

Bogotá, 20 de abril de 2026.

Doctora
VANNESA PACHECO GOMEZ
GERENTE ADMINISTRATIVA FNA
Supervisora
Ciudad

FNA-INTV-022-2025-254

REFERENCIA: 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."

ASUNTO: 254-JUR-INT-022-2025-AVAL Y APROBACIÓN DE PRORROGA N°2 CONTRATO DE OBRA 166 DE 2024.

En atención a la solicitud formal de prórroga presentada por el contratista de obra INGEBYP S.A.S., mediante oficio con asunto **"SOLICITUD DE PRÓRROGA No. 2 AL CONTRATO FNA – 166 – 2024."** con el consecutivo **"OFC. No. FNA-166-2024-396"** relacionada con el Contrato de Obra No. 166 de 2024, cuyo objeto corresponde a "Realizar las reparaciones locativas de la infraestructura física de la Sede Principal – CNA del Fondo Nacional del Ahorro S.A.", la Interventoría se permite emitir concepto técnico, administrativo y contractual en los siguientes términos:

1. Contexto técnico general del contrato

El contrato de obra se desarrolla sobre una infraestructura existente con más de cincuenta (50) años de antigüedad, característica que implica condiciones constructivas, estructurales, eléctricas, hidrosanitarias y de redes que no pueden ser plenamente identificadas en etapa precontractual, sino únicamente durante la ejecución física de las actividades, particularmente en fases de desmontes, demoliciones y exposiciones de elementos ocultos.

Este tipo de contratos de mantenimiento y adecuación locativa presenta una alta variabilidad técnica, donde el alcance real de las intervenciones se ajusta progresivamente conforme se identifican patologías, obsolescencias y condiciones no visibles en inspecciones preliminares, tal y como se menciona en la solicitud remitida por el contratista de obra en la solicitud que se adjunta al presente documento (Anexo N°1 - SOLICITUD DE PRÓRROGA No. 2 AL CONTRATO FNA – 166 – 2024).

2. Antecedentes contractuales contrato de obra 166 de 2024.

- Número de Contrato: FNA-166-2024
- Valor del Contrato: \$5.142.932.606
- Plazo Inicial: 12 meses
- Fecha de Inicio: 7 de marzo de 2025
- Fecha inicial de Terminación: 6 de marzo de 2026
- Prórroga No. 1: 15 días
- Suspensión No. 1: un (1) mes.
- Nueva fecha de terminación: 20 de abril de 2026

El proyecto contempló un presupuesto destinado a la ejecución integral de las reparaciones locativas de la infraestructura física de la Sede Principal del Fondo Nacional del Ahorro S.A., con un valor total de CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS (\$5.142.932.606), incluyendo Administración, Imprevistos, Utilidad e IVA. Dicho presupuesto fue distribuido estratégicamente de acuerdo con las necesidades de intervención de cada área.

RESUMEN DE EJECUCIÓN PRESUPUESTAL (DESEMBOLSADO POR LA ENTIDAD)						
PERIODO DE EJECUCIÓN	VALOR CORTE DE OBRA (Incluido AIU)	No. Factura	% Facturado	% Facturado Acumulado	Saldo por Facturar (Incluido AIU)	% Por Facturar
MARZO – ABRIL 2025	\$ 493.272.544	INB - 258	9,59%	9,59%	\$ 4.649.660.062	90,41%
MAYO – JUNIO 2025	\$ 125.859.919	INB - 269	2,45%	12,04%	\$ 4.523.800.143	87,96%
JULIO – AGOSTO 2025	\$ 229.381.139	INB - 270	4,46%	16,50%	\$ 4.294.419.004	83,50%
SEPTIEMBRE 2025	\$ 291.238.196	INB - 274	5,66%	22,16%	\$ 4.003.180.808	77,84%
OCTUBRE 2025	\$ 728.299.628	INB - 280	14,16%	36,32%	\$ 3.274.881.180	63,68%
NOVIEMBRE 2025	\$ 161.758.685,34	INB - 293	3,15%	39,47%	\$ 3.113.122.494,7	60,53%
DICIEMBRE 2025	\$ 313.223.406,02	INB - 295	6,09%	45,56%	\$ 2.799.899.088,68	54,44%
VR. DESEMBOLSADO POR LA ENTIDAD	\$ 2.343.033.517,36			45,56%	\$ 2.799.899.088,68	54,44%
VR. TOTAL CONTRATO	\$ 5.142.932.606					

La interventoría realizó seguimiento a la ejecución presupuestal del contrato, evidenciando que al cierre de diciembre de 2025 se registró un avance acumulado del **45,56%**, equivalente a **\$2.799.899.088,68** conforme a los cortes de obra tramitados entre marzo y diciembre de 2025.

