# INFORME GERENCIAL DE PROGRESO DEL PROYECTO OBRA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FASE III DE LA TORRE DE CONTROL DEL COMANDO AÉREO DE COMBATE NO. 1 EN PUERTO SALGAR CUNDINAMARCA

**Empresa**

**CONSORCIO FAC 2309**

**Correspondiente al corte de Obra No. 2**

**Periodo**

**22 de ago de 2023 a 31 de oct. de 2024**

**Gerente Responsable**

**Ing. Daniel Cárdenas Pardo**

Bogotá, octubre de 2024

## CONTENIDO


1. ANTECEDENTES ..... 4
2. RESUMEN EJECUTIVO ..... 5
3. INFORME GERENCIAL ..... 7
   3.1. Avances y Cumplimiento de Objetivos en el periodo ..... 7
   3.2. Programado Vs Ejecutado ..... 7
   3.3. A la fecha se tiene el porcentaje de avance ..... 7
   3.4. De acuerdo con estos valores se obtiene la siguiente gráfica ..... 8
   3.6. Análisis de Interpretación de los Porcentajes Ejecutados ..... 10
4. REGISTRO FOTOGRÁFICO ..... 11
   4.1. Registro fotográfico mes de marzo ..... ¡Error! Marcador no definido.
   4.2. Registro fotográfico mes de abril ..... ¡Error! Marcador no definido.
   4.3. Registro fotográfico mes de junio ..... ¡Error! Marcador no definido.
   4.4. Registro fotográfico mes de julio ..... 11
   4.5. Registro fotográfico mes de agosto ..... ¡Error! Marcador no definido.
5. OBJETIVOS MEDIBLES DEL PROYECTO Y CRITERIOS DE ÉXITO ASOCIADOS ..... 25
6. REQUISITOS DE ALTO NIVEL ..... 26
7. DESCRIPCIÓN DE ALTO NIVEL ..... 26
   7.1. El Proyecto Incluye ..... 26
   7.2. El Proyecto excluye ..... 26
8. FACTORES CRÍTICOS DE ÉXITO ..... 27
9. RECURSOS FINANCIEROS ..... 27
10. LISTA DE INTERESADOS ..... 28
   10.1. Matriz de poder/Interés ..... 28
   10.2. Partes Interesadas ..... 28
11. CRITERIO DE SALIDAS DEL PROYECTO ..... 29
   11.1. Entrega de los trabajos al cliente ..... 29

**12. DIRECTOR DEL PROYECTO, RESPONSABILIDADES Y NIVELES DE AUTORIDAD** ..... 29
**13. SITUACIÓN FINANCIERA DEL PERIODO** ..... 30
**14. PLAN DE GERENCIA** ..... 32
**15. COMPRAS, PROCESO DE SELECCIÓN DE PROVEEDORES** ..... 34
**16. SITUACIÓN JURÍDICA DEL PERIODO** ..... 36
**17. SITUACIÓN FINANCIERA DEL PERIODO** ..... 38
**18. SITUACIÓN CONTABLE DEL CONSORCIO DURANTE EL PERIODO** ... 39
**19. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN O PROBLEMA QUE SE ESTÁ ABORDANDO** ..... 40
**20. ASPECTOS TÉCNICOS DEL PRIMER CORTE** ..... 44
**22. METAS Y OBJETIVOS PROPUESTOS PARA EL SIGUIENTE MES:** ..... 45

## 1. ANTECEDENTES

El presente informe tiene como objetivo brindar una visión general del proyecto y su estado actual. El Contrato 121-00-A-COFAC-DIFRA-2023, establece las condiciones contractuales bajo las cuales el CONSORCIO FAC 2309 está llevando a cabo la ejecución de la obra.

El proyecto sobre el cual rige este documento es proyecto para desarrollar y sostener la infraestructura para el funcionamiento de la Fuerza Aérea Colombiana, que dentro de sus capacidades se encuentran la de dirigir la estructuración técnica de los proyectos de infraestructura, planear, programar y ejecutar los recursos del presupuesto asignado a la Dirección de Infraestructura de acuerdo con la delegación del gasto.

Durante el periodo comprendido entre el 22 de agosto de 2024 y el 31 de octubre de 2024, se han llevado a cabo la ejecución de actividades preliminares de cerramiento en polisombra, movimiento de tierras, actividades de limpieza y demolición, excavaciones, llenos, armado de vigas aéreas de la estructura en concreto, armado de la mampostería incluyendo muro en bloque estructural liso y abujardado, dinteles en concreto, pañete impermeabilizado muros 1:3, pañete interior, muros e= 15 mm, alistado de piso en concreto impermeabilizado, alistado de piso en mortero 1:5, losa en concreto mr-41, armado de anden perimetral en concreto, bordillo de confinamiento perimetral, suministro e instalación de estructura metálica, suministro e instalación de estructura de cubierta en perfil PHR metálico, suministro e instalación de Teja Steel Standing Seam tipo panel, flanches, cárcamos para cuartos técnicos, , suministro e instalaciones Hidráulicas de tubería PVC presión RDE 13.5 ø 1/2",ø 3/4" y 21 ø 2", punto sanitario ø 4", tubería PVC sanitaria ø 6", tubería PVC.-C900 6", suministro e instalación de pozo prefabricado, suministro e instalaciones de ductería para acometidas eléctricas tubería PVC - TDP de 4" y 6”, cajas de inspección, banco de ductos subterráneo en PVC , cajas

eléctricas (275), atención de actividades no previstas, entre otras actividades complementarias para mantener la ejecución del proyecto.

Estas tareas incluyen la preparación del terreno, la realización de estudios topográficos y geotécnicos, y la obtención de permisos y licencias necesarios para la construcción, además de la liberación de espacios por parte de la interventoría.

Hasta la fecha, se ha ejecutado con éxito las etapas mencionadas. Cumpliendo con los requisitos necesarios para avanzar al siguiente paso.

El CONSORCIO FAC 2309 ha dedicado recursos humanos, técnicos y financieros adecuados para asegurar el desarrollo óptimo del proyecto. Se han implementado medidas de control de calidad y seguimiento continuo para garantizar la conformidad con los estándares establecidos y las especificaciones técnicas.

En resumen, el proyecto se encuentra en una etapa de ejecución en la que se han completado satisfactoriamente las tareas preliminares, de adecuación del terreno, de cimentaciones, estructura y de mampostería. El CONSORCIO FAC 2309 continuará trabajando en estrecha colaboración con las entidades involucradas para dar continuidad y avanzar hacia la finalización exitosa del proyecto.

## 2. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento se elaboró como parte de los requisitos contractuales para la ejecución del para contrato cuyo objeto **“OBRA PÚBLICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FASE III DE LA TORRE DE CONTROL DEL COMANDO AÉREO DE COMBATE NO. 1 EN PUERTO SALGAR CUNDINAMARCA**”., incluye ajuste y evaluación de diagnóstico.

El informe proporciona una descripción detallada de las actividades llevadas a cabo, comenzando por la visita de reconocimiento del predio en diciembre de 2023, seguida de la entrega del predio. Además, se analizan aspectos relevantes como el componente geotécnico, el levantamiento topográfico en comparación con

el proyecto de implantación, fundidas y liberaciones de concreto y los servicios públicos, específicamente el acueducto y la electricidad.

En este informe, se abordarán diferentes aspectos clave relacionados con el progreso del proyecto, utilizando el esquema basado en el conjunto con la estructura y buenas prácticas propuestas en el PMBOK®.

El proyecto sobre el cual rige este documento es proyecto para desarrollar y sostener la infraestructura para el funcionamiento de la Fuerza Aérea Colombiana, que dentro de sus capacidades se encuentran la de dirigir la estructuración técnica de los proyectos de infraestructura, planear, programar y ejecutar los recursos del presupuesto asignado a la Dirección de Infraestructura de acuerdo con la delegación del gasto.

la Fuerza Aérea Colombiana requiere dar continuidad al proyecto Torre de Control para que pueda tener una infraestructura que cumpla con todos los requerimientos necesarios para el cumplimiento de la misión de la FAC. Por lo tanto, teniendo en cuenta que la actual Torre de Control no cumple con requisitos técnicos mínimos de altura y visibilidad necesarios para realizar un adecuado control del tráfico aéreo del aeródromo, la Entidad ve la necesidad de ejecutar un nuevo proyecto de Torre de Control que satisfaga los requerimientos antes mencionados.

Por lo tanto, la Fase III consiste en la ejecución de las obras civiles de la zona complementaria perimetral a la estructura de 10 pisos de la Torre de Control principal, zona que incluye cuartos técnicos, alojamiento y área administrativa, con su cimentación, estructura y cubierta. Además, se proyectan para la Torre principal y zona complementaria algunas instalaciones hidrosanitarias, instalaciones eléctricas, parte de acabados, equipos hidrosanitarios, equipos eléctricos, entre otros, que permitirán dar un avance al proyecto, pero no garantizará la operatividad de la Torre de Control. Lo anterior, de acuerdo con los recursos disponibles por la Entidad para la presente fase III

## 3. INFORME GERENCIAL

### 3.1. Avances y Cumplimiento de Objetivos en el periodo

En este apartado, se presenta un resumen de los avances realizados hasta la fecha y el grado de cumplimiento de los objetivos establecidos para el proyecto.

### 3.2. Programado Vs Ejecutado

En la fecha del presente corte de obra han transcurrido 308 días equivalente al 53.65% del plazo de ejecución contractual final



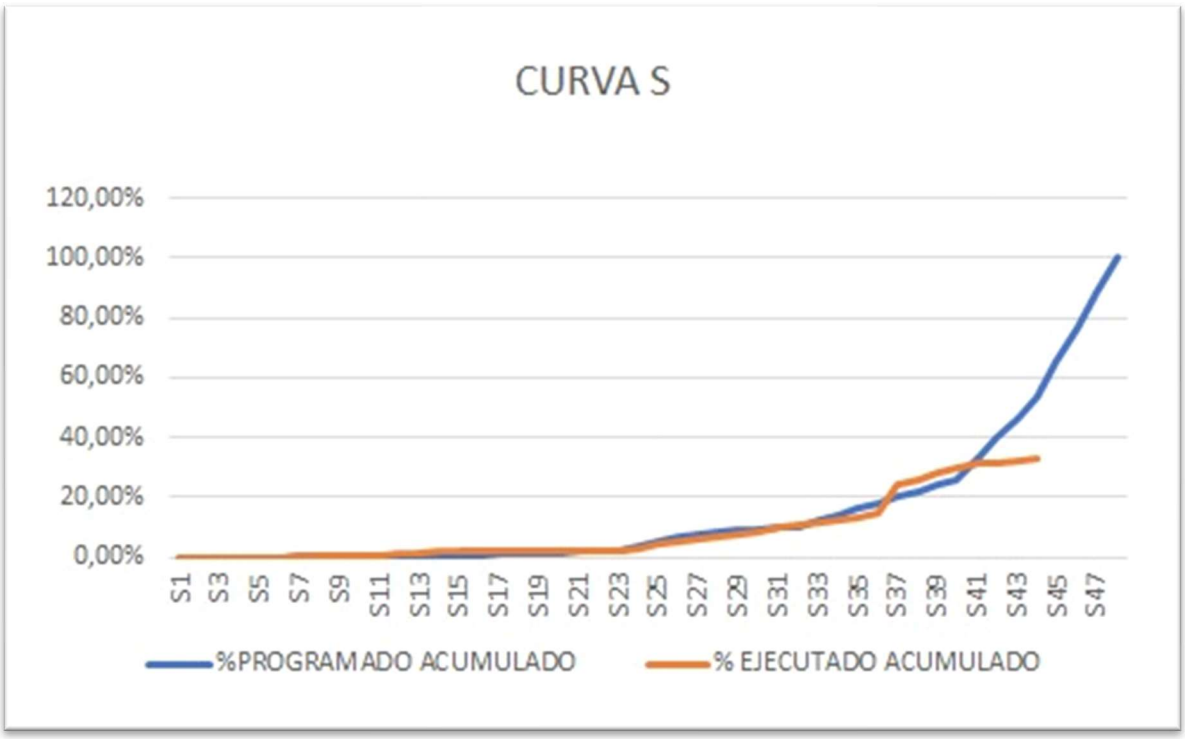

### 3.3. A la fecha se tiene el porcentaje de avance

A la fecha el avance físico del presente informe es del 13.21% tal como nos lo muestra los siguientes gráficos.

| VALOR ESTIMADO PROGRAMADO | PROGRAMADO A LA FECHA DEL CORTE DE OBRA # 2 | VALOR ESTIMADO EJECUTADO | EJECUTADO CORTE DE OBRA # 2 |
|---|---|---|---|
| $ 2.393.393.152.61 | 53.65% | $ 1.142.940.029 | 25.62% |




**3.4. De acuerdo con estos valores se obtiene la siguiente gráfica**



## 3.5. En el tiempo transcurrido del corte de obra se obtuvo lo siguiente:

| SEMANAS | %PROGRAMADO ACUMULADO | | % EJECUTADO ACUMULADO | FECHAS | DIAS |
|---|---|---|---|---|---|
| S1 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 26-12-23 AL 31-12-23 | 6,00 |
| S2 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 1-1-24 AL 7-1-24 | 7,00 |
| S3 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 8-1-24 AL 14-1-24 | 7,00 |
| S4 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 15-1-24 AL 21-1-24 | 7,00 |
| S5 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 22-1-24 AL 28-1-24 | 7,00 |
| S6 | 0,03% | 0,03% | 0,02% | 29-1-24 AL 4-2-24 | 7,00 |
| S7 | 0,035% | 0,07% | 0,05% | 5-2-24 AL 11-2-24 | 7,00 |
| S8 | 0,035% | 0,10% | 0,07% | 12-2-24 AL 18-2-24 | 7,00 |
| S9 | 0,035% | 0,14% | 0,10% | 19-2-24 AL 25-2-24 | 7,00 |
| S10 | 0,035% | 0,17% | 0,12% | 26-2-24 AL 3-3-24 | 7,00 |
| S11 | 0,09% | 0,26% | 0,51% | 4-3-24 AL 10-3-24 | 7,00 |
| S12 | 0,09% | 0,34% | 0,90% | 11-3-24 AL 17-3-24 | 7,00 |
| S13 | 0,09% | 0,43% | 1,29% | 18-3-24 AL 24-3-24 | 7,00 |
| S14 | 0,09% | 0,52% | 1,68% | 25-3-24 AL 31-3-24 | 7,00 |
| S15 | 0,107% | 0,63% | 1,75% | 1-4-24 AL 7-4-24 | 7,00 |
| S16 | 0,107% | 0,73% | 1,81% | 8-4-24 AL 14-4-24 | 7,00 |
| S17 | 0,107% | 0,84% | 1,88% | 15-4-24 AL 21-4-24 | 7,00 |
| S18 | 0,107% | 0,95% | 1,95% | 22-4-24 AL 28-4-24 | 7,00 |
| S19 | 0,26% | 1,21% | 2,04% | 29-4-24 AL 5-5-24 | 7,00 |
| S20 | 0,26% | 1,47% | 2,13% | 6-5-24 AL 12-5-24 | 7,00 |
| S21 | 0,26% | 1,73% | 2,22% | 13-5-24 AL 19-5-24 | 7,00 |
| S22 | 0,26% | 1,99% | 2,22% | 20-5-24 AL 26-5-24 | 7,00 |
| S23 | 0,26% | 2,26% | 2,22% | 27-5-24 AL 2-6-24 | 7,00 |
| S24 | 1,41% | 3,66% | 3,16% | 3-6-24 AL 9-6-24 | 7,00 |
| S25 | 1,41% | 5,07% | 4,10% | 10-6-24 AL 16-6-24 | 7,00 |
| S26 | 1,41% | 6,47% | 5,03% | 17-6-24 AL 23-6-24 | 7,00 |
| S27 | 1,41% | 7,88% | 5,97% | 24-6-24 AL 30-6-24 | 7,00 |
| S28 | 0,48% | 8,36% | 6,89% | 1-7-24 AL 7-7-24 | 7,00 |
| S29 | 0,48% | 8,83% | 7,81% | 8-7-24 AL 14-7-24 | 7,00 |
| S30 | 0,48% | 9,31% | 8,73% | 15-7-24 AL 21-7-24 | 7,00 |
| S31 | 0,48% | 9,78% | 9,65% | 22-7-24 AL 28-7-24 | 7,00 |
| S32 | 0,48% | 10,26% | 10,54% | 29-7-24 AL 4-8-24 | 7,00 |
| S33 | 1,97% | 12,22% | 11,42% | 5-8-24 AL 11-8-24 | 7,00 |
| S34 | 1,97% | 14,19% | 12,31% | 12-8-24 AL 18-8-24 | 7,00 |
| S35 | 1,97% | 16,16% | 13,20% | 19-8-24 AL 25-8-24 | 7,00 |
| S36 | 1,97% | 18,13% | 14,56% | 26-8-24 AL 1-9-24 | 7,00 |
| S37 | 1,97% | 20,10% | 24,00% | 2-9-24 AL 8-9-24 | 7,00 |
| S38 | 1,97% | 22,07% | 26,00% | 9-9-24 AL 15-9-24 | 7,00 |
| S39 | 1,97% | 24,04% | 28,00% | 16-9-24 AL 22-9-24 | 7,00 |
| S40 | 1,97% | 26,02% | 30,00% | 23-9-24 AL 29-9-24 | 7,00 |
| S41 | 6,91% | 32,92% | 31,00% | 30-09-24 al 06-10-24 | 7,00 |
| S42 | 6,91% | 39,83% | 31,50% | 07-10-24 AL 13-10-24 | 7,00 |
| S43 | 6,91% | 46,74% | 32,00% | 14-10-24 AL 20-10-24 | 7,00 |
| S44 | 6,91% | 53,65% | 32,60% | 20-10-24 AL 27-10-24 | 7,00 |
| S45 | 11,59% | 65,25% | | 28-10-24 AL 03-11-24 | 7,00 |
| S46 | 11,59% | 76,84% | | 04-11-24 AL 10-11-24 | 7,00 |
| S47 | 11,59% | 88,43% | | 11-11-24 AL 17-11-24 | 7,00 |
| S48 | 11,59% | 100% | | 18/11/2024 | 1 |

## 3.6. Análisis de Interpretación de los Porcentajes Ejecutados

De acuerdo con los datos recopilados, el porcentaje acumulado ejecutado es del 31.09%, mientras que el porcentaje acumulado programado es del 49.75%.

