APP CONSULTORES & ESTRUCTURADORES SAS
NIT: 900.553.162-2
CONTRATO No: CINT-290-2025

APP.290.25-201
Responder a este numero

Bogotá, 26 de agosto de 2026

Señores
FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS
Dra. Andrea Melissa Morales Cano
Alcaldesa Local – Supervisor
cdi.bunidos@gobiernobogota.gov.co

REFERENCIA: CONTRATO COP-289-2025. "REALIZAR EL MANTENIMIENTO Y/O ADECUACIÓN Y/O REHABILITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA, ASÍ COMO EL SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE MOBILIARIO URBANO A LOS PARQUES VECINALES Y DE BOLSILLO DE LA LOCALIDAD DE BARRIOS UNIDOS POR PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE QUE CONFORMAN EL SISTEMA DISTRITAL DE PARQUES."

ASUNTO: Alcance comunicado CUOS-289-166-2026 “Resumen balance final imprevistos y ajustes”.

Cordial saludo:

En ejercicio de las funciones de seguimiento, control y verificación técnica del contrato de la referencia, **APP CONSULTORES & ESTRUCTURADORES SAS** interventoría del contrato de la referencia, Tras la revisión de su versión inicial del 5 de junio de 2026, las observaciones del 11 de junio y la respuesta entregada mediante el comunicado **CUOS-289-181-2026** del 28 de julio de 2026 de los archivos *"ACTA DE COBRO PARCIAL DE OBRA No. 3 CINCO POR CIENTO - RETEGARANTÍA V2"* y *"PRESUPUESTO FINAL GENERAL CTO 289-2025"*, informamos que:

Tras verificar las cantidades y valores ejecutados finales, se obtuvo un saldo a favor de la entidad de **DOS PESOS MCTE ($2,00)** adicionales a los relacionados en el comunicado **CUOS-289-166-2026** del 22 de abril de 2026. Por lo tanto, a manera de alcance, se actualizan y relacionan los datos de la entrega del resumen del balance final del contrato y la justificación de no cobro de imprevistos y ajustes por cambio de vigencia.

- VALOR TOTAL DEL CONTRATO: $ 634.021.086,00
- VALOR TOTAL EJECUTADO: $ 626.305.084,00
- SALDO A FAVOR DE LA ENTIDAD: $ 7.716.002,00

"De acuerdo con la oferta económica del CONSORCIO UNIDOS O&S, se tuvo un valor de $32.656.107 resultante de los precios ofertados con respecto a los precios presupuestados por la entidad, este valor sería destinado a ejecutar más obra de la inicialmente presupuestada por la entidad. Dentro del balance este rubro se denominó AJUSTE POR OFERTA PRESENTADA."

ITEM	PRESUPUESTADO	EJECUTADO	NO EJECUTADO
VALOR OBRA COSTO DIRECTO	$ 356.361.688,00	$ 380.394.175,00	- $ 24.032.487,00
ADMINISTRACIÓN	$ 119.880.072,00	$ 127.964.600,00	- $ 8.084.528,00
IMPREVISTOS	$ 3.563.617,00	$ -	$ 3.563.617,00
UTILIDAD	$ 14.254.468,00	$ 15.215.768,00	- $ 961.300,00
COMPONENTE AMB SST CD	$ 43.064.975,00	$ 36.403.326,00	$ 6.661.649,00
ADMINISTRACIÓN	$ 5.245.314,00	$ 4.433.925,00	$ 811.389,00
IMPREVISTOS	$ 430.650,00	$ -	$ 430.650,00
COMPONENTE SOCIAL CD	$ 13.240.833,00	$ 11.607.492,00	$ 1.633.341,00
ADMINISTRACIÓN	$ 1.612.734,00	$ 1.413.793,00	$ 198.941,00
IMPREVISTOS	$ 132.408,00	$ -	$ 132.408,00
COMPONENTE PMT CD	$ 6.681.577,00	$ 14.976.365,00	- $ 8.294.788,00
ADMINISTRACIÓN	$ 813.817,00	$ 1.824.121,00	- $ 1.010.304,00
IMPREVISTOS	$ 66.816,00	$ -	$ 66.816,00
DIAGNÓSTICOS	$ 32.071.519,00	$ 32.071.519,00	$ -
AJUSTES POR CAMBIOS DE VIGENCIA	$ 3.944.491,00	$ -	$ 3.944.491,00
AJUSTES POR OFERTA PRESENTADA	$ 32.656.107,00	$ -	$ 32.656.107,00

TOTAL	**$ 634.021.086,00**	**$ 626.305.084,00**	**$ 7.716.002,00**

*"**JUSTIFICACIÓN DE NO COBRO DE IMPREVISTOS:***

Dentro del formulario económico dispuesto por el FDLBU para la licitación, se contempló que el 1% del costo directo de las obras a ejecutar sería destinado al pago de imprevistos.

