INFORME GERENCIAL EJECUTIVO
CONTRATO DE OBRA No. 003-00-L-CATAM-GRUAL-2026
Objeto: "OBRA PÚBLICA PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL COMANDO AÉREO DE TRANSPORTE MILITAR."
Periodo evaluado: 1 al 31 de octubre de 2026 **Fecha de corte principal:** 28 de octubre de 2026 **Fecha de referencia complementaria:** 4 de noviembre de 2026 **Versión:** 1

---

1. IDENTIFICACIÓN GENERAL

Concepto	**Información**
Entidad	FUERZA AEROESPACIAL COLOMBIANA
Interventoría	CONSORCIO INTERCATAM 2026
Contratista	INGENIERÍA Y DESARROLLO URBANÍSTICO S.A.S.
Profesional PMP Contratista	Ing. Miguel Ángel Díaz Rodríguez
Contrato inicial	$3.076.262.721,28
Valor vigente antes del Modificatorio No. 5	$3.556.435.742,02
Adición Modificatorio No. 5	$939.774.256,00
Valor total vigente	**$4.496.209.998,00**
Fecha de inicio	23 de junio de 2026
Fecha de terminación anterior	30 de octubre de 2026
Nueva fecha de terminación	**28 de diciembre de 2026**
Modificatorio No. 5	Suscrito el 30 de octubre de 2026

Concepto	Información
Frentes de intervención	GRUAL, Viviendas, Cafetería, Sanidad, GRUTE, Vías y Ventanería Estado Mayor

2. RESUMEN GERENCIAL

Durante el mes de octubre de 2026 se dio continuidad a la ejecución de las actividades constructivas correspondientes a los diferentes frentes de intervención del proyecto, acompañada de una gestión técnica, administrativa, financiera y contractual orientada a garantizar la continuidad de las obras, atender las restricciones identificadas y establecer condiciones que permitan culminar integralmente el objeto contractual.

El periodo estuvo caracterizado por tres acontecimientos principales: la continuidad de las actividades constructivas en los diferentes frentes, la presentación y entrega del Plan de Contingencia a la Interventoría para ajustar el ritmo de ejecución y la suscripción del Modificatorio No. 5, mediante el cual se adicionaron recursos, se incorporaron ítems no previstos y se amplió el plazo contractual hasta el 28 de diciembre de 2026.

Al corte del 28 de octubre de 2026, correspondiente a la semana 18, los informes reportan un avance ejecutado acumulado del 51,58 %, frente a un avance programado acumulado del 56,00 %, lo que representa una diferencia desfavorable de 4,42 puntos porcentuales.

El comportamiento de los indicadores durante octubre fue el siguiente:

- Semana 15 – 7 de octubre: avance ejecutado acumulado del 37,88 %.
- Semana 16 – 14 de octubre: avance ejecutado acumulado del 40,23 %.
- Semana 17 – 21 de octubre: avance ejecutado acumulado del 44,69 %.
- Semana 18 – 28 de octubre: avance ejecutado acumulado del 51,58 %.

En términos de producción semanal, se registraron avances ejecutados del 2,62 %, 2,35 %, 4,46 % y 6,89 %, respectivamente, evidenciándose un incremento progresivo de la producción durante las últimas semanas del periodo, especialmente en el corte del 28 de octubre.

No obstante, para la interpretación de estos resultados es necesario considerar que durante el mes se presentó un cambio en el esquema de programación y seguimiento del proyecto. En los informes semanales 15 a 17 se mantenía la medición asociada al cronograma anterior, mientras que a partir de la entrega del Plan de Contingencia se incorpora una reprogramación orientada a ajustar el ritmo de ejecución y establecer una nueva proyección de terminación.

Esta circunstancia explica la modificación del comportamiento de la programación acumulada reportada, que pasa de 78,74 % en la semana 17 a 56,00 % en la semana 18. Por consiguiente, los porcentajes correspondientes a ambos esquemas deben analizarse teniendo en cuenta el cambio de programación y no como una continuidad estrictamente homogénea de la línea base anterior.

Desde la perspectiva gerencial, el resultado del corte del 28 de octubre evidencia que el proyecto mantiene una brecha desfavorable frente a la programación reportada, aunque presenta una evolución positiva de la producción semanal y una nueva condición contractual que permite disponer de un plazo adicional para la terminación de las actividades.

Uno de los aspectos más relevantes del periodo corresponde al Plan de Contingencia entregado a la Interventoría el 15 de octubre de 2026, durante el Comité de Obra No. 15. Este instrumento contempló una reprogramación de las actividades con proyección de finalización al 30 de noviembre de 2026, constituyéndose en una herramienta de control para mejorar el ritmo de ejecución y orientar los recursos hacia las actividades pendientes.

Posteriormente, el 30 de octubre de 2026 se suscribió el Modificatorio No. 5, que incorporó nuevos ítems, adicionó recursos por $939.774.256, modificó la cadena presupuestal y prorrogó el plazo contractual hasta el 28 de diciembre de 2026, estableciendo un valor total vigente de $4.496.209.998,00.

Este modificatorio constituye un cambio relevante en las condiciones de ejecución del proyecto, por cuanto permite formalizar el alcance complementario requerido y disponer de un plazo contractual adicional para culminar las intervenciones.

En relación con los frentes de trabajo, durante octubre se mantuvieron actividades de construcción, adecuación, instalación, mantenimiento, acabados y terminaciones en GRUAL, Viviendas, Cafetería, Sanidad, GRUTE, Vías y Ventanería Estado Mayor.

Se destaca particularmente el incremento de actividades en GRUAL y Viviendas, la continuidad de las adecuaciones de Cafetería, las intervenciones de impermeabilización y acabados en Sanidad, las actividades de cielorraso e impermeabilización en GRUTE, las obras de mejoramiento vial y la incorporación de actividades específicas en Ventanería Estado Mayor.

Desde el punto de vista financiero, de acuerdo con el reporte correspondiente al corte del 4 de noviembre de 2026, el valor ejecutado acumulado asciende a $1.978.332.399,12, equivalente al 44,00 % del valor contractual vigente, mientras que el saldo por ejecutar corresponde a $2.517.877.598,88, equivalente al 56,00 %. El total pagado a la fecha reportada asciende a $432.575.009,65.

Es importante precisar que estos valores corresponden al corte posterior del 4 de noviembre y no deben atribuirse exclusivamente al cierre de octubre.

En términos generales, octubre se caracterizó por la continuidad de la producción física, la implementación de una estrategia de contingencia, la formalización de una modificación contractual de importancia y la ampliación del horizonte de ejecución. La prioridad gerencial para el periodo restante consiste en consolidar la reprogramación, garantizar la disponibilidad de recursos, controlar las restricciones y asegurar que las actividades ejecutadas se traduzcan en frentes terminados, inspeccionados, recibidos y debidamente soportados.