El Consorcio FAC 2309 se permite mencionar la justificación de los retrasos observados en la ejecución del proyecto. Identificando que los factores responsables de los mismos, por mencionar algunos aspectos relevantes se tienen:

1.1. Demoras en el Trámite de Aprobación de los Estudios de Seguridad para el Personal de Obra
1.2. Condiciones Meteorológicas Adversas
1.3. Actualización de Requerimientos Técnicos en Diseños
1.4. Reprocesos por Intervención del Contratista Fase 2

Estos factores han tenido un impacto significativo en el avance del proyecto, dado que el proceso constructivo sigue un orden específico que debe mantenerse para asegurar la correcta ejecución. Cada fase de construcción depende de la finalización y verificación de la fase anterior, lo que ha resultado en un efecto dominó sobre el cronograma del proyecto.

Para minimizar estos atrasos y garantizar que el proyecto continúe avanzando de manera efectiva, solicitamos que la interventoría y la entidad nos ayude con los siguientes puntos a consideración:

Es importante destacar que se ha dado prioridad a las actividades primordiales del proyecto, atendiendo los factores que han tenido un impacto significativo en el avance y la correcta ejecución de las diferentes frentes de obra, por medio de la implementación del plan de contingencia aportado por el Consorcio en el mes de Julio, se pretende aunar esfuerzos entre las partes interesadas, monitoreando y evaluando el avance del proyecto para asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos. Se realizarán ajustes en el plan de ejecución si es necesario, con el

fin de incrementar significativamente el ritmo de avance y alcanzar a minimizar cualquier posible desviación del cronograma que impida llegar a la fecha de terminación contractual.

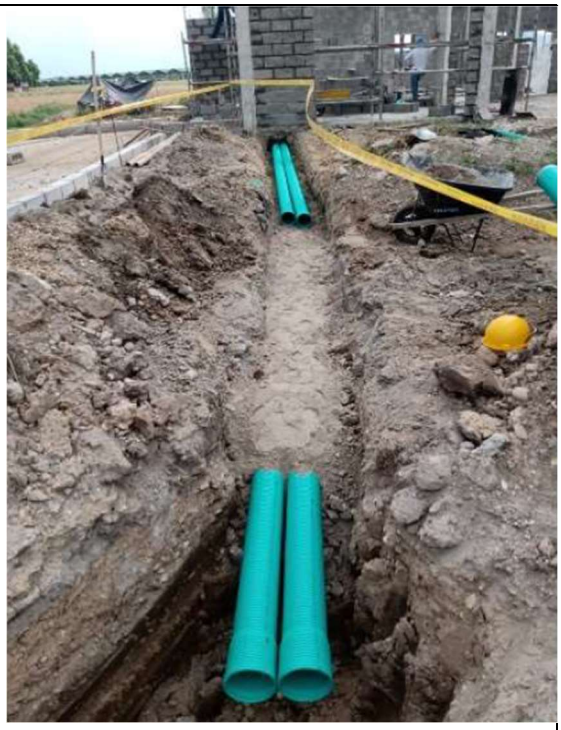
En resumen, el análisis gerencial de los porcentajes ejecutados proporciona una visión clara del progreso del proyecto y permite tomar decisiones estratégicas. En este caso particular, los resultados indican un retraso significativo entre lo proyectado y lo ejecutado.

## 4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

### 4.1. Registro fotográfico de obra ejecutada entre el 22 de agosto de 2024 y el 21 de octubre de 2024

| CERRAMIENTO EN POLISOMBRA H= 2,00 MTS | |
|---|---|
|  |  |
| LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO | |



**EXCAVACION MECANICA Y MANUAL**












**NIVELACIÓN, CONFORMACIÓN Y COMPACTACIÓN DE LA SUB-RASANTE**






**ANDEN EN CONCRETO DE 3000 PSI E**







**VIGAS AEREAS EN CONCRETO DE 4.000**







**ACERO DE REFUERZO ESTRUCTURAL FY: 420 MPA GR 60 -NTC 2289**



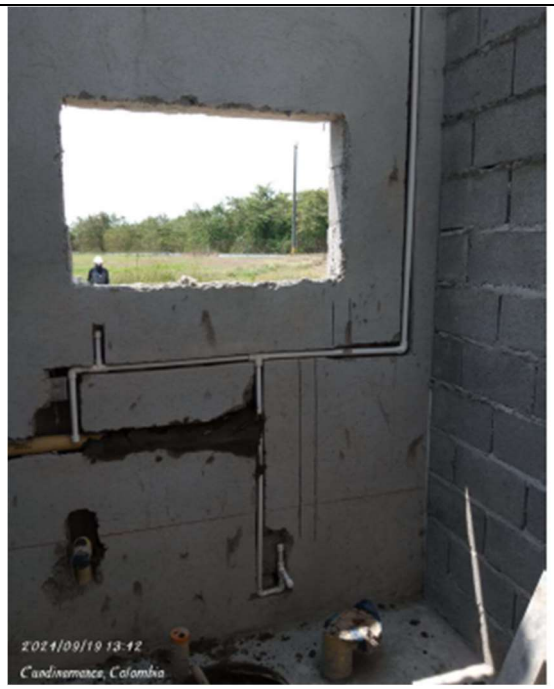


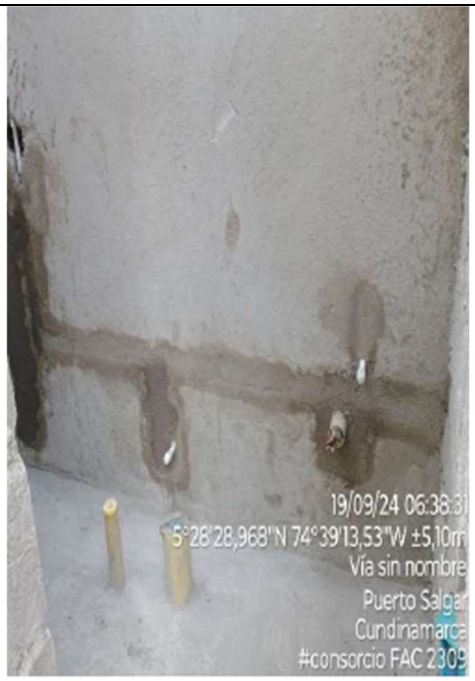


**MURO EN BLOQUE ESTRUCTURAL ABUJARDADO**




**TUBERÍA PVC PRESIÓN RDE**




**TUBERÍA PVC PRESIÓN RDE**





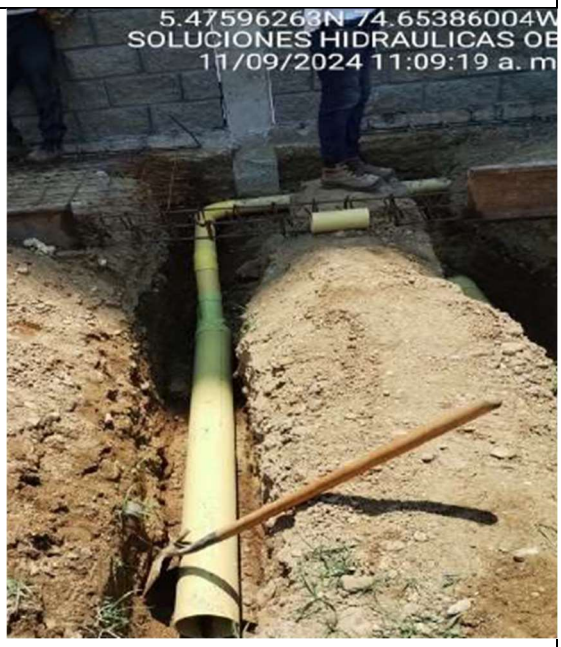


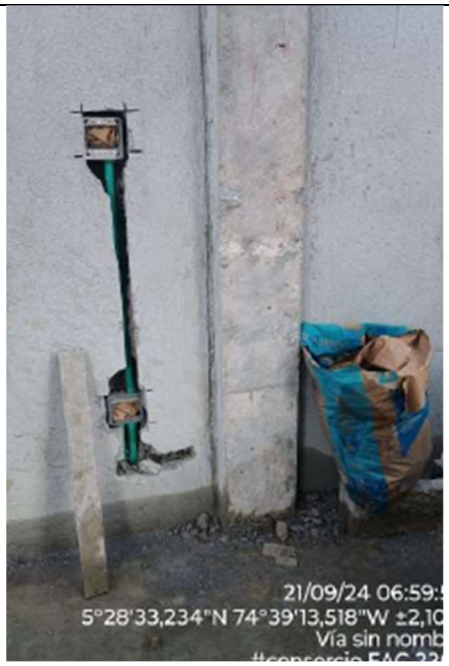




**TUBERÍA PVC SANITARIA Ø 6",**





| | |
|---|---|
|  |  |
| **REGATA PARA INSTALACIÓN DE TUBERÍA** | |
|  |  |
| **TUBERIA PVC.-C900 6"** | |
| | |
| **CAJA DE INSPECCIÓN DOBLE PARA MEDIA Y BAJA TENSIÓN,** | |

