Bogotá D.C., 13 de octubre de 2026

METRO DE BOGOTA S.A.
FECHA: 2026-10-13 15:04:42
SDQS:
FOLIOS: 9

Asunto: CONCEPTO INTEGRAL SEGÚ
Remite: Alvaro Solano Aguilar
Anexos: N/A
Dep: Subgerencia de Gestión Pre
RAD: EXT26-0025301
Contenido sujeto a verificación

ENL-MB-570-2026

Señores:
METRO DE BOGOTÁ S.A.
Subgerencia de Gestión Predial
Carrera 9 N°76-49, Piso 3-4
Bogotá D.C.

Referencia: Contrato De Interventoría No. 115 DE 2025, *"CONTRATAR LA INTERVENTORÍA INTEGRAL A MONTO AGOTABLE PARA LA DEMOLICIÓN E INTERVENCIÓN DE ÁREAS ADICIONALES AL AT12 DEL CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 163 DE 2019 QUE PERMITAN SU PUESTA A DISPOSICIÓN AL CONCESIONARIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA PRIMERA LÍNEA DEL METRO DE BOGOTÁ".*

Asunto: CONCEPTO INTEGRAL SEGÚN SOLICITUD EXTS26-0005463 DEL 6 DE OCTUBRE DE 2026.

Cordial saludo,

En ejercicio de las funciones de seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico asignadas a ENLACE CONSULTOR S.A.S., en calidad de Interventoría del Contrato de Obra No. 109 de 2025, y una vez revisada la comunicación CDMV/25-498 del 5 de octubre de 2026, mediante la cual el CONSORCIO DEMOLICIONES MV convoca a la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. a una etapa de arreglo directo y plantea el reconocimiento de costos administrativos asociados a una eventual extensión del plazo contractual, esta Interventoría emite el siguiente concepto técnico, financiero y jurídico, de acuerdo a los siguientes:

CONCEPTO DE LA INTERVENTORÍA

Si bien la Cláusula 26 del Contrato No. 109 de 2025 consagra el arreglo directo como mecanismo para la solución de controversias, y la solicitud del Contratista encuentra en

dicha cláusula un cauce procedente, con la documentación actualmente disponible NO se recomienda aprobar el reconocimiento de $53.780.499,44 mensuales por Administración en los términos planteados por el Contratista.

1. ANTECEDENTES Y ALCANCE DEL CONCEPTO

- Mediante comunicación CDMV/25-498, el Contratista expone que ha ejecutado cuarenta (40) predios de un total de ochenta y dos (82), equivalente, según su comunicación, a un avance del 42,17 %, mientras que habría transcurrido el 90,42 % del plazo contractual. Igualmente manifiesta que, de acuerdo con lo discutido en mesas de trabajo, se requeriría una prórroga aproximada de seis (6) meses para concluir el objeto contractual y que el saldo disponible para atender los costos administrativos resultaría insuficiente.

- Como pretensiones, solicita que la EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. reconozca y adicione al Contrato los costos de Administración asociados al período adicional que resulte necesario y que se proporcione un cronograma para la entrega de los predios restantes.

- El presente pronunciamiento no constituye la decisión de la controversia, competencia que corresponde a las partes del Contrato de Obra No. 109 de 2025. Su finalidad es establecer la posición técnica, financiera y jurídica de esta Interventoría y suministrar a la Entidad elementos objetivos para la toma de decisiones.

2. 2. PROCEDENCIA Y ALCANCE DEL MECANISMO DE ARREGLO DIRECTO

La Cláusula 26 del Contrato No. 109 de 2025 consagra el arreglo directo como el primer mecanismo para la solución de controversias relacionadas con la ejecución, interpretación o prórroga del contrato. La comunicación CDMV/25-498, mediante la cual el Contratista convoca a la Entidad a esta etapa, encuentra en dicha cláusula un cauce procedente para su discusión entre las partes.

La determinación sobre el alcance y contenido de dicho arreglo corresponde exclusivamente a la Entidad y al Contratista. La Interventoría no adopta decisiones ni define la controversia; su función se limita a emitir el presente concepto como insumo objetivo para la deliberación de las partes.

El arreglo directo constituye un espacio para delimitar la controversia, verificar los hechos y determinar si existe un costo adicional cierto, directo y demostrable no cubierto por la remuneración contractual. Bajo el artículo 27 de la Ley 80 de 1993, el restablecimiento de la ecuación contractual exige acreditar una alteración real de la equivalencia económica por causas no imputables a quien la invoca, y no opera de manera automática por el solo transcurso de un plazo mayor al inicialmente previsto.

3. ANÁLISIS FINANCIERO DEL AIU Y DE LA RECLAMACIÓN ECONÓMICA

El Contrato No. 109 de 2025 fue estructurado a precios unitarios fijos y a monto agotable. Su valor incluye expresamente AIU, ajustes por cambio de vigencia 2025-2026 y costos directos e indirectos a cargo del Contratista. El valor contractual se agota de acuerdo con las cantidades efectivamente ejecutadas, verificadas y aprobadas por la Interventoría.

De acuerdo con el desglose del AIU entregado por el Consorcio Demoliciones MV, revisado y aprobado por la interventoría, el costo directo estimado sin AIU asciende a $2.050.942.360,33 y la estructura ofertada corresponde a:

COMPONENTE	PORCENTAJE OFERTADO
Administración	27,82 %
Imprevistos	0,50 %
Utilidad	7,00 %
AIU TOTAL	**35,32 %**

La suma de los componentes del rubro de Administración asciende aproximadamente a $570.572.164,84: personal por $345.431.486,64, gastos operacionales por $30.650.647,20 e impuestos y garantías por aproximadamente $194.490.031,00. El desglose fue construido para un plazo estimado de ocho (8) meses; determinados de la siguiente manera:

A. ADMINISTRACIÓN

1. COSTOS MENSUALES DE PERSONAL

ÍTEM	CARGO	DEDICACIÓN MES	TOPE SALARIO (MES)	FACTOR PRESTACIONAL	GASTO (SALARIO + PRESTACIONES)
1.1	**PERSONAL PROFESIONAL (Ingenieros y Otros)**				
1.101	DIRECTOR DE OBRA **COD.IDU 9110 (IV)**	**20%**	$ 8.318.049,05	1,45	$ 19.297.873,79
1.102	RESIDENTE GENERAL DE OBRA **COD.IDU 9112 (VI)**	**100%**	$ 6.690.245,41	1,45	$ 77.606.846,76
1.104	ESPECIALISTA EN ESTRUCTURAS **COD.IDU 9110 (IV)**	**10%**	$ 8.318.049,05	1,45	$ 9.648.936,90
1.103	ESPECIALISTA EN TRANSITO Y TRANSPORTE **COD.IDU 9111 (V)**	**5%**	$ 7.502.770,07	1,45	$ 4.351.606,64
1.105	ESPECIALISTA FORESTAL **COD.IDU 9111 (V)**	**5%**	$ 7.502.770,07	1,45	$ 4.351.606,64
1.106	RESIDENTE AMBIENTAL **COD.IDU 9112 (VI)**	**50%**	$ 6.690.245,41	1,45	$ 38.803.423,38
1.107	RESIDENTE SST **COD.IDU 9112 (VI)**	**50%**	$ 6.690.245,41	1,45	$ 38.803.423,38
1.108	RESIDENTE SOCIAL **COD.IDU 9112 (VI)**	**50%**	$ 6.690.245,41	1,45	$ 38.803.423,38
1.109	PROFESIONAL AUXILIAR SOCIAL **COD.IDU 9114 (VIII)**	**20%**	$ 4.774.156,19	1,45	$ 11.076.042,35
1,110	PROFESIONAL AUXILIAR TÉCNICO **COD.IDU 9114 (VIII)**	**20%**	$ 4.774.156,19	1,45	$ 11.076.042,35
1.2	**PERSONAL TÉCNICO Y PERSONAL AUXILIAR**				
1.201	TARIFA MES - PERSONAL DE OBRA- **TÉCNICO (PLOMERO ELECTRICISTA)** (NO INCLUYE FACTOR DE PRESTACIONES) **COD.IDU 9423**	**5%**	$ 2.487.229,63	1,45	$ 1.442.593,19
1.202	TARIFA MES - PERSONAL AUXILIAR TÉCNICO - **CONDUCTOR** O MOTORISTA (NO INCLUYE FACTOR DE PRESTACIONES) **COD.IDU 9100**	**50%**	$ 1.466.216,81	1,45	$ 8.504.057,52
1.203	TARIFA MES - PERSONAL DE OBRA - **AYUDANTE** (NO INCLUYE FACTOR DE PRESTACIONES) **COD.IDU 9455**	**100%**	$ 1.306.925,26	1,45	$ 15.160.332,97
1.204	TARIFA MES - PERSONAL TÉCNICO - **TOPÓGRAFO INSPECTOR** (NO INCLUYE FACTOR DE PRESTACIONES) **COD.IDU 9088**	**10%**	$ 3.263.870,24	1,45	$ 3.786.089,48
1.205	TARIFA MES - PERSONAL AUXILIAR TÉCNICO - **CADENERO 2** (NO INCLUYE FACTOR DE PRESTACIONES) **COD.IDU 9099**	**10%**	$ 1.762.765,36	1,45	$ 2.044.807,82
1.206	TARIFA MES - PERSONAL TÉCNICO - **AUXILIAR DE INGENIERÍA** (NO INCLUYE FACTOR DE PRESTACIONES) **COD.IDU 9085**	**20%**	$ 2.751.566,56	1,45	$ 6.383.634,41
1.3	**PERSONAL ADMINISTRATIVO**				
1.301	TARIFA MES - PERSONAL ADMINISTRATIVO - **SECRETARIA 2** (NO INCLUYE FACTOR DE PRESTACIONES) **COD.IDU 9105**	**10%**	$ 1.466.216,81	1,45	$ 1.700.811,50
1.302	TARIFA MES - PERSONAL TÉCNICO - **CELADOR ARMADO** (24 horas por 30 dias divididos en 3 turnos de 8 horas diarias. NO Incluye prestaciones de ley.**COD.IDU 9575**	**50%**	$ 9.067.230,03	1,45	$ 52.589.934,15
			SUBTOTAL PERSONAL		**$ 345.431.486,64**
			% DEL SUBTOTAL DE PERSONAL FRENTE AL COSTO DIRECTO + AJUSTES SIN AIU		**16,84%**