3. INDICADORES DE CONTROL Y SEGUIMIENTO

3.1 Comportamiento de la ejecución física

Los indicadores reportados en los informes semanales 15 a 19 presentan el siguiente comportamiento:

Corte	Avance semanal ejecutado	Ejecutado acumulado	Programado acumulado
Semana 15 – 07/10/2026	2,62 %	37,88 %	56,51 %
Semana 16 – 14/10/2026	2,35 %	40,23 %	63,16 %
Semana 17 – 21/10/2026	4,46 %	44,69 %	78,74 %
Semana 18 – 28/10/2026	6,89 %	51,58 %	56,00 %
Semana 19 – 04/11/2026	1,58 %	44,00 %	50,00 %

Nota: La semana 19 corresponde al 4 de noviembre de 2026 y se presenta exclusivamente como información complementaria posterior al periodo evaluado.

3.2 Lectura de la tendencia durante octubre

Durante las semanas 15 a 18 se observa un incremento progresivo del avance ejecutado acumulado, que pasó del 37,88 % al 51,58 %, representando un aumento de 13,70 puntos porcentuales entre el primer y último corte del periodo.

El comportamiento de la producción semanal también evidencia una tendencia creciente durante las últimas semanas:

- Semana 15: 2,62 %.
- Semana 16: 2,35 %.
- Semana 17: 4,46 %.
- Semana 18: 6,89 %.

El mayor avance semanal reportado durante octubre se presentó en la semana 18, con un 6,89 %, lo cual evidencia un incremento de la producción respecto de las semanas anteriores.

Al corte del 28 de octubre, la diferencia entre la programación y la ejecución acumulada es:

56,00 % - 51,58 % = **4,42 puntos porcentuales.**

Por tanto, el proyecto registra una ejecución inferior a la programación acumulada reportada, aunque con una diferencia menor frente a la registrada en los cortes anteriores.

3.3 Consideraciones sobre el cambio de programación

Durante las semanas 15, 16 y 17 se reportaron programaciones acumuladas del 56,51 %, 63,16 % y 78,74 %, respectivamente.

A partir del semanal No. 18 se incorpora la nueva programación asociada al Plan de Contingencia, reportándose un avance programado acumulado del 56,00 % frente a una ejecución acumulada del 51,58 %.

La reducción del porcentaje programado no corresponde a una disminución de las actividades ejecutadas, sino a un cambio en el esquema de programación utilizado para el seguimiento del proyecto.

Por esta razón, se recomienda conservar diferenciadas las siguientes referencias:

- Programación anterior: correspondiente al cronograma que se venía utilizando en los informes semanales 15 a 17.
- Programación de contingencia: correspondiente al esquema de reprogramación presentado a la Interventoría y reportado a partir del semanal No. 18.

La medición posterior deberá realizarse tomando como referencia la programación formalmente adoptada, garantizando la trazabilidad entre las actividades inicialmente previstas, las modificaciones realizadas y las nuevas fechas de ejecución.

3.4 Referencia del corte posterior del 4 de noviembre

En el informe semanal No. 19 se reporta un avance ejecutado acumulado del 44,00 % frente a una programación acumulada del 50,00 %.

Esta información presenta una variación respecto del corte del 28 de octubre, en el cual se reportó un avance ejecutado acumulado del 51,58 %.

En consecuencia, los valores no deben interpretarse como una reducción física de obra ni como una continuidad aritmética de los porcentajes anteriores sin antes verificar la metodología aplicada para el nuevo esquema de medición.

Para los siguientes informes se recomienda conciliar con el contratista y la Interventoría:

- La nueva línea base de programación.
- El valor contractual utilizado como denominador.
- Las cantidades de obra reconocidas.
- Los criterios de ponderación de las actividades.
- El tratamiento de los ítems no previstos.
- La correspondencia entre el avance físico y financiero.
- La fecha efectiva de entrada en vigencia de la nueva programación.

La consistencia de esta información resulta indispensable para garantizar la confiabilidad de los indicadores gerenciales.

4. ESTADO DE LOS FRENTES DE TRABAJO

Durante octubre se mantuvo la ejecución de actividades en los diferentes frentes de intervención del proyecto. A continuación se presenta la consolidación de los trabajos reportados en los informes semanales 15 a 19.

4.1 GRUAL

Durante el periodo se desarrollaron diferentes actividades correspondientes a la adecuación y mantenimiento de las instalaciones, con intervención de elementos estructurales, mampostería, cubierta, pisos y redes.

Entre las principales actividades ejecutadas se destacan:

- Instalación, soldadura, mantenimiento y pintura de estructura metálica.
- Figurado, amarre y anclaje de acero de refuerzo.
- Instalación de mampostería.
- Fundición de vigas aéreas y columnetas.
- Demoliciones manuales.

- Desmonte de cubierta.
- Fundición de alistado de piso.
- Instalación de bloques para cuchillas.
- Ejecución de regatas e instalación de tubería sanitaria.
- Instalación de teja tipo sándwich.
- Instalación de pañetes.
- Retiro de sobrantes provenientes de demoliciones.
- Desinstalación de ventanas.
- Ejecución de solado de limpieza.
- Labores de orden y aseo.

Evaluación gerencial:

El frente GRUAL presentó continuidad en las actividades constructivas durante el mes, con intervención simultánea de diferentes componentes de la edificación.

Se destaca la ejecución de trabajos asociados a estructura metálica, elementos de concreto, mampostería, cubierta y redes sanitarias, que constituyen actividades necesarias para avanzar hacia la terminación de las áreas intervenidas.

La prioridad gerencial debe orientarse a mantener la secuencia constructiva, asegurar la disponibilidad de materiales y personal especializado y garantizar que las actividades de estructura, mampostería, cubierta e instalaciones permitan continuar oportunamente con los acabados y remates.

Se recomienda mantener seguimiento específico a las actividades pendientes y a la liberación de áreas que puedan condicionar la continuidad del frente.

4.2 Viviendas

Durante octubre se ejecutaron actividades de adecuación y terminación de las unidades habitacionales intervenidas.

Las actividades reportadas comprenden:

- Desmonte de cubierta existente.
- Instalación de estructura de cubierta.
- Instalación de teja tipo sándwich.
- Instalación de estructura para cielorraso.
- Instalación de cielorraso.
- Instalación de ventanería.
- Instalación de cerámica.

- Instalación de puertas.
- Instalación de mobiliario.
- Instalación de carpintería de madera.
- Mantenimiento de estructuras metálicas.
- Aplicación de estuco y pintura.
- Instalación de aparatos eléctricos y luminarias.
- Instalación de flanches.
- Ejecución de remates generales.

Evaluación gerencial:

El frente presenta continuidad en actividades que permiten avanzar hacia la terminación integral de las unidades intervenidas.

Se destaca la ejecución de trabajos de cubierta, cielorraso, ventanería, carpintería, instalaciones eléctricas y acabados, los cuales deben coordinarse de manera que no se generen interferencias ni reprocesos.

La prioridad corresponde a culminar las actividades pendientes, realizar las verificaciones de funcionamiento y acabados y garantizar la entrega de las viviendas conforme a las especificaciones contractuales.

Se deberá mantener el control sobre las áreas disponibles y aquellas que eventualmente requieran liberación para completar el alcance previsto.