<table>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">BANCO DE DUCTOS SUBTERRÁNEO PVC - TDP</td></tr>
<tr><td>
</td><td></td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
|  |  |
| **PAÑETE IMPERMEABILIZADO MUROS 1:3** | |
|  |  |
| **PAÑETE INTERIOR, MUROS E= 15 MM** | |







**ALISTADO DE PISO EN CONCRETO IMPERMEABILIZADO DE 3000 PSI**







**ALISTADO DE PISO EN MORTERO 1:5**







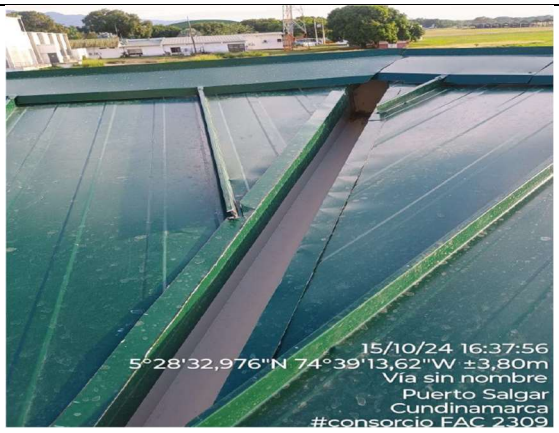
**ESTRUCTURA DE CUBIERTA EN PERFIL PHR METALICO**



**TEJA STEEL STANDING SEAM TIPO PANEL COLOR VERDE COLMENA O SIMILAR**




**FLANCHE EN LÁMINA**






**LOSA EN CONCRETO MR-41**









**SUMINISTRO E INSTALACION DE POZO PREFABICADO**





**CARCAMO EN CONCRETO 3000PSI**







## 5. OBJETIVOS MEDIBLES DEL PROYECTO Y CRITERIOS DE ÉXITO ASOCIADOS

Durante el periodo comprendido entre el 22 de agosto de 2024 y el 21 de octubre de 2024, se han llevado a cabo la ejecución de actividades preliminares de cerramiento en polisombra, movimiento de tierras, actividades de limpieza y demolición, excavaciones, llenos, armado de vigas aéreas de la estructura en concreto, armado de la mampostería incluyendo muro en bloque estructural liso y

abujardado, dinteles en concreto, pañete impermeabilizado muros 1:3, pañete interior, muros e= 15 mm, alistado de piso en concreto impermeabilizado, alistado de piso en mortero 1:5, losa en concreto mr-41, armado de anden perimetral en concreto, bordillo de confinamiento perimetral, suministro e instalación de estructura metálica, suministro e instalación de estructura de cubierta en perfil PHR metálico, suministro e instalación de Teja Steel Standing Seam tipo panel, flanches, cárcamos para cuartos técnicos, , suministro e instalaciones Hidráulicas de tubería PVC presión RDE 13.5 ø 1/2",ø 3/4" y 21 ø 2", punto sanitario ø 4", tubería PVC sanitaria ø 6", tubería PVC.-C900 6", suministro e instalación de pozo prefabricado, suministro e instalaciones de ductería para acometidas eléctricas tubería PVC - TDP de 4" y 6", cajas de inspección, banco de ductos subterráneo en PVC , cajas eléctricas (275), atención de actividades no previstas, entre otras actividades complementarias para mantener la ejecución del proyecto.

## 6. REQUISITOS DE ALTO NIVEL

El Representante legal del CONSORCIO FAC 2309, el ing. Julián Francisco Velásquez Molina, quien representa los aportes de los socios, condiciona a que el proyecto obtenga un pronto retorno de los recursos invertidos en la ejecución de cada una de las actividades, por lo que se recomienda un flujo de caja acorde a estas necesidades y de acuerdo con el avance de la ejecución de las actividades, cuyo avance será medido a través de actas de corte mensuales.

## 7. DESCRIPCIÓN DE ALTO NIVEL

### 7.1. El Proyecto Incluye

Ejecución de las obras de obra pública para la construcción de la fase iii de la torre de control del comando aéreo de combate no. 1 en puerto salgar Cundinamarca, de acuerdo con los planos y especificaciones entregados por la Fuerza Aérea Colombiana

### 7.2. El Proyecto excluye

Las licencias de construcción y demás solicitudes que no estén contempladas en el contrato firmado con la Fuerza Aérea Colombiana

Cualquier actividad que no haga parte del presupuesto incluido en los anexos técnicos del contrato, salvo aquellos que se pacten durante el tiempo de ejecución.

## 8. FACTORES CRÍTICOS DE ÉXITO

- Definición del alcance de cada ITEM basado en planos, detalles de construcción y especificaciones
- Imprevistos que generen cambios o dificultades en la ejecución general del proyecto
- Demora en el flujo de caja en las actas parciales de obra durante la ejecución del contrato
- Inadecuada estructuración de la línea base de costos.
- Adquisición de equipos y materiales de importación que dependen de terceros y tramites de importación
- Comunicaciones efectivas, aprobaciones y respuesta a destiempo a las inconsistencias y problemas de diseños
- Negación de créditos bancarios si no hay suficiente flujo de caja.
- Insuficiencia de mano de obra calificada, lo cual conllevaría a aumentar el presupuesto inicial trayendo consigo una baja en el estado de resultados.
- La fluctuación del dólar puede afectar la adquisición de insumos propios de obra.
- Horario laboral extendido, debido que en algunas ocasiones no se puede trabajar en horario laboral extendido.
- Desastres naturales.
- Dinámicas económicas que varían costo de los insumos
- Aprobación de ingreso del personal al sitio de obra

## 9. RECURSOS FINANCIEROS

El proyecto es asumido en un porcentaje del 50% por Construcciones y Consultorías YTV SAS y en un porcentaje del 50% Construcciones y Consultorías EFR SAS, Para el inicio de la ejecución del contrato se contará con un anticipo del 14.71% del valor del contrato por $656.231.375 con el cual se financiará el inicio del proyecto.

El flujo posterior se cubrirá por medio de las actas de corte parcial que se cobre a la entidad dentro de los plazos contractuales.

A través de mecanismos convencionales (No programados o mesas de trabajo), el CONSORCIO FAC 2309, pondrá en conocimiento de las partes actividades que sobrepasen el presupuesto o cuando exista un sobre costo, o la programación tenga un desface de más del 3%, por tal motivo el nivel de autoridad es inclusivo. (Nivel medio-alto)

## 10. LISTA DE INTERESADOS

### 10.1. Matriz de poder/Interés

<table>
<tr><td rowspan="4">PODER</td><td rowspan="2">ALTO</td><td>MANTENER INFORMADOS</td><td>GESTIONAR ALTAMENTE</td></tr>
<tr><td>Comunidad aledaña<br>Supervisión de la Fuerza Aérea Colombiana</td><td>Patrocinador<br>Área Técnica<br>Interventoría<br>Fuerza Aerea Colombiana</td></tr>
<tr><td rowspan="2">BAJO</td><td>COMUNICACIÓN DE GENERALIDADES</td><td>MANTENER INFORMADOS</td></tr>
<tr><td>Entidades de Control y Soporte</td><td>Fiduciaria<br>Proveedores<br>Mano de obra calificada<br>Mano de Obra No calificada</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">BAJO</td><td>ALTO</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="3">INTERES</td></tr>
</table>

### 10.2. Partes Interesadas

| INTERESADO | FUNCIÓN |
|---|---|
| Patrocinador | Será el CONSORCIO FAC 2309 identificado con NIT 901.768.374-4, representado legalmente por JULIÁN FRANCISCO VELASQUEZ MOLINA, identificado con CC 1.020.765.399 de integrado por: CONSTRUCCIONES Y CONSULTORIAS YTV SAS con el 50% de participación, y CONSTRUCCIONES Y CONSULTORIAS EFR SAS con el 50% de participación, quienes aportarán los recursos necesarios para el desarrollo del proyecto.<br>También tendrán como función administrar a nivel financiero, de recursos técnicos y humanos del proyecto, para brindar los apoyos si se requieren. |
| Gerente del Proyecto | Será quien tendrá la misión de gestionar y ejecutar todas las fases del proyecto, en cabeza del ingeniero Daniel Cardenas |
| Fiduciaria | ALIANZA FIDUCIARIA tiene la función de administrar y controlar el anticipo proveniente del ente contratante. |
| Área técnica | Dirigir y supervisar el desarrollo de la ejecución del proyecto. |
| Interventoría | Será la compañía CONSULTORES DEL OCCIDENTE SAS, su función es supervisar y velar por el cumplimiento de la parte técnica y financiera del proyecto. |
| Entidad | Los recursos para la realización del proyecto serán desembolsados por la FUERZA AEREA COLOMBIANA Participación activa en las obras, los trabajos serán realizados en Puerto Salgar Cundinamarca y muchos impuestos lo beneficiarán. |
| Comunidad aledaña | N/A |
| Proveedores | Debido a las actividades de ejecución del proyecto, los proveedores jugarán un papel importante en el desarrollo de las obras. |
| Mano de Obra calificada | Se dispondrá de personal de la zona para los profesionales a contratar |
| Mano de Obra no calificada | Aportada en su gran mayoría por las comunidades líderes de la zona en atención a la recomendación o instructivo de la entidad contratante. |
| Entidades de Control y Soporte | Todas las entidades que aporten o intervengan en la ejecución del proyecto. |