2. GASTOS OPERACIONALES MENSUALES

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	DEDICACIÓN	DEDICACIÓN X ÁREA (M2)	COSTO ($/M2.MES)	GASTO
2.100	ALQUILER MES - ARRIENDO OFICINA INCL. ADMINISTRACIÓN. SERVICIOS PÚBLICOS. COMUNICACIONES **COD.IDU 9576**	**20%**	30	$ 51.916	$ 2.491.968,00
2.200	ALQUILER MES - CAMPAMENTOS INCL. SERVICIOS PÚBLICOS PROVISIONALES **COD.IDU 9577**	**30%**	10	$ 25.982	$ 623.568,00
2.300	TARIFA GLOBAL - GASTOS OFICINA (PAPELERIA. FOTOCOPIAS Y OTROS) **COD.IDU 9578**	**5%**		$ 1.199.778	$ 479.911,20
2.400	TARIFA MES - ALQUILER DE VEHÍCULO: CAMPERO, PICK-UP, CAMIONETA, CAMIÓN O SIMILAR DE 1300- 2000cc - MODELO 2014- 2011 - 75% DE LA TARIFA ESTABLECIDA. INCLUYE TODOS LOS COSTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO EXCEPTO EL SALARIO DEL CONDUCTOR **COD.IDU 9456**	**50%**		$ 6.264.000	$ 25.056.000,00
2.500	EQUIPO DE TOPOGRAFÍA . ESTACIÓN TOTAL, Precisión lineal ≤ (2 mm + 2 ppm x D), precisión angular ≤ 3". Alcance: con un prisma hasta 2000 metros en buenas condiciones. (Accesorios: Trípodes, bastones, prismas, cintas metálicas, baterías, entre otros). Y NIVEL electrónico o automático óptico (lectura de 3 hilos), los diámetros mínimos de los objetivos en centímetros (cm) serán 2.5 a 4.5, sensibilidad del nivel 60" a 30", aumento ≥ 28x, precisión instrumental (mm/km) ≤ 1.5. (Accesorios: Trípode y miras patronadas y/o en buen estado). Incluye todos los accesorios. TARIFA MES. **COD.IDU 13420**	**10%**		$ 2.499.000	$ 1.999.200,00
			SUBTOTAL PERSONAL		**$ 30.650.647,20**
			% DEL SUBTOTAL DE GASTOS OPERACIONALES FRENTE AL COSTO DIRECTO + AJUSTES SIN AIU		**1,49%**

tal,

3.1. COMPARACIÓN ENTRE LA ESTRUCTURA ORIGINAL Y LA NUEVA PROYECCIÓN DEL CONTRATISTA

La comunicación CDMV/25-498 proyecta un costo mensual de Administración de $53.780.499,44. La comparación con el equivalente mensual de los rubros operativos originalmente presupuestados permite identificar variaciones relevantes:

RUBRO	EQUIV. MENSUAL ESTRUCTURA ORIGINAL	SOLICITUD MENSUAL CDMV/25-498	VARIACIÓN
Nómina y prestaciones sociales	$43.178.935,83	$36.425.499,44	-$6.753.436,39
Arrendamiento oficina y servicios	$311.496,00	$1.375.000,00	+$1.063.504,00
Papelería	$59.988,90	$220.000,00	+$160.011,10
Vehículo con conductor	$3.132.000,00	$11.000.000,00	+$7.868.000,00
Equipo de topografía	$249.900,00	$4.760.000,00	+$4.510.100,00
TOTAL SOLICITADO	**-**	**$53.780.499,44**	**-**

El Contratista advierte, además, que su cálculo mensual no incluye impuestos, gastos bancarios, pólizas ni ajustes por cambio de vigencia. En consecuencia, el valor reclamado no corresponde a una simple prolongación proporcional de la estructura inicialmente ofertada y requiere justificación y soportes específicos.

3.2. EL COMPONENTE DE ADMINISTRACIÓN NO SE AGOTA ÚNICAMENTE POR EL TRANSCURSO DEL TIEMPO

El Contratista informa un saldo de Administración de $54.464.420,64, equivalente al 9,55 % del total estimado de ese componente, mientras que el plazo transcurrido asciende al 90,42 %, es decir, restaría un 9,58 %. La cercanía entre ambos porcentajes sugiere una metodología de agotamiento lineal de la Administración con base en el tiempo, la cual no resulta procedente sin una conciliación financiera completa.

El Contrato no remunera la Administración como una mensualidad fija independiente del avance: el AIU forma parte de los precios unitarios y se reconoce con la obra efectivamente ejecutada. Por ello, mientras existan cantidades de obra pendientes, parte del componente de Administración permanece incorporado en los precios unitarios correspondientes a esas cantidades. En consecuencia, la proyección de $53.780.499,44 mensuales durante seis (6) meses, equivalente a $322.682.996,64, no puede aprobarse sin conciliar previamente el AIU ejecutado y el AIU aún incorporado en la obra pendiente, pues ello generaría un riesgo cierto de doble reconocimiento de costos administrativos.

Por tanto, en el estado actual de la documentación, esta Interventoría emite concepto **NO FAVORABLE** respecto del reconocimiento de $53.780.499,44 mensuales por concepto de Administración.

4. ANÁLISIS TÉCNICO DEL PLAZO ADICIONAL DE SEIS (6) MESES

La comunicación CDMV/25-498 señala que, según lo discutido en mesas de trabajo, serían necesarios seis (6) meses para concluir las intervenciones. Si bien no se aporta aún una programación técnica que demuestre que ese sea el término indispensable, esta Interventoría considera que el plazo solicitado resulta técnicamente viable y favorable como referencia para la planeación de las actividades pendientes, siempre que el Contratista, al momento de formalizar la modificación del plazo, presente la reprogramación detallada que soporte dicho término.

En efecto, el Contrato de Obra establece, dentro de las obligaciones de la fase de ejecución, que el Contratista debe realizar la planeación necesaria para cumplir la programación y los requerimientos de la EMB, garantizar la disponibilidad de personal,

maquinaria, equipos y demás recursos, y contar con el número de frentes simultáneos necesarios de acuerdo con el cronograma presentado por el propio Contratista y

aprobado por la Interventoría. De igual manera, debe dar estricto cumplimiento al cronograma y presentar medidas de contingencia cuando se presenten retrasos.

