

Fecha de Solicitud: 06/05/2026		Área de Origen: AREA DE INFRAESTRUCTURA
I. RESUMEN CONTRACTUAL		
Número Contrato: FDLF-COP-554-2025 (148964)	Fecha de Suscripción: 31/12/2025	Tipo de Contrato: SELECCIÓN ABREVIADA MENOR CUANTIA
Plazo Inicial: (4) meses	Fecha de Inicio: 21/01/2026	Fecha de Terminación Inicial: 20/05/2026
Objeto: CONTRATAR MEDIANTE EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS A MONTO AGOTABLE LAS OBRAS DE MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y REPARACIÓN LOCATIVA, DE LA SEDE DE LA ALCALDÍA LOCAL Y LA JAL DE FONTIBÓN EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C		
Contratista: INGEDEUR SAS.		
Supervisor: PAOLA ANDREA OSORIO LOZANO Alcaldesa Local de Fontibón		Valor Inicial: \$ 397.800.502
Número del proceso SECOP I o II: FDLF-SAMC-005-2025	Fecha de publicación del proceso en SECOP I o II: 02 de diciembre de 2025	Link del proceso en el SECOP I o II: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
II. INFORMACIÓN DE LA MODIFICACIÓN SOLICITADA		MODIFICACIÓN No. 02
Adición Valor	Prórroga Tiempo	Modificación o aclaración otras cláusulas
\$ 198.900.251	Tiempo: Tres (3) meses Fecha Terminación Final: 20 de agosto de 2026	Adición y prórroga.

III. INFORMACIÓN DE MODIFICACIONES ANTERIORES		
MODIFICACIÓN No. 01		
Adición Valor	Prórroga Tiempo	Modificación o aclaración otras cláusulas
Valor: \$ N/A CDP No.: N/A	Tiempo: NA No Aplica Fecha Terminación Final: NA	PRESENTACION DE NO PREVISTOS

ESTADO FINANCIERO DEL CONTRATO:

Valor del Contrato:	\$ 397.800.502,00
Valor Pagado:	\$ 357.653.445,00
Valor a Adicionar:	\$ 198.900.251,00
Valor total (incluyendo la adición solicitada):	\$ 596.700.753,00

CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA ADICIÓN Y PRÓRROGA:**1. ANTECEDENTES Y CONTEXTO GENERAL**

El proceso de gestión contractual que nos ocupa tiene su origen en el Contrato de Obra Pública No. FDLF-COP-554-2025, formalizado el 31 de diciembre de 2025 entre el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón y la firma INGEDEUR S.A.S. El objeto del negocio jurídico se circunscribe a: *“Contratar mediante el sistema de precios unitarios fijos a monto agotable las obras de mantenimiento, adecuación y reparación locativa de la sede de la Alcaldía Local y la JAL de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C.”*

Para dar cumplimiento a los principios de planeación y anualidad, las partes suscribieron el acta de inicio el 21 de enero de 2026, pactando un término de ejecución de cuatro (4) meses y una asignación presupuestal inicial de TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS MIL QUINIENTOS DOS PESOS M/CTE (\$397.800.502).

En el marco del seguimiento integral realizado por este Apoyo a la Supervisión, se evidencia que el contratista ha desplegado una ejecución técnica eficiente, reflejada en un avance físico del 90.5%, actuando en estricta observancia del cronograma de actividades vigente. Sin embargo, en el ejercicio de las labores de intervención en elementos estructurales y envolventes del inmueble —específicamente en la placa de la terraza superior y secciones de muros de carga—, emergieron condiciones técnicas imprevistas y vicios ocultos en la infraestructura.

Estas patologías internas, tales como fallas en los sistemas de estanqueidad preexistentes, capilaridad en muros y fatiga de materiales no detectables mediante inspección visual preliminar, configuran una variación sustancial en las condiciones iniciales de la obra. Debido a que estas situaciones comprometen la estabilidad de la edificación y la integridad de las adecuaciones ya realizadas, surge la necesidad imperativa de realizar un ajuste al alcance contractual. Por lo anterior, y con el fin de garantizar la funcionalidad del bien inmueble y el cumplimiento de los fines del Estado, se presenta el presente estudio de modificación, orientado a dotar al contrato de los recursos y el tiempo necesarios para una culminación técnica satisfactoria.

1.1. ANÁLISIS DE LAS METAS DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

Frente al análisis del cumplimiento de metas del proyecto de inversión asociado al Contrato FDLF-COP-554-2025, esta Supervisión precisa que el contrato se encuentra articulado al Proyecto de Inversión 2412 “Fontibón camina hacia el fortalecimiento institucional”, específicamente a la meta orientada a “Intervenir y/o dotar 3 sedes administrativas locales y de la Junta Administradora Local”, cuyo propósito consiste en mejorar las condiciones físicas, funcionales y operativas de la infraestructura institucional destinada a la prestación de servicios administrativos y atención a la ciudadanía.

En desarrollo de dicha meta, el contrato ha permitido adelantar intervenciones de mantenimiento, adecuación y reparación locativa en la sede administrativa de la Alcaldía Local y en las instalaciones de la Junta

Administradora Local de Fontibón, logrando a la fecha un avance físico aproximado del 89.9% de las actividades inicialmente programadas, conforme a los cortes de obra, balances de ejecución e informes técnicos verificados por la supervisión.