# 11. CRITERIO DE SALIDAS DEL PROYECTO

## 11.1. Entrega de los trabajos al cliente

- Memorias, Cortes.
- Entrega de paz y salvos de personal y proveedores.
- Cierre de presupuesto y del proyecto.
- Programación de plan posventas y manual de operación y mantenimiento

# 12. DIRECTOR DEL PROYECTO, RESPONSABILIDADES Y NIVELES DE AUTORIDAD

Como director de Obra se asignó al Ingeniero Jhon Reyes, el cual tiene a cargo las siguientes responsabilidades:

- Ejecutar el Proyecto
- Realizar seguimiento y control al desarrollo adecuado del proyecto implementando los procesos que considere pertinentes de acuerdo con su experiencia; que permita llevar al éxito el proyecto de acuerdo con los lineamientos establecidos en esta acta.
- Controlar el cronograma de obra, con apoyo de la oficina de Gerencia de Proyectos y obras civiles.
- Control del presupuesto de obra, con apoyo de la oficina de Gerencia de Proyectos y obras civiles.
- El nivel de autoridad es de un rango alto, ya que es quien realiza ejecución, seguimiento y control al estado del contrato.
- Mantener Informado al CONSORCIO FAC 2309

## 13. SITUACIÓN FINANCIERA DEL PERIODO

El CONSORCIO FAC 2309 informa que suscribió un contrato de fiducia mercantil irrevocable para la administración de los recursos recibidos a título de anticipo, celebrado entre CONSTRUCCIONES Y CONSULTORIAS YTV S.A.S y CONSTRUCCIONES Y CONSULTORIAS EFR S.A.S (quienes integran el CONSORCIO FAC 2309) y Alianza Fiduciaria S.A. identificada con el NIT. 860.531.315-3, el día veinticinco (25) de octubre de dos mil veintitrés (2023), contrato que se encuentra vinculado a BANCOLOMBIA a través de la Cuenta AHORROS No. 04000008340 desde el 29/11/2023 (D/M/A) la cual se denomina ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS, en este momento se encuentra ACTIVA y ha presentado un adecuado manejo de acuerdo con las normas y políticas de Bancolombia.

Para la ejecución de la obra pública para la construcción de la fase III de la torre de control del comando aéreo de combate no. 1 en puerto salgar Cundinamarca", el consorcio toma decisiones financieras adecuadas para garantizar la continuidad y el éxito del proyecto en términos de ejecución y

cumplimiento de los objetivos establecidos. Por lo que se presentó un plan de inversión del anticipo con una proyección de amortización enfocado en 5 capítulos:

| | FUERZA AÉREA COLOMBIANA | | | | Código | GA-JELOG-FR-383 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | FORMATO PLAN DE INVERSIÓN DEL ANTICIPO INICIAL | | | | Versión | 1 |
| | | | | | Vigencia | 23/03/2022 |
| FECHA | 18/12/2023 | | | | | |
| CONTRATO No. | 196-00-A-COFAC-DIFRA-2022 | | | | | |
| OBJETO DEL CONTRATO | CONSTRUCCIÓN COMEDOR DE ALUMNOS EN ESUFA | | | | | |
| VALOR DEL ANTICIPO | $ 656.231.375,00 | | | | | |
| PORCENTAJE DEL ANTICIPO | 14,71% | | | | | |
| CONTRATISTA | CONSORCIO FAC 2309 | | | | | |
| INTERVENTOR Ó SUPERVISOR | CONSORCIO GAP | | | | | |
| **Nº** | **CONCEPTO** | **ITEM** | **VALOR ASIGNADO** | **% ASIGNADO POR ITEM** | **FORMA DE PAGO** | **FECHA ESTIMADA PAGO** |
| 1 | COMPRA DE MATERIALES | Materiales Petreos | $ 8.000.000,00 | 1,22% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | Acero | $ 34.000.000,00 | 5,18% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | Bloque | $ 15.000.000,00 | 2,29% | Coompra | 30/01/2024 |
| | | Equipos | $ 172.680.981,29 | 26,31% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | **SUBTOTAL** | **$ 229.680.981,29** | **35,00%** | | |
| 3 | ALQUILER DE EQUIPOS Y MAQUINARIA | Retroexcavadora | $ 12.000.000 | 1,83% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | Mezcladora | $ 2.000.000 | 0,30% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | Saltarin | $ 1.000.000 | 0,15% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | Formaleta | $ 10.000.000 | 1,52% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | Camioneta | $ 15.000.000 | 2,29% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | **SUBTOTAL** | **$ 40.000.000,00** | **6,10%** | | |
| 4 | PAGO SALARIOS PERSONAL MANO DE OBRA | Salarios nomina | $ 32.811.569 | 5,00% | Corte | 30/01/2024 |
| | | Salarios nomina | $ 32.811.569 | 5,00% | Corte | 15/02/2024 |
| | | Salarios nomina | $ 32.811.569 | 5,00% | Corte | 28/02/2024 |
| | | Salarios nomina | $ 32.811.569 | 5,00% | Corte | 15/03/2024 |
| | | **SUBTOTAL** | **$ 131.246.276,00** | **20,00%** | | |
| 5 | SUBCONTRATOS RELACIONADOS CON LA EJECUCIÓN DE LA OBRA | Sub contrato | $ 209.680.981 | 31,95% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | Sub contrato hidrosanitario | $ 20.000.000 | 3,05% | Anticipo | 15/01/2024 |
| | | Sub contrato de estructura | $ 25.623.138 | 3,90% | | |
| | | **SUBTOTAL** | **$ 255.304.118,51** | **38,90%** | | |
| **TOTAL ANTICIPO** | | | **$ 656.231.375,80** | **100,00%** | | |

Hasta la fecha, la fuerza Aeroespacial de Colombia realizó un desembolso mediante la fiducia a título de anticipo por valor de $656.231.375,12 con cargo al rubro C-1502-0100-34-0-1502088-02 Rec 11 de la vigencia del 2023, para ser cancelado con cargo al PAC del mes de diciembre de 2023 y/o ser constituida en cuentas por pagar para ser canceladas en el primer trimestre de la vigencia 2024, equivalente al 14.71% del valor del contrato, a la fecha de corte de obra se amortizó una cuantía equivalente al 100% del valor total como anticipo, el consorcio por lo tanto realizó transacciones en 10 operaciones de fiducia de la siguiente manera:

| ORDENES DE FICUDIA CONSORCIO FAC2309 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **FECHA CARGA** | **No ORDEN** | **CONCEPTO** | **TERCERO** | **DOC TERCERO** | **CUENTA TERCERO** | **ESTADO DEL GIRO** | **VALOR DEL GIRO** | **FECHA DE GIRO** |
| | | | | | | | | |
| 14/05/2024 | 490603 | **OP 01** REEMBOLSO ANT 1 CONTRATO 003 SUM E INST. AGENTE LIMPIO | CONSORCIO FAC 2309 | 901.768.674 | 65200003120 | PAGADA | **$ 122.420.919** | 16/05/2024 |
| 14/05/2024 | 490604 | **OP 01** REEMBOLSO ANT. 1 COMPRA ACERO, ALAMBRE Y MALLA | CONSORCIO FAC 2309 | 901.768.674 | 65200003120 | PAGADA | **$ 65.641.454** | 16/05/2024 |
| 14/05/2024 | 490605 | **OP 01** REEMBOLSO CONTRATO MANO DE OBRA | CONSORCIO FAC 2309 | 901.768.674 | 65200003120 | PAGADA | **$ 20.250.000** | 16/05/2024 |
| 12/06/2024 | 577800 | **OP 02** REINTEGRO ANT 1 ACOMETIDAS | CONSORCIO FAC 2309 | 901.768.674 | 65200003120 | PAGADA | **$ 77.828.122** | 13/06/2024 |
| 12/06/2024 | 578302 | **OP 03** DEVOLUCIÓN PRESTAMO ANT 2 COULOMB SAS | ITERCON SA SUC COL | 900.465.022 | 263053761 | PAGADA | **$ 140.000.000** | 13/06/2024 |
| 13/06/2024 | 577746 | **OP 04** REINTEGRO ANT CONTRATO AGENTE LIMPIO | VIAS VERDES 2306 | 901.735.244 | 263869018 | PAGADA | **$ 17.726.055** | 13/06/2024 |
| 2/07/2024 | 587435 | **OP 05** PAGO SALDO ANT 2 ACOMETIDAS | COULOMB TECNOLOGIA | 900.888.919 | 3320002247 | PAGADA | **$ 86.788.978** | 2/07/2024 |
| 13/06/2024 | 578468 | **OP 06** ANT. SUMINISTRO CONCRETO | CONCRETOLIMA | 900.180.449 | 6838753842 | PAGADA | **$ 27.488.833** | 13/06/2024 |
| 29/07/2024 | 518816 | **OP 07** REMBOLSO PAGO NÓMINAS ABRIL MAYO-24 | CONSORCIO FAC 2309 | 901.768.674 | 65200003120 | PAGADA | **$ 22.235.425** | 1/08/2024 |
| 29/07/2024 | 518818 | **OP 08** REMBOLSO PAGO PLANILLAS SEGURIDAD SOCIAL | CONSORCIO FAC 2309 | 901.768.674 | 65200003120 | PAGADA | **$ 5.807.200** | 1/08/2024 |
| 1/08/2024 | 518815 | **OP 09** PAGO ANTICIPO COMPRA BLOQUES CEMENTO | PREFABRICADOS ÉXITO | 830.083.138 | 3523545038 | PAGADA | **$ 49.017.800** | 1/08/2024 |
| 30/07/2024 | 518819 | **OP 10** REEMBOLSO PAGO NÓMINAS JUNIO-24 | CONSORCIO FAC 2309 | 901.768.674 | 65200003120 | PAGADA | **$ 21.026.599** | 1/08/2024 |
| | | | | | | **TOTAL** | **$ 656.231.385** | |