Por su parte, el numeral 6.5 del Anexo 1 - Anexo Técnico dispone que el Contratista debe elaborar su cronograma para atender varios frentes de trabajo simultáneos cuando así se requiera, utilizar el número de frentes necesarios para cumplir los tiempos pactados e iniciar las actividades una vez reciba las áreas disponibles. El mismo Anexo establece que la demolición o intervención de cada predio no podrá superar treinta (30) días calendario desde su recibo hasta su entrega al Concesionario y que, cuando se reciban varios predios simultáneamente, deberá existir capacidad suficiente para atenderlos de manera concurrente.

En este contexto, la circunstancia de que aún no exista una fecha cierta de entrega para algunos predios no impide que el Contratista determine previamente cuánto tiempo técnico requiere para intervenirlos una vez sean recibidos. La incertidumbre respecto de la fecha calendario de entrega de un predio no implica incertidumbre respecto de la duración técnica de su intervención.

Así las cosas, el plazo adicional no puede definirse mediante una proyección lineal basada únicamente en el número de predios restantes o en el tiempo consumido. Debe establecerse a partir de una reprogramación verificable, cuyo hito de inicio para cada frente sea la entrega material del respectivo predio al Contratista (T0). La programación deberá contener, como mínimo:

- Predios pendientes y fecha cierta o proyectada de disponibilidad;
- Actividades requeridas por predio;
- Duración y rendimientos de cada intervención;
- Frentes simultáneos y secuencias de trabajo;
- Personal, maquinaria y equipos asignados;
- Restricciones técnicas y de servicios públicos;
- Ruta crítica;
- Fecha técnicamente estimada de terminación.

Se reitera el requerimiento efectuado al Contratista en comunicación anterior, en el sentido de que el cronograma debe elaborarse bajo el modelo de programación para predios con fecha de entrega aún no definida, en el cual T0 corresponde a la fecha de

entrega material del predio al Contratista. A partir de este hito se incorpora la fecha real de inicio al cronograma, manteniendo previamente definida y sustentada la duración técnica requerida para su intervención.

En consecuencia, esta Interventoría emite concepto **FAVORABLE** respecto del plazo de **seis (6) meses** solicitados por el Contratista, condicionado a que, al momento de formalizar la prórroga contractual, el Contratista presente la programación técnica detallada y debidamente estructurada conforme a las recomendaciones aquí señaladas, la cual deberá ser revisada y aprobada por la Interventoría. La formalización de la prórroga y la aprobación de la programación son condiciones concurrentes para la modificación del plazo.

5. CONCEPTO DEFINITIVO DE LA INTERVENTORÍA

I. El arreglo directo previsto en la Cláusula 26 del Contrato No. 109 de 2025 es procedente como mecanismo para que las partes aborden la diferencia planteada. La decisión sobre su alcance y contenido corresponde exclusivamente a la Entidad y al Contratista.

II. En el estado actual de la documentación, esta Interventoría emite concepto no favorable respecto del reconocimiento de $53.780.499,44 mensuales por concepto de Administración, por cuanto el valor no se encuentra conciliado con el AIU originalmente ofertado, presenta variaciones sustanciales en varios rubros y no demuestra el costo incremental neto no cubierto por la remuneración contractual.

III. Los períodos formalmente suspendidos por inexistencia de predios no deben incluirse automáticamente dentro de una liquidación de mayor permanencia, de conformidad con el Parágrafo 1 de la Cláusula 8.

IV. Esta Interventoría emite concepto favorable respecto del plazo de seis (6) meses solicitados por el Contratista, condicionado a que, al momento de formalizar la prórroga, se presente la programación técnica detallada y estructurada conforme a las recomendaciones señaladas en el numeral 4 del presente concepto, la cual deberá ser revisada y aprobada por la Interventoría.

V. Se recomienda a las partes que, en el marco del arreglo directo, definan con la debida antelación la situación de vigencia del contrato, considerando que la fecha de terminación prevista es el 28 de octubre de 2026. Lo anterior, con el fin de evitar que el

vencimiento del plazo genere una interrupción de la ejecución o afectaciones al objeto contractual.

VI. Se recomienda a la Entidad que, en el marco del arreglo directo, proporcione al Contratista un cronograma realista y oficial de entrega de predios, insumo indispensable para la reprogramación de la obra.

Cordialmente,



MARLON FABIAN LOPEZ DURAN
REPRESENTANTE LEGAL
ENLACE CONSULTOR S.A.S.



ALVARO SOLANO AGUILAR
DIRECTOR DE INTRVENTORIA
ENLACE CONSULTOR S.A.S.