De acuerdo con la oferta económica presentada por el Consorcio Unidos O&S se presupuestó que los imprevistos del costo directo de las obras a ejecutar ($356.631.688,00) tendrían un valor de $ 3.563.617,00, finalmente de acuerdo con el balance final del contrato, para las obras efectivamente ejecutadas bajo el contrato de la referencia el valor de los imprevistos corresponde a $3.803.942,00 de acuerdo con el costo directo de las mismas ($380.394.177,00).

Este rubro de imprevistos no fue cobrado dentro del contrato por el Consorcio Unidos O&S debido a que no se presentaron actividades o situaciones que dieran ocasión y soporte para su cobro dentro del contrato, razón por la cual este rubro queda a favor de la entidad; de acuerdo con lo contemplado en la minuta en la CLÁUSULA 8. FORMA DE PAGO Nota 4.

El valor de los imprevistos presupuestados por la entidad para los componentes Ambiental -SST, Social y de PMT, fueron los siguientes:

- *Componente Ambiental – SST: $ 430.650*
- *Componente Social: $ 132.408*
- *Componente de PMT: $ 66.816*

TOTAL IMPREVISTOS COMPONENTES $ 629.874

Este rubro tampoco fue usado dentro del contrato ni será objeto de cobro por parte del Consorcio Unidos O&S debido a que no se presentaron actividades o situaciones que dieran ocasión y soporte a su cobro.

JUSTIFICACIÓN DEL USO DE PARTE DEL RUBRO DE AJUSTES POR CAMBIO DE VIGENCIA:

En el contrato en la CLÁUSULA 8. FORMA DE PAGO en el título AJUSTES, se determina que:

"… Las actividades de obra susceptibles a ser ajustadas por escenario de cambio de vigencia serán las que por su naturaleza o principal insumo puedan ser clasificadas en alguna de las siguientes categorías, si llegase a aplicar:

• Actividades al insumo de asfalto

• Actividades al insumo de acero…"

Así las cosas y de acuerdo con la programación de obra elaborada por el contratista y revisada y aprobada por la interventoría, con la que se hizo seguimiento a todo el contrato y con base en la cual no se reportaron atrasos en el cumplimiento de la misma, ninguna de las actividades ejecutadas durante la vigencia 2026 estaba clasificada dentro de las categorías especificadas. Las dos únicas actividades que tenían dentro de sus materiales el insumo asfalto y que fueron ejecutadas dentro del contrato son:

- *NP-2 Mezcla asfáltica en caliente tipo denso md10 asfalto 60-70. (incluye suministro, extendido, nivelación manual, compactación mecánica con vibrocompactador tándem pequeño con operario y combustible, factor de compactación y transporte de material a 21 kms).*
- *NP-3 Imprimación con emulsión asfáltica CRL-1 (incluye suministro, barrido de superficie y riego mecánico).*

Estas dos actividades fueron ejecutadas como parte del mantenimiento del parque de código 12 175 en el mes de diciembre del año 2025.

Durante el desarrollo del contrato no se ejecutó ninguna actividad que implicara el uso del material acero.

El valor presupuestado por el FDLBU para el pago de ajustes por cambio de vigencia fue de $ 3.944.491,00; con la interventoría y la entidad se determinó que este rubro, de no generarse ajustes por cambio de vigencia, podría ser utilizado para cubrir las actividades no previstas que pudieran generarse dentro del contrato. Así las cosas, en los diferentes balances y actas de mayores y menores cantidades presentadas en el desarrollo del contrato, se usó parte de esta bolsa con el fin de tener el recurso económico suficiente para cubrir las actividades no previstas que iban surgiendo, con base en los diagnósticos iniciales realizados a cada parque.