Durante el periodo inicial de ejecución se presentaron avances moderados, asociados principalmente a las condiciones climáticas adversas registradas en la zona, las cuales fueron reportadas mediante el **Comunicado 066 FNA-166-2024**, en el que se informó la dificultad para el inicio de actividades exteriores. Esta situación impactó especialmente la ejecución de la **impermeabilización de cubiertas**, actividad ubicada en la ruta crítica del proyecto, cuya culminación condicionaba la ejecución de trabajos posteriores como cielorrasos, pinturas y pisos, debido al riesgo de filtraciones.

En el último trimestre de 2025 se evidenció una **aceleración significativa en el ritmo de ejecución**, destacándose el mes de **octubre de 2025** como el periodo de mayor avance, con una ejecución del **14,16% del valor contractual**. Este incremento estuvo asociado a la incorporación de **actividades no previstas** mediante las Actas de Fijación de Precios No. 01, 02 y 03, las cuales permitieron atender condiciones técnicas identificadas durante la ejecución, tales como desmontes, demoliciones, ajustes a redes hidrosanitarias y actualización de la **Red Contra Incendios (RCI)**, actividades que liberaron posteriormente la ejecución de ítems contractuales finales.

De igual manera, durante los meses de **octubre y noviembre de 2025 y enero de 2026** se tramitaron las **Actas de Fijación de Precios No. 04, 05 y 06**, orientadas a incorporar actividades complementarias requeridas durante el desarrollo de la obra, necesarias para garantizar la adecuada

terminación de los espacios intervenidos en condiciones de **calidad, funcionalidad y cumplimiento normativo**.

Finalmente, a la fecha de corte del presente documento, el contrato registra un **saldo pendiente por facturar del 54,44%**, equivalente a **\$2.799.899.088,68**, valor que se encuentra comprometido en actividades en ejecución y en los cortes de obra correspondientes a **enero, febrero y marzo de 2026**, actualmente en proceso de consolidación para su respectiva aprobación.

RELACIÓN DE CORTES DE OBRA EN CONSOLIDACIÓN PARA APROBACIÓN		
ÍTEM	PERIODO	VALOR INCLUIDO AIU
1	Enero de 2026	\$ 658.843.742,00
2	Febrero de 2026	\$ 196.449.406,00
3	Marzo de 2026	\$ 1.231.093.916,00
Saldo del contrato		\$ 713.512.025,00

La interventoría realizó seguimiento presupuestal y financiero al contrato de obra 166 de 2024, identificando un saldo contractual por **\$713.512.025**, el cual corresponde a actividades que permanecían pendientes de ejecución en el frente de obra CNA segundo piso, los cuales podrán utilizados para actividades en el piso 4 del edificio de Convenciones, con la finalidad de atender los requerimientos eléctricos y de datos, habilitando la totalidad de los puestos de trabajo y lograr la optimización y funcionalidad integral de dicho frente de obra.

En consecuencia, la aprobación de la **Prórroga No. 2** se configura como una condición necesaria para garantizar la continuidad técnica, operativa y financiera del contrato, permitiendo la ejecución de las actividades pendientes, la consolidación de los frentes de obra y el cumplimiento integral del objeto contractual establecido en el **Contrato FNA-166-2024** dentro del periodo adicional requerido.

Es importante tener en cuenta que, la ejecución del contrato se ha desarrollado en una sede en operación permanente, con atención al público y con aproximadamente 566 puestos de trabajo activos, lo que impuso restricciones significativas para la intervención simultánea de frentes de obra, la imposibilidad de reubicar masivamente al personal y la necesidad de garantizar la continuidad del servicio institucional obligaron a que:

- Los frentes de obra se ejecutaran de forma secuencial y zonificada.
- Se priorizaran áreas específicas conforme a las necesidades operativas definidas por la Entidad.
- Se condicionara el inicio de nuevos frentes a la liberación progresiva de espacios previamente intervenidos.