Las actividades ejecutadas dentro del contrato han estado orientadas al mejoramiento integral de las condiciones de funcionalidad, seguridad, salubridad y operación de la sede institucional, particularmente mediante intervenciones relacionadas con impermeabilización de terraza, tratamiento de filtraciones, recuperación de acabados interiores, reparación de muros y drywall, adecuaciones locativas en la JAL, mantenimiento de áreas administrativas y demás actividades requeridas para garantizar la adecuada prestación del servicio institucional.

No obstante, durante la ejecución contractual se evidenciaron condiciones técnicas no previstas asociadas a patologías ocultas, afectaciones por humedad y deterioros estructurales y funcionales que hicieron necesaria la incorporación de actividades adicionales y complementarias indispensables para garantizar el cumplimiento integral del objeto contractual y, en consecuencia, el cumplimiento efectivo de la meta del proyecto de inversión.

En este sentido, la modificación contractual solicitada incide directamente en el cumplimiento de la meta institucional, toda vez que la adición y prórroga permitirán culminar integralmente las intervenciones requeridas en la sede administrativa y en la JAL, garantizando la entrega de espacios completamente funcionales, seguros y operativos para el desarrollo de las actividades administrativas y de atención a la ciudadanía.

Particularmente, la modificación permitirá ejecutar actividades complementarias asociadas a:

- recuperación integral de acabados interiores en pisos 1, 2 y 3,
- adecuaciones funcionales en la JAL,
- instalación de divisiones en vidrio piso a techo,
- limpieza especializada de ventanales,
- instalación de elementos arquitectónicos y mobiliario complementario,
- y demás actividades derivadas de las condiciones reales identificadas durante la ejecución de la obra.

Por lo anterior, esta Supervisión considera que la adición presupuestal y la prórroga solicitadas no constituyen una ampliación ajena a las metas del proyecto de inversión, sino una medida necesaria para garantizar el cumplimiento material y funcional de la meta “Intervenir y/o dotar 3 sedes administrativas locales y de la Junta Administradora Local”, fortaleciendo así la trazabilidad entre el contrato, la modificación contractual, el proyecto de inversión y los resultados esperados por el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón.”. Así se concluye que, con la intervención de esta sede se logra un 33% de avance en la meta. |

1.2. ESTADO DE LOS PAGOS

A continuación, se presenta el estado de los pagos:

Periodo de pago	Meta proyecto de inversión	No. CRP	Valor CRP	Valor Facturado
21/01/2026 al 20/02/2026	Fontibón camina hacia el fortalecimiento institucional	2057	2057	\$ 122.087.887,00
21/02/2026 al 20/03/2026	Fontibón camina hacia el fortalecimiento institucional	2057	2057	\$ 235.565.558,00

Resumen ejecución financiera del contrato

Concepto	Valor
1. Valor Inicial:	\$397.800.502
2. Valor Adiciones:	0
3. Valor Total:	\$397.800.502
4. Valor Total Ejecutado:	\$357.653.445 (89.9%)
5. Saldo:	\$ 40.147.057
6. Saldo a liberar	\$ 0

2. VALIDACIÓN DE LA TRAZABILIDAD Y AVAL DEL APOYO A LA SUPERVISIÓN

El análisis de la trazabilidad técnica y administrativa derivado de la ejecución del contrato evidencia que la totalidad de las situaciones expuestas en la solicitud de adición se encuentra debidamente soportada. La documentación técnica demuestra que se ha actuado bajo un esquema permanente de seguimiento y control, el cual ha incluido la realización de comités técnicos, la radicación de informes de hallazgos, comunicaciones oficiales, registros fotográficos y verificaciones directas en los frentes de trabajo de la sede de la Alcaldía Local y la JAL.

La necesidad de ajustar el presupuesto inicial no es producto de una deficiencia en la planeación, sino de hechos verificables tras el inicio de las actividades de demolición y desmonte, los cuales revelaron patologías ocultas y un estado de deterioro avanzado en la placa de la terraza que imposibilitaban la normal ejecución de las actividades pactadas inicialmente. Se ha participado activamente en el análisis de estos hallazgos, aportando la evidencia técnica que sustenta la insuficiencia de los ítems de "monto agotable" para cubrir el alcance real requerido. Esta trazabilidad, consolidada en el Informe Técnico de Hallazgos en el radicado 20265910021312 - COP-554-2025-009 "remisión de informes mensuales, tecnico, ambiental, sst y social no 1 v.1" y radicado 20265910020052 COP-554-2025-008 "remisión no previstos np-1 a np-29, que suministra el contratista y complementada por los balances de obra realizados, demuestra una plena coherencia entre la realidad física del proyecto y la solicitud de modificación presupuestal.

Asimismo, la revisión del estado financiero del contrato muestra que los pagos realizados y las actas de recibo parcial corresponden estrictamente al avance real de actividades ejecutadas a satisfacción. No se han generado pagos indebidos ni cargas adicionales injustificadas para la Entidad; por el contrario, todos los recursos invertidos hasta la fecha han sido justificados con claridad en función de la recuperación de la infraestructura física.

La generación de nuevas intervenciones, la aparición de patologías ocultas y vicios técnicos no detectables en la fase de planeación exige una extensión del término de ejecución de tres (3) meses. Esta prórroga se

fundamenta en la necesidad técnica de garantizar los tiempos para realizar las actividades que se están planteando en la adición como la intervención en el recinto de la JAL y piso 1, 2 y 3 de la alcaldía.

El estado actual de la sede y el cronograma de intervención vigente hacen determinante la generación de una prórroga de tres (3) meses, con el fin de garantizar el estricto cumplimiento y la culminación satisfactoria de las actividades que restan por ejecutar. Este plazo adicional es técnicamente indispensable para respetar los procesos que se contemplan en el cronograma, los cuales son esenciales para asegurar la calidad y estabilidad de la obra.

Las evidencias documentadas constatan que:

- Las actividades ejecutadas han sido verificadas bajo estándares de calidad y cumplimiento normativo.
- El estado actual de la sede exige un plazo mayor para la ejecución correcta del contrato correcta del contrato.
- La culminación de los frentes de trabajo pendientes requiere el respaldo financiero solicitado para cumplir con el objeto contractual.

La trazabilidad no deja lugar a duda la necesidad de ajustar el valor y el periodo de ejecución del contrato COP-554-2025 para alinearlo con el cumplimiento del objeto contractual, con el alcance técnico real y asegurar que la administración local reciba una obra terminada, segura y operativa, protegiendo así el interés público y el patrimonio de la localidad.

3. ANÁLISIS TÉCNICO

Desde la perspectiva técnica, el proyecto requiere ajustar su presupuesto y plazo de ejecución debido a la transformación de las condiciones de obra, derivada de situaciones no previstas que modificaron sustancialmente la planeación inicial. El análisis técnico revela que se debe permanecer en etapa de ejecución durante un tiempo mayor al inicialmente previsto para asegurar la correcta terminación de los frentes de trabajo y verificar el cumplimiento de las actividades que se están adicionando resultando indispensables en el estado actual del mantenimiento locativo.

El factor determinante que fundamenta esta adición y la prórroga de tres (3) meses es la necesidad de ejecutar ítems técnicos que no fueron contemplados originalmente pero que son vitales para la entrega funcional de la sede y garantizar el objeto del contrato. Entre los componentes más relevantes que justifican este ajuste se encuentran:

- Intervención de Acabados Interiores (Pisos 1, 2 y 3): se ha constatado que el deterioro en muros y cielos, derivado de filtraciones de niveles superiores, ha superado las proyecciones iniciales. Esta situación exige la ejecución de actividades de resane de fisuras, reparación y reposición puntual de elementos en drywall, así como la aplicación de estuco y pintura general. Estas intervenciones son determinantes para restablecer las condiciones físicas de los espacios y Debido a la naturaleza de estos procesos y a la necesidad de garantizar condiciones óptimas de salubridad y confort, se requiere del plazo adicional y los recursos solicitados para realizar un tratamiento integral que asegure la estabilidad de los acabados. La implementación de este ítem garantiza el cumplimiento del objeto contractual.
- Limpieza Especializada de Vidrios (Recepción): Se identificó la necesidad de realizar una limpieza profunda en los ventanales internos que se visualizan desde la recepción y la claraboya que está en

el nivel superior de la misma. Esta actividad es indispensable para consolidar la intervención estética y garantizar la adecuada presentación del inmueble hacia la comunidad, requiriendo personal y equipos específicos que deben cubrirse con la adición solicitada. La implementación de este ítem garantiza el cumplimiento del objeto contractual.

- Divisiones Piso-Techo en Vidrio (Suministro e Instalación): La implementación de divisiones piso-techo en vidrio templado es una actividad determinante para la optimización y redistribución de los espacios administrativos en la sede. Esta intervención no solo garantiza la funcionalidad de las áreas de trabajo, sino que permite mejorar las condiciones de iluminación natural y confort acústico. La implementación de este ítem garantiza el cumplimiento del objeto contractual.
- Suministro e Instalación de Matera en Concreto (Diseño): Se ha identificado la necesidad de incorporar elementos de mobiliario urbano y paisajismo funcional mediante el suministro e instalación de materas en concreto de diseño especial. Esta actividad busca consolidar la intervención estética en las áreas de recepción y acceso, mejorando la imagen del inmueble hacia la comunidad. Al tratarse de elementos prefabricados con especificaciones de diseño particulares. La implementación de este ítem garantiza el cumplimiento del objeto contractual.
- Adecuaciones complementarias de la JAL: La reposición de alfombras y el mantenimiento correctivo del piso de la JAL, el cambio de la puerta de madera y pintura y cambio de guarda escobas, es fundamental por que garantiza el buen estado de una zona de alta concurrencia y que es indispensables para garantizar el funcionamiento de la corporación y se garantiza el cumplimiento al objeto contractual.

A lo anterior se suma que la correcta culminación de estas actividades exige respetar los tiempos técnicos que se necesitan para la ejecución de lo expuesto anteriormente. Estos procesos son esenciales para garantizar la calidad de la infraestructura y su vida útil, por lo cual la prórroga de tres (3) meses es determinante para realizar un control riguroso de cada etapa.

Las condiciones actuales de la ejecución hacen evidente que no solo es necesario fortalecer el presupuesto para cubrir estos ítems validados del balance de obra, sino que es fundamental generar el plazo adicional para dar cumplimiento efectivo a la totalidad de las labores que faltan, permitiendo una entrega a entera satisfacción de la administración local y asegurando que la inversión cumpla con su propósito institucional.

4. ANÁLISIS ADMINISTRATIVO

Desde el ámbito administrativo, la adición por CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$198.900.251) y la prórroga del contrato por tres (3) meses, se justifican en la necesidad institucional de garantizar que no existan vacíos en la ejecución de las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo de la Sede de la Alcaldía Local. El contrato constituye la herramienta técnica que permite a la Entidad asegurar la funcionalidad, la salubridad y la correcta administración de la infraestructura física del inmueble. Si la ejecución no se extiende durante el tiempo requerido para atender las condiciones no previstas detectadas en los frentes de trabajo, se produciría un vacío en la adecuación locativa que podría traducirse en riesgos para la inversión realizada y el patrimonio público.