En el balance final se determinó el uso de $ 662.535,00 de esta bolsa de ajustes por cambio de vigencia, los cuales se destinaron para cubrir el faltante del NP-12 Suministro e instalación de caneca M-121 con techo en acero inoxidable. De esta actividad se ejecutaron 4 unidades con un costo total de $ 6.853.456,00. En conclusión, de la bolsa de ajustes por cambio de vigencia quedó un saldo sin ejecutar, a favor de la entidad de $ 3.281.956,00.

REDISTRIBUCIÓN DE RUBROS Y COBRO DE COMPONENTES:

La entidad en el proceso licitatorio que dio origen al contrato COP-289-2025, determinó los siguientes valores, no ofertables, para el pago de las actividades ambientales, de seguridad y salud en el trabajo, sociales y de implementación de los planes de manejo de tránsito, inherentes al contrato, así:

COMPONENTE	PRESUPUESTO CON IMPREVISTOS	PRESUPUESTO SIN IMPREVISTOS
Ambiental – SST	*$ 48.740.939,00*	*$ 48.310.289,00*
Social	*$ 14.985.975,00*	*$ 14.853.567,00*
PMT	*$ 7.562.210,00*	*$ 7.495.394,00*
TOTAL PRESUPUESTO COMPONENTES	***$ 71.289.124,00***	***$ 70.659.250,00***

Al realizar el balance de las actividades ejecutadas como parte de cada componente, se evidenció que el valor de la bolsa del Componente de PMT era insuficiente para cubrir las actividades que demandaba el estricto cumplimiento de los Planes de Manejo de Tránsito que aprobó la Secretaría Distrital de Movilidad, los cuales debieron ser presentados en cumplimiento a las obligaciones contractuales del contratista y con el fin de poder desarrollar de manera segura el mantenimiento de los cuatro parques priorizados por la entidad para el contrato COP-289 2025.

Por lo anterior, con el aval del FDLBU, el Consorcio Unidos O&S realizó la redistribución de recursos entre estas bolsas para cubrir los faltantes de los mismos, así:

COMPONENTE	PRESUPUESTO SIN IMPREVISTOS	COBRADO	DIFERENCIA
Ambiental – SST	*$ 48.310.289,00*	*$ 40.837.251,00*	*$ 7.473.038,00*
Social	*$ 14.853.567,00*	*$ 13.021.285,00*	*$ 1.832.282,00*
PMT	*$ 7.495.394,00*	*$ 16.800.486,00*	*-$ 9.305.092,00*
TOTAL	***$ 70.659.250,00***	***$ 70.659.022,00***	***$ 228,00***
SALDO (a favor del FDLBU)			***$ 228,00***

En conclusión, respecto al valor de los componentes presupuestado por la entidad (sin tener en cuenta los imprevistos), queda un saldo a favor del FDLBU de $ 228, además de los imprevistos que como se comentó anteriormente tampoco fueron objeto de cobro por parte del Consorcio Unidos O&S."

En resumen, con la actualización y revisión final, la entidad tiene un saldo a favor de la misma de:

- Imprevistos de obra:	$ 3.803.942,00
- Imprevistos componentes:	$ 629.874,00
- Saldo ajustes por cambio de vigencia:	$ 3.281.958,00
- Saldo componentes:	$ 228,00
TOTAL SALDO A FAVOR DEL FDLBU	**$ 7.716.002,00**

Y el valor actualizado ejecutado final del contrato es de:

- VALOR OBRAS COSTO DIRECTO:	$ 380.394.175,00
- ADMINISTRACIÓN	$ 127.964.600,00
- UTILIDAD	$ 15.215.768,00
- COMPONENTE AMB SST CD	$ 40.837.251,00
- COMPONENTE SOCIAL CD	$ 13.021.285,00
- COMPONENTE PMT CD	$ 16.800.486,00
- DIAGNÓSTICOS	$ 32.071.519,00
TOTAL EJECUTADO	**$ 626.305.084,00**
VALOR TOTAL INICIAL DEL CONTRATO	$ 634.021.086,00
TOTAL EJECUTADO	$ 626.305.084,00
TOTAL SALDO A FAVOR DEL FDLBU	**$ 7.716.002,00**

Cordialmente,



NESTOR ORLANDO CORREAL R.
Director de Interventoría
APP CONSULTORES & ESTRUCTURADORES SAS

Copia: Arq. Daniel Diaz – Supervisión del Contrato (daniel.diaz@gobiernobogota.gov.co)