Estas restricciones constituyen un factor externo determinante en la duración real del proyecto y en la identificación de las actividades complementarias no contempladas inicialmente (NP), toda vez que los tiempos adicionales derivados de la necesidad de coordinar las actividades contractuales como las no previas con Entidad.

3. Estado actual y necesidades pendientes

A la fecha, el contrato presenta las siguientes consideraciones:

- Avance físico superior al financiero, evidenciando ejecución real en campo aún pendiente de formalización administrativa de las cuentas de cobro pendientes por el contratista de obra.

Frentes completamente ejecutados como lo son:

- Casino – Primer piso edificio de convenciones.
- Cocina presidencia – Segundo piso edificio de convenciones.
- Cubierta Edificio de convenciones.
- Recepción.
- Baños CNA – Segundo piso edificio CNA.
- Bodega de archivo – Primer piso edificio CNA.
- Punto de atención primario - Primer piso edificio CNA.
- Baños Tecnología – Primer piso edificio Tecnología.

y otros parcialmente intervenidos, conforme a la priorización institucional:

- Cuarto piso edificio de convenciones.

Necesidades técnicas adicionales identificadas, tales como:

- Cableado estructurado y eléctrico en Convenciones Piso 4.

FACTURACIÓN Y EJECUCIÓN FÍSICA POR FRENTE DE OBRA									
EDIFICIO	VR. PRESUPUESTADO CONTRACTUAL (Incluido AIU)	FRENTES INTERVENIDOS	ÁREA DE INTERVENCIÓN	VR. FACTURADO A DICIEMBRE (Incluido AIU)	% EJECUTADO FACTURACIÓN DICIEMBRE	VR. EJECUTADO FÍSICO (Incluido AIU)	% INVERSIÓN ACTUAL	SALDO POR EJECUTAR	% SALDO POR EJECUTAR
CONVENCIONES	\$ 1.143.519.191	1 PISO 4	888,84	\$ 753.891.084	15%	\$ 2.603.020.281	50,61%	\$ -	0%
	\$ -	2 CUBIERTA	888,84	\$ 597.377.062	12%	\$ 619.324.637	12,04%	\$ -	0%
	\$ -	3 COCINA PRESIDENCIA	6,33	\$ 43.903.967	1%	\$ 43.903.198	0,85%	\$ -	0%
CONVENCIONES CASINO	\$ 134.928.867	4 CASINO	450,00	\$ 131.382.481	3%	\$ 136.584.038	2,66%	\$ -	0%
CNA	\$ 1.495.912.600	5 PISO 2	1.301,00	\$ 146.946.456	3%	\$ 146.946.456	2,86%	\$ 713.512.025	13,87%
	\$ -	6 BAÑOS PISO 2	61,7	\$ 227.326.186	4%	\$ 262.260.231	5,10%	\$ -	0%
	\$ -	7 PUNTO DE ATENCIÓN PRIMARIO	35,2	\$ 16.323.705	0%	\$ 46.323.705	0,90%	\$ -	0%
	\$ -	8 BODEGA DE MARKETING	25,1	\$ 7.192.662	0%	\$ 7.918.324	0,15%	\$ -	0%
TECNOLOGÍA	\$ 465.809.148	9 PISO 2	860,00	\$ 73.952.060	1%	\$ 73.952.060	1,44%	\$ -	0%
	\$ -	10 BAÑOS PISO 1	30,25	\$ 102.382.487	2%	\$ 182.382.487	3,55%	\$ -	0%
	\$ -	11 PISO 1	199	\$ 13.520.475	0%	\$ 20.000.000	0,39%	\$ -	0%
LOCATIVAS GENERALES	\$ 1.435.223.473	12 RECEPCIÓN	120	\$ 228.834.891	4%	\$ 286.805.164	5,58%	\$ -	0%
BOLSA NO PREVISTOS	\$ 467.539.327								
VR. TOTAL CONTRATO	VR. PRESUPUESTADO				EJECUTADO CORTES DE OBRA		EJECUTADO FÍSICO DE OBRA		SALDO POR EJECUTAR
	\$ 5.142.932.606				\$ 2.343.033.516	45,56%	\$ 4.429.420.581	86,13%	\$ 713.512.025 13,87%

La interventoría verificó el avance físico de los diferentes frentes de obra, evidenciando que el **Edificio de Convenciones** presenta el mayor nivel de ejecución del proyecto, con frentes como **cubierta, cocina de presidencia y recepción completamente ejecutados (100%)** y en proceso de entrega a la interventoría. Este comportamiento refleja la consolidación de los principales frentes de intervención y explica el mayor volumen de inversión ejecutada en este edificio, equivalente al **50,61% del valor contractual**, así como la brecha existente entre la ejecución física y la facturación registrada.