4.3 Cafetería

Durante el periodo se adelantaron actividades de adecuación, excavación, redes, estructura y elementos de concreto.

Entre los trabajos reportados se encuentran:

- Excavación manual.
- Retiro y disposición del material proveniente de las excavaciones.
- Instalación de pañetes.
- Instalación de geotextil.
- Instalación de base granular.
- Instalación de tubería PVC.
- Instalación de malla electrosoldada.
- Fundición de placa en concreto.
- Perforaciones para instalación de platinas de estructura metálica.
- Construcción de caja de paso.

- Instalación de estructura metálica.
- Remates de estuco y pintura en filos de vanos de ventanas.
- Demolición de placa.

Evaluación gerencial:

El frente Cafetería continúa siendo uno de los componentes que requiere seguimiento permanente debido a la coexistencia de actividades de obra civil, redes, elementos estructurales y terminaciones.

La adecuada coordinación entre excavaciones, instalaciones, rellenos, elementos de concreto y estructura metálica resulta fundamental para evitar interferencias y garantizar la secuencia constructiva.

Se recomienda mantener una programación detallada de corto plazo, verificando previamente los materiales, equipos, personal y condiciones de ejecución requeridas para cada actividad.

De igual manera, se deberá asegurar la verificación de las redes antes de ejecutar los elementos que puedan dificultar su inspección posterior.

4.4 Sanidad

Durante octubre se continuaron desarrollando actividades de recuperación y adecuación de superficies interiores.

Las principales actividades reportadas corresponden a:

- Rasqueteado de piso para retirar humedad y material deteriorado.
- Aplicación del sistema de impermeabilización de piso.
- Instalación de revestimiento en piso vinílico.
- Instalación de pirlan.
- Aplicación de estuco en muros.
- Aplicación de pintura epóxica en muros.
- Ejecución de remates generales.

Evaluación gerencial:

Las actividades ejecutadas durante el periodo se orientaron principalmente a la recuperación de superficies, tratamiento de humedad, impermeabilización y terminación de los espacios intervenidos.

La prioridad debe mantenerse sobre la correcta preparación de las superficies, la aplicación de los sistemas de impermeabilización y la verificación de las condiciones requeridas antes de instalar los revestimientos definitivos.

Se recomienda realizar controles de calidad sobre los materiales, procedimientos de aplicación, condiciones de humedad y terminaciones, garantizando que las áreas intervenidas puedan avanzar hacia su inspección y recibo.

4.5 GRUTE

Durante octubre se adelantaron actividades relacionadas con la adecuación de cielorrasos y el mejoramiento de las condiciones de cubierta.

Entre las actividades reportadas se encuentran:

- Desmonte y retiro de la estructura de cielorraso existente.
- Instalación de estructura para cielorraso.
- Instalación de cielorraso.
- Instalación de luminaria LED de 24 W.
- Impermeabilización de cubierta.

Evaluación gerencial:

El frente GRUTE presenta continuidad en las actividades de adecuación interior y mejoramiento de las condiciones de cubierta.

La intervención de impermeabilización constituye una actividad relevante para garantizar la protección de los espacios y evitar que las filtraciones puedan afectar los elementos constructivos y los acabados instalados.

Se recomienda verificar la efectividad del sistema de impermeabilización, realizar las pruebas o verificaciones técnicas correspondientes y garantizar la correcta instalación de los elementos de cielorraso e iluminación.

4.6 Vías

Durante octubre se ejecutaron actividades relacionadas con la intervención y recuperación del reductor de velocidad y los elementos de señalización vial.

Las principales actividades reportadas fueron:

- Demolición del reductor de velocidad existente.
- Retiro y traslado de material sobrante al sitio de acopio.
- Aplicación de adhesivo epóxico.

- Fundición de concreto para la conformación del reductor de velocidad.
- Aplicación de pintura en sardineles.
- Ejecución de líneas de demarcación vial.

Evaluación gerencial:

El frente Vías presenta actividades de recuperación de elementos de infraestructura y señalización, orientadas a mejorar las condiciones de funcionalidad y seguridad de la circulación interna.

Se recomienda verificar las condiciones geométricas del reductor de velocidad, la calidad de los elementos de concreto y la adecuada aplicación de los acabados y demarcaciones.

De igual manera, deberá mantenerse la señalización temporal y el control de las áreas intervenidas hasta garantizar condiciones seguras de operación.

4.7 Ventanería Estado Mayor

En los informes semanales 18 y 19 se reportan actividades correspondientes a la intervención de vanos y sustitución de elementos de ventanería.

Las actividades comprenden:

- Desinstalación de ventanas existentes.
- Instalación de mortero para adecuación de vanos.
- Aplicación de estuco y vinilo en vanos.
- Alistamiento de vanos de ventanas.
- Desmonte e instalación de ventanería.
- Instalación de cubierta tipo sándwich.

Evaluación gerencial:

La incorporación de este frente representa un componente adicional de intervención que requiere coordinación entre las actividades de desmonte, preparación de superficies, instalación de ventanería y adecuación de cubierta.

La prioridad consiste en garantizar la correcta preparación de los vanos, las dimensiones de instalación, los sistemas de fijación, la hermeticidad y los remates correspondientes.

Se recomienda verificar la calidad de los elementos instalados y asegurar que las intervenciones no generen afectaciones sobre las condiciones de protección contra agua, viento y demás agentes externos.

5. ANÁLISIS DE EJECUCIÓN FÍSICA Y FINANCIERA

El comportamiento de la ejecución durante octubre evidencia una evolución favorable de la producción semanal, particularmente en los cortes correspondientes a las semanas 17 y 18.

Al inicio del periodo, en el corte del 7 de octubre, se registraba un avance ejecutado acumulado del 37,88 %. Para el 28 de octubre, este indicador alcanzó el 51,58 %, representando un incremento de 13,70 puntos porcentuales.

Por su parte, el avance semanal ejecutado presentó el siguiente comportamiento:

Semana	Avance ejecutado semanal
15	2,62 %
16	2,35 %
17	4,46 %
18	6,89 %

La producción de la semana 18 fue aproximadamente 2,63 veces la registrada en la semana 15, evidenciando una mayor producción semanal durante el cierre del periodo.

Sin embargo, al corte del 28 de octubre se mantiene una diferencia desfavorable de 4,42 puntos porcentuales frente a la programación acumulada reportada.

Esta situación debe analizarse considerando que durante octubre se implementó un nuevo esquema de reprogramación asociado al Plan de Contingencia.

En consecuencia, la lectura gerencial debe orientarse a verificar el comportamiento del proyecto frente a la nueva programación, sin perder la trazabilidad de las desviaciones identificadas en el cronograma anterior.

5.1 Situación financiera

De acuerdo con los informes semanales, al corte del 4 de noviembre de 2026 se reportan los siguientes valores:

Concepto	Valor
Valor contractual vigente	$4.496.209.998,00
Valor ejecutado acumulado	$1.978.332.399,12
Porcentaje ejecutado reportado	44,00 %
Saldo por ejecutar	$2.517.877.598,88
Porcentaje pendiente	56,00 %
Total pagado a la fecha	$432.575.009,65

Estos valores corresponden al corte posterior del 4 de noviembre de 2026 y se presentan como referencia financiera complementaria.

El valor ejecutado reportado representa las actividades reconocidas dentro del seguimiento financiero y no debe confundirse con el avance físico acumulado reportado al 28 de octubre, dado que corresponden a cortes y esquemas de medición diferentes.

La gestión financiera deberá mantener correspondencia entre las cantidades ejecutadas, los soportes de campo, las actas de medición, las aprobaciones de Interventoría y los valores efectivamente tramitados.

5.2 Evaluación gerencial

El proyecto presenta una condición de seguimiento prioritario, considerando que, aunque la producción semanal aumentó durante octubre, todavía se requiere consolidar la recuperación frente a la programación.

La ampliación del plazo contractual hasta el 28 de diciembre de 2026 permite disponer de un horizonte adicional para culminar las actividades pendientes; no obstante, este plazo debe administrarse mediante una programación realista, verificable y articulada con los recursos disponibles.

La prioridad gerencial debe concentrarse en:

- Mantener la tendencia creciente de producción.
- Cumplir las metas semanales de la nueva programación.
- Garantizar la disponibilidad de personal, equipos y materiales.
- Controlar las actividades críticas.
- Evitar interrupciones entre actividades predecesoras y sucesoras.

- Gestionar oportunamente las aprobaciones técnicas.
- Garantizar la calidad de las actividades ejecutadas.
- Realizar inspecciones y recibos parciales.
- Mantener actualizada la información física y financiera.
- Asegurar la trazabilidad de los recursos adicionales incorporados mediante el Modificatorio No. 5.

6. GESTIÓN DEL ANTICIPO

Durante octubre se mantuvo la importancia del seguimiento administrativo y financiero relacionado con la utilización y legalización del anticipo contractual.

Teniendo en cuenta los antecedentes de la gestión adelantada durante los meses anteriores, deberá mantenerse la trazabilidad del anticipo desembolsado el 29 de julio de 2026 por valor de $922.878.820,20.

Como antecedentes se encuentran las órdenes de giro remitidas mediante Oficio No. 003-00-L-CATAM-INGEDEUR-071 del 11 de agosto de 2026 y las correspondientes observaciones de la Interventoría, atendidas mediante la Versión 2 remitida a través del Oficio No. 003-00-L-CATAM-INGEDEUR-080 del 19 de agosto de 2026.

Las órdenes de giro correspondieron a:

- Orden de Giro No. 01: $184.675.800, correspondiente al reembolso asociado a trabajos de HANGAR – FRESADO Y APLICACIÓN UCRETE 6 mm.

- Orden de Giro No. 02: $123.117.200, correspondiente al suministro de materiales asociados a HANGAR – FRESADO Y APLICACIÓN UCRETE 6 mm.

Para el periodo de seguimiento se considera necesario mantener actualizado el control sobre:

- Valor recibido.
- Valor utilizado.
- Valor soportado.
- Valor legalizado.
- Saldo disponible.
- Destinación de los recursos.
- Correspondencia entre los recursos utilizados y las necesidades reales de obra.
- Relación de los desembolsos con las actividades contractuales.
- Soportes fiduciarios y financieros.
- Cumplimiento del Plan de Inversión y Utilización del Anticipo.

Evaluación gerencial:

El control del anticipo debe mantenerse articulado con la nueva programación y las necesidades de ejecución derivadas del Modificatorio No. 5, garantizando que los recursos se destinen a los fines contractuales y que exista soporte documental suficiente de su utilización.

7. GESTIÓN TÉCNICA, ADMINISTRATIVA Y DOCUMENTAL

Durante octubre se mantuvo el seguimiento técnico, administrativo y documental requerido para garantizar la continuidad de la ejecución contractual.

La gestión técnica se concentró en:

- Seguimiento semanal a los avances de los frentes.
- Verificación de actividades ejecutadas.
- Control de cantidades de obra.
- Seguimiento de las actividades críticas.
- Coordinación de intervenciones.
- Verificación de procedimientos constructivos.
- Control de calidad.
- Seguimiento de actividades de acabados y terminaciones.
- Revisión de las condiciones de cubierta.
- Control de instalaciones y elementos estructurales.
- Seguimiento de restricciones.
- Verificación de los recursos asignados.
- Coordinación con la Interventoría y la Supervisión.

En materia administrativa y contractual se adelantó seguimiento a:

- Programación y reprogramación.
- Informes semanales.
- Compromisos derivados de los comités de obra.
- Comunicaciones oficiales.
- Actas y registros.
- Cantidades ejecutadas.
- Soportes de medición.
- Gestión de pagos.
- Control del anticipo.
- Trámites relacionados con el Modificatorio No. 5.
- Incorporación de ítems no previstos.
- Actualización de la cadena presupuestal.

7.1 Plan de Contingencia y reprogramación

El 15 de octubre de 2026, durante el Comité de Obra No. 15, se realizó la entrega a la Interventoría del Plan de Contingencia orientado a ajustar el ritmo de ejecución de las actividades del proyecto.

El documento contempla una reprogramación de las actividades y establece como proyección de finalización de los trabajos el 30 de noviembre de 2026.

La implementación de este instrumento busca fortalecer el control de la producción, establecer metas de corto plazo y orientar los recursos hacia las actividades necesarias para culminar los frentes de intervención.

Desde el punto de vista gerencial, el Plan de Contingencia constituye una herramienta fundamental para:

- Identificar las actividades pendientes.
- Establecer prioridades de ejecución.
- Mejorar la distribución de los recursos.
- Controlar las restricciones.
- Incrementar la productividad.
- Realizar seguimiento a los compromisos.
- Verificar el cumplimiento de las metas semanales.
- Anticipar desviaciones frente a la programación.

Se recomienda mantener la trazabilidad de las observaciones formuladas por la Interventoría y de las acciones adoptadas para la implementación del plan.

7.2 Modificatorio No. 5

El 30 de octubre de 2026 se suscribió el Modificatorio No. 5, mediante el cual se establecieron las siguientes modificaciones contractuales:

Concepto	**Condición**
Incorporación de alcance	Adición de ítems no previstos
Adición de recursos	$939.774.256,00
Modificación presupuestal	Modificación de la cadena presupuestal
Prórroga	Hasta el 28 de diciembre de 2026
Valor contractual final	$4.496.209.998,00

La suscripción de este modificatorio constituye un hecho determinante para la gestión contractual, dado que formaliza los recursos adicionales y las condiciones de ejecución requeridas para la continuidad y terminación del proyecto.

Desde el punto de vista gerencial, corresponde asegurar que los ítems incorporados cuenten con sus respectivos soportes técnicos, especificaciones, análisis de precios, cantidades, programación y controles de ejecución.

Igualmente, deberá verificarse que la programación actualizada contemple integralmente el alcance contractual vigente.

7.3 Personal profesional y recursos

De acuerdo con los informes semanales 15 a 19, el personal clave y de apoyo relacionado en el numeral de recursos del contratista, correspondiente a ocho (8) profesionales, cumplió con la dedicación contractual durante las cinco semanas reportadas.