La identificación de necesidades adicionales en acabados interiores —resane de fisuras, reposición de drywall, estuco y pintura general en los pisos 1, 2 y 3— ha generado una carga operativa inevitable para el desarrollo del proyecto. Al trazarse nuevas obligaciones técnicas derivadas de los hallazgos in situ, el contrato debe contar con el plazo y los recursos necesarios para cubrir la totalidad de las actividades del cronograma

ajustado. La continuidad de la obra depende de que se reconozca administrativamente el tiempo requerido para que los procesos de instalación y acabados cumplan con los estándares de calidad esperados.

Asimismo, el proyecto requiere una gestión administrativa reforzada para coordinar la intervención en áreas de alta concurrencia como la Recepción y oficinas, donde la limpieza especializada de vidrios, resanes en el drywall y paredes, así como la pintura y la instalación de divisiones piso-techo exigen una logística que no interfiera con la prestación del servicio al ciudadano. La administración del contrato juega un papel fundamental en la sincronización de estas labores, asegurando que se tomen las decisiones técnicas pertinentes sin paralizar el funcionamiento de la sede. Esto supone una carga administrativa que debe ser respaldada por la vigencia del contrato.

Si el contrato de obra no es ajustado, la Entidad quedaría con intervenciones inconclusas en momentos críticos del proyecto, lo cual no solo sería contrario a los principios de eficacia de la función administrativa, sino que podría acarrear responsabilidad para la administración local ante la entrega de una sede con obras parciales o técnicamente deficientes.

5. ANÁLISIS FINANCIERO

El análisis financiero revela que la adición solicitada por CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$198.900.251) es proporcional, razonable y plenamente justificada. El monto propuesto corresponde a las actividades que realmente deben ejecutarse para dar cumplimiento al objeto contractual y se encuentra dentro de los límites establecidos por la Ley 80 de 1993, representando el 50% del valor inicial. Se ha presentado un desglose transparente de los costos, insumos y labores requeridas, de acuerdo con las necesidades actuales del proyecto de mantenimiento locativo.

La ejecución del contrato hasta la fecha no ha generado pagos indebidos, dado que se ha actuado con probidad y solo se han reportado actividades debidamente verificadas y recibidas a satisfacción. En este sentido, el contrato ha presentado una ejecución financiera que corresponde estrictamente a la labor ejecutada en sitio, lo cual demuestra una gestión responsable de los recursos públicos por parte del contratista y de la administración local.

La identificación de condiciones no previstas y el incremento en la complejidad de las actividades necesarias para finalizar el proyecto implican que el equipo de trabajo y los recursos técnicos deban continuar vigentes y disponibles durante un tiempo mayor para cubrir:

- Las verificaciones técnicas adicionales derivadas de los nuevos frentes de trabajo.
- Las visitas de campo y jornadas de obra necesarias para garantizar el cumplimiento de las especificaciones de calidad.
- La elaboración de informes técnicos adicionales y el balance final de cantidades.
- La coordinación operativa para la correcta instalación de elementos de diseño y acabados.
- El acompañamiento técnico durante el periodo de prórroga para asegurar la estabilidad de la infraestructura.

No adicionar recursos ni otorgar el plazo de tres (3) meses implicaría dejar frentes de obra en ejecución sin el respaldo financiero necesario, lo cual derivaría en un riesgo inminente de calidad y en un detrimento futuro del patrimonio público. La ausencia de este ajuste también podría generar un impacto financiero negativo, al no

contar la Entidad con la terminación técnica que garantice la correcta inversión y funcionalidad de los recursos ya ejecutados.

6. ANÁLISIS JURÍDICO

El análisis jurídico de la solicitud de adición y prórroga del contrato de obra pública FDLF-COP-554-2025 exige revisar integralmente el marco normativo aplicable, los principios rectores de la contratación estatal, la jurisprudencia del Consejo de Estado y la obligación de la administración de garantizar la culminación de los proyectos de infraestructura institucional. El propósito de este capítulo es demostrar que la adición presupuestal y la prórroga de tres (3) meses no solo son legalmente procedentes, sino necesarias desde la perspectiva de protección del interés público, la responsabilidad administrativa y la conservación del contrato.

En primer lugar, debe recordarse que la contratación estatal se rige por los principios de planeación, responsabilidad, transparencia, economía, eficiencia y eficacia. Estos principios, consagrados principalmente en los artículos 209 de la Constitución Política, y 3, 4, 5 y 26 de la Ley 80 de 1993, son los que guían toda intervención contractual. En este caso, la solicitud de modificación responde precisamente al cumplimiento de dichos principios, puesto que busca ajustar el contrato al ciclo real de ejecución requerido para finalizar las adecuaciones locativas de la sede, garantizando que la entidad cuente con una infraestructura funcional y segura.

