INFORME DE GERENCIA No. 1

CONTRATO 675 DE 2025-OBJETO:

"CONTRATAR POR EL SISTEMA DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS Y A MONTO AGOTABLE EL DIAGNOSTICO, MEJORAMIENTO, MANTENIMIENTO Y DOTACIÓN DE LOS PARQUES DE PROXIMIDAD, VECINALES Y DE BOLSILLO DE LA LOCALIDAD DE TUNJUELITO EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C."

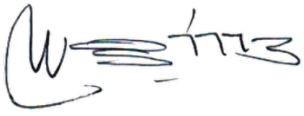
DOCUMENTO		INFORME DE GERENCIA No. 0-ETAPA CONSTRUCCIÓN	
ESTADO DE LA APROBACIÓN			
REVISIÓN		ELABORÓ	APROBÓ
REV 1	Nombre:	*VIVIANA ANDREA RODRIGUEZ* *Director* de obra	MARGARITA GÓMEZ GÓMEZ *Directora de Interventoría*
	Firma:		
	Fecha:	Abril de 2025	Abril de 2025

TABLA DE CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO....4

1.1. LOGROS PRINCIPALES:....4

2. ALCANCE....5

2.2. CAMBIOS EN EL ALCANCE:....6

2.3. CUMPLIMIENTO....7

3. CRONOGRAMA....7

3.1. AVANCE FÍSICO....7

3.2. RUTA CRÍTICA....7

4. COSTOS....8

5. CALIDAD....9

6. RECURSOS (RRHH Y EQUIPOS)....9

7. RIESGOS....10

8. COMUNICACIÓN....10

9. INTERESADOS Y GESTIÓN CONTRACTUAL....11

10. INDICADORES EVM (GESTIÓN DEL VALOR GANADO).....12

11. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES.....13

11.2. RECOMENDACIONES 14

TABLA 1. PARQUES INTERVENIDOS EN EL PRESENTE PERIODO.....4
TABLA 2. PARQUES CONTRACTUALES 5
TABLA 3. PARQUES PRIORIZADOS.....6
TABLA 4. RESUMEN DE COSTOS Y AVANCE FINANCIERO 8
TABLA 5. MATRIZ GESTIÓN DE INTERESADOS......11

1. Resumen Ejecutivo.

Este informe presenta la gestión del contrato 675-2025 durante el período del 09 de marzo al 31 de noviembre de 2026, correspondiente al mes 1 de ejecución en la etapa de construcción.

1.1. Logros Principales:

- El proyecto avanza con un avance físico acumulado del 34.96%, superando el avance programado del 10.23%, reflejando un desempeño superior en la ejecución del contrato.
- Progresos significativos en los parques: San Carlos 06-002 6.40% y Urbanización Tunal II 30.07%
- Control riguroso de calidad con certificaciones de laboratorio y ensayos conforme a especificaciones técnicas.
- Gestión ambiental, social y SST ejecutada conforme a normativas vigentes

Tabla 1. Parques intervenidos en el presente periodo

Ítem	Parque	Código
1	Urbanización tunal II	06-030
2	San Carlos	06-002

2. Alcance

2.1. Alcance Ejecutado.

En el periodo reportado se avanzó en la ejecución de obras en los dos parques actualmente en intervención: Urbanización tunal II 06-030 y San Carlos

Las actividades realizadas incluyen:

- Movimientos de tierra, demolición y excavación manual y mecánica para preparación de terreno.
- Conformación de subbase granular para pavimentos.
- Compactación de excavaciones.
- Desmonte de piso caucho
- Mantenimiento de cerramiento de zonas de juegos infantiles.
- Transporte y disposición final de escombros y materiales excedentes.
- Intervenciones en espacios públicos adyacentes para incentivar mejor movilidad peatonal y accesibilidad.
- Movilización y uso de maquinaria especializada para garantizar estándares técnicos y calidad en la ejecución.

Se mantiene constante seguimiento al cronograma y control de calidad, con ajustes operativos acordes a las condiciones constructivas del terreno y la planificación.

Se presentaron cambios al alcance previamente definido en donde se realiza la exclusión de cuatro (4) parques, quedando priorizados cuatro (4) tal como se relacionan en la siguiente tabla:

Tabla 2. Parques contractuales

CÓDIGO PARQUE	NOMBRE PARQUE	LOCALIDAD	PRIORIZADOS
06-001	Urbanización San Carlos	Tunjuelito	SI
06-002	Urbanización San Carlos norte	Tunjuelito	SI
06-024	Urbanización El Tunal II	Tunjuelito	SI

CÓDIGO PARQUE	NOMBRE PARQUE	LOCALIDAD	PRIORIZADOS
06-030	Urbanización El Tunal II	Tunjuelito	SI
06-032	Urbanización El Tunal II	Tunjuelito	NO
06-050	Urbanización El Tunal II	Tunjuelito	NO
06-083	Urbanización nuevo Muzu II sector 2-etapa	Tunjuelito	NO
06-100	Nueva Muzu II sector	Tunjuelito	NO

2.2. Cambios en el alcance:

Durante el presente periodo se realizaron modificaciones al alcance inicial del contrato, consistentes en la exclusión de cuatro (4) parques previamente contemplados, en el marco del proceso de priorización de intervenciones.