Así mismo, el frente de obra del cuarto piso del edificio de Convenciones se encuentra con la mayor cantidad de actividades ejecutadas para su entrega, quedando pendiente la ejecución de las actividades relativas a requerimientos eléctricos y de datos, las cuales están supeditadas a la prórroga del presente documento.

De igual manera, el **Casino de Convenciones** registra un **avance físico del 100%**, con una ejecución financiera cercana a su cierre, lo que evidencia un frente completamente finalizado y sin impactos relevantes pendientes.

En contraste, el **Edificio CNA – Piso 2**, que concentra el mayor presupuesto contractual, presenta una ejecución del **2,86% del valor contractual**, situación asociada a restricciones operativas del área y a la priorización de frentes críticos solicitados por la Entidad, entre los cuales se destacan los **baños del segundo piso, la bodega de marketing y el punto de atención primario**, con el objetivo de garantizar la continuidad del servicio institucional; las intervenciones asociadas al segundo piso del edificio de convenciones están a cargo para una próxima fase por la Entidad Contratante, de acuerdo a las consideraciones presupuestales, técnicas y de coordinación interna para la logística del personal flotante de la Entidad y los usuarios.

Se deja constancia que el valor disponible inicialmente previsto para el segundo piso del edificio del CNA correspondiente a **setecientos trece millones quinientos doce mil con cinco pesos (\$713.512.005)**, podrá ser utilizado en las actividades por ejecutar en el cuarto piso del edificio de Convenciones. Lo anterior, se realiza con el propósito de garantizar la funcionalidad integral del 100%, atendiendo las necesidades operativas y de conectividad requeridas para su adecuada puesta en servicio.

Por su parte, el **Edificio de Tecnología** presenta avances en frentes puntuales previamente priorizados, como los **baños y el Piso 1**, los cuales se encuentran concluidos, reflejando una ejecución selectiva conforme a las necesidades operativas definidas por la Entidad contratante.

Adicionalmente, los capítulos presupuestales correspondientes a **Reparaciones Locativas Generales y Bolsa de Ítems No Previstos** han cumplido un papel habilitante dentro del proyecto, permitiendo atender condiciones técnicas emergentes y sostener el ritmo de ejecución mediante la incorporación de actividades necesarias, tramitadas a través de **actas de mayores y menores cantidades y actas de fijación de precios**, validadas por la interventoría y la Entidad.

En términos generales, el proyecto registra una ejecución física consolidada en los frentes priorizados y un avance físico superior al valor facturado, lo que evidencia un despliegue operativo significativo cuya formalización administrativa se espera consolidar en los próximos cortes de obra.

A la fecha de corte del presente informe, el contrato registra un avance físico total del 86,13%, equivalente a \$4.429.420.581, lo que refleja un nivel de ejecución significativo acorde con el esfuerzo técnico y operativo desplegado por el contratista de obra, la interventoría y la Entidad.

De esta manera, la interventoría identificó la necesidad de llevar a cabo la ejecución de las actividades necesarias y complementarias requeridas para la intervención y finalización del cuarto piso del edificio de convenciones y entregarlo en correctas condiciones de operatividad. Lo anterior, toda vez que el contrato se encontraba suspendido y el contratista no podía adelantar las actividades correspondientes.

Mientras que, en lo atinente a las actividades de reparaciones locativas del segundo piso del edificio CNA se considera apropiado que la Entidad efectúe la estructuración detallada de un proyecto que pueda satisfacer las necesidades particulares de este espacio, teniendo en cuenta variables como tiempo de ejecución, mitigación de riesgos y posibilidad de operación continua del punto de atención que funciona en el primer piso de la edificación, conforme a lo indicado por esta interventoría durante la reunión llevada a cabo el 26 de marzo 2026 con el personal de la Entidad.