Estos valores reflejan el uso de los recursos financieros hasta la fecha, manteniendo un control y registro adecuado de los gastos realizados en el proyecto. Así mismo, el Consorcio se encuentra en proceso de liquidación del contrato de fiducia mercantil irrevocable para la administración de los recursos recibidos a título de anticipo, y entrega de los excedentes por rendimientos financieros del contrato a la Entidad Estatal

En consecuencia, el valor que corresponda a los excedentes debe ser informado por la Fiduciaria a la Entidad Estatal para que ésta registre el abono en la proporción correspondiente.

## 14. PLAN DE GERENCIA

Durante el primer corte de implementación del plan de gerencia de proyecto para la construcción de la obra pública para la construcción de la fase III de la torre de control del comando aéreo de combate No. 1 en puerto salgar Cundinamarca se están llevando a cabo las siguientes actividades:

- Revisión y familiarización con la documentación del proyecto: La gerencia del proyecto está revisando detenidamente el plan de ejecución, el presupuesto y

los cronogramas para comprender los detalles del proyecto y establecer una base sólida para la implementación.

- Reunión de lanzamiento del proyecto: Se ha llevado a cabo una reunión de lanzamiento del proyecto con el equipo de construcción y otras partes interesadas clave. Durante esta reunión, se comunicaron los objetivos del proyecto, las expectativas y las responsabilidades de cada miembro del equipo.
- Designación de roles y responsabilidades: La gerencia del proyecto ha asignado y confirmado los roles y responsabilidades específicas dentro del equipo de construcción. Esto incluye definir los líderes de los diferentes aspectos del proyecto, como la construcción, la gestión de recursos y el control de calidad.
- Coordinación de recursos: Se ha coordinado la disponibilidad de los recursos necesarios para el inicio de la construcción. Esto implica asegurar la adquisición oportuna de los equipos, materiales y la contratación de la mano de obra necesaria para llevar a cabo las tareas de construcción.
- Inspección inicial del sitio: Se ha realizado una inspección exhaustiva del sitio de construcción para evaluar su estado y asegurarse de que esté listo para comenzar el trabajo. Se han identificado y abordado posibles problemas o riesgos asociados con el sitio.
- Implementación del sistema de control de calidad: La gerencia del proyecto ha desarrollado e implementado un sistema de control de calidad para asegurar que la construcción cumpla con los estándares y requisitos establecidos. Se han establecido procedimientos y protocolos para realizar inspecciones y pruebas durante el proceso de construcción.
- Plan de seguridad en el sitio de construcción: Se ha desarrollado e implementado un plan de seguridad en el sitio de construcción. Esto incluye la identificación de riesgos potenciales, la implementación de medidas de seguridad adecuadas y la capacitación del personal en prácticas seguras de trabajo.
- Establecimiento de canales de comunicación: Se han establecido canales de comunicación efectivos con el equipo de construcción y las partes interesadas

clave. Esto garantiza una comunicación fluida y oportuna, permitiendo una coordinación eficiente y la resolución rápida de problemas.

Estas son algunas de las formas en que se está implementando el plan de gerencia de proyecto durante el primer mes de construcción de la OBRA PÚBLICAPARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FASE III DE LA TORRE DE CONTROL DEL COMANDO AÉREO DE COMBATE NO. 1 EN PUERTO SALGAR CUNDINAMARCA. Cabe destacar que estas actividades se llevan a cabo de manera simultánea y se ajustan según las necesidades específicas del proyecto.

## 15. COMPRAS, PROCESO DE SELECCIÓN DE PROVEEDORES

Desde la gerencia del proyecto, el manejo de las compras y el proceso de selección de proveedores se lleva a cabo de la siguiente manera durante el primer corte de OBRA PÚBLICAPARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA FASE III DE LA TORRE DE CONTROL DEL COMANDO AÉREO DE COMBATE NO. 1 EN PUERTO SALGAR CUNDINAMARCA:

- **Identificación de necesidades de compra:** La gerencia del proyecto trabaja en estrecha colaboración con el equipo de construcción y otras partes interesadas para identificar las necesidades de compra, como materiales de construcción, equipos y servicios especializados.
- **Definición de requisitos y especificaciones:** Se establecen los requisitos y especificaciones técnicas necesarios para cada compra. Esto implica determinar las características, la calidad, las cantidades y cualquier otro detalle relevante que los proveedores deben cumplir.
- **Búsqueda y evaluación de proveedores**: Se realiza una búsqueda exhaustiva de proveedores potenciales que puedan satisfacer los requisitos establecidos. La gerencia del proyecto evalúa a los proveedores en función de su experiencia, disponibilidad, capacidad técnica, capacidad de entrega, reputación y precios competitivos.

- **Solicitud de cotizaciones o propuestas**: Se solicitan cotizaciones o propuestas a los proveedores preseleccionados. Estos documentos deben incluir información detallada sobre los productos o servicios ofrecidos, los plazos de entrega y los precios.
- **Evaluación y comparación de cotizaciones:** La gerencia del proyecto revisa y compara las cotizaciones recibidas de los proveedores. Se evalúan aspectos como el cumplimiento de los requisitos, la calidad de los productos o servicios, el tiempo de entrega y el costo total.
- **Negociación y selección de proveedores:** Si es necesario, se inician negociaciones con los proveedores para obtener mejores condiciones, precios o términos contractuales. Una vez completadas las negociaciones, se selecciona al proveedor más adecuado y se procede con la formalización del contrato.
- **Establecimiento de acuerdos y contratos:** La gerencia del proyecto se encarga de formalizar los acuerdos y contratos con los proveedores seleccionados. Estos documentos deben incluir los términos y condiciones acordados, los plazos de entrega, las garantías, los pagos y cualquier otra cláusula relevante.
- **Seguimiento y gestión de proveedores:** Durante el primer mes de construcción, la gerencia del proyecto realiza un seguimiento continuo de los proveedores para garantizar que cumplan con los términos del contrato y las expectativas establecidas. Se gestionan los pedidos, se realiza un control de calidad y se resuelven cualquier problema o discrepancia que pueda surgir.

El manejo de las compras y el proceso de selección de proveedores es una tarea crítica para garantizar el suministro adecuado de materiales y servicios necesarios para la construcción de la obra pública para la construcción de la fase III de la torre de control del comando aéreo de combate no. 1 en puerto salgar Cundinamarca. La gerencia del proyecto se asegura de seguir un enfoque riguroso y estratégico para seleccionar a los proveedores más adecuados y establecer relaciones sólidas con ellos.

