respectiva acta de mayores y menores cantidades de obra e ítems no previstos.

De acuerdo con el acta de mayores y menores cantidades de obra de fecha 26 de agosto de 2025, suscrita por las partes y cuya ejecución fue aprobada por la ordenadora del gasto del Fondo Nacional del Ahorro S.A., mediante el memorando 03-2303-202509050018179 notificado a la Gerencia Administrativa el 8 de septiembre de 2025, actualmente existe un saldo resultante de menores cantidades de obra de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS ($254.908.725)** incluidos costos directos y AIU, conforme se describe a continuación:

COSTO DIRECTO	**$ 206.688.336,00**
Administración 12%	$ 24.802.600,00
Imprevistos 3%	$ 6.200.650,00
Utilidad 7%	$ 14.468.184,00
Iva sobre la utilidad 19%	$ 2.748.955,00
Total:	**$ 254.908.725,00**

Por lo tanto, es factible plantear la posibilidad de que estos recursos puedan ser destinados a la bolsa de ítems no previstos, de tal manera que se puedan sufragar los costos de aquellas actividades que resulten necesarias para la correcta marcha del proyecto.

En consecuencia, la interventoría del contrato FNA-166-2024 considera necesario realizar una modificación contractual orientada a permitir la utilización de los saldos resultantes de las menores cantidades de obra para sufragar los gastos en los que se deba incurrir a la hora de aprobar, ejecutar y pagar ítems no previstos. Sin perjuicio de que dichos saldos también puedan seguir siendo utilizados para sufragar los costos de las mayores cantidades de obra de ítems contractuales aprobadas por el ordenador del gasto, tal como lo señala el anexo 2 del Manual de Contratación (GLC-CONT-MN-CON – Versión 5) relativo a las reglas de supervisión e interventoría, previamente citado.

Desde un punto de vista técnico, financiero y jurídico, la presente solicitud se constituye en una alternativa viable, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. El contrato se encuentra vigente: Conforme a su acta de inicio, el contrato de obra FNA-166-2024 inició el siete (7) de marzo de 2025 y se espera que finalice el seis (6) de marzo de 2026. Ello quiere decir que, existe tiempo para realizar modificaciones contractuales que permitan asegurar la continuidad del proyecto y la entrega a satisfacción de las obras.

2. La justificación de la modificación se encuentra acreditada: Existen una serie de actividades necesarias para el desarrollo de la obra que no pueden ejecutarse debido a que el valor destinado a la Bolsa de Ítems No Previstos dentro de la oferta económica no resulta suficiente. Esto podría subsanarse permitiendo que los recursos no ejecutados en virtud de menores cantidades de obra puedan alimentar la mencionada bolsa, cuestión que a su vez podría minimizar las posibilidades de futuras adiciones, salvo que se presenten situaciones sobrevinientes que así lo demanden.

3. La modificación no altera la esencia del contrato: Con la modificación solicitada a través del presente escrito no se está alterando el objeto del contrato de obra FNA-166-2024, sino que por el contrario, se garantiza que existan recursos suficientes para el desarrollo de las obras de mantenimiento y reparación que podrían resultar necesarias en el marco de la ejecución contractual, alimentando la Bolsa de Ítems no previstos con saldos que resulten de menores cantidades de obra.

4. La modificación gira en torno al alcance del contrato sin afectar los elementos esenciales del negocio jurídico, en consecuencia, ésta no implica una desnaturalización del tipo de contrato celebrado, ni de los objetivos que se persiguen a través del mismo.

Aunado a lo anterior, se debe tener en cuenta que la interventoría del contrato de obra FNA-166-2024 ejercida por la sociedad Consultores, Desarrollo y Ambiente S.A.S. BIC, tiene la obligación de informar lo advertido a la dependencia responsable de la contratación, para que se realice la modificación contractual pertinente, conforme a la obligación que le asiste a la interventoría de

vigilar los aspectos financieros y contables que comprenden la ejecución contractual, de acuerdo con lo dispuesto en los literales a) y b) del numeral 2.6.4 del Anexo 2 del Manual de Contratación del Fondo Nacional del Ahorro S.A. (GLC-CONT-MN-CON – Versión 5):

> *"**2.6.4. Vigilancia financiera y contable***
>
> *a. Efectuar las acciones encaminadas al cumplimiento de las normas presupuestales y a que el contrato cuente con los recursos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias a cargo de la Entidad:*
>
> *(…)*
>
> *vii. Verificar el cumplimiento de todos los aspectos financieros que rigen el contrato y **velar porque los recursos sean ejecutados en forma adecuada**, controlar permanentemente los saldos de las reservas a medida que se realicen los pagos respectivos, vigilando en todo momento que se mantenga el equilibrio financiero del contrato.*
>
> *(…)*
>
> *b. Solicitar el visto bueno por parte de la Gerencia de Presupuesto (sic), mediante los lineamientos previstos en el procedimiento vigente. **Revisar los documentos necesarios para efectuar los pagos al contrato**, incluyendo el recibo a satisfacción de los bienes o servicios objeto de este.*