En consecuencia, la **aprobación de la Prórroga No. 2** constituye una condición necesaria para garantizar la continuidad técnica, operativa y financiera del contrato, permitiendo culminar las actividades pendientes, consolidar los frentes de obra y asegurar el cumplimiento integral del objeto del **Contrato FNA-166-2024** dentro del periodo adicional requerido.

4. Concepto técnico y contractual de la Interventoría

En el marco de las actividades de seguimiento técnico al **Contrato de Obra No. FNA-166-2024**, esta Interventoría analizó la necesidad de llevar a cabo las actividades de redes eléctricas y de datos **en el Edificio de Convenciones Piso 4**, con el fin de garantizar la adecuada funcionalidad de los espacios intervenidos.

Durante la ejecución de las obras de adecuación locativa se realizó el desmonte de cielorrasos y la intervención integral de la infraestructura física del área, lo que permitió identificar el estado de las redes existentes y evidenciar la necesidad de su renovación para asegurar el correcto funcionamiento de los puestos de trabajo proyectados y el cumplimiento de las normativas técnicas vigentes.

En este sentido, las condiciones actuales de obra representan una oportunidad técnica favorable para ejecutar estas actividades de manera coordinada, evitando futuras intervenciones que implicarían mayores costos, afectaciones operativas y nuevas intervenciones sobre los espacios ya adecuados.

Adicionalmente, esta intervención responde a la **necesidad manifestada por la Entidad de garantizar que los puestos de trabajo proyectados en el cuarto piso del Edificio de Convenciones queden plenamente funcionales**, contando con infraestructura eléctrica y de datos adecuada para su operación.

Las actividades para el cuarto piso del edificio denominado Convenciones tienen un costo de **SETECIENTOS TRECE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES PESOS (\$ 713.499.563)**, y teniendo en cuenta que actualmente, el contrato cuenta con un saldo presupuestal disponible de **SETECIENTOS TRECE MILLONES QUINIENTOS DOCE MIL VEINTICINCO PESOS (\$713.512.025)**, es válido concluir que se cuenta con los recursos para seguir con la correcta marcha del proyecto y realizar la entrega final **del cuarto piso del edificio de Convenciones**.

En consecuencia, con el alcance de las actividades a ejecutar, se requiere la **Prórroga No. 2 al plazo de ejecución del contrato por un término de un (1) mes**, periodo calculado con base en el volumen de actividades pendientes, su secuencia constructiva y las condiciones técnicas que condicionan su desarrollo, conforme al **cronograma de obra actualizado**.

Con la aprobación de esta prórroga, la nueva fecha de terminación del **Contrato FNA-166-2024** quedaría establecida para el **veinte (20) de mayo de dos mil veintiséis (2026)**, plazo dentro del cual se ejecutarán las actividades contractuales pendientes, las actividades no previstas complementarias y las intervenciones técnicas requeridas para la correcta culminación del proyecto.

Con base en el análisis integral realizado a la solicitud remitida por el contratista de obra INGEBYP S.A.S mediante la comunicación **OFC. No. FNA-166-2024-396** de fecha 20 de marzo de 2026, la Interventoría concluye que:

- Las causales que fundamentan la solicitud de prórroga 2 son objetivas, verificables y no imputables al contratista de obra.
- El plazo inicialmente pactado resulta insuficiente frente a las nuevas condiciones reales y necesidades adicionales encontradas durante la ejecución.
- La ampliación del plazo por segunda ocasión es técnica y jurídicamente necesaria para garantizar la culminación integral del objeto contractual bajo condiciones de calidad y funcionalidad.

5. Aval y Recomendación

En consecuencia, la Interventoría **AVALA Y APRUEBA** la solicitud de prórroga No. 2 del Contrato de Obra No. 166 de 2024, por el término de un (1) mes, desde el 21 de abril hasta el 20 de mayo de 2026.

Sin otro particular, agradecemos de antemano su colaboración.



RICARDO MORENO GARCIA
REPRESENTANTE LEGAL
CONSULTORES, DESARROLLO Y AMBIENTE S.A.S. – BIODERCO SAS
Proyecto: JLNA
Anexos:

Anexo N°1. SOLICITUD DE PRÓRROGA No. 2 AL CONTRATO FNA – 166 – 2024.