Dicha decisión se fundamenta en los resultados obtenidos a partir de los recorridos técnicos de verificación en campo, adelantados de manera conjunta con la interventoría y la supervisión, así como en la evaluación de criterios técnicos, operativos y de viabilidad presupuestal, los cuales permitieron redefinir el alcance efectivo del proyecto.

Tabla 3. Parques priorizados

CÓDIGO PARQUE	NOMBRE PARQUE	LOCALIDAD
06-001	Urbanización San Carlos	Tunjuelito
06-002	Urbanización San Carlos norte	Tunjuelito
06-024	Urbanización El Tunal II	Tunjuelito

CÓDIGO PARQUE	NOMBRE PARQUE	LOCALIDAD
06-030	Urbanización El Tunal II	Tunjuelito

2.3. Cumplimiento

Se ha dado cumplimiento a las actividades según lo programado en el plan de trabajo, manteniendo el desempeño ambiental, social y de seguridad y salud en el trabajo, conforme a los informes específicos de cada componente.

3. Cronograma

El proyecto se encuentra adelantado frente a la programación inicial, de acuerdo con los datos reportados en el Informe Técnico No. 1.

3.1. Avance Físico

Al cierre del periodo, avance físico global 34.96% vs 10.23% programado.

Las actividades se desarrollan conforme a los estándares de calidad aprobados, con seguimiento permanente y adaptación a condiciones del terreno y clima.

Se mantienen ajustes operativos mínimos para asegurar la continuidad y cumplimiento del plazo general del proyecto.

3.2. Ruta Crítica

La ruta crítica del proyecto se encuentra actualmente condicionada a la aprobación de los Planes de Manejo de Tráfico (PMT), considerando que dicha aprobación es un requisito indispensable para el inicio de las actividades en los parques intervenidos, pese a que a la fecha ya se encuentran aprobados los PMT'S solicitados, generaron un impacto en la programación debido al condicionamiento de estos para el inicio de la ejecución de los parques.

Esta dependencia incide de manera directa en el cronograma general del proyecto, en tanto limita el inicio oportuno de las actividades constructivas en campo. No obstante, a la fecha el contrato no presenta retrasos en su ejecución

3.3. Próximo Periodo

En el próximo periodo se espera avanzar en las siguientes actividades:

- Finalizar las actividades de obra en los parques actualmente en ejecución 06-002 y 06-030.
- Iniciar ejecución en los parques 06-001 y 06-024.
- Mantener el control de calidad en materiales y procesos, ajustando técnicas según condiciones del terreno y resultados de ensayos.
- Seguir con la gestión administrativa para acelerar la aprobación y pago de las actas parciales en trámite, y asegurar la continuidad financiera del proyecto.
- Continuar el seguimiento ambiental, social y de seguridad para garantizar el cumplimiento de normativas y minimizar impactos.

Estas actividades permiten avanzar hacia la culminación de los parques intervenidos, respetando el cronograma general y asegurando la calidad y seguridad contractual.

4. Costos

El estado financiero del contrato refleja el avance físico ejecutado

Tabla 4. Resumen de costos y avance financiero

Concepto	Valor (COP)
Valor total	1.500.000.000,00
Acta 1	En tramite

Avance financiero	Equivalente a 0%

El manejo financiero refleja que se realizando actividades mientras se genere la realización del acta 1 y su correspondiente pago. Avance financiero por el momento es del 0%, ya que se está generando la primera acta de las actividades ya ejecutadas en obra. Se recomienda seguimiento riguroso procesos administrativos para garantizar flujo caja y continuidad operativa.

Se recomienda continuar con el seguimiento riguroso a los procesos administrativos para evitar afectaciones en el flujo de caja y garantizar la continuidad operativa del proyecto.

5. Calidad

Se ha mantenido un seguimiento constante de los procesos constructivos para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente.

Control de Materiales: Cumplimiento estricto especificaciones técnicas con mezcla asfáltica con asfalto MDC03, subbase granular clase A SBGA, base granular reciclada tipo B, certificados acreditación/calibración laboratorio y equipos topografía vigentes.

Medidas Correctivas: No se exigieron medidas correctivas por interventoría durante este periodo.

Cantidades no Recibidas: No se presentaron cantidades de obra no recibidas o en observación al corte de este informe.

6. Recursos (RRHH y Equipos)

El proyecto cuenta con el personal profesional y técnico aprobado por la entidad contratante para garantizar la correcta ejecución de las obras.

Recurso Humano: El equipo clave está conformado por la directora de Obra, Residente de Obra, y especialistas en áreas como SST, ambiental, social, tránsito y transporte.

Equipos: Se ha movilizado el equipo necesario para las actividades de excavación, el cual el tipo de maquinaria usado son la retroexcavadora, minicargador y la necesidad de

volquetas para la disposición del material, conforme a las necesidades de los frentes de obra.