La Ley 80 de 1993 prevé expresamente la posibilidad de modificar los contratos mediante adiciones y prórrogas. El artículo 40 establece que las modificaciones en valor no pueden superar el cincuenta por ciento (50%) del valor inicial del contrato. La adición solicitada por \$198.900.251 se ajusta estrictamente a este límite legal, lo cual evidencia su proporcionalidad. Respecto al plazo, el Consejo de Estado ha sostenido que este constituye un elemento accidental del contrato, susceptible de modificación cuando razones del servicio lo exijan. La jurisprudencia señala que el plazo puede ser ampliado siempre que exista causa objetiva, que la modificación sea suscrita dentro de la vigencia contractual y no se altere la naturaleza del objeto pactado; criterios que la prórroga de tres (3) meses cumple plenamente.

Desde la perspectiva jurídica, la modificación debe evaluarse también a la luz del artículo 16 de la Ley 80, que otorga a la administración la facultad de modificar y ajustar los contratos para mantener la continuidad del servicio y proteger el interés público. La entidad tiene el deber de actuar para evitar la parálisis de la obra y asegurar la entrega del objeto contratado. Si la ejecución requiere más tiempo y recursos por condiciones no previstas encontradas en sitio, el contrato debe ser ajustado. No hacerlo podría configurar responsabilidad administrativa por omisión, al dejar intervenciones inconclusas que afectarían la operatividad de la administración local.

En este sentido, un elemento relevante es la acreditación de hechos que afectaron la ruta crítica de la ejecución original. Las necesidades adicionales de intervención en acabados y el tiempo requerido para la correcta ejecución de las actividades faltantes adicionadas, obedecen a circunstancias verificables surgidas durante el desarrollo de la obra, ajenas a la voluntad del contratista y que constituyen causas de ajenidad contractual que justifican los ajustes tanto en el plazo como en los recursos inicialmente previstos.

En concordancia con lo anteriormente expuesto, esta Supervisión considera importante precisar que la necesidad de la presente modificación contractual no deriva de deficiencias en la planeación contractual ni de una inadecuada ejecución de las obligaciones inicialmente pactadas, sino de condiciones técnicas no previsibles identificadas durante la fase de demolición y exploración de la obra, particularmente asociadas a patologías ocultas, filtraciones, afectaciones por humedad y deterioros internos que no podían ser determinados mediante inspección visual preliminar.

En este sentido, la modificación contractual proyectada mantiene plena relación con el objeto inicialmente contratado, toda vez que las actividades adicionales y complementarias requeridas corresponden a intervenciones necesarias para garantizar la correcta ejecución de las obras de mantenimiento, adecuación y reparación locativa de la sede administrativa y de la Junta Administradora Local de Fontibón, sin alterar la naturaleza ni la finalidad del contrato inicialmente celebrado.

Así mismo, se evidencia que la solicitud de adición y prórroga se encuentra debidamente soportada en los informes técnicos, balances de obra, registros de seguimiento, comités técnicos y documentos contractuales generados durante la ejecución, particularmente en la solicitud de modificación contractual contenida en el Formato GCO-GCI-F017, el Formato F-145 y la comunicación INGEDEUR No. 013 del 16 de abril de 2026 presentada por el contratista Ingeniería y Desarrollo Urbanístico S.A.S., documentos que permiten evidenciar la trazabilidad técnica, administrativa y financiera de la necesidad planteada.

De igual manera, la modificación contractual proyectada se tramita dentro de la vigencia contractual, no supera el límite legal establecido para las adiciones contractuales y mantiene la viabilidad de ejecución del objeto inicialmente pactado, razón por la cual la Supervisión considera que la presente solicitud se ajusta a los principios de continuidad, responsabilidad, eficiencia y conservación del contrato estatal.

Asimismo, desde la óptica de la función administrativa, el artículo 209 de la Constitución obliga a asegurar la eficacia en la gestión pública. Permitir que el contrato finalice sin la culminación de los frentes de trabajo en los pisos 1, 2, 3, terraza y recepción implicaría desconocer esta obligación y podría derivar en hallazgos fiscales por la pérdida de la inversión previa. La adición y la prórroga son, por tanto, herramientas necesarias para garantizar la vigencia del objeto contractual y la estabilidad de la infraestructura intervenida.

Debe analizarse también el principio de conservación del contrato. Este principio insta a la administración a preferir la continuidad de los contratos frente a la terminación con obras parciales, siempre que la finalidad pública pueda ser preservada. En este caso, la preservación del contrato de obra mediante el ajuste de valor y tiempo resulta indispensable para no poner en riesgo la calidad de las adecuaciones ya iniciadas ni la funcionalidad de la sede institucional.

La modificación, además, respeta el principio de reciprocidad y equilibrio contractual. El contratista no puede ser obligado a ejecutar mayores cantidades de obra o a extender su permanencia en sitio sin el debido reconocimiento económico y de plazo, pues ello contravendría los principios de buena fe y equilibrio económico.

En conjunto, el análisis jurídico confirma tres elementos centrales:

- La adición y la prórroga son legalmente procedentes bajo el marco de la Ley 80 de 1993.
- La modificación es necesaria para dar cumplimiento total a las actividades del objeto contractual.
- La entidad tiene la obligación jurídica de asegurar que la obra se culmine bajo estándares técnicos de calidad.

Por tanto, desde el punto de vista jurídico-administrativo, aprobar la modificación del contrato 554 de 2025 es la única decisión razonable, proporcional y ajustada a derecho para proteger el interés público y la responsabilidad administrativa de la entidad contratante.