## 16. SITUACIÓN JURÍDICA DEL PERIODO

A la fecha de presentación del corte de obra No.1 la situación jurídica del proyecto de construcción la obra pública para la construcción de la fase III de la torre de control del comando aéreo de combate No. 1 en puerto salgar Cundinamarca ha tenido las siguientes modificaciones:

- El día 17 del mes de mayo de 2024 Las partes contratantes, de común acuerdo suspenden la ejecución del contrato No 121-00-A-COFAC-DIFRA-2023, por una Infiltración de aguas servidas en la cimentación en construcción, específicamente ubicada en el eje 1 afectando la ejecución de las zapatas N1 y B1. derivadas de la presencia de la tubería de grees de 36" que se encuentra rota y habilitada para aguas combinadas verificadas en visita técnica de la supervisión, la interventoría y el contratista de obra.

  a) Teniendo en cuenta las anteriores razones, las partes contratantes, de común acuerdo suspenden la ejecución del contrato bajo los siguientes términos:
  b) La suspensión del contrato será de hasta 19 días calendario, contados a partir de la suscripción de la presente diligencia. (Los días serán entre el 17 mayo y el 04 de junio de 2024)
  c) El término de suspensión no se contabiliza para los efectos de los plazos de entrega.
  d) No se exigirá al contratista ampliación en su vigencia de la garantía única, pero una vez reanudado el contrato, mediante la respectiva acta, el contratista procederá a efectuar la modificación de la garantía única, a fin de actualizar su vigencia y amparos.
  e) La presente acta no modifica las demás condiciones establecidas en el contrato, tales como precios y cantidades de obra.

f) Superados los inconvenientes que justificaron la suspensión, se reiniciarán los trabajos, previa elaboración y suscripción de la respectiva acta de reiniciación. Se establece como fecha tentativa de reiniciación el 05 de junio de 2024, sin embargo, se aclara que puede reiniciarse en una fecha anterior a la planeada, de subsanarse y/o dar por superados los motivos por los cuales se suspendió el contrato.
g) Esta novedad será informada a la Compañía Aseguradora o Entidad Bancaria garante del contrato.

- El día 05 del mes de junio de 2024 Las partes contratantes, de común acuerdo suscriben la reactivación de la obra correspondiente al contrato No. 121-00-A-COFAC-DIFRA-2023 teniendo en cuenta que las causales de suspensión que afectaron al proyecto han sido debidamente resueltas al implementar una serie de trabajos de contingencia que permitieron superar los obstáculos previamente enfrentados.

Una vez suscrita el acta de reinicio de obra, se evidente que durante el tiempo de ejecución de obra del corte de Obra No. 1, la situación jurídica del proyecto se encuentra en regla y sin inconvenientes. Esto implica que se han cumplido todos los requisitos legales y se ha llevado a cabo el proceso de contratación y formalización de acuerdos con proveedores, contratistas y otras partes involucradas de acuerdo con la legislación vigente.

La gerencia del proyecto ha trabajado diligentemente para asegurarse de que se hayan realizado todos los trámites y permisos necesarios para iniciar la construcción. Se han obtenido los permisos de construcción correspondientes y se ha verificado que el proyecto cumple con las normas y regulaciones establecidas por las autoridades competentes.

Además, se han establecido contratos y acuerdos legales con los proveedores y subcontratistas involucrados en el proyecto. Estos contratos especifican los

derechos y obligaciones de cada parte, los términos de pago, las garantías y otros aspectos legales relevantes.

La gerencia del proyecto ha llevado a cabo una revisión legal exhaustiva para asegurarse de que no haya disputas legales pendientes, restricciones o cualquier otro problema que pueda afectar negativamente la ejecución del proyecto.

En resumen, en el primer periodo de la construcción, la situación jurídica se encuentra en buen estado, lo que proporciona una base sólida y legalmente sólida para el desarrollo exitoso del proyecto.

## 17. SITUACIÓN FINANCIERA DEL PERIODO

Durante el periodo correspondiente al Corte de Obra No, 01, es común que los gastos iniciales sean más altos debido a la fase de planificación, preparación del sitio y adquisición de materiales y equipos. Algunas de las características típicas de la situación financiera en este período

- El retraso en el pago de las actas parciales de obra, generan penalizaciones e incertidumbre, al igual con proveedores y subcontratistas al igual, los costos financieros aumentan, por el incremento del tiempo en obra,
- La falta de fondos puede llevar a una paralización de actividades, lo que provoca retrasos en el cronograma, reduciendo el margen de benefe3cicio del proyecto, afectando su rentabilidad.
- Inversión inicial: Durante el periodo del corte de obra No. 1, se realiza una inversión considerable en la compra de materiales de construcción, equipos y contratación de personal. Estos gastos iniciales pueden tener un impacto significativo en la situación financiera del proyecto.

- Desembolsos de capital: Durante esta etapa inicial, se están realizando desembolsos de capital importantes para cubrir los costos asociados con el

inicio de la construcción, como la contratación de contratistas y subcontratistas, permisos de construcción y otros gastos relacionados.

- Flujo de efectivo negativo: Debido a los desembolsos de capital y los gastos iniciales, es posible que el proyecto experimente un flujo de efectivo negativo durante este periodo. Esto significa que los gastos pueden superar los ingresos generados en este momento.
- Planificación financiera: Durante el primer periodo, la gerencia del proyecto debe tener una planificación financiera sólida para asegurarse de que los recursos financieros estén disponibles para cubrir los gastos iniciales y mantener un flujo de efectivo adecuado a lo largo del proyecto.
- Evaluación y ajustes: Durante este período, es importante realizar una evaluación financiera periódica para monitorear los costos y los ingresos del proyecto. Esto permite realizar ajustes o tomar medidas correctivas si es necesario para mantener la salud financiera del proyecto.

## 18. SITUACIÓN CONTABLE DEL CONSORCIO DURANTE EL PERIODO

Registro de ingresos: Durante este periodo, el Consorcio registró los ingresos correspondientes a los pagos iniciales por parte del cliente, financiamiento externo o aportes de los consorciados. Estos ingresos se registraron en las cuentas contables adecuadas, como cuentas por cobrar o capital social.

Gastos: Durante esta etapa, el Consorcio incurrió en gastos iniciales relacionados con la planificación y preparación del proyecto. Estos gastos incluyeron honorarios profesionales, costos de permisos, estudios técnicos, adquisición de equipos o materiales, entre otros. Los gastos iniciales se registraron como gastos y se reflejaron en las cuentas contables correspondientes.

Control de costos: Durante el primer periodo, el Consorcio llevó un estricto control de costos para monitorear y registrar los gastos en relación con el presupuesto establecido. Se establecieron sistemas de contabilidad adecuados

para registrar y clasificar los costos por categorías, como mano de obra, materiales, subcontratos, entre otros.

Control de ingresos y pagos: El Consorcio mantuvo un registro detallado de los ingresos y pagos relacionados con el proyecto. Esto implicó registrar los pagos recibidos de los clientes, los pagos a proveedores y contratistas, así como otros flujos de efectivo relevantes. Se mantuvieron cuentas bancarias y registros contables actualizados para asegurar un adecuado control financiero.

## 19. DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN O PROBLEMA QUE SE ESTÁ ABORDANDO

Desde un aspecto gerencial, se ha identificado que el proyecto podría enfrentar un desafío significativo relacionado con el incremento de los precios en los materiales. La escasez de algunos materiales nacionales ha complicado la adquisición de los insumos necesarios para la ejecución del proyecto, lo que podría generar un posible sobrecosto que no fue contemplado inicialmente en el presupuesto contractual.

El equipo gerencial ha llevado a cabo estudios de mercado y ha constatado las dificultades para obtener los materiales especificados en el presupuesto contractual. Ante esta situación, se hace necesario buscar alternativas, como la búsqueda de proveedores adicionales, para poder obtener los materiales requeridos. Sin embargo, esta búsqueda de proveedores adicionales puede aumentar los costos y potencialmente ocasionar retrasos en el cronograma establecido.

La situación actual plantea un desafío futuro, ya que aún no se ha experimentado directamente el impacto financiero ni en los plazos del proyecto. Es fundamental que el equipo gerencial aborde esta situación de manera oportuna y efectiva para mitigar las posibles consecuencias negativas.

Como parte de las estrategias para hacer frente a este problema, el equipo gerencial tiene previsto presentar propuestas específicas a través de comités de obra y/o mediante la presentación de oficios a la interventoría. Estas propuestas

buscarán identificar proveedores confiables que puedan suministrar los materiales necesarios, minimizando así el impacto en los costos y garantizando la calidad requerida. Además, se llevará a cabo un análisis detallado del mercado y se realizarán evaluaciones exhaustivas de las opciones disponibles para respaldar estas propuestas.

El equipo gerencial está comprometido en encontrar soluciones efectivas que permitan anticiparse a este posible desafío y asegurar el éxito del proyecto en términos de calidad, tiempo y costos. Se buscará gestionar de manera eficiente la adquisición de materiales, adoptando medidas proactivas para superar los obstáculos presentes y cumplir con los objetivos establecidos.

- Las aprobaciones de los estudios de seguridad para el ingreso del personal, es un aspecto crucial para garantizar rendimientos óptimos y cumplimiento de los plazos del proyecto
- La aprobación de ingreso de materiales, equipos y maquinaria es importante para mitigar pérdidas de tiempo y disponibilidad de estas
- Incongruencia en los planos arquitectónicos y lista de detalle de materiales e insumos de obra.
- Deficiencia en las especificaciones técnicas en algunos ítems como lo son las carpinterías en madera y metálicas, nombran el tipo de material, pero no se realiza la identificación o localización en los planos arquitectónicos.
- Se evidencio y se reportó la falta de detalles constructivos en la estructura de la cubierta según diseños entregados por la entidad, donde no se contemplaron las limahoyas entre los ejes D13 – F9 entre los ejes L13-H9, adicionalmente los niveles finales de la cubierta No garantizan que la llegada de la canal de las Limahoyas descargue en la viga canal de concreto y lo haga por la parte superior del muro de la canal, lo que futuro podría presentar problemas de filtración.