7. Riesgos

Aunque el informe técnico no presenta una matriz de riesgos formal, se pueden identificar los siguientes riesgos gestionados durante el periodo:

Riesgo Técnico: Demoras en la Aprobación de los planes de manejo de tránsito (PMT'S). Estas demoras pudieron afectar la programación de las actividades de señalización vial, critica para la culminación en plazo de los segmentos intervenidos.

Riesgo Financiero: Gestión de Actas Parciales, el proceso de aprobación y pago de las actas puede afectar el flujo de caja y la continuidad operativa si las aprobaciones no se obtienen oportunamente, sin embargo, se deja la salvedad que hasta la fecha se tiene en trámite el acta No.1.

Riesgo Climático: Condiciones Atmosféricas, las lluvias esporádicas han impactado el desarrollo de las actividades en terreno, generando posibles retrasos y mayores costos asociados a las adaptaciones en programación.

8. Comunicación

Durante el periodo se realizaron seis comités de seguimiento con participación de contratista, interventoría y entidad contratante, revisando avance, ajustes y gestión de riesgos.

Se tramitaron comunicaciones oficiales para presentación y aprobación de actas parciales, ajustes de presupuesto, solicitudes y respuesta a observaciones técnicas y administrativas, radicación documental, y respaldo a requerimientos interventoría.

Estas comunicaciones garantizan trazabilidad, transparencia y continuidad en el flujo de información, contribuyendo a evitar retrasos y resolver oportunamente incidencias.

9. Interesados y Gestión Contractual

La gestión de los interesados ha sido fundamental para el avance del proyecto, especialmente en la resolución de los cambios de alcance.

Tabla 5. Matriz gestión de interesados.

Componente	Interesado	Cambios / Solicitudes	Comités Efectuados
Técnico	Interventoría, FDLCH	Formalización, ajustes técnicos y presupuestales, ajustes en la priorización, aprobación de PMT'S e inicio de obra	6
Social	Comunidad local	Reuniones de inicio	2
Contractual	FDLCH	Presentación y aprobación de actas parciales, seguimiento de pagos y documentación contractual	6
Secretaría Distrital de Movilidad (SDM)	SDM	Aprobación de PMT (2) y gestión de trámites (2)	4

10. Indicadores EVM (Gestión del Valor Ganado)

Basado en los datos del informe, los indicadores de rendimiento del proyecto son los siguientes:

Gráfico 1. Curva S de avance programado vs ejecutado.



Avance Físico y Financiero: Se registra un avance físico del 34,96% evidenciando un desempeño favorable en la ejecución del proyecto. Este comportamiento es consistente con el avance financiero, reflejando una adecuada correspondencia entre la ejecución física y los recursos invertidos.

Índice de Desempeño de Costos (CPI): El proyecto presenta un CPI de 1,45, lo que indica una alta eficiencia en el uso de los recursos, evidenciando que el valor del trabajo ejecutado es superior al costo real incurrido.

Índice de Desempeño del Cronograma (SPI): El comportamiento del avance físico respecto al programado permite evidenciar un SPI superior a 1, lo cual indica un adelanto en la ejecución frente al cronograma establecido.

Variación de Costos (CV): Se presenta una variación positiva, lo que refleja un adecuado control de los costos frente al presupuesto asignado y una ejecución eficiente de los recursos disponibles.

Variación del Cronograma (SV): Se evidencia una variación favorable, asociada al mayor avance físico alcanzado frente al programado, lo que indica un adelanto en la ejecución del proyecto, pese a las gestiones administrativas pendientes relacionadas con aprobaciones y trámites.

11. Lecciones Aprendidas y Recomendaciones

11.1. Lecciones Aprendidas

Durante la ejecución del proyecto se identificaron aprendizajes y buenas prácticas que contribuyen a mejorar la gestión de futuros proyectos similares:

- La importancia de contar con aprobaciones tempranas de los planes de manejo de tránsito (PMT'S) para evitar retrasos en la ejecución y garantizar la calidad de la instalación en obra.

- La utilidad de mantener un sistema riguroso de control de calidad y seguimiento en procesos constructivos para evitar desviaciones y garantizar la conformidad con especificaciones técnicas.

- La relevancia del manejo adecuado del flujo financiero, asegurando la aprobación y pago oportuno de actas parciales para sostener la continuidad en la obra.

- La experiencia demuestra que la comunicación constante con la comunidad y los interesados mejora la aceptación social y favorece la gestión de riesgos sociales.

12. Recomendaciones

Durante la ejecución del proyecto se identificaron aprendizajes y buenas prácticas que contribuyen a mejorar la gestión de futuros proyectos similares:

- Mantener el alto ritmo de ejecución sin comprometer la calidad, asegurando que los frentes de obra cumplan con las especificaciones técnicas y normativas vigentes.

- Promover la participación y comunicación con la comunidad, buscando fortalecer el acompañamiento social y mitigar riesgos sociales potenciales.

- Continuar el seguimiento constante y riguroso del control de calidad, y adaptación de actividades en función de condiciones climáticas para minimizar impactos negativos.