7. CONCEPTO DEL APOYO A LA SUPERVISIÓN

En mi calidad de apoyo a la supervisión del contrato de obra pública FDLF-COP-554-2025, y en cumplimiento de las obligaciones asignadas por la administración local y por el marco normativo que rige la contratación estatal, procede emitir un concepto integral respecto a la solicitud de adición y prórroga elevada por el contratista, teniendo como fundamento la información técnica consolidada, los análisis previos, la trazabilidad contractual y las condiciones no previstas que han modificado sustancialmente la ejecución de las actividades de mantenimiento y adecuación locativa de la Sede de la Alcaldía Local.

El ejercicio de supervisión exige examinar cada una de las dimensiones del contrato, evidenciando la coherencia entre el trabajo desarrollado, los acontecimientos técnicos verificados en sitio, los impactos en el cronograma y la necesidad real de ajustar el alcance financiero y el plazo de ejecución. Después de revisar de manera integral la documentación aportada por el contratista, los informes técnicos de hallazgos, las comunicaciones oficiales, los balances de obra y los antecedentes administrativos, se concluye que la solicitud presentada es objetiva, proporcional y plenamente coherente con la realidad física del inmueble.

El contrato de obra ha sido ejecutado con diligencia, oportunidad y rigurosidad. No se advierten omisiones que pudieran generar retrasos imputables al contratista ni fallas en el cumplimiento de sus funciones. Por el contrario, se ha demostrado una actuación proactiva al documentar oportunamente la necesidad de intervenir acabados en los pisos 1, 2 y 3 derivados de filtraciones, así como la importancia de realizar adecuaciones en la recepción y otros elementos de diseño indispensables para la funcionalidad de la sede. La trazabilidad deja en evidencia que el contratista ha ejercido sus labores dentro de los límites operativos permitidos, informando con precisión sobre las mayores cantidades de obra requeridas.

Los hechos que han afectado el desarrollo normal del cronograma, y que motivaron la presente solicitud, no derivan de actos u omisiones atribuibles a las partes, sino de condiciones técnicas no previstas encontradas durante la fase de demolición y exploración. Estas circunstancias obligan a replantear los tiempos de ejecución para dar cumplimiento a las actividades de resane, drywall, estuco y pintura, procesos que por su naturaleza técnica exigen periodos de aplicación y secado que deben ser cubiertos dentro del nuevo plazo.

Debe resaltarse que la culminación de los frentes de trabajo reactivados exige que se mantenga la vigencia del contrato para resguardar la calidad de las intervenciones, verificar las especificaciones de los materiales y salvaguardar los intereses de la Entidad. La reactivación de las labores en los tres niveles de la edificación requiere un acompañamiento técnico continuo para asegurar que cada proceso constructivo se ajuste a los estándares de salubridad y seguridad institucional.

Frente al análisis del avance contractual realizado por el apoyo a la supervisión, esta Supervisión precisa que el porcentaje de avance físico del 89.9% reportado dentro del Contrato FDLF-COP-554-2025 corresponde al estado real de ejecución de las actividades desarrolladas en los diferentes frentes de intervención, conforme a los cortes de obra, balances de ejecución, actas parciales e informes técnicos verificados durante el seguimiento contractual.

La supervisión evidenció que las actividades inicialmente previstas presentan un avance sustancial y que las condiciones técnicas identificadas durante la fase de demolición y exploración —particularmente filtraciones ocultas, afectaciones por humedad y deterioros no visibles inicialmente— generaron la necesidad de incorporar actividades complementarias indispensables para garantizar la correcta terminación y funcionalidad de la sede administrativa y la JAL.

En este sentido, la conformidad frente al avance contractual no se fundamenta únicamente en un porcentaje global de ejecución, sino en el seguimiento técnico, administrativo y financiero realizado sobre las actividades efectivamente ejecutadas, las cantidades verificadas en sitio y su correspondencia con el cronograma contractual desarrollado durante la ejecución de la obra.

No obstante, y atendiendo las observaciones efectuadas dentro de la asistencia técnica, esta Supervisión complementará la trazabilidad del avance contractual mediante una matriz discriminada por actividad, cantidades ejecutadas, cantidades pendientes, actas parciales y relación con el cronograma de ejecución, con el fin de fortalecer la verificación objetiva del avance reportado y precisar las actividades asociadas exclusivamente a la presente adición y prórroga.

Así mismo, se precisa que la prórroga solicitada no obedece a retrasos imputables al contratista ni a actividades iniciales injustificadamente pendientes, sino a la necesidad de culminar actividades adicionales y complementarias derivadas de las condiciones técnicas verificadas durante la ejecución contractual.

Frente al análisis del cronograma inicialmente pactado, esta Supervisión precisa que el avance físico reportado del 89.9% corresponde a actividades ejecutadas conforme al desarrollo progresivo del cronograma contractual y al seguimiento técnico realizado durante la ejecución de la obra.

Durante la fase de demolición y exploración técnica se evidenciaron condiciones no previstas asociadas a filtraciones, deterioros ocultos y afectaciones en acabados interiores, las cuales hicieron necesaria la incorporación de actividades complementarias y el ajuste de algunos frentes de trabajo inicialmente programados.

En este sentido, la necesidad de prórroga no obedece a incumplimientos ni retrasos imputables al contratista, sino a la ejecución de actividades adicionales derivadas de las condiciones técnicas verificadas durante la obra y a los tiempos requeridos para procesos de resane, reposición de drywall, estuco, pintura, adecuaciones en la JAL, instalación de divisiones en vidrio y demás actividades complementarias necesarias para la correcta terminación del proyecto.