- Los planos arquitectónicos no incluyen el detalle constructivo del andén perimetral, lo que representa una omisión crítica. Es fundamental considerar que este andén debe contar con una viga de confinamiento debido a las socavaciones que puede provocar la lluvia, dada la topografía y el nivel del terreno en el que se encuentra el proyecto. Esta viga es esencial para garantizar la rigidez y estabilidad del andén, previniendo daños estructurales y posibles fallos en el futuro. La falta de este detalle en los planos puede comprometer la integridad del proyecto, resultando en potenciales riesgos de seguridad y en la necesidad de futuras correcciones que podrían incrementar costos y generar retrasos.

- En el transcurso del proyecto de construcción, se ha identificado la falta de detalles constructivos específicos en la viga canal. Esta omisión ha llevado a la necesidad de realizar una actividad no prevista en el plan original. Como resultado, se están experimentando retrasos significativos en la obra, debido a la elaboración y presentación de la documentación adicional requerida para la aprobación por parte de la interventoría y la entidad correspondiente.

- En el marco de la ejecución del proyecto de los cuartos técnicos, se identificó una falencia crítica: la omisión de cárcamos, elementos necesarios para el funcionamiento adecuado del sistema. Esta deficiencia no estaba contemplada en el presupuesto ni en el plan de trabajo inicial, lo que generó la necesidad de realizar una actividad no prevista, esto ha causado retrasos significativos en el avance del proyecto. La inclusión de esta actividad adicional ha alterado el cronograma, impactando la fecha de finalización y afectando otros hitos del proyecto.

- En el proyecto actual, los cuartos eléctricos han sido diseñados para estar por debajo de los demás niveles. Sin embargo, se ha identificado un riesgo significativo asociado con esta decisión debido a las condiciones climáticas variables de la zona y la ubicación específica del proyecto;

El equipo gerencial está comprometido en asegurar que se resuelvan estas discrepancias de manera efectiva y oportuna, trabajando en estrecha colaboración

con la consultoría y siguiendo los procedimientos establecidos, sin embargo, no se dará inicio a la actividad hasta tener la respectiva aclaración.

## 20. ASPECTOS TÉCNICOS DEL SEGUNDO CORTE

Desde el punto de vista gerencial, el aspecto técnico del proyecto durante el primer periodo incluyó las siguientes consideraciones:

- Planificación técnica: La gerencia del proyecto elaboró una planificación técnica detallada que definió los objetivos, los entregables y los hitos clave del proyecto. Se identificaron las actividades técnicas necesarias para lograr esos objetivos y se establecieron los plazos correspondientes.
- Selección y coordinación del equipo técnico: La gerencia del proyecto se aseguró de contar con un equipo técnico competente y capacitado para llevar a cabo las actividades planificadas. Se coordinaron y asignaron responsabilidades claras a cada miembro del equipo técnico.
- Gestión de recursos técnicos: La gerencia del proyecto se encargó de asegurar la disponibilidad y el acceso a los recursos técnicos necesarios para el desarrollo del proyecto. Esto incluyó equipos, herramientas, software y materiales adecuados para cada etapa del proyecto.
- Control de calidad: Se implementó un sistema de control de calidad para garantizar que las actividades técnicas se realizaran de acuerdo con los estándares y especificaciones establecidas. Se realizaron inspecciones, pruebas y revisiones técnicas periódicas para garantizar la calidad del trabajo realizado.
- Manejo de cambios técnicos: Durante el primer periodo, surgieron cambios técnicos en el proyecto debido a descubrimientos en el sitio, nuevas especificaciones o ajustes requeridos. La gerencia del proyecto evaluó y gestionó estos cambios, asegurando que se realizaran de manera eficiente y minimizando su impacto en el cronograma y el presupuesto.
- Comunicación técnica: Se establecieron canales de comunicación efectivos para mantener una comunicación fluida entre el equipo técnico, los

contratistas y las partes interesadas. Esto facilitó la transmisión de información técnica relevante, la resolución de problemas y la toma de decisiones basadas en datos técnicos.

- Evaluación del avance técnico: La gerencia del proyecto monitoreó y evaluó regularmente el avance técnico del proyecto, asegurándose de que las actividades se realizaran según lo planeado. Se generaron informes de progreso y se tomaron medidas correctivas si era necesario.

## 21. LAS CONCLUSIONES PRINCIPALES DEL INFORME:

En base a la información proporcionada, se pueden extraer las siguientes conclusiones de manera gerencial:

a. El proyecto se enfrenta a desafíos significativos relacionados con el incremento de precios en los materiales, lo cual podría generar un posible sobre costo y retrasos en el cronograma. Es necesario abordar esta situación de manera oportuna y efectiva para mitigar posibles consecuencias negativas.

b. Se han identificado problemas potenciales, mencionados en el capítulo anterior del presente informe, Se han realizado solicitudes de respuesta y seguimiento a las autoridades correspondientes para obtener claridad sobre este asunto.

c. Existen dificultades para conseguir los materiales propuestos en el presupuesto contractual, lo que podría requerir la búsqueda de alternativas y aumentar los costos del proyecto. Se están evaluando proveedores confiables y se buscará minimizar el impacto en los costos y garantizar la calidad requerida.

En resumen, el informe destaca los desafíos y problemas identificados en el proyecto, resaltando la importancia de abordarlos de manera oportuna y efectiva. Además, se resalta la necesidad de claridad en los aspectos técnicos, la búsqueda de alternativas en la adquisición de materiales, y el seguimiento de los trámites y autorizaciones necesarios para el desarrollo del proyecto.

## 22. METAS Y OBJETIVOS PROPUESTOS PARA EL SIGUIENTE CORTE

En base a la planificación estratégica y considerando los avances y desafíos actuales del proyecto, se han establecido metas y objetivos claros para el próximo corte de obra. Desde una perspectiva gerencial, se espera que el equipo se enfoque en los siguientes aspectos:

- Avance del cronograma: Se busca lograr el punto de equilibrio en el porcentaje acumulado vs ejecutado, trabajando de manera eficiente y cumpliendo con los plazos establecidos. El objetivo es alcanzar un avance, mediante la ejecución y finalización de las actividades programadas.
- Priorización de actividades primordiales: Se continuará dando prioridad a las actividades clave del proyecto, como son todos los trabajos de acabados e impermeabilizaciones, acabados de muros y/o enchapes, carpintería de metálica y en madera, toda la red de instalación hidráulica, eléctrica, RCI, instalación de equipos Hidráulicos y Eléctricos, urbanísticos, obras generales fundamentales para el progreso y la estabilidad general del proyecto, por lo que se buscará maximizar los recursos y esfuerzos en su ejecución.
- La planificación de actividades: La secuencia para la construcción de la fase III está claramente definida. Aunque existe un orden específico para la ejecución de las actividades, se ha previsto traslapar algunas de ellas con el objetivo de minimizar el atraso que actualmente enfrenta el proyecto. Es importante destacar que todas las actividades están condicionadas a la aprobación de los estudios de seguridad, lo cual es fundamental para proceder con la ejecución de estas.
- Horarios Extendidos de trabajo: para optimizar la mano de obra, se han implementado jornadas extensas superiores a las 10 horas diarias y se continuará con esta estrategia tanto para el personal de administración como para los contratistas y subcontratistas, incluyendo también jornadas durante los sábados. Esta medida busca maximizar la eficiencia y productividad en el sitio de construcción, asegurando que todas las áreas del proyecto avancen de acuerdo con el cronograma y contribuyendo a la reducción de retrasos.
- Control de costos: Se trabajará en la optimización y control de los costos del proyecto. Se implementarán medidas para reducir posibles sobrecostos,

manteniendo un seguimiento detallado de los gastos y buscando alternativas rentables en la adquisición de materiales y servicios.

- Garantía de calidad: Se reafirmará el compromiso con la calidad de ejecución y los estándares requeridos. Se establecerán mecanismos de control y supervisión para asegurar la correcta implementación de los procesos y la entrega de resultados de alta calidad, cumpliendo con las especificaciones técnicas y los requisitos del cliente.
- Comunicación efectiva: Se fomentará una comunicación fluida y efectiva tanto dentro del equipo de proyecto como con los stakeholders relevantes. Se promoverá la transparencia, el intercambio de información oportuna y la gestión adecuada de las expectativas, con el objetivo de mantener una colaboración eficiente y evitar posibles malentendidos.

Estas metas y objetivos establecidos para el próximo corte reflejan la visión gerencial del proyecto, orientada hacia el logro de resultados exitosos. El equipo se compromete a trabajar en conjunto, aplicando su experiencia y conocimientos, para superar los desafíos y cumplir con las expectativas planteadas, contribuyendo así al éxito general del proyecto.



**CONSORCIO FAC 2309**
**INFORME DE GERENCIA CORTE DE OBRA NO. 2**
**Gerente Responsable**
**Ing. Daniel Cárdenas Pardo**