Esta condición representa un elemento favorable para el seguimiento técnico y administrativo del proyecto.

Se recomienda mantener la verificación de la disponibilidad efectiva del personal, especialmente en los frentes que requieren actividades simultáneas, coordinación de especialidades y procesos de terminación.

8. GESTIÓN DE PAGOS PARCIALES Y FLUJO DE CAJA

Durante octubre, la gestión financiera mantuvo una importancia estratégica para garantizar la continuidad de las actividades y la disponibilidad de recursos operativos.

La adición de recursos formalizada mediante el Modificatorio No. 5 por valor de $939.774.256 representa una modificación relevante de las condiciones económicas del contrato y requiere un seguimiento específico de su ejecución.

De acuerdo con el corte del 4 de noviembre de 2026, el valor pagado acumulado asciende a $432.575.009,65, mientras que el valor ejecutado reportado alcanza $1.978.332.399,12.

La diferencia entre ejecución reconocida y pagos realizados requiere seguimiento administrativo y financiero, teniendo en cuenta los procedimientos de medición, revisión, aprobación y trámite correspondientes.

La ruta de gestión deberá mantenerse bajo el siguiente esquema:

Producción física → Medición → Soporte → Revisión → Aprobación → Pago → Reinversión en obra.

Se recomienda fortalecer la conciliación periódica entre el contratista, la Interventoría, la Supervisión y las dependencias administrativas y financieras de la Entidad.

Esta gestión deberá permitir identificar oportunamente diferencias relacionadas con:

- Cantidades de obra.
- Valores ejecutados.
- Ítems contractuales.
- Ítems no previstos.
- Actas de recibo.
- Soportes de medición.
- Documentación requerida para pagos.
- Disponibilidad de recursos.
- Programación financiera.

El propósito debe ser evitar que las demoras administrativas o las diferencias de información afecten la continuidad de las actividades constructivas.

9. GESTIÓN DE SST Y AMBIENTAL

Durante octubre se mantuvo la necesidad de desarrollar las actividades de Seguridad y Salud en el Trabajo y gestión ambiental de manera simultánea con la ejecución de los diferentes frentes.

La existencia de actividades de demolición, excavación, instalación de estructuras, trabajos de cubierta, instalaciones eléctricas, aplicación de pinturas, impermeabilización y manipulación de materiales exige mantener controles permanentes y proporcionales a los riesgos de cada intervención.

En materia de Seguridad y Salud en el Trabajo se deberá mantener especial atención sobre:

- Uso adecuado de elementos de protección personal.
- Trabajo en alturas.
- Actividades de izaje y montaje.
- Demoliciones.
- Excavaciones.
- Manejo de herramientas y equipos.
- Instalaciones eléctricas.
- Aplicación de productos químicos.
- Señalización y aislamiento de áreas.
- Orden y aseo.
- Coordinación de actividades simultáneas.
- Inspecciones de seguridad.

En materia ambiental se deberá mantener:

- Gestión del PIN ambiental.
- Manejo de residuos de construcción y demolición.
- Clasificación y disposición de residuos.
- Control de materiales sobrantes.
- Soportes de disposición final.
- Orden y limpieza de áreas.
- Control de posibles afectaciones ambientales.
- Atención de observaciones ambientales.

Recomendación gerencial:

La estrategia de incremento de productividad y ejecución de actividades no deberá representar una disminución de los estándares de SST, calidad o gestión ambiental.

Toda medida de aceleración deberá mantener como condición obligatoria:

Producción + Calidad + SST + Ambiente + Control contractual.

10. GESTIÓN DE COMUNICACIONES E INTEGRACIÓN ENTRE LAS PARTES

Durante octubre se mantuvo la coordinación entre la Entidad, la Interventoría, la Supervisión y el Contratista para garantizar la continuidad de los trabajos y la atención de las condiciones técnicas y administrativas del proyecto.

Se destaca la gestión desarrollada durante el Comité de Obra No. 15 del 15 de octubre de 2026, en el cual se realizó la entrega del Plan de Contingencia a la Interventoría.

De igual manera, la suscripción del Modificatorio No. 5 el 30 de octubre constituye un resultado de la gestión contractual adelantada para formalizar los ajustes requeridos en alcance, recursos, programación presupuestal y plazo.

Para el periodo restante se recomienda mantener reuniones de seguimiento con enfoque en:

- Avance físico y financiero.
- Cumplimiento de la programación.
- Actividades críticas.
- Liberación de áreas.
- Restricciones técnicas.
- Aprobación de ítems no previstos.
- Suministros.
- Recursos.

- Calidad.
- Recibos parciales.
- Gestión de pagos.
- Compromisos contractuales.
- Cierre de frentes.

Cada compromiso deberá quedar asociado a:

Responsable → Fecha requerida → Acción → Evidencia → Estado.

11. ACCIONES CORRECTIVAS Y DE MEJORA

Con fundamento en el comportamiento de la ejecución durante octubre, el Plan de Contingencia y la ampliación contractual formalizada mediante el Modificatorio No. 5, se establecen las siguientes prioridades gerenciales:

Acción 1. Consolidar la implementación del Plan de Contingencia

Mantener el seguimiento a la reprogramación presentada el 15 de octubre, verificando el cumplimiento de las metas, actividades y fechas establecidas.

La programación deberá estar articulada con el nuevo plazo contractual hasta el 28 de diciembre de 2026.

Acción 2. Actualizar y conciliar el cronograma contractual

Consolidar una programación actualizada que incorpore:

- Alcance contractual vigente.
- Ítems no previstos.
- Actividades predecesoras y sucesoras.
- Ruta crítica.
- Fechas de ejecución.
- Fechas de terminación.

Deberá establecerse claramente la línea base utilizada para la medición del avance.

Acción 3. Incrementar la productividad efectiva

Mantener el comportamiento creciente de la producción semanal observado durante octubre, procurando que las metas se encuentren soportadas en recursos, rendimientos y condiciones reales de ejecución.

Acción 4. Priorizar actividades críticas por frente

Concentrar los esfuerzos en las actividades que condicionen la terminación de GRUAL, Viviendas, Cafetería, Sanidad, GRUTE, Vías y Ventanería Estado Mayor.

Acción 5. Asegurar disponibilidad de recursos

Verificar anticipadamente:

- Personal.
- Materiales.
- Equipos.
- Herramientas.
- Subcontratos.
- Transporte.
- Insumos especializados.

Acción 6. Fortalecer el control de los ítems no previstos

Garantizar que las actividades incorporadas mediante el Modificatorio No. 5 cuenten con soportes técnicos, cantidades, especificaciones, precios aprobados y trazabilidad documental.

Acción 7. Implementar seguimiento diario a las restricciones

Mantener una matriz de control que identifique:

Restricción → Responsable → Fecha requerida → Acción → Fecha de solución → Estado → Impacto.

Acción 8. Fortalecer el control de calidad y recibo

Realizar inspecciones oportunas de las actividades terminadas, documentando las observaciones y verificando su corrección antes del recibo correspondiente.

Acción 9. Mantener el control financiero y del anticipo

Actualizar los valores ejecutados, pagados, soportados y legalizados, garantizando su correspondencia con el alcance contractual vigente.

Acción 10. Asegurar el cierre integral del proyecto

Establecer una estrategia de terminación que contemple ejecución física, pruebas, inspecciones, correcciones, recibos, documentación y cierre contractual antes del vencimiento del plazo vigente.

12. MATRIZ GERENCIAL DE ALERTAS

Aspecto	Estado / condición	Nivel de atención	Acción gerencial
Ejecución acumulada al 28/10	51,58 % ejecutado frente a 56,00 % programado	Alto	Seguimiento a la recuperación
Brecha de programación	-4,42 p.p.	Alto	Control de metas semanales
Producción semanal	Incremento hasta 6,89 % en semana 18	Favorable	Mantener tendencia
Plan de Contingencia	Entregado el 15/10/2026	Prioritario	Verificar implementación
Modificatorio No. 5	Suscrito el 30/10/2026	Favorable	Controlar alcance y recursos
Plazo contractual	28/12/2026	Alto	Control de ruta crítica
Valor contractual	$4.496.209.998,00	Seguimiento	Control presupuestal
Ítems no previstos	Incorporados mediante modificatorio	Alto	Control técnico y financiero
GRUAL	Actividades estructurales, mampostería y cubierta	Alto	Continuidad y terminación
Viviendas	Cubiertas, cielorrasos, ventanería y acabados	Alto	Culminación y recibo
Cafetería	Excavaciones, redes, concreto y estructura	Alto	Control de secuencia
Sanidad	Impermeabilización, pisos y acabados	Medio/Alto	Verificación de calidad
GRUTE	Cielorraso, luminarias e impermeabilización	Medio/Alto	Verificar terminaciones

Aspecto	Estado / condición	Nivel de atención	Acción gerencial
Vías	Reductor de velocidad y demarcación	Medio/Alto	Inspección y recibo
Ventanería Estado Mayor	Desmonte e instalación de ventanería	Alto	Control de instalación y remates
Personal profesional	Ocho profesionales con dedicación reportada	Favorable	Mantener disponibilidad
Flujo de caja	Pagos acumulados de $432.575.009,65 al 04/11	Alto	Conciliación financiera
Anticipo	Requiere seguimiento y legalización	Alto	Mantener trazabilidad
SST	Actividades simultáneas en varios frentes	Alto	Inspección permanente
Ambiental	Gestión asociada a los frentes de obra	Medio/Alto	Control documental y operativo
Comunicaciones	Coordinación entre las partes	Favorable	Mantener trazabilidad
Cierre contractual	Nuevo plazo hasta el 28/12/2026	Alto	Plan integral de terminación

13. RECOMENDACIONES GERENCIALES PARA NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DE 2026

Teniendo en cuenta el comportamiento de octubre, la implementación del Plan de Contingencia y las nuevas condiciones contractuales establecidas mediante el Modificatorio No. 5, se recomienda:

- Mantener vigente y actualizado el Plan de Contingencia.
- Articular la reprogramación con el nuevo plazo contractual hasta el 28 de diciembre de 2026.
- Actualizar el cronograma contractual en MS Project.
- Establecer metas semanales de ejecución verificables.
- Realizar seguimiento diario a las actividades críticas.
- Mantener el control del avance físico y financiero.

- Conciliar los porcentajes de ejecución y programación bajo una única metodología de medición.
- Garantizar la disponibilidad de materiales, equipos, personal y subcontratos.
- Priorizar las actividades que condicionen la terminación de los diferentes frentes.
- Asegurar la continuidad de las actividades en GRUAL y Viviendas.
- Mantener el control de las actividades de estructura, redes y acabados en Cafetería.
- Verificar los sistemas de impermeabilización y acabados en Sanidad y GRUTE.
- Culminar las actividades de intervención vial y señalización.
- Asegurar la correcta instalación y terminación de la ventanería de Estado Mayor.
- Controlar la ejecución de los ítems no previstos incorporados mediante el Modificatorio No. 5.
- Garantizar la aprobación y trazabilidad de las actividades adicionales.
- Mantener el control sobre cantidades de obra y valores ejecutados.
- Fortalecer la conciliación periódica de pagos y flujo de caja.
- Mantener actualizado el control del anticipo.
- Garantizar la aplicación de los procedimientos de calidad.
- Mantener los estándares de SST y gestión ambiental.
- Realizar inspecciones periódicas y recibos parciales.
- Documentar las actividades terminadas mediante registros fotográficos y soportes técnicos.
- Realizar comités de seguimiento con enfoque en producción, recursos, programación y cierre.
- Consolidar los soportes de terminación de cada frente.
- Evitar la acumulación de actividades ejecutadas pendientes de inspección o recibo.
- Verificar que la totalidad del alcance contractual se encuentre incorporada en la programación vigente.
- Establecer una proyección realista de terminación de las actividades antes del 28 de diciembre de 2026.

Desde la perspectiva gerencial, resulta fundamental que la ampliación del plazo y los recursos adicionales se traduzcan en una mejora efectiva de la capacidad de ejecución y en el cumplimiento integral de las obligaciones contractuales.

14. CONCLUSIÓN EJECUTIVA

En conclusión, durante octubre de 2026 el contrato de obra presentó continuidad en la ejecución de las actividades constructivas en los diferentes frentes de intervención, acompañada de una gestión técnica, administrativa, financiera y contractual orientada a garantizar la continuidad del proyecto y establecer condiciones para su terminación integral.

Al corte del 28 de octubre de 2026, correspondiente a la semana 18, se reportó un avance ejecutado acumulado del 51,58 % frente a un avance programado acumulado del 56,00 %, lo que representa una diferencia desfavorable de 4,42 puntos porcentuales. No obstante, el comportamiento de la producción semanal evidencia una evolución positiva durante el periodo, pasando de un avance semanal del 2,62 % en la semana 15 a un 6,89 % en la semana 18, lo que refleja un incremento de la actividad constructiva hacia el cierre del mes.

Esta evolución debe analizarse teniendo en cuenta que durante octubre se presentó un cambio en el esquema de programación y control del proyecto. En particular, el 15 de octubre de 2026, durante el Comité de Obra No. 15, se entregó a la Interventoría el Plan de Contingencia, mediante el cual se planteó una reprogramación de las actividades con proyección de finalización al 30 de noviembre de 2026. A partir de este proceso se modificó la referencia utilizada para medir el avance, por lo que resulta necesario mantener diferenciadas la programación anterior y la nueva programación, garantizando la trazabilidad de los indicadores y la consistencia de la información reportada.

Uno de los acontecimientos de mayor importancia durante el periodo corresponde a la suscripción del Modificatorio No. 5 el 30 de octubre de 2026, mediante el cual se incorporaron ítems no previstos, se adicionaron recursos por valor de $939.774.256,00, se modificó la cadena presupuestal y se prorrogó el plazo contractual hasta el 28 de diciembre de 2026. Como resultado de esta modificación, el valor total vigente del contrato asciende a $4.496.209.998,00.

Esta modificación contractual representa un instrumento fundamental para atender las necesidades adicionales identificadas durante la ejecución y disponer del tiempo requerido para culminar las intervenciones previstas. En consecuencia, la gestión gerencial deberá concentrarse en garantizar que los recursos adicionales y el plazo aprobado se traduzcan en producción efectiva, cumplimiento de la programación, terminación de actividades y cierre satisfactorio de los diferentes frentes.

En cuanto a la ejecución física, durante octubre se reportaron actividades significativas en GRUAL, Viviendas, Cafetería, Sanidad, GRUTE, Vías y Ventanería Estado Mayor. Los trabajos comprendieron actividades de estructura metálica, mampostería, cubiertas, instalaciones, excavaciones, elementos de concreto, impermeabilización, cielorrasos, ventanería, acabados y remates generales. La continuidad de estas intervenciones evidencia que el proyecto mantiene capacidad operativa y producción en los diferentes componentes del alcance contractual.

Desde el punto de vista financiero, el corte del 4 de noviembre de 2026 reporta un valor ejecutado acumulado de $1.978.332.399,12, equivalente al **44,00 %** del valor contractual vigente, un saldo por ejecutar de $2.517.877.598,88 y un total pagado de $432.575.009,65. Estos valores constituyen una referencia complementaria posterior al cierre de octubre y deberán conciliarse con la información física, presupuestal y contractual, especialmente por la modificación de la línea base de medición y la incorporación de nuevos ítems.

En este contexto, se considera prioritario consolidar la implementación del Plan de Contingencia y articularlo con el plazo contractual vigente hasta el 28 de diciembre de 2026. Para ello, deberá mantenerse una programación detallada que identifique las actividades pendientes, sus cantidades, recursos requeridos, rendimientos esperados, dependencias, restricciones y fechas de terminación. El seguimiento deberá realizarse mediante metas semanales verificables y controles diarios sobre las actividades críticas, procurando que los avances alcanzados se conviertan efectivamente en trabajos terminados y aceptados.

De manera complementaria, será indispensable fortalecer la gestión de los ítems no previstos incorporados mediante el Modificatorio No. 5, garantizando que su ejecución se encuentre debidamente soportada desde los aspectos técnicos, económicos, presupuestales y contractuales. La utilización de los recursos adicionales deberá guardar correspondencia con el alcance aprobado, las cantidades efectivamente ejecutadas y las necesidades reales de los frentes de intervención.

Asimismo, se recomienda mantener una coordinación permanente entre la Entidad, la Interventoría, la Supervisión y el Contratista, orientada a resolver oportunamente las restricciones técnicas y administrativas, asegurar los suministros, controlar los recursos, conciliar las cantidades de obra, tramitar los pagos y garantizar las condiciones necesarias para la continuidad de los trabajos.

La estrategia de terminación deberá desarrollarse bajo una secuencia integral de:

Producción → Terminación → Inspección → Corrección → Aceptación → Recibo → Cierre documental.

Esta secuencia permitirá evitar la acumulación de actividades ejecutadas pendientes de inspección, observaciones sin resolver o documentación incompleta que pueda afectar el cierre de los frentes y del contrato.

De igual manera, deberá mantenerse el cumplimiento de las condiciones de calidad, Seguridad y Salud en el Trabajo y gestión ambiental, garantizando que las medidas de incremento de productividad no generen reprocesos, interferencias o afectaciones a las condiciones de seguridad y funcionalidad de las instalaciones.

En consecuencia, el balance gerencial de octubre permite concluir que el proyecto avanzó en la ejecución de sus actividades, presentó una mejora en la producción semanal durante los últimos cortes del mes y alcanzó un resultado contractual relevante mediante la suscripción del Modificatorio No. 5. Sin embargo, persiste la necesidad de fortalecer el control de la programación, consolidar la recuperación de los avances y garantizar que el nuevo plazo y los recursos adicionales permitan culminar efectivamente el objeto contractual.

La prioridad para noviembre y diciembre de 2026 deberá centrarse en mantener la producción, asegurar la terminación de los frentes, controlar las actividades incorporadas mediante el modificatorio, garantizar la disponibilidad de recursos y consolidar los procesos de inspección, recibo y cierre documental, teniendo como fecha contractual vigente el 28 de diciembre de 2026.

.

MIGUEL ANGEL DIAZ RODRIGUEZ
PROFESIONAL PMP

Olga Lucia Torres C.
Ingeniera Civil

Bogotá D.C., 10 de noviembre de 2026

Señores:
CONSORCIO INTER CATAM 2026
Ciudad: Bogotá D.C.

REFERENCIA: Contrato de Obra No. 003-00-L-CATAM-GRUAL-2026 con objeto OBRA PÚBLICA PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES DEL COMANDO AÉREO DE TRANSPORTE MILITAR."

Concepto	**Información**
PARA:	Ing. Jorge Eliécer Báez Galindo – Director de Obra (INGEDEUR S.A.S.)
DE:	Profesional PMP Experto en Gerencia de Proyectos
ASUNTO:	Evaluación exhaustiva de cumplimiento, coherencia, análisis PMP del Informe de Octubre 2026: Plan de Contingencia y Modificatorio No. 5.
FECHA DE EMISIÓN:	Noviembre de 2026
ESTADO DE AUDITORÍA:	ALERTA MODERADA - REPROGRAMACIÓN Y PRÓRROGA APROBADA

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento constituye un dictamen técnico y gerencial especializado, emitido bajo los estándares internacionales del Project Management Institute (PMI). El propósito fundamental de esta auditoría es evaluar el Informe Gerencial de Octubre de 2026, examinar la coherencia de la información, verificar la existencia de un análisis PMP riguroso en cada componente, y consolidar los requerimientos derivados de la suscripción del Modificatorio No. 5 y la entrega del Plan de Contingencia.

Calle 63 # 78-39, Villa Luz Cel: 321 2179758
E- mail: olgatorr@yahoo.com
Bogotá - Colombia

2. EVALUACIÓN DE CUMPLIMIENTO, SUFICIENCIA Y COHERENCIA POR ÍTEM - OCTUBRE 2026

A continuación, se presenta un análisis extenso y crítico de cada componente evaluado en el informe de octubre de 2026, contrastándolo con las mejores prácticas de la dirección de proyectos:

2.1 Identificación General y Marco Contractual

- **Suficiencia de datos:** El informe plasma correctamente la actualización del marco contractual tras la suscripción del Modificatorio No. 5 (30 de octubre de 2026): Entidad (FAC), Interventor (Consorcio Intercatam 2026), Contratista (Ingedeur S.A.S.), valor de adición ($939.774.256,00), valor total vigente ($4.496.209.998,00) y la nueva fecha de terminación contractual prorrogada hasta el 28 de diciembre de 2026.
- **Coherencia documental:** El informe sigue presentando la omisión de la desagregación presupuestal detallada por componentes (Funcionamiento vs. Inversión) exigida en el numeral 2 del Programa de Gerencia V3, lo cual ahora es aún más crítico debido a la inyección de nuevos recursos aprobados en el Modificatorio No. 5.
- **Análisis PMP:** Desde la perspectiva PMP, se reconoce la nueva línea base de tiempo y costo; no obstante, el informe debe reflejar explícitamente cómo estos nuevos recursos impactarán el flujo de caja proyectado para los meses de noviembre y diciembre.

2.2 Resumen Gerencial y Análisis de Ejecución (Fase de Control y Cierre - PMBOK)

- **Suficiencia de datos:** El informe reporta que al corte del 28 de octubre de 2026 (Semana 18), bajo el nuevo esquema del Plan de Contingencia, la programación acumulada se ajustó al 56,00%, mientras que la ejecución acumulada alcanzó el 51,58%, manteniendo una diferencia desfavorable de 4,42 puntos porcentuales.
- **Coherencia y Análisis PMP:** Se destaca de forma positiva el sinceramiento de la programación y el incremento progresivo de la producción semanal (pasando de 2,62% en la semana 15 a 6,89% en la semana 18). Esto demuestra una capacidad de recuperación operativa real en los frentes de trabajo tras la implementación del Plan de Contingencia entregado el 15 de octubre.
- **Análisis PMP / Alertas:** El analista PMP advierte que, si bien la prórroga otorga oxígeno al proyecto (hasta el 28 de diciembre), la brecha negativa persiste. El cambio de la línea base (reprogramación) debe estar formalmente aprobado mediante acta de Interventoría para que las mediciones de EVM tengan plena validez contractual.

2.3 Indicadores de Control y Seguimiento

- **Suficiencia:** Se presenta una tabla con la producción semanal evidenciando la tendencia de mejora (Semana 15: 2,62%; Semana 16: 2,35%; Semana 17: 4,46%; Semana 18: 6,89%).
- **Análisis PMP / Vacíos:** El informe advierte adecuadamente sobre el cambio de esquema de medición entre la semana 17 (cronograma anterior) y la semana 18 (Plan de Contingencia). Sin embargo, continúa omitiendo el cuadro de indicadores obligatorios del numeral 9.5 del Programa de Gerencia V3 (Índice de Calidad ≥ 98%, Ejecución Presupuestal, SPI, CPI).

2.4 Estado de los Frentes de Trabajo (Restricciones y Entregables)

- **Suficiencia:** El informe detalla actividades consistentes en 7 frentes: GRUAL (estructura, mampostería, cubierta), Viviendas (cubiertas, cielorrasos, acabados), Cafetería (excavaciones,

redes, estructura), Sanidad (impermeabilización y pisos), GRUTE (cielorraso e impermeabilización), Vías (reductor de velocidad, demarcación) y el nuevo frente Ventanería Estado Mayor.

- **Análisis PMP y Riesgos:** Se observa una reactivación integral. Sin embargo, frentes como Cafetería y Ventanería Estado Mayor demandan alta coordinación (excavaciones, redes, estructura), lo cual introduce riesgos de interferencias constructivas si no se gestiona mediante metodologías ágiles de corto plazo.

2.5 Gestión del Anticipo

- **Suficiencia:** Se reporta a corte del 4 de noviembre una ejecución de obra de $1.978.332.399,12 (44,00%) frente a un total pagado de $432.575.009,65, evidenciando un descalce significativo entre la obra física reconocida y el flujo de caja real ingresado al contratista.
- **Análisis PMP:** El informe reporta la necesidad de seguimiento a la legalización del anticipo ($922.878.820,20). Desde el punto de vista del control fiduciario, urge conciliar los pagos parciales y agilizar los trámites de facturación para evitar desfinanciamiento en el remate de la obra.

3. ANÁLISIS DE VACÍOS:

Tras la revisión del contenido del informe gerencial de octubre de 2026 frente a los requerimientos del Programa de Gerencia V3 y las nuevas condiciones contractuales, se determina que el informe carece de los siguientes anexos obligatorios:

- **Soportes Formales del Modificatorio No. 5:** Copia del documento contractual Modificatorio No. 5 debidamente suscrito el 30 de octubre, junto con las actas de fijación de precios no previstos y la actualización de garantías (pólizas) amparando el nuevo valor y plazo.
- **Cronograma Aprobado del Plan de Contingencia (MS Project):** Línea base actualizada y diagrama de Gantt que refleje la ruta crítica hasta el 28 de diciembre de 2026, formalmente firmada por la Interventoría.
- **Anexo de Soportes Financieros y Flujo de Caja:** Conciliación financiera firmada detallando el estado de las actas de pago en trámite para reducir la brecha entre la ejecución ($1.978.332.399,12) y lo pagado ($432.575.009,65), así como los extractos fiduciarios del anticipo.
- **Registro Fotográfico y Soportes de Calidad (Ítems No Previstos):** Evidencia técnica de las actividades adicionales aprobadas (Ventanería Estado Mayor, etc.) y protocolos de pruebas y ensayos de laboratorio asociados.

4. REQUERIMIENTOS Y ACCIONES CORRECTIVAS INMEDIATAS (NOVIEMBRE 2026)

Para asegurar el cierre exitoso del contrato bajo las nuevas condiciones de plazo (28 de diciembre de 2026), se requiere a la Dirección de Obra:

1. **Consolidación de la Nueva Línea Base:** Oficializar bajo un único esquema de medición (Plan de Contingencia / Modificatorio 5) el control de obra para noviembre y diciembre, eliminando referencias cruzadas con el cronograma anterior.
2. **Plan de Cierre y Entregas Parciales:** Implementar una estrategia de terminación progresiva (Producción -> Inspección -> Corrección -> Aceptación -> Recibo) para evitar un cuello de botella documental y técnico en las últimas semanas de diciembre.

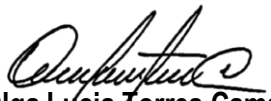
3. **Cierre de Brecha de Flujo de Caja:** Acelerar el trámite y aprobación de actas parciales de obra que respalden el 44,00% de ejecución reportada, asegurando la liquidez necesaria para sostener rendimientos superiores al 6% semanal.

Conclusión Auditoría PMP

Los informes gerenciales proporcionan **datos globales y gerenciales generales** sobre la gestión del anticipo, pero **carecen de la trazabilidad contable, fiduciaria y documental indispensable** para auditar y hacer un seguimiento formal, seguro y transparente de la facturación y de la amortización de los recursos públicos anticipados. Para realizar dicho seguimiento, es obligatorio exigir al Contratista los anexos financieros, extractos de la fiducia, actas parciales radicadas y cuadros de amortización en cada corte mensual.

Por lo anterior, se aprueba el presente informe, dejando como condición obligatoria que se deberá presentar para el próximo informe el manejo de anticipo detallado y debidamente soportado.

Atentamente,



Olga Lucia Torres Camargo
Especialista en Gerencia de proyectos
C.c. 52.269.174

Calle 63 # 78-39, Villa Luz Cel: 321 2179758
E- mail: olgatorr@yahoo.com
Bogotá - Colombia