Aunado a lo anterior, conforme a lo establecido en el literal e) del numeral 2.6.5. del Anexo 2 del Manual de Contratación del Fondo Nacional del Ahorro S.A. (GLC-CONT-MN-CON – Versión 5), relativo a la vigilancia jurídica, es una obligación propia de la interventoría verificar con el apoyo de la Gerencia de Contratación el sustento de la modificación contractual de manera oportuna:

> *"**2.6.5. Vigilancia jurídica***
>
> *e. Verificar con el apoyo de la Dependencia de Contratación, el sustento de la suspensión, reinicio, Adición, reducción, Prórroga **o modificación contractual de manera oportuna cuando se presenten hechos que ameriten la adopción de tales medidas**".*

Por lo tanto, desde la interventoría del contrato de obra FNA-166-2024 ejercida por la sociedad Consultores, Desarrollo y Ambiente S.A.S. BIC, se solicitó la modificación contractual orientada hacia la posibilidad de incluir los valores resultantes de las menores cantidades de obra en la bolsa de ítems no previstos. Razón por la cual, la Gerencia Administrativa en su calidad de supervisora del contrato de interventoría FNA-22-2025, analizó la pertinencia de la solicitud, concluyendo que resulta imperioso poner en conocimiento de la Gerencia de Contratación de manera formal a través del presente documento, la necesidad de efectuar una modificación contractual respecto del contrato FNA-166-2024.

Teniendo en cuenta que la utilización de los recursos sobrantes de actividades contractuales para mayores cantidades de obra ya es una disposición del manual de contratación y supervisión de la Entidad, se hace necesario, solo modificar el contrato para que sea permitido que los recursos sobrantes de menores cantidades puedan ser utilizados para sufragar los ítems no previstos que se identifiquen dentro de la ejecución del contrato No. FNA-166-2024. En consecuencia, se solicita lo siguiente:

1. Modificar el parágrafo 6 de la cláusula 7 relativa a la forma de pago contenida en el anexo de condiciones generales del contrato FNA-166-2024, el cual quedará así:

   "Parágrafo 6: Las reparaciones locativas se pagarán conforme a la oferta económica del contrato. En caso de que alguna actividad o elemento no se encuentre en la oferta económica, la interventoría y/o la supervisión designada por el Fondo Nacional del Ahorro S.A. solicitará cotización del producto o servicio a dos (2) empresas del sector y solicitará una (1)

cotización al contratista, a fin de que la entidad realice el comparativo del mercado, y se pagará el precio descrito en la cotización de menor valor. Por lo tanto, el contratista estará obligado a prestar el servicio o a suministrar el elemento conforme al valor aprobado, el cual será pagado con cargo a la bolsa de ítems no previstos.

La bolsa de ítems no previstos estará integrada por el 10% del valor de la oferta económica presentada por el contratista, también podrá incrementarse a través de los saldos generados con ocasión a menores cantidades de obra en el marco del contrato, para lo cual el interventor y el contratista deberán suscribir las respectivas actas de mayores y menores cantidades de obra e ítems no previstos, en donde se evidencien los saldos y la autorización de los respectivos traslados a la bolsa de ítems no previstos.

Lo anterior, sin perjuicio de que los saldos resultantes de las menores cantidades de obra sean utilizados para mayores cantidades de obra de ítems contractuales aprobadas por el ordenador del gasto.

3. VALOR A ADICIONAR.

N.A.

4. TÉRMINO DE PRÓRROGA.

N.A

5. DOCUMENTOS SOPORTE.

- Anexo 1 – Balance financiero del contrato 166 de 2024.
- Anexo 2 – Certificado de existencia y representación legal de INGEBYP S.A.S.
- Anexo 3 – Composición accionaria de INGEBYP S.A.S.
- Anexo 4 – RUT de INGEBYP S.A.S.
- Anexo 5 – Copia de cédula de ciudadanía del representante legal de INGEBYP S.A.S.
- Anexo 6 – Certificado REDAM del representante legal de INGEBYP S.A.S.
- Anexo 7 – Certificado de Registro Nacional de Medidas Correctivas del representante legal de INGEBYP S.A.S.
- Anexo 8 – Solicitud de modificación contractual emitida por la interventoría del contrato de obra FNA-166-2024.
- Anexo 9 – Aprobación de acta de mayores y menores cantidades de obra del contrato FNA-166-2024.
- Anexo 10 – Aceptación de inicio de trámite modificatorio emitida por INGEBYP S.A.S.

Atentamente,

RICARDO MORENO GARCÍA
INTERVENTORÍA DEL CONTRATO NO. FNA-166-2024.
CONSULTORES, DESARROLLO Y AMBIENTE S.A.S. BIC

VANESSA PACHECO GÓMEZ
GERENTE ADMINISTRATIVA
SUPERVISORA DEL CONTRATO FNA-022-2025
Proyectó: Pedro José Palacio Pardo – Profesional Universitario 1 – G.A.