No obstante, y atendiendo las observaciones efectuadas dentro de la asistencia técnica, esta Supervisión complementará el análisis comparativo entre el cronograma inicial, el cronograma ajustado durante la ejecución, el avance real y el cronograma proyectado para la presente adición y prórroga, con el fin de fortalecer la trazabilidad programática y verificar que el plazo adicional solicitado corresponde exclusivamente a las actividades adicionales y complementarias derivadas de las condiciones técnicas encontradas durante la ejecución contractual.

“Conforme al seguimiento técnico y administrativo realizado durante la ejecución contractual, la Supervisión verificó que el porcentaje pendiente de ejecución corresponde principalmente a actividades complementarias y adicionales programadas dentro del cronograma de adición proyectado entre el 21 de mayo y el 20 de agosto de 2026, asociadas a los frentes de intervención de pisos 1, 2 y 3, recepción, terraza y adecuaciones locativas de la JAL.

Dentro de las actividades pendientes se encuentran principalmente la ejecución de resane de fisuras en muros, reposición de elementos en drywall, aplicación de estuco y pintura general, suministro e instalación de divisiones piso-techo en vidrio, instalación de puerta de auditorio, reposición de alfombra de alto tráfico en la JAL, limpieza especializada de vidrios y suministro e instalación de materas en concreto, actividades que cuentan con programación específica dentro del cronograma de adición y que resultan necesarias para garantizar la correcta terminación y funcionalidad de la sede administrativa y la JAL.

Así mismo, la Supervisión evidenció que las actividades inicialmente previstas dentro del alcance contractual presentan un avance sustancial y que las actividades pendientes corresponden principalmente a actividades

complementarias derivadas de las condiciones técnicas identificadas durante la fase de demolición y exploración, así como a las actividades propias de la presente adición y prórroga.

Frente / Actividad	Estado actual	% Ejecutado estimado	% Pendiente estimado	Tipo de actividad	Soporte / Acta	Relación con la adición y prórroga
Impermeabilización de terraza	Ejecutada parcialmente y en funcionamiento	95%	5%	Alcance inicial + complementaria	Cortes de obra y actas parciales	Ajustes finales y actividades complementarias derivadas de filtraciones detectadas
Tratamiento de fisuras y humedades	En ejecución	85%	15%	Actividad complementaria derivada de patologías ocultas	Informes técnicos y balances de obra	Requiere continuidad para garantizar estabilidad de acabados y control de humedad
Resane de muros interiores pisos 1, 2 y 3	En ejecución	80%	20%	Actividad adicional	Cronograma de adición	Asociada a deterioros evidenciados durante demolición y exploración
Reposición y reparación de drywall	En ejecución	75%	25%	Actividad adicional	Informes técnicos y actas parciales	Requerida por afectaciones derivadas de filtraciones y deterioros ocultos

Frente / Actividad	Estado actual	% Ejecutado estimado	% Pendiente estimado	Tipo de actividad	Soporte / Acta	Relación con la adición y prórroga
Estuco y pintura general pisos 1, 2 y 3	Programada y parcialmente ejecutada	70%	30%	Actividad adicional	Cronograma adición mayo-agosto 2026	Requiere secuencia técnica posterior a resanes y drywall
Adecuaciones locativas JAL	En ejecución	80%	20%	Alcance inicial + complementaria	Actas parciales y seguimiento de obra	Incluye acabados y elementos funcionales pendientes
Instalación puerta auditorio JAL	Pendiente de instalación final	40%	60%	Actividad adicional	Cronograma de adición	Depende de suministro e instalación especializada
Reposición alfombra alto tráfico JAL	En ejecución	35%	65%	Actividad adicional	Cronograma y balances	Actividad asociada a terminación funcional del recinto
Divisiones piso-techo en vidrio	En suministro e inicio de instalación	30%	70%	Actividad adicional	Cronograma adición	Actividad nueva derivada de ajustes funcionales y redistribución de espacios

Frente / Actividad	Estado actual	% Ejecutado estimado	% Pendiente estimado	Tipo de actividad	Soporte / Acta	Relación con la adición y prórroga
Limpieza especializada de ventanales	Pendiente	10%	90%	Actividad complementaria	Programación final de obra	Programada para fase final de terminación
Materas en concreto arquitectónico	Pendiente fabricación e instalación	15%	85%	Actividad adicional	Cronograma de adición	Asociada a acabados arquitectónicos y funcionales
Aseo general final y entrega	Pendiente	0%	100%	Actividad final de cierre	Cronograma final	Asociada al cierre integral y recibo definitivo de obra

La presente matriz permite identificar de manera preliminar las actividades ejecutadas, pendientes y asociadas a la presente adición y prórroga, evidenciando que el porcentaje pendiente de ejecución corresponde principalmente a actividades complementarias, actividades derivadas de condiciones técnicas verificadas durante la ejecución y actividades propias de la modificación contractual proyectada, sin que ello corresponda a retrasos injustificados imputables al contratista.

La solicitud de adición presupuestal por CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$198.900.251) se encuentra estrechamente relacionada con el incremento en el volumen de actividades de acabados y la incorporación de ítems necesarios como las divisiones piso-techo en vidrio, la limpieza especializada de ventanales y la instalación de mobiliario en concreto (materas). La labor de ejecución no solo debe mantenerse vigente, sino que requiere este fortalecimiento financiero para asegurar el cumplimiento del objeto contractual y garantizar la estabilidad estructural y estética de la sede intervenida.

