FLUJO DE CAJA

Alcaldía Municipal de San Francisco
Departamento de Cundinamarca
17 de SEPTIEMBRE del 2025

LISTA DE DISTRIBUCIÓN

DEPENDENCIA	No. DE COPIAS
Original – interventoría del contrato	1

CONTROL DE VERSIONES

Versión	Descripción	Fecha	Responsable	Folios
1	Emisión original	SEPTIEMBRE 2025	CARLOS LOPEZ	6

ESTADO DE REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL CONTRATO DE OBRA

ELABORACION Y APROBACIÓN	Título Documento	**GEOTECNIA**		
	Documento No.	01		
	Responsable de elaboración	NOMBRE	FIRMA	FECHA
		ARQ CARLOS LOPEZ		SEPTIEMBRE DE 2025
	Responsable por revisión y aprobación	ARQ CARLOS LOPEZ		SEPTIEMBRE DE 2025
INFORME REMTIDO A:		**INTERVENTORIA DE CONTRATO**		

CRITERIOS DEL FLUJO DE CAJA

El flujo de caja de un proyecto de construcción constituye la herramienta financiera que permite visualizar la distribución de los recursos económicos en el tiempo, en función del avance físico de la obra. En este caso, el flujo de caja de la **Adecuación y Remodelación de la Plaza de Mercado y Plaza de Comidas del Municipio de San Francisco, Cundinamarca** se elaboró a partir del presupuesto oficial aprobado y de la programación detallada de actividades.

Este documento tiene como objetivo establecer, de manera clara y ordenada, los criterios bajo los cuales se definieron los montos y porcentajes de ejecución semanal, garantizando coherencia entre la planeación técnica y el comportamiento financiero del proyecto.

Para la elaboración del flujo de caja se tuvieron en cuenta los siguientes criterios fundamentales:

1. **Presupuesto oficial del contrato:**
   - El valor total de la obra asciende a **$5.222.362.600 COP**, incluyendo costos directos, indirectos, administración, imprevistos, utilidad e IVA.
   - La base de distribución corresponde a los capítulos del presupuesto, cada uno asociado a actividades constructivas específicas (preliminares, cimentación, estructura, cubierta, acabados, urbanismo, instalaciones, ampliaciones y pruebas complementarias).
2. **Horizonte temporal del proyecto:**
   - La programación de obra se definió en **15 semanas de ejecución efectiva**, distribuidas en jornadas regulares de **lunes a viernes de 7 horas diarias**, y con dos frentes de trabajo en paralelo.
   - Este plazo constituye la referencia para escalonar los pagos y proyectar la curva S acumulada.
3. **Secuencia lógica de construcción:**
   - La asignación de recursos en el tiempo se realizó respetando la secuencia técnica de la obra: primero preliminares, luego cimentación y estructura, seguido de instalaciones, acabados, urbanismo y finalmente limpieza y entrega.

- Esta secuencia asegura que los recursos fluyan de manera armónica con el avance físico real del proyecto.

4. **Proporcionalidad de AIU e IVA:**
   - Los rubros de administración, imprevistos, utilidad e IVA no se concentraron en un único momento, sino que se distribuyeron proporcionalmente al ritmo de ejecución de las actividades, de forma que cada semana refleja el costo real total de la inversión.
5. **Avance físico vs. avance financiero:**
   - Se adoptó un esquema de avance **proporcional y progresivo**, con incrementos mayores en las semanas críticas donde se concentran actividades de alta inversión (por ejemplo, estructura, cubierta y acabados).
   - Se buscó mantener un equilibrio entre disponibilidad de recursos y necesidades constructivas, minimizando riesgos de desfase entre lo físico y lo financiero.

2. Relación capítulos actividades programadas

Capítulo	Valor total (COP)	Relación con programación
1. Preliminares	326.655.000	Semanas 1–2
2. Cimentación	379.134.000	Semanas 3–6
3. Estructura	567.630.000	Semanas 7–9
4. Cubierta	850.850.000	Semanas 7–9 (junto con estructura)
5. Acabados	818.125.000	Semanas 12–14
6. Urbanismo	476.595.000	Semanas 10–13
7. Redes Húmedas	335.580.000	Semanas 5–6
8. Redes Secas	379.895.600	Semanas 7–9
9. RCI	192.780.000	Semanas 7–11
10. Seguridad	96.033.000	Semanas 12–14
11. Ampliación zona comidas	799.085.000	Semanas 3–14
13–14. Ensayos, imprevistos, ajustes	209.083.000	Distribuido durante toda la obra

Capítulo	Valor total (COP)	Relación con programación
AIU + IVA	434.772.000 aprox.	Proporcional al avance

2. Relación capítulos actividades programadas

Semana	% Avance aprox.	Valor (M COP)	Acumulado (M COP)
1–2	6%	313	313
3–4	10%	522	835
5–6	12%	627	1.462
7–9	25%	1.305	2.767
10–11	12%	627	3.394
12–13	18%	940	4.334
14	10%	522	4.856
15	7%	366	5.222

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO

Conclusiones del Flujo de Caja

1. **Coherencia entre lo técnico y lo financiero:** El flujo de caja refleja fielmente la programación de obra establecida en 15 semanas, garantizando que los desembolsos económicos acompañen el avance físico real de la construcción, desde los preliminares hasta la entrega final.
2. **Distribución progresiva y equilibrada:** La asignación de recursos se realizó en función de los capítulos del presupuesto, priorizando los momentos de mayor demanda de inversión (estructura, cubierta, acabados y urbanismo). Esto permite un balance adecuado entre el flujo financiero y la ejecución constructiva.
3. **Optimización del manejo de recursos:** La proporcionalidad en la aplicación de AIU e IVA sobre los valores semanales evita concentraciones de pagos y asegura un flujo constante, reduciendo riesgos de desfinanciamiento o atrasos por falta de liquidez.
4. **Herramienta de control y seguimiento:** La curva S resultante se constituye en un instrumento de gestión que facilita a la entidad contratante y a la interventoría verificar la correspondencia entre avance físico y financiero, sirviendo de base para la programación de actas parciales de pago.
5. **Sostenibilidad del cronograma financiero:** La distribución planteada asegura que el proyecto pueda ejecutarse dentro del plazo contractual y con disponibilidad de recursos, lo que reduce la probabilidad de reclamaciones por retrasos o sobrecostos.

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO