

URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE



Valeria Alonso López
Laura Vanessa Mora Amado
Rodrigo Osorio Tovar

Especialización en Gerencia de Proyectos de
Construcción e Infraestructura
Escuela de Administración

7 de noviembre de 2025

Declaramos bajo gravedad de juramento, que hemos escrito el presente proyecto integrador de especialización por nuestra propia cuenta, y que, por lo tanto, su contenido es original. Declaramos que hemos indicado clara y precisamente todas las fuentes directas e indirectas de información, y que este proyecto integrador de especialización no ha sido entregado a ninguna otra institución con fines de calificación o publicación”. (Valeria Alonso López, Laura Vanessa Mora Amado y Rodrigo Osorio Tovar / 7 de noviembre de 2025).

Declaración de exoneración de responsabilidad: “Declaramos que la responsabilidad intelectual del presente trabajo es exclusivamente de sus autores. La Universidad del Rosario no se hace responsable de contenidos, opiniones o ideologías expresadas total o parcialmente en él”. (Valeria Alonso López, Laura Vanessa Mora Amado y Rodrigo Osorio Tovar / 7 de noviembre de 2025).

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN DE LA EMPRESA.
2. INFORMACIÓN DEL PROYECTO.
3. DEFINICIÓN DE LA REUNIÓN KICK OFF MEETING.
4. ESTRUCTURA PMO.
5. ETAPA DE EJECUCIÓN.
6. ETAPA DE CONTROL Y SEGUIMIENTO.
7. ETAPA DE CIERRE.

1. INFORMACION DE LA EMPRESA.

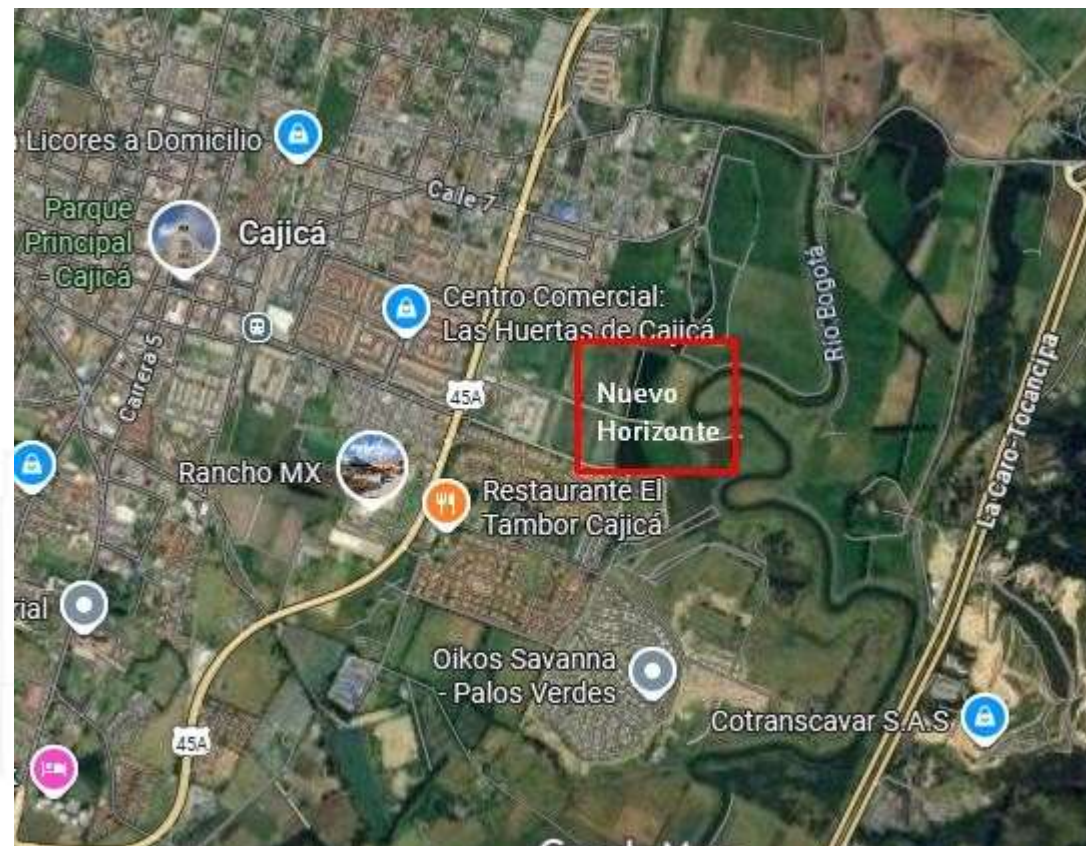


Empresa	VALARO SAS
Actividad Principal	Obras de Urbanismo
Sector	Construcción e Infraestructura
Localización	Cajicá, Cundinamarca -Colombia

VALARO S.A.S. es una empresa colombiana dedicada al desarrollo y gestión de proyectos urbanísticos e inmobiliarios sostenibles. Con una amplia experiencia en planeación y ejecución, ha liderado iniciativas como Las Huertas de Cajicá, reconocida por su impacto positivo en el crecimiento ordenado del municipio. Hoy, VALARO continúa consolidándose como un aliado estratégico para inversionistas y propietarios de suelo, ofreciendo soluciones innovadoras que generan valor y promueven el desarrollo responsable del territorio.

2. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

Nuevo Horizonte propone un modelo integral de desarrollo para Cajicá que promueve un crecimiento ordenado, sostenible y conectado, priorizando la movilidad sostenible, los espacios públicos inclusivos y el respeto por el entorno natural. Su enfoque evoluciona del concepto de “Ciudad dentro de la ciudad” hacia “Ciudades para la gente”, donde la planificación urbana se centra en crear lugares de encuentro y bienestar para la comunidad.



LOCALIZACIÓN - CONTEXTO CAJICÁ



2.1 INFORMACION DEL PROYECTO



Nombre del proyecto:

Urbanización Nuevo Horizonte

Costo: \$ 20.611.065.734 (Incluye AIU)

Objetivo General:

Desarrollar un modelo integral de urbanización que garantice el crecimiento ordenado, sostenible y eficiente del territorio en la Urbanización Nuevo Horizonte, asegurando el cumplimiento técnico, financiero y ambiental del proyecto, mediante una gestión coordinada entre los equipos de diseño, construcción y supervisión, liderada por VALARO S.A.S.



2.2 ALCANCE DEL PROYECTO

El proyecto abarca la urbanización de un lote de 35 hectáreas, con la ejecución de:

- 2,5 km de vías
- 5 km de andenes
- 3,9 ha de zonas comunes (zonas verdes y senderos)
- Redes de acueducto, alcantarillado, gas y alumbrado público

Se urbanizan 7,15 ha destinadas a infraestructura y espacio público, habilitando 27,85 ha para el desarrollo futuro de proyectos de vivienda.



3. DEFINICIÓN DE LA REUNIÓN KICK OFF MEETING.



Según el Project Management Institute (PMI), la reunión de inicio o Kick Off Meeting es el encuentro formal que marca el comienzo del proyecto o de una de sus fases. En esta reunión se comunican los objetivos, el alcance, el cronograma, los roles, las responsabilidades y las expectativas de los interesados, con el propósito de alinear al equipo del proyecto y establecer una comprensión común sobre su ejecución y control

(PMI, 2017, Guía de los Fundamentos para la Dirección de Proyectos – PMBOK®, Sexta Edición).

VALARD S.A.S.

ACTA DE REUNIÓN DE INICIO (KICK OFF MEETING)

Proyecto: Urbanización Nuevo Horizonte
Lugar: Cajicá, Cundinamarca
Fecha: 01 de octubre de 2025
Hora: 8:00 a.m.

1. OBJETIVO DE LA REUNIÓN

El objetivo principal de la reunión fue realizar la apertura oficial del proyecto Urbanización Nuevo Horizonte, con el fin de presentar el equipo de trabajo, socializar el alcance general del proyecto, revisar el cronograma de ejecución y establecer los compromisos iniciales que orientarán el desarrollo de las actividades durante la etapa de ejecución.

2. DESARROLLO DE LA REUNIÓN

La reunión fue liderada por la Ingeniera Laura Vanessa Mora, Gerente del Proyecto, quien, en representación de Valars S.A.S., expuso los aspectos generales y contractuales del mismo, así como la planificación de actividades, los roles y responsabilidades del equipo de trabajo. Durante la sesión se presentaron los objetivos, los tiempos de ejecución y los lineamientos técnicos y administrativos que regirán la gestión integral del proyecto.

No se contó con participación de invitados externos ni con presencia de intervinoría, dado que el control y seguimiento estarán a cargo directamente de Valars S.A.S., como contratista responsable del desarrollo del proyecto.

3. ALCANCE DEL PROYECTO

El proyecto Urbanización Nuevo Horizonte consiste en la urbanización de vías y servicios públicos en un lote con una extensión aproximada de 35 hectáreas, ubicado en el municipio de Cajicá. El alcance incluye la construcción de 2.5 km de vías vehiculares, 5 km de senderos, 1.5 km de senderos peatonales, y el desarrollo de 3.0 hectáreas de zonas verdes. Asimismo, se contempla la instalación de las redes de acueducto, alcantarillado, gas y energía eléctrica, necesarias para la dotación de los lotes destinados a la venta a futuras constructoras.

Por decisión de la gerencia y debido a la premura en la entrega de los lotes urbanizados, se determinó no incluir la construcción de los puentes que inicialmente estaban contemplados dentro del diseño preliminar.

4. ASPECTOS CONTRACTUALES

El proyecto tiene un valor estimado de \$20.611.065.734 y un plazo contractual de 20 meses, contados a partir del 5 de noviembre de 2025, con fecha prevista de terminación el 29 de julio de 2027. Durante la reunión se mencionaron las garantías y plazos vigentes de acuerdo con la normatividad vigente para este tipo de proyectos las cuales se tienen programada su compra para la fecha de inicio.

5. CRONOGRAMA Y PLAZOS

Se presentó el cronograma general de actividades, que contempla las fases de diseño, adecuación de terreno, construcción de redes y vías, y entrega final de los lotes urbanizados. No se determinó hitos o entregables adicionales más allá de los establecidos en el cronograma aprobado.

6. ROLES Y RESPONSABILIDADES

Durante la reunión se ratificaron los roles del equipo de trabajo los cuales serán formalizados mediante el organigrama del proyecto. Se establecieron los canales de comunicación internos y los procedimientos de reporte técnico y administrativo, con el fin de garantizar la trazabilidad y control en la ejecución.

7. HSEQ Y SOSTENIBILIDAD

En esta reunión inicial no se abordaron temas específicos relacionados con Seguridad Industrial, Salud en el Trabajo, Medio Ambiente o Sostenibilidad, los cuales serán tratados en una sesión posterior destinada a la presentación formal de los planes HSEQ y de manejo ambiental.

8. COMPROMISOS Y ACUERDOS

No se generaron compromisos adicionales durante la reunión, más allá de los inherentes a la ejecución del proyecto. Se acordó que los reuniones de seguimiento se realizarán mensualmente y que se entregará informes mensuales de avance técnico y administrativo.

9. CERRÉ

La reunión se dio por finalizada a las 10:50 a.m., quedando formalmente iniciado el proyecto Urbanización Nuevo Horizonte. El acta fue firmada por los asistentes en señal de aceptación y compromiso con el desarrollo exitoso del proyecto.

10. ASISTENTES

Nº	Nombre completo	Cargo	Firma
1	Roberto Blanco M	Presidente VALARD	<i>Roberto Blanco M</i>
2	Jorge Llerenas C	Sponsor - Inversiones al Ciudadano	<i>Jorge Llerenas</i>
3	Laura Mora	Gerente del Proyecto	<i>Laura Mora</i>
4	Rodrigo Osorio	Director de Alcenso, cronograma y costo	<i>Rodrigo Osorio</i>
5	Valeria Alonso	Director de riesgos, adquisiciones e interacciones	<i>Valeria Alonso</i>

11. ANEXOS

- Lista de asistentes firmada.
- Presentación del proyecto.
- Cronograma general de actividades.
- Planos de diseño y urbanismo.
- Registro fotográfico de la reunión.

Firma:

Laura Mora

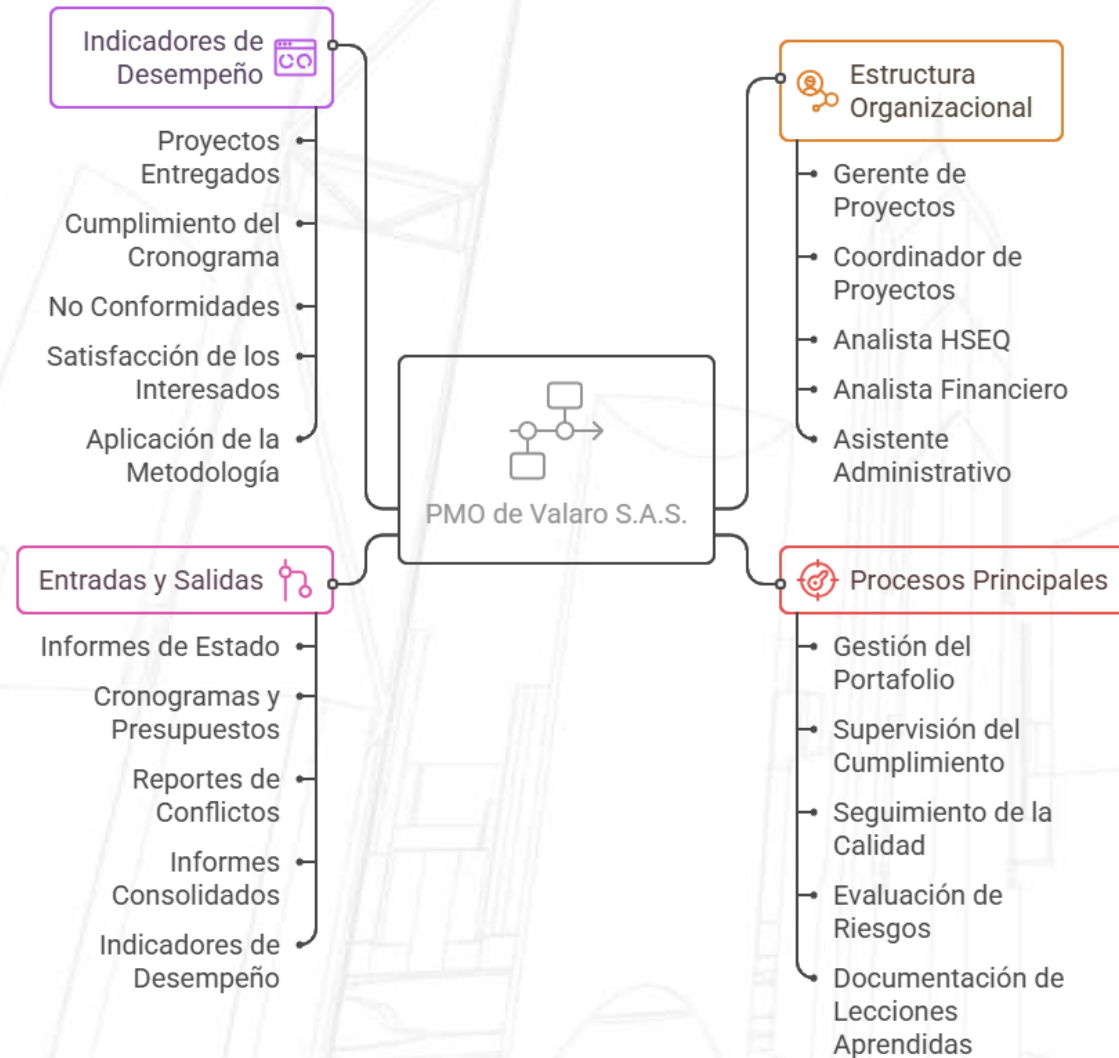
ING. Laura Vanessa Mora
Gerente del Proyecto – Valars S.A.S.

[Firma]

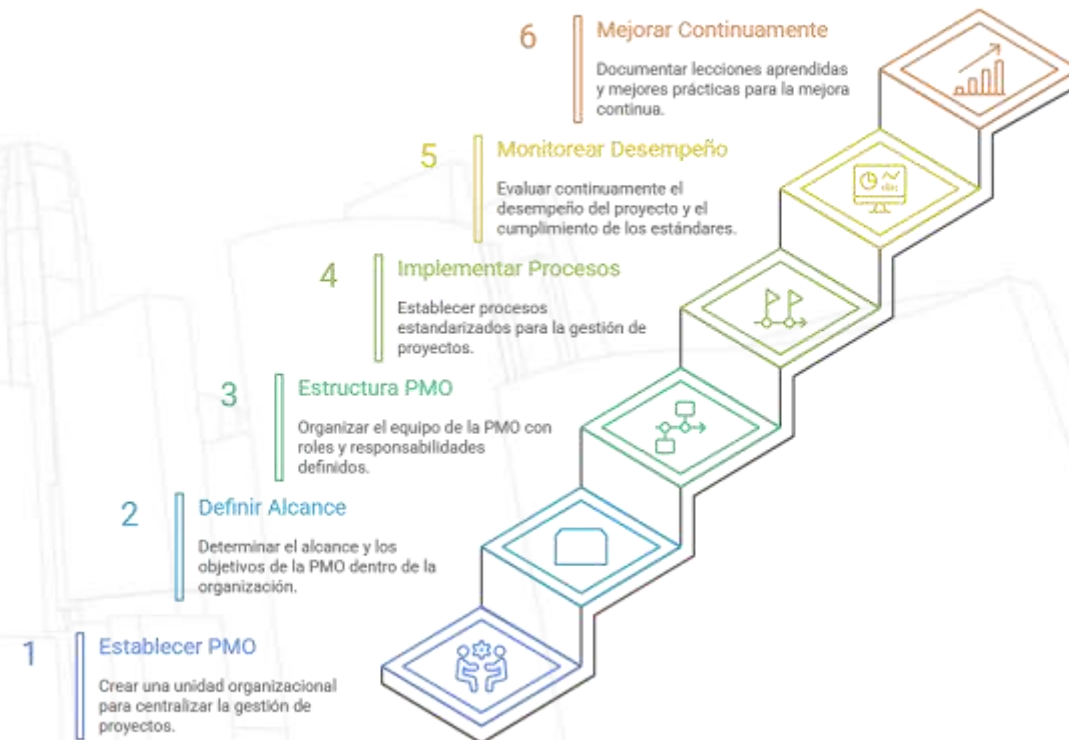
Equipo Técnico – Valars S.A.S.

4. ESTRUCTURA PMO.

Estructura y Funciones de la PMO de Valaro S.A.S.



Lograr la Excelencia en la Gestión de Proyectos



ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN



EDT	Nombre de tarea	Comienzo	Fin	Duración
1	URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE	mié 5/11/25	jue 29/07/27	452 días
1.1	PRELIMINARES	mié 5/11/25	vie 26/12/25	38 días
1.1.1	CERCA EN TELA VERDE H = 2.10 M	mié 5/11/25	mar 18/11/25	10 días
1.1.2	CAMPAMENTO 18M2	mié 5/11/25	jue 6/11/25	2 días
1.1.3	RED ELÉCTRICA PROVISIONAL	vie 7/11/25	vie 7/11/25	1 día
1.1.4	RED TELEFÓNICA PROVISIONAL	vie 7/11/25	vie 7/11/25	1 día
1.1.5	LETRINA DE 2.0X1.0	vie 7/11/25	vie 26/12/25	11 días
1.1.6	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO DE CIMIENTOS CON ELEMENTOS DE	vie 7/11/25	jue 20/11/25	10 días
1.2	VIAS	vie 21/11/25	jue 31/12/26	290 días
1.2.1	EXCAVACIONES Y RELLENOS	vie 21/11/25	jue 9/04/26	100 días
1.2.1.1	EXCAVACIONES VARIAS A MÁQUINA SIN CLASIFICAR (INCLUYE RETIRO DE SOBANTES A UNA DISTANCIA MENOR DE 5 KM)	vie 21/11/25	jue 1/01/26	30 días
1.2.1.2	ENTIBADO TIPO 2 (1/7 UTILIZACIONES)	mié 26/11/25	mar 3/02/26	50 días
1.2.1.3	RELLENO TIPO 7 ARENA	mié 11/02/26	mar 10/03/26	20 días
1.2.1.4	RELLENO CON MATERIAL DEL SITIO COMPACTADO MECÁNICAMENTE	vie 13/02/26	jue 9/04/26	40 días
1.2.2	REDES	mié 3/12/25	jue 31/12/26	282 días
1.2.2.1	AGUAS RESIDUALES	mié 3/12/25	mar 24/02/26	60 días
1.2.2.1.1	TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 16"	mié 3/12/25	mar 3/02/26	45 días
1.2.2.1.2	NIVELACIÓN DE POZOS DE INSPECCIÓN D=1.2 M	jue 11/12/25	mar 3/02/26	39 días
1.2.2.1.3	PLACA DE FONDO POZO D=1.7M, E=0.25M (CONCRETO 3000 PSI CON	vie 12/12/25	mar 3/02/26	38 días
1.2.2.1.4	CILINDRO POZO EN LADRILLO TOLETE, Di=1.20M, E=0.25M (INC. PAÑETE	mié 17/12/25	mar 3/02/26	35 días
1.2.2.1.5	TUBERÍA EN CONCRETO CLASE II REFORZADO 30"	jue 18/12/25	mar 3/02/26	34 días
1.2.2.1.6	CUBIERTA POZO D= 1.7M, E=0.20M CONCRETO 3000 PSI CON REFUERZO	mié 4/02/26	mar 24/02/26	15 días
1.2.2.2	AGUAS LLUVIAS	mié 3/12/25	mar 24/02/26	60 días
1.2.2.2.1	TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 16"	mié 3/12/25	mar 3/02/26	45 días
1.2.2.2.2	NIVELACIÓN DE POZOS DE INSPECCIÓN D=1.2 M	jue 11/12/25	mar 3/02/26	39 días
1.2.2.2.3	PLACA DE FONDO POZO D=1.7M, E=0.25M (CONCRETO 3000 PSI CON	vie 12/12/25	mar 3/02/26	38 días
1.2.2.2.4	CILINDRO POZO EN LADRILLO TOLETE, Di=1.20M, E=0.25M (INC. PAÑETE	mié 17/12/25	mar 3/02/26	35 días
1.2.2.2.5	TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO REFORZADO 36"	jue 18/12/25	mar 3/02/26	34 días
1.2.2.2.6	CUBIERTA POZO D= 1.7M, E=0.20M CONCRETO 3000 PSI CON REFUERZO	mié 4/02/26	mar 24/02/26	15 días
1.2.2.2.7	TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 12"	mié 31/12/25	mar 13/01/26	10 días
1.2.2.2.8	SUMIDERO PREFABRICADO SL-250	mié 14/01/26	mar 20/01/26	5 días
1.2.2.3	RELLENO	vie 10/04/26	jue 30/04/26	15 días
1.2.2.3.1	RELLENO CON MATERIAL DEL SITIO COMPACTADO MECÁNICAMENTE	vie 10/04/26	jue 30/04/26	15 días

1.2.2.4	ESTRUCTURA DE VIA	vie 17/04/26	jue 31/12/26	185 días
1.2.2.4.1	RAJÓN PARA MEJORAMIENTO DE LA SUBRASANTE	vie 17/04/26	jue 14/05/26	20 días
1.2.2.4.2	SUBBASE GRANULAR	vie 15/05/26	jue 4/06/26	15 días
1.2.2.4.3	GEOTEXTIL NT 2500	vie 5/06/26	jue 25/06/26	15 días
1.2.2.4.4	BASE GRANULAR	vie 26/06/26	jue 16/07/26	15 días
1.2.2.4.5	RIEGO DE IMPRIMACIÓN	mié 28/10/26	mar 10/11/26	10 días
1.2.2.4.6	MEZCLA DENSA EN CALIENTE TIPO MDC-19 (INCLUYE CEMENTO ASFÁLTICO)	mié 11/11/26	mar 8/12/26	20 días
1.2.2.4.7	CUNETAS DE CONCRETO CLASE E, 2500 PSI FUNDIDA EN EL LUGAR	vie 20/11/26	jue 31/12/26	30 días
1.3	ANDENES	vie 17/07/26	vie 27/11/26	96 días
1.3.1	EXCAVACIONES	vie 17/07/26	vie 27/11/26	96 días
1.3.1.1	EXCAVACIONES VARIAS A MÁQUINA SIN CLASIFICAR (INCLUYE RETIRO DE SOBANTES A UNA DISTANCIA MENOR DE 5 KM)	vie 17/07/26	jue 13/08/26	20 días
1.3.1.2	REDES	vie 24/07/26	vie 4/09/26	31 días
1.3.1.2.1	ACUEDUCTO	vie 24/07/26	lun 17/08/26	17 días
1.3.1.2.1.1	TUBERÍA PVC UNIÓN MECÁNICA 10"	vie 24/07/26	jue 6/08/26	10 días
1.3.1.2.1.2	TEE PVC UNIÓN MECÁNICA 10"	vie 24/07/26	jue 6/08/26	10 días
1.3.1.2.1.3	TUBERÍA PVC UNIÓN MECÁNICA 2"	vie 24/07/26	jue 6/08/26	10 días
1.3.1.2.1.4	TUBERÍA PVC UNIÓN MECÁNICA 4"	vie 24/07/26	jue 6/08/26	10 días
1.3.1.2.1.5	TUBERÍA PVC UNIÓN MECÁNICA 8"	vie 24/07/26	jue 6/08/26	10 días
1.3.1.2.1.6	VÁLVULA COMPUERTA ELÁSTICA UNIÓN 8"	vie 7/08/26	lun 17/08/26	7 días
1.3.1.2.1.7	RELLENO TIPO 7 ARENA	vie 7/08/26	vie 7/08/26	1 día
1.3.1.2.2	REDES DE GAS	vie 7/08/26	vie 4/09/26	21 días
1.3.1.2.2.1	TUBERÍA DE ACERO GALVANIZADO 1" SCH 40 (INCLUYE ACCESORIOS)	vie 7/08/26	jue 3/09/26	20 días
1.3.1.2.2.2	RELLENO TIPO 7 ARENA	vie 4/09/26	vie 4/09/26	1 día
1.3.1.3	ESTRUCTURA DE ANDEN	lun 7/09/26	vie 27/11/26	60 días
1.3.1.3.1	EXCAVACIONES	lun 7/09/26	vie 16/10/26	30 días
1.3.1.3.1.1	RELLENO TIPO 4 "SUBBASE B-200"	lun 7/09/26	vie 2/10/26	20 días
1.3.1.3.1.2	RELLENO TIPO 7 ARENA DE PEÑA	lun 5/10/26	vie 16/10/26	10 días
1.3.1.3.2	ANDEN	mié 16/09/26	vie 27/11/26	53 días
1.3.1.3.2.1	SARDINEL PREFABRICADO A-10	mié 16/09/26	mar 13/10/26	20 días
1.3.1.3.2.2	BORDILLO DE 20X35 CM FUNDIDO EN CONCRETO DE 2500 PSI	mié 16/09/26	mar 27/10/26	30 días
1.3.1.3.2.3	CAÑUELA PREFABRICADA TIPO A-120	lun 19/10/26	vie 27/11/26	30 días
1.3.1.3.2.4	LOSETA PREFABRICADA A-40	lun 19/10/26	vie 27/11/26	30 días
1.3.1.3.2.5	ADOQUÍN DE ARCILLA 20X10X6CM	lun 19/10/26	vie 27/11/26	30 días

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

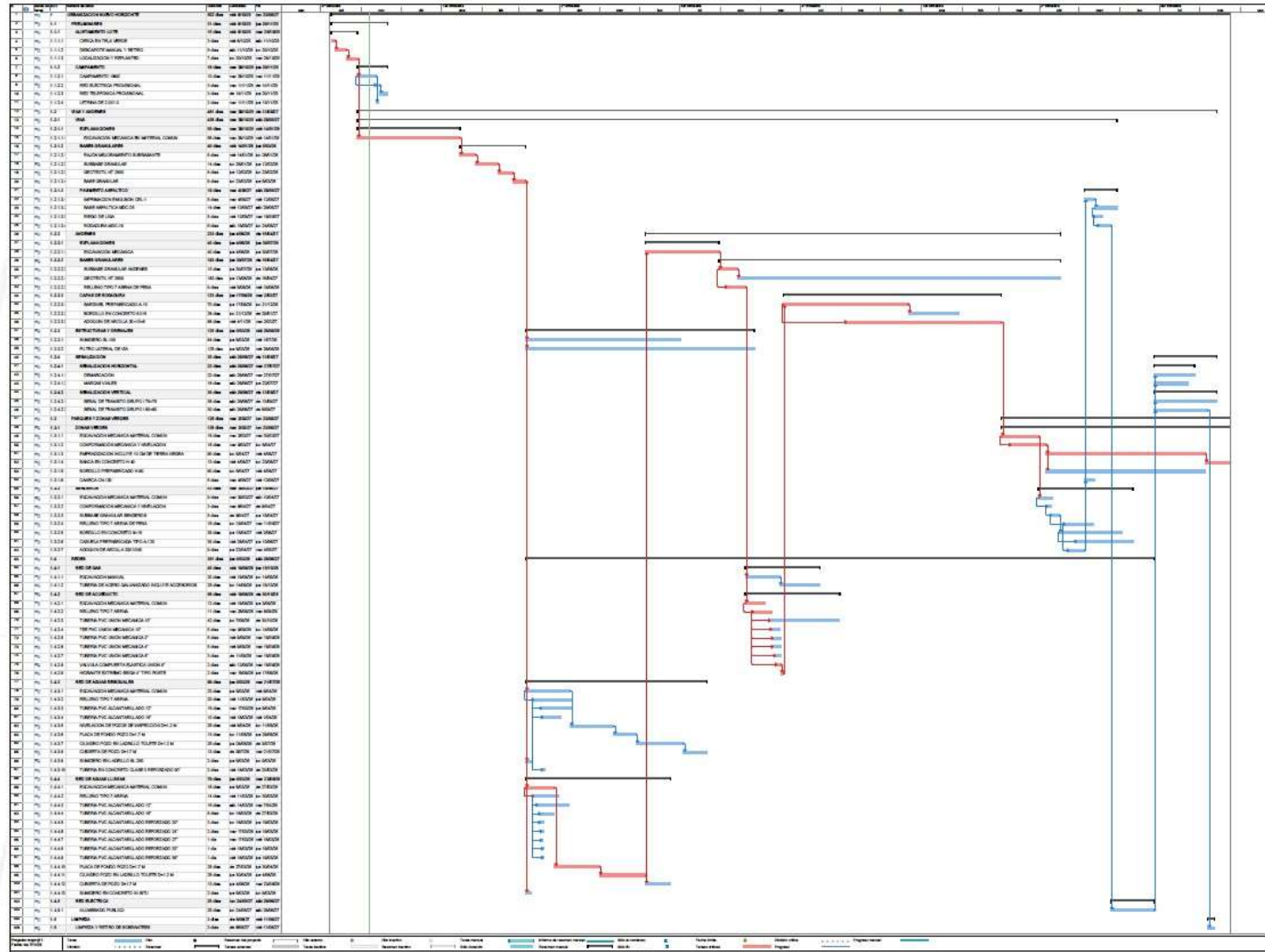


1.4	ZONAS COMUNES	mié 9/12/26	jue 6/05/27	107 días
1.4.1	ZONAS VERDES	mié 9/12/26	jue 25/02/27	57 días
1.4.1.1	ADECUACIONES	mié 9/12/26	jue 11/02/27	47 días
1.4.1.1.1	EXCAVACION MANUAL EN MATERIAL COMUN H=0.0-2.0 M (INCLUYE RETIRO DE SOBANTES A UNA DISTANCIA MENOR DE 5 KM)	mié 9/12/26	mar 19/01/27	30 días
1.4.1.1.2	CONFORMACIÓN MECÁNICA Y NIVELACIÓN	vie 18/12/26	jue 28/01/27	30 días
1.4.1.1.3	EMPRADIZACIÓN (INCLUYE 10 CM DE TIERRA NEGRA)	vie 1/01/27	jue 11/02/27	30 días
1.4.1.2	MOBILIARIO	vie 12/02/27	jue 25/02/27	10 días
1.4.1.2.1	HIDRANTE EXTREMO BRIDA 4" TIPO POSTE	vie 12/02/27	mar 16/02/27	3 días
1.4.1.2.2	BANCA EN CONCRETO H-40	vie 12/02/27	mar 16/02/27	3 días
1.4.1.2.3	BOLARDO M-61 BAJO/CONCRETO	vie 12/02/27	mar 16/02/27	3 días
1.4.1.2.4	BORDILLO PREFABRICADO H-80	vie 12/02/27	jue 25/02/27	10 días
1.4.1.2.5	CANECA M-120	vie 12/02/27	mar 16/02/27	3 días
1.4.2	SENDEROS	vie 12/02/27	jue 6/05/27	60 días
1.4.2.1	ADECUACION	vie 12/02/27	jue 22/04/27	50 días
1.4.2.1.1	EXCAVACIÓN MANUAL EN MATERIAL COMÚN H=0.0-2.0 M (INCLUYE RETIRO DE SOBANTES A UNA DISTANCIA MENOR DE 5 KM)	vie 12/02/27	jue 11/03/27	20 días
1.4.2.1.2	CONFORMACIÓN MECÁNICA Y NIVELACIÓN	vie 12/03/27	jue 8/04/27	20 días
1.4.2.1.3	RELLENO TIPO 4 "SUBBASE B-200"	vie 26/03/27	jue 15/04/27	15 días
1.4.2.1.4	RELLENO TIPO 7 ARENA DE PEÑA	vie 2/04/27	jue 22/04/27	15 días
1.4.2.2	MOBILIARIO	vie 19/03/27	jue 6/05/27	35 días
1.4.2.2.1	BORDILLO DE 20X35 CM FUNDIDO EN CONCRETO DE 2500 PSI	vie 19/03/27	jue 15/04/27	20 días
1.4.2.2.2	CAÑUELA PREFABRICADA TIPO A-120	vie 9/04/27	jue 6/05/27	20 días
1.4.2.2.3	LOSETA PREFABRICADA A-40	vie 9/04/27	jue 6/05/27	20 días
1.4.2.2.4	ADOQUÍN DE ARCILLA 20X10X6CM	vie 9/04/27	jue 6/05/27	20 días
1.5	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	vie 7/05/27	jue 3/06/27	20 días
1.5.1	POSTE CONCRETO EXTRAREFORZADO 12 M - 750 KG	vie 7/05/27	jue 20/05/27	10 días
1.5.2	FAROL COLONIAL CON POSTE 2 1/2 X 3M (INCLUYE LUMINARIA)	vie 21/05/27	jue 3/06/27	10 días
1.5.3	LUMINARIA 150W SODIO	vie 21/05/27	jue 3/06/27	10 días
1.6	SEÑALIZACION	vie 4/06/27	jue 29/07/27	40 días
1.6.1	LÍNEAS DE DEMARCACIÓN CON PINTURA EN FRÍO	vie 4/06/27	jue 17/06/27	10 días
1.6.2	MARCA VIAL CON PINTURA EN FRÍO	vie 11/06/27	jue 17/06/27	5 días
1.6.3	SEÑALES DE TRÁNSITO INFORMATIVAS (1.4 X 0.95 M)	vie 18/06/27	jue 1/07/27	10 días
1.6.4	SEÑAL VERTICAL GRUPO I 0.60x0.60M POSTE 3.5M	vie 18/06/27	jue 1/07/27	10 días
1.6.5	TACHAS REFLECTIVAS	vie 2/07/27	jue 15/07/27	10 días
1.6.6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE ESTOPEROS DE 10x3.0 CM	vie 16/07/27	jue 29/07/27	10 días

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

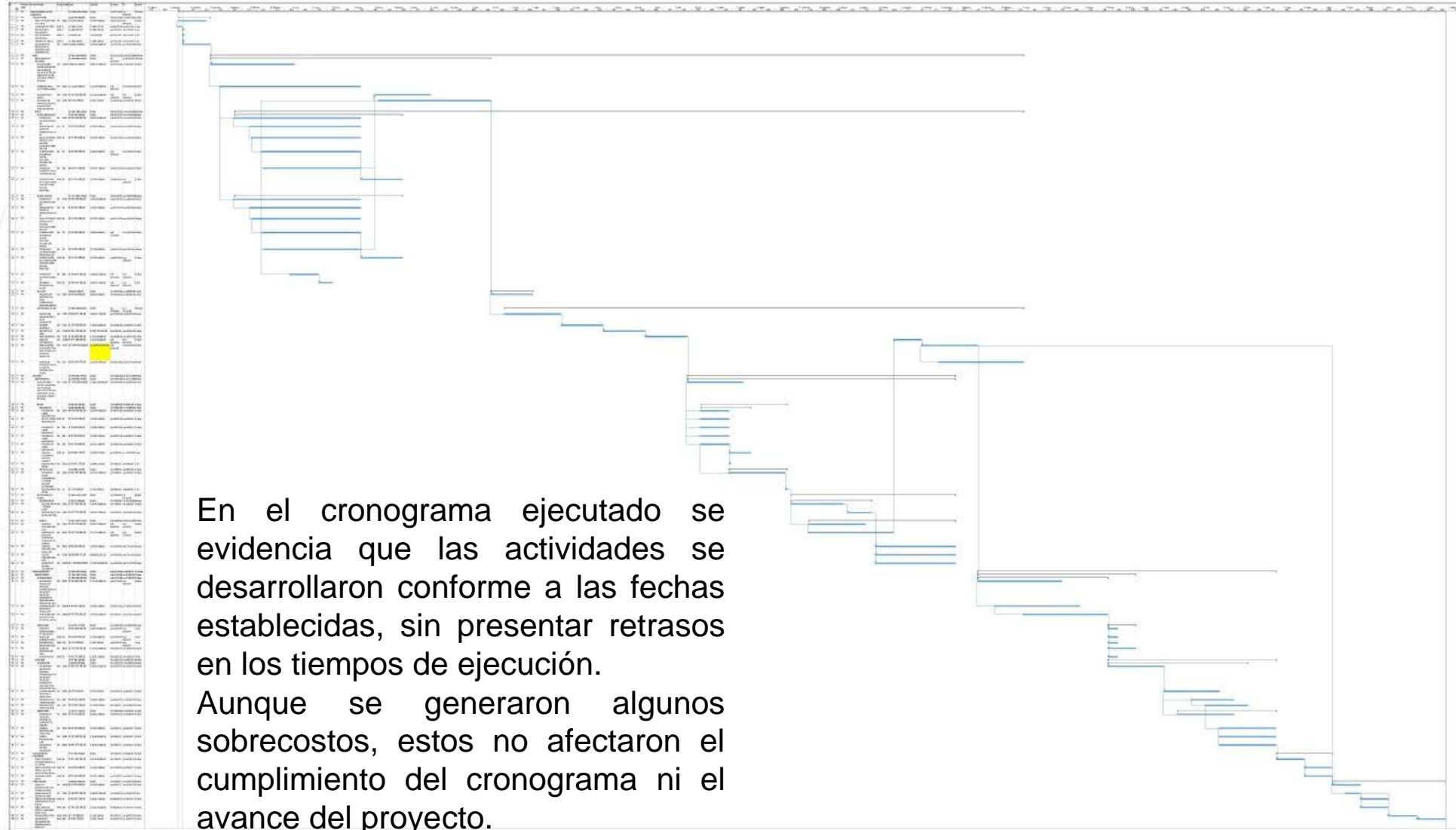


Cronograma Programación (Fechas & Gantt).



ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

Cronograma Ejecución (Fechas & Gantt).



En el cronograma ejecutado se evidencia que las actividades se desarrollaron conforme a las fechas establecidas, sin presentar retrasos en los tiempos de ejecución.

Aunque se generaron algunos sobrecostos, estos no afectaron el cumplimiento del cronograma ni el avance del proyecto.

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN



Cronograma: Programación vs. Ejecución (Fechas & Gantt).

PERIODOS DE SEGUIMIENTO			
CORTE 1		CORTE 2	
INICIO	5/11/2025	INICIO	5/05/2027
FIN	5/05/2026	FIN	29/07/2027

PLANEADO

EDT	Nombre de tarea	Costo	Comienzo	Fin	Duración
1	▾ URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE	\$ 16.371.075.110,00	mié 5/11/25	jue 29/07/27	452 días
1.1	▸ PRELIMINARES	\$ 539.706.608,00	mié 5/11/25	jue 20/11/25	12 días
1.2	▸ VIAS	\$ 6.113.070.560,00	vie 21/11/25	jue 31/12/26	290 días
1.3	▸ ANDENES	\$ 6.748.661.797,00	vie 17/07/26	vie 27/11/26	96 días
1.4	▸ ZONAS COMUNES	\$ 2.409.545.373,00	mié 9/12/26	jue 6/05/27	107 días
1.5	▸ INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 191.435.936,00	vie 7/05/27	jue 3/06/27	20 días
1.6	▸ SEÑALIZACION	\$ 368.654.836,00	vie 4/06/27	jue 29/07/27	40 días

EJECUTADO

Nombre de tarea	Costo	Comienzo	Fin	Duración
▾ URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE	\$ 17.881.202.035,00	mié 5/11/25	jue 29/07/27	452 días
▸ PRELIMINARES	\$ 539.706.608,00	mié 5/11/25	jue 20/11/25	12 días
▸ VIAS	\$ 7.623.197.485,00	vie 21/11/25	jue 31/12/26	290 días
▸ ANDENES	\$ 6.748.661.797,00	vie 17/07/26	vie 27/11/26	96 días
▸ ZONAS COMUNES	\$ 2.409.545.373,00	mié 9/12/26	jue 6/05/27	107 días
▸ INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 191.435.936,00	vie 7/05/27	jue 3/06/27	20 días
▸ SEÑALIZACION	\$ 368.654.836,00	vie 4/06/27	jue 29/07/27	40 días

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

Cronograma: Programación vs. Ejecución (Fechas & Gantt).

i	EDT	Modo de	Nombre de tarea	Comienzo	Fin	Duración	% completad	IRP	IRC
	1		URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE	mié 5/11/25	jue 29/07/27	452 días	18%	0,54	0,79
✓	1.1		▷ PRELIMINARES	mié 5/11/25	jue 20/11/25	12 días	100%	1	1
	1.2		▷ VIAS	vie 21/11/25	jue 31/12/26	290 días	31%	0,43	0,71
	1.3		▷ ANDENES	vie 17/07/26	vie 27/11/26	96 días	0%	0	0
	1.4		▷ ZONAS COMUNES	mié 9/12/26	jue 6/05/27	107 días	0%	0	0
	1.5		▷ INSTALACIONES ELÉCTRICAS	vie 7/05/27	jue 3/06/27	20 días	0%	0	0
	1.6		▷ SEÑALIZACION	vie 4/06/27	jue 29/07/27	40 días	0%	0	0



CORTE 1

5 DE NOVIEMBRE DE 2025 A 5
NOVIEMBRE 2026

	Comienzo	Fin
Actual	mié 5/11/25	jue 29/07/27
Previsto	mié 5/11/25	jue 29/07/27
Real	mié 5/11/25	NOD
Variación	0d	0d

	Duración	Trabajo	Costo
Actual	452d	0h	\$ 16.863.278.485,00
Previsto	452d	0h	\$ 16.371.075.110,00
Real	82,55d	0h	\$ 1.970.689.179,00
Restante	369,45d	0h	\$ 14.892.589.306,00

Porcentaje completado:
 Duración: 18% Trabajo: 0%

[Cerrar](#)

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

EDT	Modo de tarea	Nombre de tarea	Comienzo	Fin	Duració	% compl	IRP	IRC
1		URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE	mié 5/11/25	jue 29/07/27	452 días	93%	0,99	0,91
1.1		PRELIMINARES	mié 5/11/25	jue 20/11/25	12 días	100%	1	1
1.2		VIAS	vie 21/11/25	jue 31/12/26	290 días	100%	1	0,8
1.3		ANDENES	vie 17/07/26	vie 27/11/26	96 días	100%	1	1
1.4		ZONAS COMUNES	mié 9/12/26	jue 6/05/27	107 días	95%	0,96	1
1.5		INSTALACIONES ELÉCTRICAS	vie 7/05/27	jue 3/06/27	20 días	0%	0	0
1.6		SEÑALIZACION	vie 4/06/27	jue 29/07/27	40 días	0%	0	0



CORTE 2

5 DE MAYO DE 2027 A
29 JULIO 2027

Estadísticas del proyecto 'EJECUCIÓN_LINEA BASE P4'

	Comienzo	Fin
Actual	mié 5/11/25	jue 29/07/27
Previsto	mié 5/11/25	jue 29/07/27
Real	mié 5/11/25	NOD
Variación	0d	0d

	Duración	Trabajo	Costo
Actual	452d	0h	\$ 17.881.202.035,00
Previsto	452d	0h	\$ 16.371.075.110,00
Real	419,47d	0h	\$ 17.189.572.157,40
Restante	32,53d	0h	\$ 691.629.877,60

Porcentaje completado:

Duración: 93% Trabajo: 0%

Cerrar

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

EDT	Modo de tarea	Nombre de tarea	Comienzo	Fin	Duració	% cot	IRC	IRP
1		URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE	mié 5/11/25	jue 29/07/27	452 días	100%	0,92	1
1.1		PRELIMINARES	mié 5/11/25	jue 20/11/25	12 días	100%	1	1
1.2		VIAS	vie 21/11/25	jue 31/12/26	290 días	100%	0,8	1
1.3		ANDENES	vie 17/07/26	vie 27/11/26	96 días	100%	1	1
1.4		ZONAS COMUNES	mié 9/12/26	jue 6/05/27	107 días	100%	1	1
1.5		INSTALACIONES ELÉCTRICAS	vie 7/05/27	jue 3/06/27	20 días	100%	1	1
1.6		SEÑALIZACION	vie 4/06/27	jue 29/07/27	40 días	100%	1	1



FIN DEL PROYECTO

Estadísticas del proyecto 'EJECUCIÓN_LINEA BASE FINAL'

	Comienzo	Fin
Actual	mié 5/11/25	jue 29/07/27
Previsto	mié 5/11/25	jue 29/07/27
Real	mié 5/11/25	jue 29/07/27
Variación	0d	0d

	Duración	Trabajo	Costo
Actual	452d	0h	\$ 17.881.202.035,00
Previsto	452d	0h	\$ 16.371.075.110,00
Real	452d	0h	\$ 17.881.202.035,00
Restante	0d	0h	\$ 0,00

Porcentaje completado:

Duración: 100% Trabajo: 100%

Cerrar

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

ACTIVOS DE VALARO SAS

Tipo de Activo	Descripción General	Valor (millones de COP)
Capital de trabajo	Recursos líquidos destinados a cubrir gastos operativos, pagos a proveedores, nómina y flujo de caja.	8,000
Bienes y propiedades	Terrenos, equipos, maquinaria, vehículos y mobiliario propiedad de la empresa.	6,500
Activos financieros	Inversiones en instrumentos financieros, CDT y cuentas de ahorro corporativas.	1,200
Activos intangibles	Licencias de software, derechos de uso de marca y propiedad intelectual.	300
Cuentas por cobrar	Saldos pendientes por cobrar a clientes o entidades contratantes.	1,000
Total activos		17,000

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN



Flujo de caja Planeado vs. Ejecutado.

PLANEADO

	Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8
(+) Ingresos								
Aporte socios	8.000.000.000							
Ventas Efectivo	0		20.016.029.606	40.032.059.212	40.032.059.212	20.016.029.606	40.032.059.212	40.032.059.212
Cuentas por cobrar	0				0	0	0	0
Préstamo en Cop	4.042.745.616	4.042.745.616	4.042.745.616					
Total Ingreso...	12.042.745.616	4.042.745.616	24.058.775.222	40.032.059.212	40.032.059.212	20.016.029.606	40.032.059.212	40.032.059.212
(-) Egresos								
Pago a proveedores	1.303.660.975	1.372.168.087	893.281.681	3.367.618.885	6.604.073.487	1.531.318.690	1.274.348.747	24.604.558
Cuentas por Pagar	0				0	0	0	0
Gastos de Admon y Ventas	286.805.415	301.876.979	196.521.970	740.876.155	1.452.896.167	336.890.112	280.356.724	5.413.003
Pago obligaciones financieras Cop	125.430.164	1.983.465.592	2.055.139.971	2.001.384.187	1.947.628.402	1.893.872.618	1.840.116.833	1.786.361.049
Pago Acc Lote	0	0		28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000
Pago Acc Lote Utilidad	0	0	0	4.803.847.105	4.803.847.105	4.803.847.105	4.803.847.105	4.803.847.105
Impuestos	12.384.779	13.035.597	8.486.176	31.992.379	62.738.698	14.547.528	12.106.313	233.743
Total Egreso...	1.728.281.333	3.670.546.254	3.153.429.798	38.945.718.711	42.871.183.860	36.580.476.052	36.210.775.723	34.620.459.458
Flujo de caja del periodo...	10.314.464.283	372.199.362	20.905.345.424	1.086.340.501	-2.839.124.648	-16.564.446.446	3.821.283.489	5.411.599.754
Saldo de caja...	10.314.464.283	10.686.663.645	31.592.009.068	32.678.349.569	29.839.224.921	13.274.778.475	33.660.508.410	18.686.378.229

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

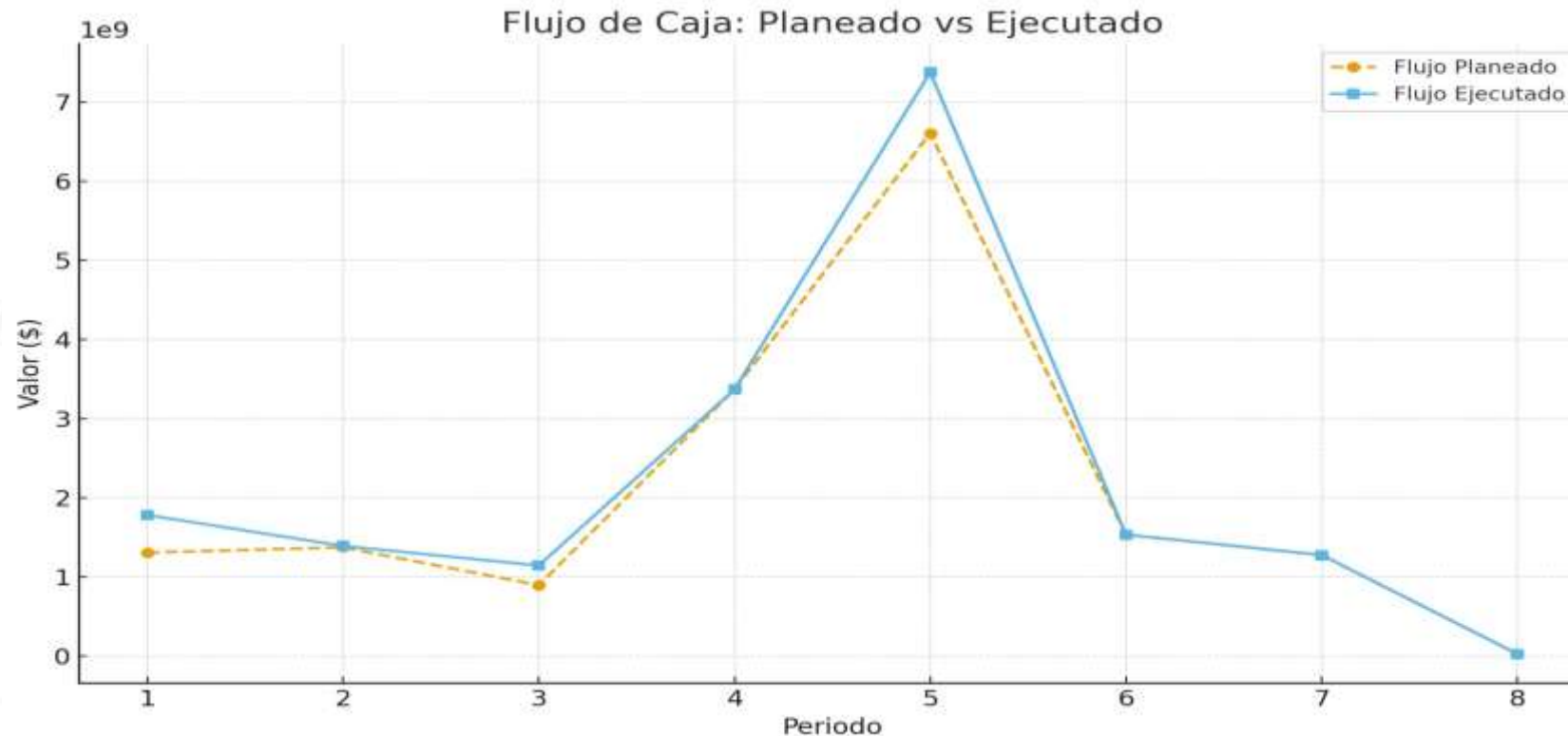


Flujo de caja Planeado vs. Ejecutado.

EJECUTADO

	Periodo 1	Periodo 2	Periodo 3	Periodo 4	Periodo 5	Periodo 6	Periodo 7	Periodo 8
(+) Ingresos								
Aporte socios	8.000.000.000							
Ventas Efectivo	0		20.216.189.902	40.432.379.804	40.432.379.804	40.432.379.804	20.216.189.902	40.432.379.804
Cuentas por cobrar	0				0	0	0	0
Préstamo en Cop	4.042.745.616	4.042.745.616	4.042.745.616					
Total Ingreso...	12.042.745.616	4.042.745.616	24.258.935.518	40.432.379.804	40.432.379.804	40.432.379.804	20.216.189.902	40.432.379.804
(-) Egresos								
Pago a proveedores	1.779.457.571	1.388.574.866	1.141.204.181	3.367.618.885	7.374.074.537	1.531.318.690	1.274.348.747	24.604.558
Cuentas por Pagar	0				0	0	0	0
Gastos de Admon y Ventas	391.480.666	305.486.470	251.064.920	740.876.155	1.622.296.398	336.890.112	280.356.724	5.413.003
Pago obligaciones financieras Cop	125.430.164	1.983.465.592	2.055.139.971	2.001.384.187	1.947.628.402	1.893.872.618	1.840.116.833	1.786.361.049
Pago Acc Lote	0	0		28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000
Pago Acc Lote Utilidad	0	0	0	4.803.847.105	4.803.847.105	4.803.847.105	4.803.847.105	4.803.847.105
Impuestos	16.904.847	13.191.461	10.841.440	31.992.379	70.053.708	14.547.528	12.106.313	233.743
Total Egreso...	2.313.273.247	3.690.718.389	3.458.250.512	38.945.718.711	43.817.900.151	36.580.476.052	36.210.775.723	34.620.459.458
Flujo de caja del periodo...	9.729.472.368	352.027.227	20.800.685.006	1.486.661.093	-3.385.520.347	3.851.903.752	-15.994.585.821	5.811.920.347
Saldo de caja...	9.729.472.368	10.081.499.595	30.882.184.601	32.368.845.694	28.983.325.347	32.835.229.099	12.988.739.526	38.647.149.445

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN



- En los periodos 1, 3 y 5 el flujo ejecutado fue mayor al planeado, indicando mayor gasto operativo.
- En los demás periodos las variaciones son pequeñas, lo que sugiere una buena correspondencia entre la planeación y la ejecución.
- En el periodo 8, ambos flujos convergen (cierre del proyecto).

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN



Presupuesto Planeado vs. Ejecutado

AIU 22%	\$ 3.601.636.524,20
U= 5%	\$ 818.553.755,50
IVA 19% sobre U	\$ 155.525.213,55
Costos indirectos	\$ 3.757.161.737,75
TOTAL	\$ 20.128.236.847,75

AIU 22%	\$ 3.933.864.447,70
U= 5%	\$ 894.060.101,75
IVA 19% sobre U	\$ 169.871.419,33
Costos indirectos	\$ 4.103.735.867,03
TOTAL	\$ 21.984.937.902,03

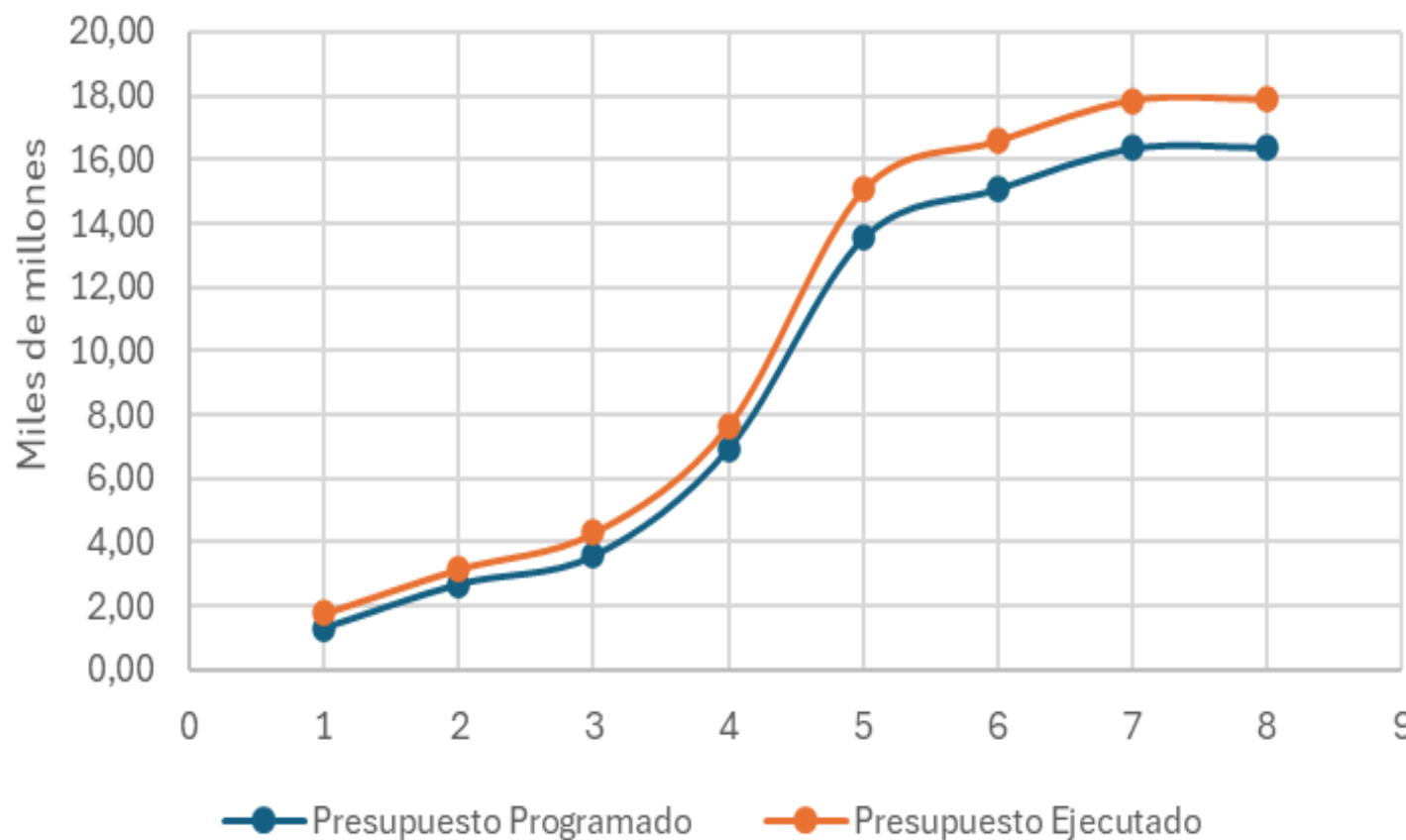
Situación 1. Incremento distancia de transporte material sobrante de excavación

Situación 2. Cambio del tipo de mezcla asfáltica

Situación 3. Incremento atípico de insumo de construcción (geotextil)

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

Curva de valor programado Vs Ejecutado "S"

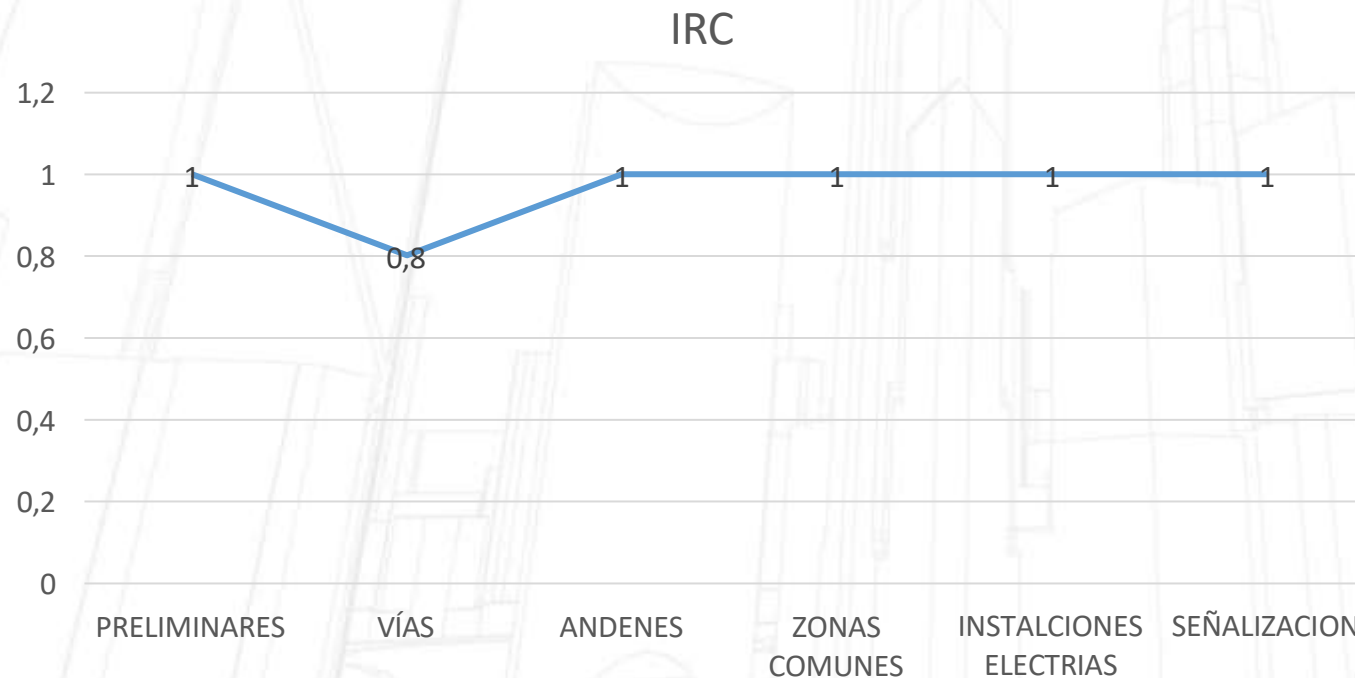


- El análisis muestra que el presupuesto ejecutado se mantuvo cercano al programado, evidenciando un control financiero adecuado sin grandes desviaciones.
- Se evidencia al cierre un distanciamiento entre las curvas lo que evidentemente indica un mayor valor ejecutado
- En conjunto, la curva S demuestra un avance coherente con la planeación y una gestión presupuestal efectiva, con variaciones menores dentro de rangos aceptables.

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

Índice de rendimiento con respecto al costo IRC.

CAPITULO	VALOR PLANEADO	VALOR REAL	VARIACION	IRC
PRELIMINARES	\$ 539.706.608,00	\$ 539.706.608,00	\$ -	1
VÍAS	\$ 6.113.070.560,00	\$ 7.623.197.485,00	\$ 1.510.126.925,00	0,8
ANDENES	\$ 6.748.661.797,00	\$ 6.748.661.797,00	\$ -	1
ZONAS COMUNES	\$ 2.409.545.373,00	\$ 2.409.545.373,00	\$ -	1
INSTALCIONES ELECTRIAS	\$ 191.435.936,00	\$ 191.435.936,00	\$ -	1
SEÑALIZACION	\$ 368.654.836,00	\$ 368.654.836,00	\$ -	1

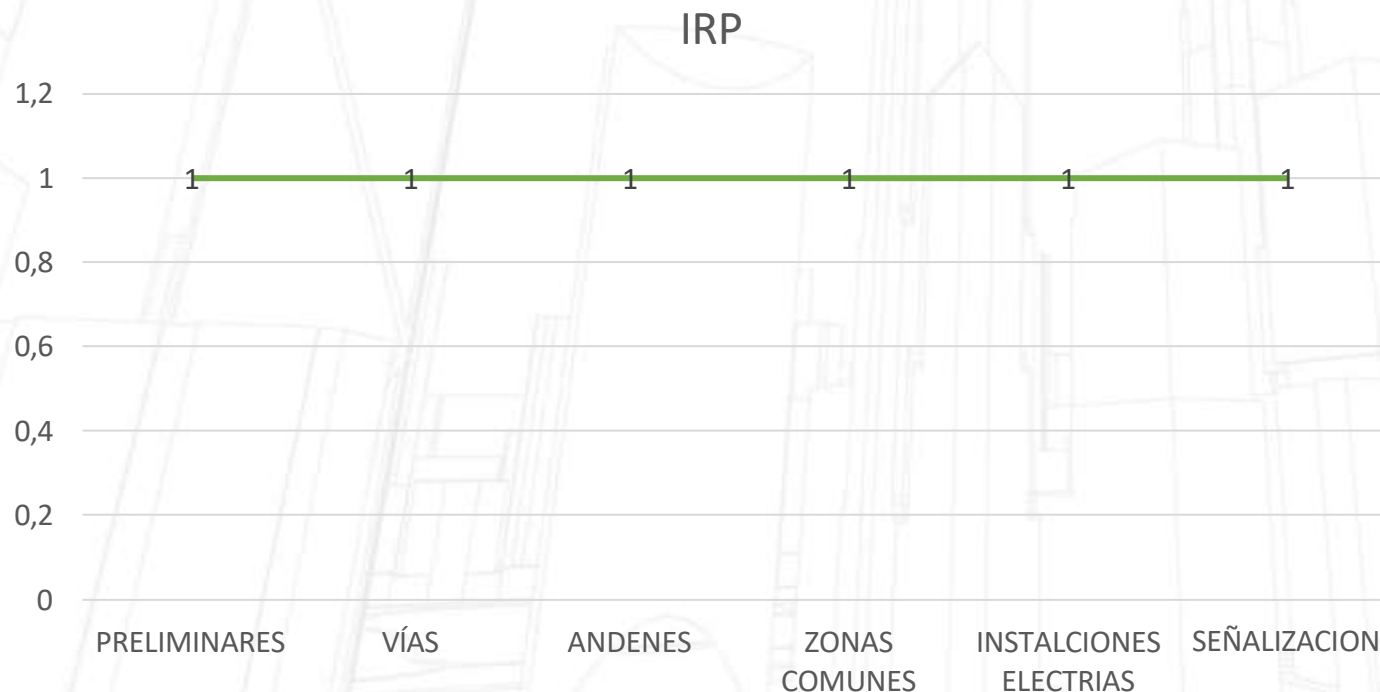


- El proyecto presenta en general un buen desempeño financiero, con la mayoría de los capítulos alcanzando un IRC igual a 1, lo que indica que los costos reales estuvieron dentro de lo planeado.
- El único componente con desviación significativa fue el de Vías (IRC = 0,8), lo cual refleja un sobrecosto del 20 % respecto a lo presupuestado. Esto puede deberse a variaciones en precios de materiales, ajustes de diseño o imprevistos durante la ejecución.

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

Índice de rendimiento con respecto al tiempo IRP.

CAPITULO	VALOR PLANEADO	VALOR REAL	DURACION LINEA BASE	DURACION REAL	IRP
PRELIMINARES	\$ 539.706.608,00	\$ 539.706.608,00	12	12	1
VÍAS	\$ 7.623.197.485,00	\$ 7.623.197.485,00	290,0	290,0	1
ANDENES	\$ 6.748.661.797,00	\$ 6.748.661.797,00	96	96	1
ZONAS COMUNES	\$ 2.409.545.373,00	\$ 2.409.545.373,00	107	107	1
INSTALCIONES ELECTRIAS	\$ 191.435.936,00	\$ 191.435.936,00	20	20	1
SEÑALIZACION	\$ 368.654.836,00	\$ 368.654.836,00	40	40	1



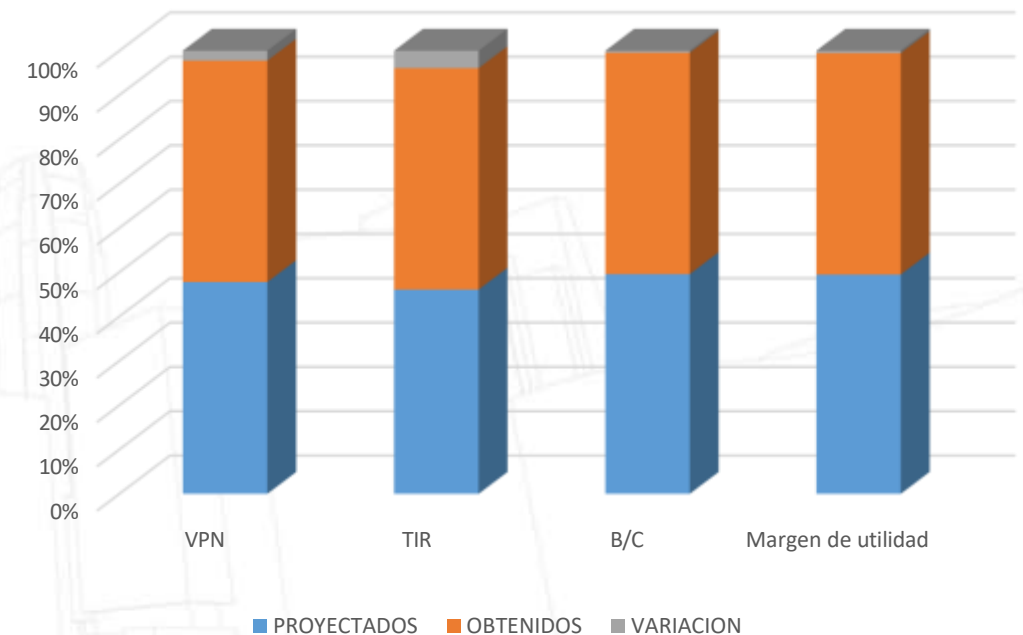
- Todos los capítulos presentan un IRP = 1, lo que indica que las actividades se ejecutaron exactamente según el cronograma.
- El control del tiempo fue eficiente, reflejando una planeación y ejecución sincronizadas.

ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

EVALUACION DE CONVENIENCIA , INDICADORES OBTENIDOS vs DEFINIDOS

INDICADORES	PROYECTADOS	OBTENIDOS	VARIACIÓN
VPN	\$ 18.736.787.404	\$ 19.613.714.842	\$ 876.927.438
TIR	38%	41%	3%
B/C	1,11	1,12	0,01
Margen de utilidad	1,81	1,83	0,02

- El VPN real superó al proyectado, indicando mayor generación de valor del esperado.
- La TIR aumentó en 3 %, mostrando mejor rentabilidad del proyecto.
- El B/C se mantuvo por encima de 1, confirmando que el proyecto es rentable.
- El margen de utilidad creció levemente, reflejando eficiencia en la ejecución financiera.



ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN



Evidencia del seguimiento de las comunicaciones

No	MOTIVO REUNIÓN	RESPONSABLE	FECHA DE REUNIÓN
1	Reunión kick off meeting	Gerente de proyectos	1/09/2025
2	Reunión equipo del proyecto	Área de Recursos e Integración	18/12/2025
3	Reunión de obra Contratistas y proveedores	Gerente de Adquisiciones	7/02/2026
4	Reunión seguridad industrial y salud ocupacional	Área de Riesgos y Calidad	25/03/2026
5	Reunión Área de compras	Gerente de Adquisiciones	10/05/2026
6	Reunión revisión costos	Área de Costos	28/06/2026
7	Reunión Asesor jurídico	Gerente de proyectos	15/08/2026
8	Reunión revisión tiempos de obra	Residente de obra	3/10/2026
9	Reunión con recursos humanos	Área de Recursos e Integración	21/11/2026
10	Reunión Área de compras	Gerente de Adquisiciones	9/01/2027
11	Reunión seguimiento	Gerente de proyectos	24/02/2027
12	Reunión revisión costos	Área de Costos	16/04/2027
13	Entrega de proyecto	Gerente de proyectos	29/07/2027

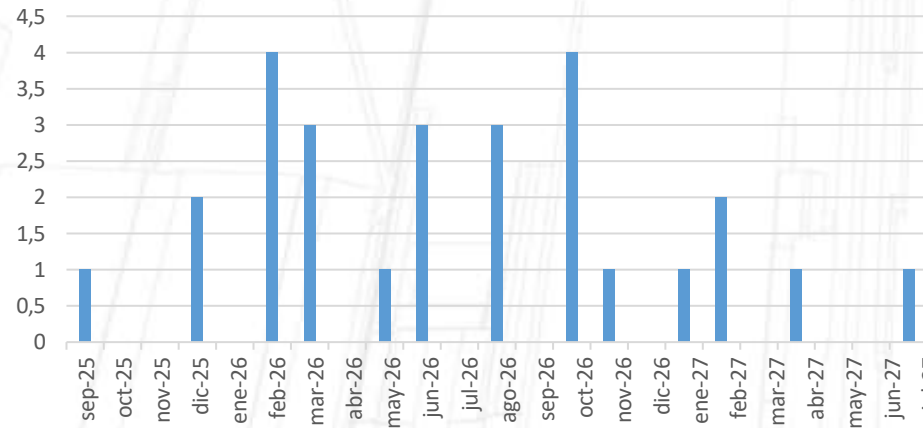
ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN



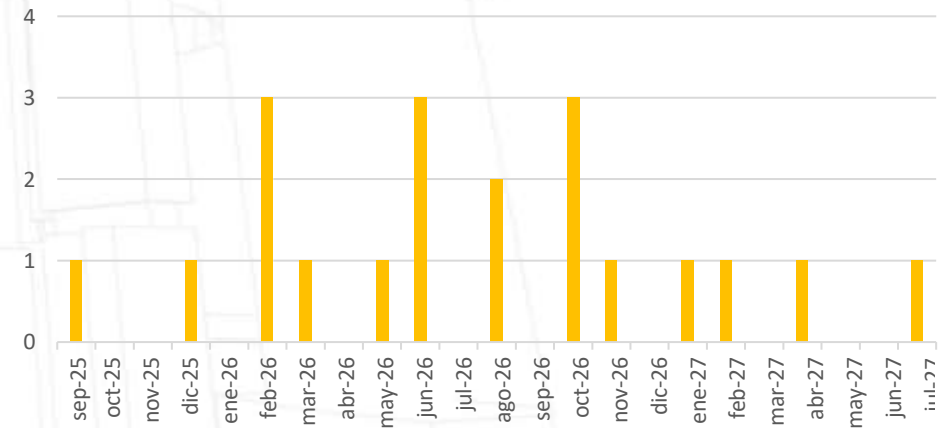
Evidencia del seguimiento de las comunicaciones

	No. De Reuniones												
	sep-25	dic-25	feb-26	mar-26	may-26	jun-26	ago-26	oct-26	nov-26	ene-27	feb-27	abr-27	jul-27
No de reuniones programadas	1	2	4	3	1	3	3	4	1	1	2	1	1
No de reuniones realizadas	1	1	3	1	1	3	2	3	1	1	1	1	1
Porcentaje cumplimiento de reuniones programadas	100%	50%	75%	33%	100%	100%	67%	75%	100%	100%	50%	100%	100%

No de reuniones programadas



No de reuniones realizadas



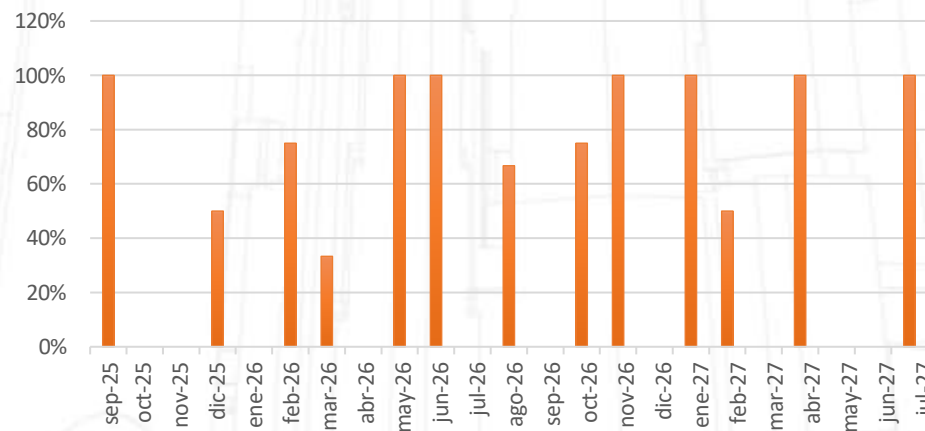
ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN



Evidencia del seguimiento de las comunicaciones

	No. De Reuniones												
	sep-25	dic-25	feb-26	mar-26	may-26	jun-26	ago-26	oct-26	nov-26	ene-27	feb-27	abr-27	jul-27
No de reuniones programadas	1	2	4	3	1	3	3	4	1	1	2	1	1
No de reuniones realizadas	1	1	3	1	1	3	2	3	1	1	1	1	1
Porcentaje cumplimiento de reuniones programadas	100%	50%	75%	33%	100%	100%	67%	75%	100%	100%	50%	100%	100%

Porcentaje cumplimiento de reuniones programadas



ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

Evidencia del seguimiento de las comunicaciones



ETAPA 5. PROCESO DE EJECUCIÓN

Seguimiento al proceso de adquisiciones

METODOLOGÍA DE COMPRAS



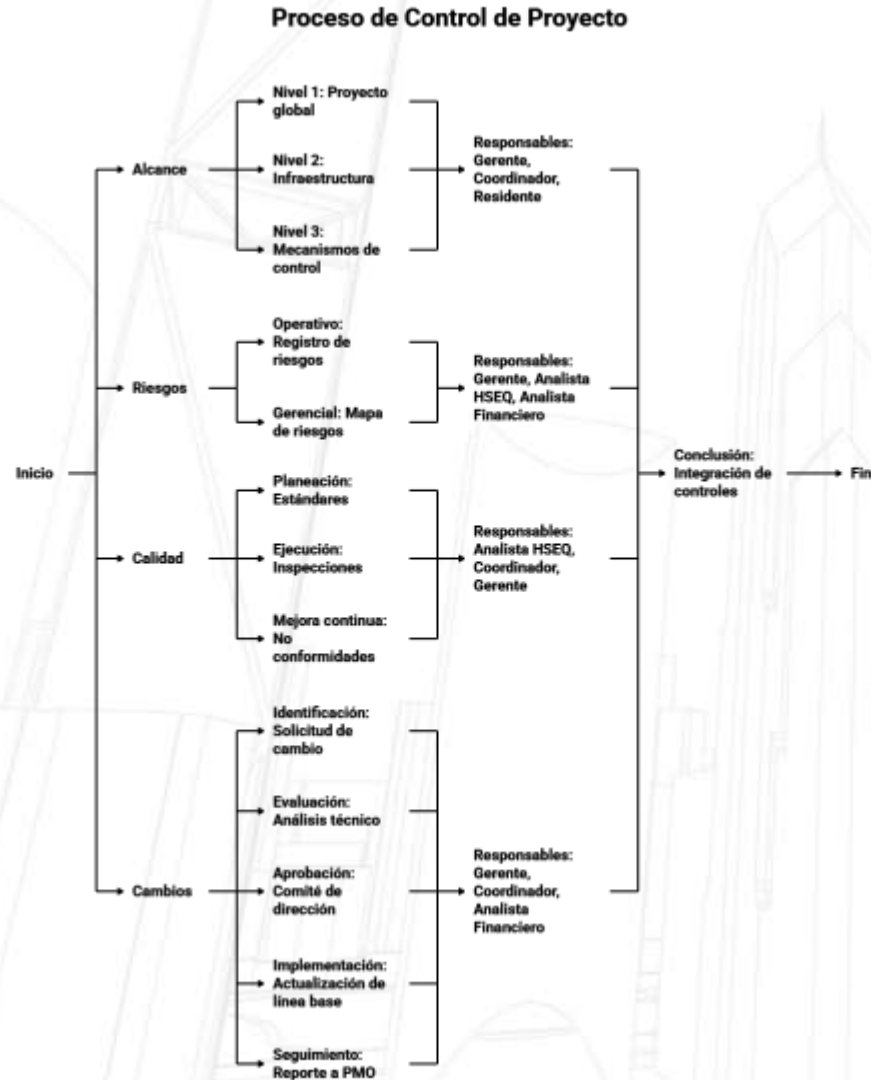
Ciclo de Adquisición



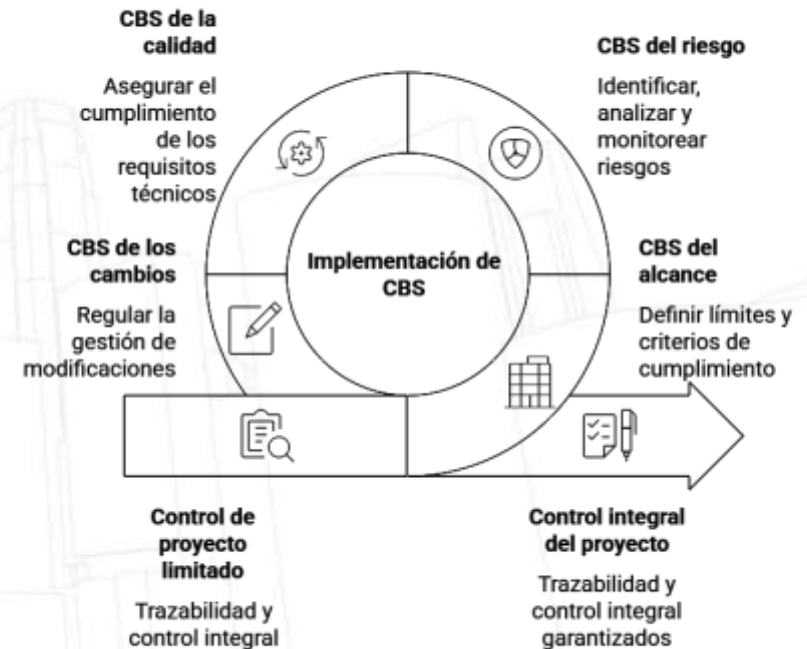
Durante la ejecución del proyecto, el ciclo de adquisición fue una herramienta clave para garantizar la trazabilidad, transparencia y eficiencia en la gestión de compras. VALARO S.A.S. implementó un proceso ordenado que permitió controlar cada etapa, desde la identificación de la necesidad hasta el pago final al proveedor, asegurando el cumplimiento de los estándares técnicos, financieros y administrativos.

ETAPA 6. PROCESO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

CBS (Control Breakdown Structure).



Implementación de CBS para el control integral del proyecto



ETAPA 6. PROCESO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL



Control y evidencia del logro del alcance.

URBANIZACIÓN NUEVOS HORIZONTES OBRAS DE URBANISMO VALARO SAS		VALARO SAS GERENCIA DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA	
ACTA DE CIERRE			
URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE			
PRELIMINARES			
		Costo UNITARIO	
CERCA EN TELA VERDE H = 2.10 M	ML	3000	\$ 30.558,00 \$ 91.674.000,0
CAMPAMENTO 18M2	UND	1	\$ 2.889.312,00 \$ 2.889.312,0
RED ELÉCTRICA PROVISIONAL	UND	1	\$ 3.689.492,00 \$ 3.689.492,0
RED TELEFÓNICA PROVISIONAL	UND	1	\$ 353.556,00 \$ 353.556,0
LETRINA DE 2.0X1.0	UND	2	\$ 1.240.124,00 \$ 2.480.248,0
LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO DE CIMENTOS CON ELEMENTOS DE PRESIÓN	M2	32500	\$ 13.496,00 \$ 438.620.000,0
VIAS			
EXCAVACIONES Y RELLENOS			
		Costo	
EXCAVACIONES VARIAS A MÁQUINA SIN CLASIFICAR (INCLUYE RETIRO DE SOBRESANTES A UNA DISTANCIA MENOR DE 5 KM)	MB	11125	\$ 72.472,00 \$ 806.251.000,0
ENTIBADO TIPO 2 (1/7 UTILIZACIONES)	M2	3000	\$ 41.133,00 \$ 123.399.000,0
RELLENO TIPO 7 ARENA	MB	1750	\$ 69.158,00 \$ 121.026.500,0
RELLENO CON MATERIAL DEL SITIO COMPACTADO MECÁNICAMENTE	MB	1750	\$ 3.093,00 \$ 5.412.750,0
REDES			
AGUAS RESIDUALES			
		Costo	
TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 16"	ML	1000	\$ 208.345,00 \$ 208.345.000,00
NIVELACIÓN DE POZOS DE INSPECCIÓN D=1.2 M	M2	50	\$ 211.483,00 \$ 10.574.150,00
PLACA DE FONDO POZO D=1.7M, E=0.25M (CONCRETO 3000 PSI CON CILINDRO POZO EN LADRILLO TOLETE, Di=1.20M, E=0.25M (INC. PAÑETE	UND	50	\$ 1.035.185,00 \$ 51.759.250,00
TUBERÍA EN CONCRETO CLASE II REFORZADO 30"	ML	50	\$ 883.993,00 \$ 44.199.650,00
TUBERÍA EN CONCRETO CLASE II REFORZADO 30"	ML	100	\$ 929.777,00 \$ 92.977.700,00
CUBIERTA POZO D= 1.7M, E=0.20M CONCRETO 3000 PSI CON REFUERZO	UND	50	\$ 1.034.871,00 \$ 51.743.550,00
AGUAS LLUVIAS			
		Costo	
TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 16"	ML	1700	\$ 208.345,00 \$ 354.186.500,00
NIVELACIÓN DE POZOS DE INSPECCIÓN D=1.2 M	M2	50	\$ 211.483,00 \$ 10.574.150,00
PLACA DE FONDO POZO D=1.7M, E=0.25M (CONCRETO 3000 PSI CON CILINDRO POZO EN LADRILLO TOLETE, Di=1.20M, E=0.25M (INC. PAÑETE	UND	50	\$ 1.035.185,00 \$ 51.759.250,00
TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO REFORZADO 36"	ML	50	\$ 883.993,00 \$ 44.199.650,00
TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO REFORZADO 36"	ML	50	\$ 1.455.929,00 \$ 72.796.450,00
CUBIERTA POZO D= 1.7M, E=0.20M CONCRETO 3000 PSI CON REFUERZO	UND	50	\$ 1.034.871,00 \$ 51.743.550,00
TUBERÍA PVC ALCANTARILLADO 12"	ML	800	\$ 136.009,00 \$ 108.807.200,00
SUMIDERO PREFABRICADO SL-250	UND	80	\$ 5.243.972,00 \$ 419.517.780,00
RELLENO			
RELLENO CON MATERIAL DEL SITIO COMPACTADO MECÁNICAMENTE	MB	2800	\$ 30.937,00 \$ 86.623.600,00

Durante la ejecución se realizaron las actividades y obras contempladas en el diseño inicial, logrando cumplir con los objetivos técnicos, financieros y de cronograma. Los indicadores de desempeño (IRC e IRP) evidencian un nivel de ejecución del 100 % en los componentes principales, sin desviaciones significativas en tiempos ni costos. El proyecto alcanzó los resultados esperados en materia de infraestructura vial, andenes, zonas comunes, instalaciones eléctricas y señalización, entregando una urbanización completamente funcional y en condiciones óptimas para su operación. Con el cumplimiento del alcance, las cantidades y los objetivos trazados, se declara formalmente cerrado el proyecto, dejando constancia del adecuado manejo técnico, administrativo y financiero durante todo su desarrollo.

ETAPA 6. PROCESO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Control y evidencia de gestión del riesgo.

GESTION SST VALARO SAS	
Actividad / Medida	Descripción / Evidencia
Charlas de seguridad	Realización diaria de charlas de 5 minutos antes del inicio de labores.
Capacitaciones	Jornadas periódicas sobre uso de EPP, trabajo seguro y prevención de accidentes.
Análisis de Trabajo Seguro (ATS)	Elaboración y socialización de ATS previo a cada actividad crítica.
Exámenes médicos ocupacionales	Evaluaciones de ingreso, periódicas y de egreso al personal de obra.
Cursos de trabajo en alturas	Personal certificado según Resolución 4272 de 2021.
Elementos de Protección Personal (EPP)	Entrega y uso de EPP certificados conforme a la normatividad vigente.
Cumplimiento normativo	Decreto 1072 de 2015, Resolución 0312 de 2019 .



ETAPA 6. PROCESO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL



Control de cambios (matriz resumen de resultados).

PROBLEMA	CAUSA	IMPACTO	SOLUCIÓN
Retraso en la etapa de planeación y definición de actividades	No se contaba con una línea base de tiempos validada por todos los involucrados, lo que generó descoordinación y retrabajos.	Retraso en la definición del cronograma y en el inicio de las actividades operativas.	Se realizó una reunión de replanteación con el equipo técnico y administrativo, estableciendo nuevas fechas realistas y un cronograma ajustado con seguimiento semanal.
Atraso en la ejecución de actividades técnicas	Condiciones climáticas adversas y retrasos en la disponibilidad de materiales o recursos especializados.	Aplazamiento de hitos intermedios y mayor presión sobre las fases siguientes.	Se reprogramaron las actividades críticas priorizando los recursos más limitados y se contrató apoyo temporal para acelerar la ejecución.
Falta de comunicación entre los equipos de trabajo	Ausencia de un canal formal de control y comunicación.	Inconsistencias en la información reportada y dificultad para tomar decisiones a tiempo.	Se implementó una bitácora semanal de seguimiento y se designó un responsable de control de avances para consolidar la información.
Problemas con la gestión de recursos humanos y materiales	Falta de coordinación con proveedores y personal con carga laboral simultánea en otros proyectos.	Atrasos acumulados y aumento del trabajo restante en actividades clave.	Se renegociaron cronogramas con proveedores y se redistribuyeron tareas dentro del equipo interno para garantizar continuidad.
Ajuste del cronograma general	Factores externos (clima, disponibilidad de materiales y ajustes operativos).	Necesidad de realizar reprogramaciones internas.	Gracias a la implementación de un plan de recuperación y el refuerzo del equipo técnico, se logró cumplir con la entrega del proyecto en las fechas establecidas, manteniendo la calidad y los alcances definidos inicialmente.

ETAPA 6. PROCESO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Informe de conformidades y no conformidades del proyecto.

Aspecto Evaluado	Criterio de Evaluación	Conformidad	No Conformidad	Evidencia / Observación	Acción Correctiva / Preventiva	Responsable	Estado
1. Alcance del Proyecto	Cumplimiento de los ítems y cantidades de obra establecidas en el contrato	Cumplido		Actas de recibo a satisfacción, informes de supervisión	—	Contratista / Interventoría	Cerrado
2. Cronograma de ejecución	Cumplimiento del plazo contractual y actividades críticas	Cumplido		Se ejecutó dentro de los plazos establecidos según línea base	—	Residente de obra	Cerrado
3. Calidad de los materiales	Resultados de ensayos de laboratorio y verificaciones técnicas	Cumplido		Ensayos de concreto, compactación y hermeticidad aprobados	—	Laboratorio / Interventoría	Cerrado
4. Seguridad y Salud en el Trabajo	Cumplimiento del SG-SST y normatividad vigente	Cumplido		Charlas diarias, uso de EPP, ATS, capacitaciones en alturas	—	Coordinador SST	Cerrado

ETAPA 6. PROCESO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

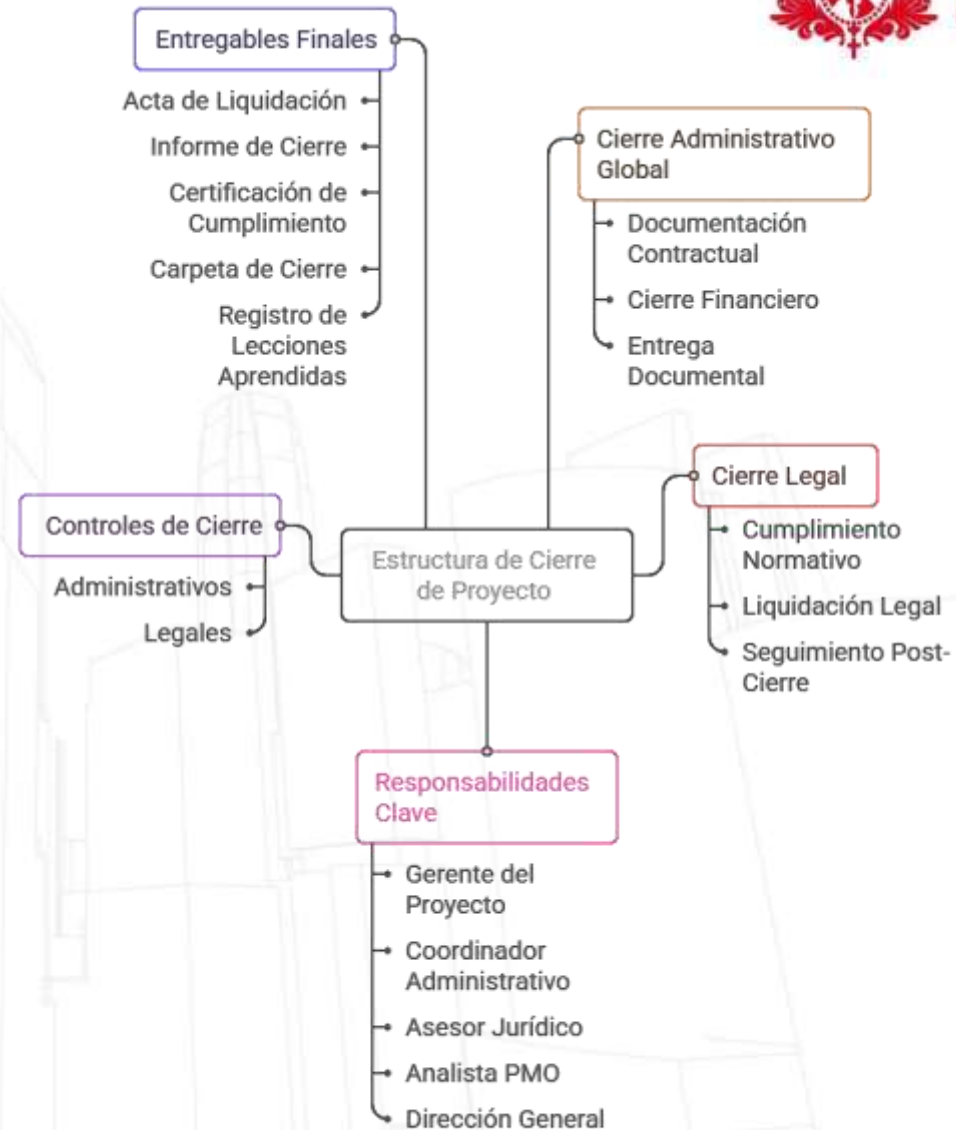
Informe de conformidades y no conformidades del proyecto.

Aspecto Evaluado	Criterio de Evaluación	Conformidad	No Conformidad	Evidencia / Observación	Acción Correctiva / Preventiva	Responsable	Estado
5. Gestión ambiental	Manejo adecuado de residuos y control de impactos	Cumplido		Registro fotográfico y plan de manejo ambiental ejecutado	—	Responsable Ambiental	Cerrado
6. Documentación del proyecto	Entrega de informes, planos y actas finales	Cumplido		Toda la documentación entregada y revisada	—	Contratista	Cerrado
7. Instalaciones eléctricas y redes	Cumplimiento de normas RETIE, gas y acueducto	Cumplido		Certificaciones y pruebas de hermeticidad aprobadas	—	Interventoría técnica	Cerrado
8. Acabados y urbanismo	Cumplimiento del estándar de calidad visual y funcional	Cumplido		Inspección visual y verificación conjunta	—	Interventoría	Cerrado
G. Desviación presupuestal	Diferencia entre costos planificados y reales		Parcial	Variación del 8% por ajustes de materiales	Control presupuestal y ajustes de actas	Área técnica y financiera	En seguimiento

ETAPA 7. PROCESO DE CIERRE

CBS (Close Breakdown Structure).

El Close Breakdown Structure de cierre administrativo y legal garantiza la transparencia, la trazabilidad documental y el cumplimiento normativo del proyecto Urbanización Nuevo Horizonte, fortaleciendo la gestión institucional y los procesos de control de Valaro S.A.S.



ETAPA 7. PROCESO DE CIERRE

Actas de legalización y cierre de procesos con contratistas.



Bogotá, D.C, 15 de noviembre de 2025

EL SUSCRITO ADMINISTRATIVO DE INNOVATECH SOLUTIONS LTDA

CERTIFICA QUE:

La empresa VALARO S.A.S con NIT 901.875.231-4 se encuentra vinculada con Innovatech Solutions Ltda identificada con el NIT 800.654.321-0, en calidad de cliente quien se encontraba manejando la modalidad de Crédito, a la fecha se encuentra a paz y salvo por todo concepto.

La información suministrada en este documento está a verificación y corrección en los términos del contrato.

El presente certificado se expide por su solicitud del interesado a los 15 días del mes de noviembre del año 2027

Atentamente,


CAMILA SOFÍA HERRERA LOZANO
Coordinadora Financiera
COMERCIALIZADORA ANDINA SAS



COMERCIALIZADORA ANDINA S.A.S
CONSTRUYENDO FUTURO SÓLIDO

Bogotá, D.C, 10 de noviembre de 2025

EL SUSCRITO ADMINISTRATIVO DE COMERCIALIZADORA ANDINA SAS

CERTIFICA QUE:

La empresa VALARO S.A.S con NIT 901.875.231-4 se encuentra vinculada con Comercializadora Andina SAS identificada con el NIT 900.123.456-7, en calidad de cliente quien se encontraba manejando la modalidad de Crédito, a la fecha se encuentra a paz y salvo por todo concepto.

La información suministrada en este documento está a verificación y corrección en los términos del contrato.

El presente certificado se expide por su solicitud del interesado a los 5 días del mes de agosto del año 2027

Atentamente,


SEBASTIÁN EDUARDO RAMÍREZ CORTÉS
Coordinadora Financiera
COMERCIALIZADORA ANDINA SAS



Bogotá, D.C, 05 de agosto de 2027

EL SUSCRITO ADMINISTRATIVO DE CARTETA DE SOLIDUS CEMENT

CERTIFICA QUE:

La empresa VALARO S.A.S con NIT 901.875.231-4 se encuentra vinculada con SOLIDUS CEMENT identificada con el NIT 901.987.654-3, en calidad de cliente quien se encontraba manejando la modalidad de Crédito, a la fecha se encuentra a paz y salvo por todo concepto.

La información suministrada en este documento está a verificación y corrección en los términos del contrato.

El presente certificado se expide por su solicitud del interesado a los 5 días del mes de agosto del año 2027

Atentamente,


VALERIA ISABELA MONTENEGRO RIVAS
Coordinadora Financiera
SOLIDUS CEMENT

ETAPA 7. PROCESO DE CIERRE



Documentación de problemas importantes presentados durante el desarrollo del proyecto y su solución.



ACTA DE DOCUMENTACIÓN DE PROBLEMAS Y SOLUCIONES

Proyecto: Urbanización Nuevo Horizonte
Empresa: VALARO S.A.S.
Lugar: Bogotá D.C.
Fecha: 6 de noviembre de 2025
Gerente del Proyecto: Valeria Añaso López

1. Introducción

Durante la ejecución del proyecto Urbanización Nuevo Horizonte, se presentaron diversos inconvenientes técnicos, logísticos y administrativos que exigieron la toma de decisiones oportunas por parte del equipo de gestión de VALARO S.A.S. Este documento tiene como objetivo registrar los principales problemas ocurridos, sus causas, las acciones implementadas para resolverlos y las soluciones adoptadas, con el fin de fortalecer los procesos de gestión en proyectos futuros.

2. Problemas importantes y Soluciones

Área Afectada	Descripción del Problema	Causa / Impacto	Acción Correctiva	Resultado / Solución Implementada
Planación y cronograma	Retraso en la obtención de algunos permisos iniciales de urbanismo.	Trámites administrativos más extensos de lo previsto, generando retraso en el inicio de obras.	Se realizaron gestiones directas con las autoridades locales y se ajustó el cronograma.	Se obtuvo la aprobación requerida sin afectar la fecha final de entrega.
Proveedores y suministros	Retraso en la entrega de materiales de obra civil y redes.	Problemas de disponibilidad por parte de proveedores principales.	Se gestionó el apoyo de proveedores alternos y se reajustaron las entregas.	Se mantuvo la continuidad de obra, mitigando el impacto en los plazos generales.
Condiciones climáticas	Lluvias continuas afectaron las actividades de descapote y	Temporada invernal más intensa de lo previsto.	Se reprogramaron frentes de trabajo y se optimizaron	Las obras se completaron dentro del plazo ajustado, sin

	nivelación.		jornadas en días secos.	comprometer la calidad.
Comunicación interna	Falta de coordinación entre equipos de campo y área administrativa.	Canales informales de comunicación.	Se implementaron reportes semanales y reuniones de seguimiento con formato unificado.	La trazabilidad y toma de decisiones mejoró notablemente.
Gestión de contratistas	Diferencias en tiempos de entrega entre subcontratistas.	Falta de control uniforme de cronogramas individuales.	Se estableció una matriz de seguimiento de avances y compromisos firmados.	Se logró alinear las entregas y mejorar la coordinación operativa.
Gestión financiera	Ajustes presupuestales por incremento en costos de materiales.	Variaciones en precios del acero y concreto.	Se realizó gestión de compras anticipadas y negociación con proveedores.	Se controló el sobrecosto y se mantuvo la viabilidad económica del proyecto.
Cierre y entrega final	Documentación técnica incompleta para entrega final.	Retrasos en recepción de informes de contratistas.	Se estableció un comité de cierre y validación documental.	Se entregó el proyecto dentro del plazo con toda la documentación al día.

3. Conclusiones

A pesar de los inconvenientes enfrentados, el proyecto Urbanización Nuevo Horizonte logró cumplir con los objetivos técnicos, económicos y de calidad establecidos. El compromiso del equipo, la comunicación constante con proveedores y clientes, y la aplicación de estrategias de control permitieron superar los retos, fortaleciendo la capacidad operativa de VALARO S.A.S. para gestionar proyectos de gran complejidad.

Gerente de Proyecto - VALARO S.A.S.

ETAPA 7. PROCESO DE CIERRE

Close Down - Anuncio.

ACTA DE LIQUIDACIÓN DE CONTRATOS

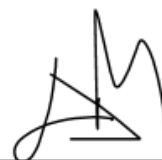
TIPO DE CONTRATO : CONTRATO DE OBRA
OBJETO : URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE
PLAZO : 22 MESES
VALOR INICIAL : \$ 20.128.236.847,75
VALOR FINAL : \$ 21.984.937.902,03
FECHA DE INICIACIÓN : 5 DE NOVIEMBRE DE 2025
FECHA DE TERMINACIÓN : 29 DE JULIO DE 2027
CONTRATISTA : VALARO S.A.S

Se reunieron JUAN PÉREZ quien ejerció como dueño del lote a intervenir y LAURA MORA en representación de VALARO S.A.S contratista de obra, con el objeto de dejar constancia de la terminación real y recibo a satisfacción de la obra URBANIZACIÓN NUEVO HORIZONTE del presente contrato.

Para constancia se firma la presente Acta en original y tres (3) copias del contrato de obra por los que en ella intervinieron, a los veintinueve (29) días del mes de julio del año 2027.



JUAN FELIPE PÉREZ ROSO
DUEÑO DEL LOTE



ING. LAURA MORA
GERENTE DE PROYECTOS

Vo.Bo.



ING. VALERIA ALONSO
GERENTE DE CALIDAD

ETAPA 7. PROCESO DE CIERRE



Documentación de los éxitos logrados y de los errores sorteados durante la realización del proyecto.



ACTA DE DOCUMENTACIÓN DE PROBLEMAS Y SOLUCIONES DEL PROYECTO

Proyecto:	Urbanización Nuevo Horizonte
Lugar:	Bogotá
Fecha:	06 de noviembre de 2025
Responsable:	Gerente del Proyecto

El proyecto Urbanización Nuevo Horizonte, liderado por VALARO S.A.S., representó un importante desafío técnico y de gestión, al requerir la coordinación simultánea de múltiples frentes de trabajo, actores y recursos. Desde la fase inicial, la empresa asumió la responsabilidad integral de la planeación, seguimiento y ejecución, asegurando el cumplimiento de los estándares de calidad, sostenibilidad y eficiencia que caracterizan su modelo de gerencia de proyectos.

Durante el desarrollo, se presentaron situaciones propias de la dinámica constructiva y de la interacción entre diferentes equipos técnicos, proveedores y entidades externas. En las etapas tempranas se identificaron ajustes necesarios en la planeación, derivados de la definición de alcance y la consolidación de la línea base del cronograma. Este reto fue atendido mediante jornadas de replanteo y reuniones de coordinación con el equipo interdisciplinario, logrando establecer metas claras y tiempos realistas validados por todos los involucrados.

A medida que avanzó la ejecución técnica, surgieron retos adicionales relacionados con la disponibilidad de materiales, condiciones climáticas adversas y ajustes operativos. Sin embargo, gracias al compromiso del personal técnico, la comunicación constante con proveedores y la flexibilidad en la gestión de recursos, se implementaron soluciones ágiles que permitieron mantener la continuidad del proyecto sin afectar su calidad ni sus costos proyectados. La redistribución de cargas laborales, la contratación temporal de apoyo

decisiones, mejorar la coordinación entre áreas y anticipar posibles desviaciones. La participación activa de los clientes, contratistas y proveedores resultó fundamental para mantener la alineación entre los objetivos del proyecto y las expectativas del entorno.

Pese a los ajustes de cronograma que se requirieron por factores externos, VALARO S.A.S. logró cumplir con la entrega del proyecto en las fechas establecidas, preservando los criterios de calidad, seguridad y sostenibilidad definidos en la etapa de planeación. El compromiso, la experiencia del equipo gerencial y la capacidad de adaptación frente a los cambios fueron determinantes para alcanzar los resultados propuestos.

En conclusión, el proyecto Urbanización Nuevo Horizonte constituye un ejemplo de ejecución eficiente y colaborativa, en el que la gestión integral, la planeación estratégica y el trabajo conjunto entre todos los actores permitieron transformar los desafíos en oportunidades de mejora. Con este logro, VALARO S.A.S. reafirma su liderazgo en la gerencia de proyectos de construcción e infraestructura, consolidando su compromiso con la excelencia y la innovación en cada una de sus etapas de desarrollo.

Firma responsable del informe

Nombre: _____

Cargo: _____

Fecha: _____

ETAPA 7. PROCESO DE CIERRE

Lecciones aprendidas (tanto para el proyecto como para la metodología usada).



ACTA DE LECCIONES APRENDIDAS

Proyecto: Urbanización Nuevo Horizonte
Empresa: VALARO S.A.S.
Lugar: Bogotá D.C.
Fecha: 6 de noviembre de 2025

1. Introducción

El desarrollo del proyecto Urbanización Nuevo Horizonte permitió a VALARO S.A.S. consolidar su experiencia en la gerencia integral de proyectos de construcción e infraestructura. Durante su ejecución se enfrentaron diversos retos técnicos, administrativos y operativos que generaron valiosas lecciones para optimizar los procesos en futuros proyectos. Este documento recoge dichas experiencias y establece pautas de mejora continua para fortalecer la gestión organizacional de la compañía.

2. Lecciones Aprendidas

Área	Situación Presentada	Lección Aprendida	Recomendación / Aplicación Futura
	Falta de una línea base validada por todos los equipos al inicio.	La planificación debe incluir la validación formal de cronogramas y recursos por todos los responsables.	Realizar reuniones de planeación integradas desde la etapa inicial y validar la línea base con los <u>stakeholders</u> .
<u>Gestión del Tiempo</u>	Reprogramaciones por condiciones climáticas y retrasos de materiales.	La flexibilidad en la programación y la gestión preventiva de riesgos es clave.	Incluir planes de contingencia climática y acuerdos contractuales de entrega anticipada con proveedores.
<u>Comunicación</u>	Dificultades en el flujo de información entre equipos técnicos y	La comunicación formal y continua garantiza la trazabilidad y la	Implementar canales oficiales de comunicación (bitácoras digitales,

	administrativos.	toma de decisiones oportuna.	reportes semanales, reuniones de control).
<u>Gestión de Proveedores</u>	Algunos retrasos se debieron a disponibilidad de materiales y carga laboral simultánea de contratistas.	Es fundamental mantener una red diversificada de proveedores confiables.	Evaluar el desempeño de proveedores y establecer contratos marco que garanticen prioridad en suministros.
<u>Recursos Humanos</u>	Sobrecarga de trabajo en algunos frentes durante fases críticas.	La redistribución anticipada de personal y la contratación temporal de apoyo es una medida efectiva.	Planificar refuerzos de personal para las fases de mayor exigencia operativa.
<u>Gestión del Cambio</u>	Ajustes de cronograma y redefinición de tareas fueron inevitables.	El manejo proactivo del cambio fortalece la resiliencia del proyecto.	Incorporar un procedimiento formal de control de cambios con aprobación gerencial y comunicación efectiva.
Calidad y Cierre	A pesar de las dificultades, se mantuvieron los estándares de calidad y se cumplió con la entrega.	La planificación detallada y el compromiso del equipo son determinantes para el éxito.	Reforzar la cultura de seguimiento, autocontrol y evaluación final de desempeño por fase.

3. Conclusión

El proyecto Urbanización Nuevo Horizonte reafirmó la capacidad de VALARO S.A.S. para gestionar proyectos complejos de manera eficiente y colaborativa. Las lecciones aprendidas aquí documentadas servirán como base para fortalecer los procesos de planeación, ejecución y control en futuros desarrollos, consolidando el compromiso de la empresa con la mejora continua, la calidad y la satisfacción de los clientes y aliados estratégicos.


 Gerente de Proyecto - VALARO S.A.S.

Principios Ambientales del proyecto Nuevo Horizonte



Trabajo en equipo

Articulación de expertos para una visión integral.



Transparencia y ética

Actuaciones basadas en responsabilidad y cumplimiento.



Comunicación abierta

Canales permanentes entre áreas y grupos de interés.



Liderazgo participativo

Decisiones concertadas con participación activa.



Sostenibilidad

Equilibrio entre dimensiones ambiental, social y económica.



Innovación y mejora continua

Implementación de nuevas tecnologías y prácticas.



Conclusiones

- El presupuesto ejecutado mantuvo una relación equilibrada frente al presupuesto programado, reflejando control efectivo de costos.
- El flujo de caja planeado vs. ejecutado mostró una ejecución constante, garantizando liquidez y cumplimiento de compromisos.
- Los indicadores financieros (VPN, TIR, B/C y margen de utilidad) presentaron resultados positivos, superiores a los proyectados, confirmando la rentabilidad del proyecto.
- La eficiencia en la gestión de recursos y el control oportuno de desviaciones permitieron mantener la sostenibilidad económica.

Conclusiones

- **Cumplimiento integral del alcance y objetivos:** El proyecto alcanzó las metas propuestas en términos de urbanización, gestión técnica y cumplimiento normativo. Se ejecutaron las actividades planificadas garantizando la funcionalidad y calidad de las obras, dentro de los plazos establecidos.
- **Gestión eficiente de la planificación y control:** A pesar de las contingencias iniciales y ajustes en el cronograma, la reprogramación y el seguimiento continuo permitieron estabilizar la ejecución, logrando el cumplimiento de los hitos principales del proyecto sin afectar el resultado final.
- **Desempeño del equipo y coordinación interinstitucional:** La articulación entre los equipos técnico, administrativo, financiero y jurídico, junto con la comunicación constante con los proveedores y contratistas, fortaleció la gestión integral del proyecto y facilitó la toma oportuna de decisiones.

Conclusiones

- Optimización del proceso de adquisiciones: La aplicación de la metodología de compras y el seguimiento riguroso al ciclo de adquisición aseguraron la transparencia, trazabilidad y eficiencia en la gestión de recursos, contribuyendo al control de costos y la calidad de los suministros.
- Gestión de riesgos y resolución de problemáticas: Los principales problemas detectados durante la ejecución —como retrasos técnicos, falta de disponibilidad de materiales y ajustes de cronograma— fueron gestionados mediante planes de acción efectivos, minimizando su impacto en el avance y la rentabilidad del proyecto.
- Fortalecimiento institucional y aprendizaje organizacional: El proyecto permitió consolidar las capacidades técnicas y de gestión de VALARO S.A.S., generando lecciones aprendidas que servirán para optimizar la planificación, control y manejo de futuras urbanizaciones.
- Sostenibilidad y proyección futura: La correcta administración de los recursos financieros, el cumplimiento de los estándares de calidad y la coordinación con los actores involucrados reafirman la capacidad de VALARO S.A.S. para liderar proyectos de construcción e infraestructura sostenibles, eficientes y rentables.

Referencias Bibliográficas



- *Project Management Institute, Inc. (2017). Guía de los Fundamentos para la Dirección de Proyectos (PMBOK® Guide). 6ª Edición. ISBN 978-1-62825-194-4.*
- *Rose, K. H. (2013). A Guide to the Project Management Body of Knowledge (PMBOK® Guide). Project Management Journal, 44(3), e1. <https://doi.org/10.1002/pmj.21345>*
- *Instituto Nacional de Vías – INVIAS. (2022). Especificaciones Generales de Construcción de Carreteras (EG-2022).*
- *Instituto de Infraestructura y Concesiones de Cundinamarca – ICCU. (2021). Manual de Interventoría de Obras y Consultoría.*
- *Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).*
- *Material de clase.*