Asimismo, la solicitud de prórroga por tres (3) meses encuentra pleno fundamento en el principio de continuidad del servicio público y en la obligación de asegurar que la obra finalice de manera técnica y

ordenada. Extender la ejecución de actividades complejas sin el tiempo suficiente comprometería la calidad de los acabados y podría conducir a reclamaciones futuras por deterioro prematuro. Esta administración tiene el deber de evitar entregas parciales o inconclusas que podrían acarrear responsabilidades de tipo fiscal o patrimonial.

La entidad contratante debe considerar que el proyecto se encuentra en una fase operativa determinante, con requerimientos técnicos que no se contemplaban inicialmente. En tal medida, el contrato debe ajustar sus tiempos y recursos para brindar cobertura total a las actividades programadas en los pisos 1, 2, 3, terraza y recepción. Tanto la adición como la prórroga son condiciones necesarias para que el contratista pueda cumplir su objeto contractual con integridad, precisión y oportunidad.

En consecuencia, el apoyo a la supervisión concluye que la solicitud de adición y prórroga es adecuada, necesaria y proporcional a las circunstancias presentadas. Su aprobación garantiza la culminación exitosa del proyecto, evita la materialización de riesgos por obras inconclusas y protege la inversión pública. Por tanto, se emite concepto favorable a la aprobación de la modificación contractual solicitada, permitiendo mantener el rigor técnico que exige la sede y asegurar el cumplimiento de las metas previstas por el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón.

8. RECOMENDACIÓN FORMAL A LA ALCALDESA LOCAL

Con base en el análisis integral expuesto, se recomienda respetuosamente a la Señora Alcaldesa Local de Fontibón aprobar la adición y prórroga del contrato de obra pública FDLF-COP-554-2025, a fin de asegurar la correcta culminación de las adecuaciones y reparaciones locativas de la sede institucional.

La aprobación de esta modificación no solo es legalmente procedente, sino necesaria para garantizar que la Entidad cuente con la ejecución técnica y administrativa indispensable para finalizar de forma ordenada y adecuada las obras en los pisos 1, 2, 3 y la recepción. La ausencia de los recursos y el tiempo solicitado para los frentes que restan por ejecutar generaría riesgos significativos para la funcionalidad del proyecto, para la estabilidad de los acabados y para la correcta administración de los recursos públicos, al dejar una sede con intervenciones inconclusas.

La modificación garantiza que el contrato pueda cumplir con todo el ciclo real del proyecto, incluyendo la reparación de superficies por filtraciones, la reposición de elementos en drywall, la aplicación de estuco y pintura, así como la instalación de vidrios piso-techo, limpieza especializada de ventanales y suministro de mobiliario de diseño (materas). Estas actividades son determinantes para restablecer las condiciones de salubridad, seguridad y confort de los funcionarios y usuarios de la entidad.

Por todo lo anterior, se recomienda formalizar la adición por CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$198.900.251) y la prórroga del contrato de obra por tres (3) meses, mediante el correspondiente otrosí, previa verificación de la disponibilidad presupuestal, la ampliación de las garantías contractuales y el cumplimiento de los requisitos definidos en la Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes.

CONCLUSIÓN

Revisados los antecedentes contractuales, la trazabilidad técnica y las condiciones no previstas detectadas durante la ejecución del contrato de obra FDLF-COP-554-2025, se evidencia la necesidad de ajustar el plazo y el valor del contrato para garantizar la culminación de las actividades de mantenimiento, adecuación y reparación locativa de la sede administrativa. En consecuencia, se considera procedente aprobar una prórroga

por tres (3) meses, la cual permite extender la vigencia del contrato para dar cumplimiento estricto a los tiempos de instalación, fraguado y pruebas técnicas requeridas en los pisos 1, 2, 3 y recepción.

De igual forma, se avala la adición presupuestal por CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$198.900.251), con lo cual el valor total del contrato asciende a QUINIENTOS NOVENTA DE SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$596.700.753).

Esta modificación resulta indispensable para asegurar la ejecución integral de las actividades de resane, drywall, pintura y los ítems de diseño e instalación de divisiones en vidrio y mobiliario, permitiendo preservar la calidad técnica de las obras, restablecer las condiciones de salubridad y seguridad de la sede, y garantizar la adecuada administración de los recursos públicos comprometidos por el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón. sin duda alguna con la adición y prórroga solicitada, se garantiza el cumplimiento del objeto contractual.

Análisis del porcentaje del valor de la adición, incluyendo las anteriores si las hubiere con respecto al contrato inicial en SMLV, cuando aplique:

Valor contrato en SMLV: 227,20 SMLV 2026

Valor máximo para adición en SMLV: 113,60 SMLV 2026

Valor adición solicitada en SMLV: \$ 113,60 SMLV 2026

IV. APROBACIONES

Con fundamento en lo anterior, en calidad de apoyo a la Supervisión del Contrato, se da aprobación a la Adición No. 01 por valor de CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$198.900.251) y Prórroga No. 01 por TRES (3), en el marco del contrato FDLF-COP-554-2025 meses suscrito entre INGEGEUR SAS y el Fondo de Desarrollo Local de Fontibón.



Supervisora

PAOLA ANDREA OSORIO LOZANO

Alcaldesa Local de Fontibón



JOHAN DANIEL MENDOZA CRUZ

Apoyo a la Supervisión Contrato FDLF-COP-554-2025

Proyectó: Johan Daniel Mendoza Cruz – Apoyo a la Supervisión del Contrato

Revisó: Sandra Yineth Fajardo Usaquén – Referente Área de Infraestructura FDLF