

**Diseño y Construcción de un Proyecto  
Inmobiliario Multifuncional para el Sector  
Comercial, Retail, Oficinas con Espacios  
Complementarios y Uso Residencial.**

**Torre Atenas**

**“Donde Comercio, Trabajo y Vida se Encuentran”**

**Autores:**

Alejandro Gómez Vivas  
Carlos Alberto Jiménez Hidalgo  
Sandra Paola Vargas Giraldo

**Docente:**

Flor Nancy Diaz Piraquive

**Especialización en Gerencia de Proyectos  
de Construcción e Infraestructura**

Escuela de Administración

**Noviembre 7 de 2025**

Bogotá - Colombia

Declaro(amos) bajo gravedad de juramento, que he(mos) escrito el presente proyecto integrador de especialización por mi(nuestra) propia cuenta, y que, por lo tanto, su contenido es original. Declaro(amos) que he(mos) 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”.

Alejandro Gómez Vivas  
Carlos Alberto Jiménez Hidalgo  
Sandra Paola Vargas Giraldo  
Noviembre 7 de 2025

Declaración de exoneración de responsabilidad: “Declaro(amos) que la responsabilidad intelectual del presente trabajo es exclusivamente de su(s) autor(es). La Universidad del Rosario no se hace responsable de contenidos, opiniones o ideologías expresadas total o parcialmente en él”.

Alejandro Gómez Vivas  
Carlos Alberto Jiménez Hidalgo  
Sandra Paola Vargas Giraldo  
Noviembre 7 de 2025

# Información de la Empresa



**QUANTUM GROUP** es una organización líder, especializada en el desarrollo integral de proyectos arquitectónicos y urbanísticos, nos caracterizamos por abarcar la totalidad del ciclo de vida de los proyectos, desde la estructuración de los equipos para conceptualizar y diseñar, hasta las etapas de planeación, gestión, construcción y gerencia de general de los proyectos.

Fundada en Bogotá por los arquitectos Sandra Paola Vargas Giraldo, Carlos Alberto Jiménez Hidalgo y Alejandro Gómez Vivas, como un equipo de profesionales con visión de ciudad y sostenibilidad.

**QUANTUM GROUP** opera como un espacio creativo, multidisciplinario y dinámico, con una filosofía clara de garantizar la máxima calidad en cada proyecto, enfocándose en la implementación de soluciones innovadoras y sostenibles, logrando que cada desarrollo esté en perfecta armonía con el contexto urbano actual y sus demandas futuras.

QUANTTV   
GROUP

# Información del Proyecto



El **Proyecto Inmobiliaria Torre Atenas**, nace de la necesidad del **Fondo Privado - HOGWATRS Investments** de realizar una inversión en la construcción de un proyecto inmobiliario multiusos de gran impacto en Bogotá, en el que se vea reflejado su interés por el desarrollo de la ciudad.

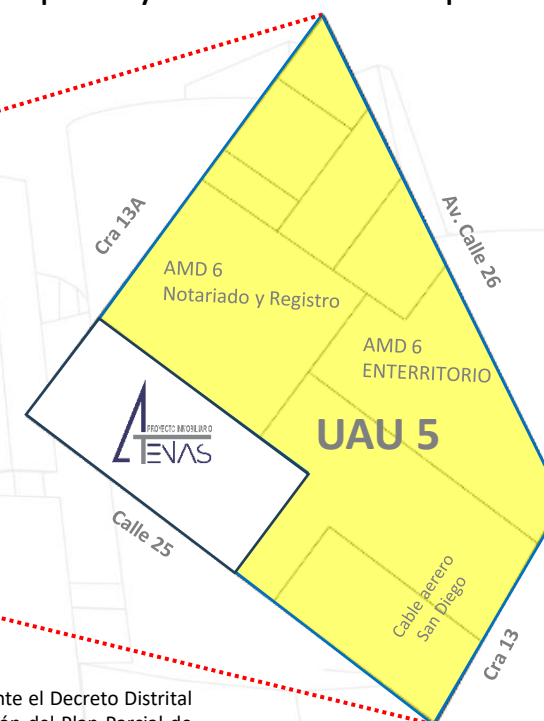
Mediante una alianza de colaboración empresarial entre QUANTTUM GROUP y HOGWARTS Investments, se establece el *CONTRATO MARCO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL (JOINT VENTURE) PARA LA FORMULACIÓN, ESTRUCTURACIÓN, DESARROLLO, GERENCIA Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO "TORRE ATENAS"*.

Una de las condiciones para estructura el proyecto y ubicarlo en uno de los lugares mas estratégicos de la ciudad fue por la denominación que le hacen a Bogotá a finales del siglo XIX, diciendo que es La Atenas Suramericana dada su riqueza cultural, artística e intelectual; es por esto por lo que nace la **Torre Atenas**, para constituirse en un referente de nuevos espacios y sinergias, donde se integren las actividades universitarias, empresariales, recreativas, culturales y comerciales, generando una red de bienes y servicios con el fin de satisfacer cada una de sus necesidades y potencializando de manera paralela la economía del sector y de Bogotá.



El proyecto se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá dentro del Plan Parcial de Renovación Urbana ESTACIÓN METRO 26<sup>1</sup>, que esta en la UPL Centro Histórico (Localidad de Santa Fe) Barrio La Alameda, delimitado al Oriente: carrera 13, al Sur: calle 24, al Occidente: transversal 17 y al Norte: avenida Calle 26.

El proyecto se implantará en un predio de aproximadamente 1.706,77 m<sup>2</sup> que hace parte de la UAU 5 (unidad de actuación urbanística), estará compuesto por 2 sótanos de parqueaderos, una plataforma de 4 pisos y una torre de 11 pisos.



<sup>1</sup>La Secretaría Distrital de Planeación (SDP) de Bogotá adoptada el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central” mediante el Decreto Distrital 213 del 16 de mayo de 2013, mediante el Decreto Distrital 822 del 26 de diciembre de 2019 se adopta la primera modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central” y se denomina “Estación Metro 26”, el 29 de diciembre de 2023 La SDP decreta la adopción de la segunda modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” mediante el Decreto Distrital 644 del 29 de diciembre de 2023.



# Gestión Financiera



## MODELO DE NEGOCIO

### Modelo de negocio – RENTA A PERPETUIDAD

- Durante las etapas de estructuración, diseño y ejecución del proyecto, el INVERSIONISTA hace su aporte, de acuerdo con la programación de la obra y el plan de adquisiciones del proyecto.
- De los meses 1 al 24 no se perciben ingresos por concepto de ventas ni arrendamientos.
- En el mes 24 se hace la entrega del inmueble, momento en el que se empiezan a recibir ingresos por concepto de arrendamiento.
- Adicionalmente, los Inversionistas perciben también el valor correspondiente a la valorización anual del inmueble.
- Para la proyección de ingresos se tuvo en cuenta un aumento anual promedio, así:
  1. Arrendamientos - 3,50% anual (promedio del IPC de los últimos años)
  2. Valorización – 4,00% anual (promedio de valorización inmobiliaria según el DANE)

AÑO	INGRESOS RENTAS AÑO	VALORIZACIÓN AÑO	RENTABILIDAD ANUAL PROYECTO
1	\$ 6.237.306.967	23.272.341.784,02	29.509.648.750,98
2	\$ 7.531.548.163	3.845.639.195,00	11.377.187.357,60
3	\$ 8.908.745.541	3.999.464.762,80	12.908.210.303,71
4	\$ 9.220.551.635	4.159.443.353,31	13.379.994.988,15
5	\$ 9.543.270.942	4.325.821.087,44	13.869.092.029,50
6	\$ 9.877.285.425	4.498.853.930,94	14.376.139.355,97
7	\$ 10.222.990.415	4.678.808.088,18	14.901.798.503,09
8	\$ 10.580.795.079	4.865.960.411,71	15.446.755.491,14

### FLUJO DE CAJA DEL PROYECTO:

De acuerdo con el modelo de negocio planteado, el flujo de caja de ingresos y egresos, así como el cálculo de los indicadores financieros del proyecto, se plantean para un período de 8 años:

- Años 1 y 2 – Estructuración, diseño y ejecución
- Año 3 – Liquidación e inicio de arrendamientos
- Año 4 a 8 – Retorno de la inversión

Así mismo, se proyectó una ocupación promedio anual así:

OCUPACION AÑO 1	OCUPACION AÑO 2	OCUPACION AÑO 3 EN ADELANTE
60%	70%	80%

# Flujo de Caja



INGRESOS DEL PROYECTO								
Concepto	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
Aporte lote - Inversionista 1	\$ 17.000.000.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Aporte propio	\$ 907.669.144	\$ 55.204.009	\$ 3.389.720	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Credito entidad financiera	\$ 1.135.690.224	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Aporte - Inversionista 2	\$ 11.426.977.812	\$ 39.947.903.778	\$ 2.391.803.405	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Arrendamientos	\$ -	\$ -	\$ 8.316.409.289	\$ 7.531.548.163	\$ 8.908.745.541	\$ 9.220.551.635	\$ 9.543.270.942	\$ 9.877.285.425
Valorizacion edificio	\$ -	\$ -	\$ 38.787.236.307	\$ 3.845.639.195	\$ 3.999.464.763	\$ 4.159.443.353	\$ 4.325.821.087	\$ 4.498.853.931
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>\$ 30.470.337.180</b>	<b>\$ 40.003.107.787</b>	<b>\$ 49.498.838.721</b>	<b>\$ 11.377.187.358</b>	<b>\$ 12.908.210.304</b>	<b>\$ 13.379.994.988</b>	<b>\$ 13.869.092.030</b>	<b>\$ 14.376.139.356</b>
EGRESOS DEL PROYECTO								
Concepto	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
Valor del lote	\$ 17.000.000.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Conceptualizacion del Proyecto	\$ 75.000.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Estudios y diseños	\$ 1.892.817.040	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Honorarios de Diseño	\$ 456.563.738	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Licencias y permisos	\$ 1.075.941.215	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Costos Directos	\$ 7.585.416.003	\$ 34.927.033.711	\$ 1.500.252.174	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Costos Indirectos	\$ 1.604.853.625	\$ 2.908.260.376	\$ 187.348.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Honorarios de Construccion	\$ 704.203.230	\$ 2.112.609.691	\$ 704.203.230	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Costos financieros	\$ 75.542.328	\$ 55.204.009	\$ 3.389.720	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>\$ 30.470.337.180</b>	<b>\$ 40.003.107.787</b>	<b>\$ 2.395.193.125</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>FLUJO DE CAJA DEL PERIODO</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 47.103.645.596</b>	<b>\$ 11.377.187.358</b>	<b>\$ 12.908.210.304</b>	<b>\$ 13.379.994.988</b>	<b>\$ 13.869.092.030</b>	<b>\$ 14.376.139.356</b>
<b>SALDO EN CAJA</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 47.103.645.596</b>	<b>\$ 58.480.832.954</b>	<b>\$ 71.389.043.257</b>	<b>\$ 84.769.038.245</b>	<b>\$ 98.638.130.275</b>	<b>\$ 113.014.269.631</b>

# Indicadores Financieros

INDICADORES FINANCIEROS	
T.D.	10,50%
VPN	\$ 263.913.896.921
ROI	110%
TIR	34%
PAYBACK	AÑO 8

## CONCLUSION:

De acuerdo con los resultados de los indicadores financieros, el proyecto es:

- ✓ VIABLE
- ✓ ALTAMENTE RENTABLE
- ✓ FINANCIERAMENTE SOLIDO

## ANALISIS DE LOS INDICADORES FINANCIEROS DEL PROYECTO

1. Se tomó una Tasa de Descuento del 10,5%, tomando en cuenta el promedio de la tasa de rentabilidad anual que ofrecen las entidades financieras, esto para el cálculo del VPN.
2. VPN (Valor presente neto): El resultado de este indicador para el proyecto es altamente positivo, lo cual viabiliza financieramente el proyecto y genera bastante interés por parte de los Inversionistas.
3. TIR (Tasa interna de retorno): Para el caso la TIR es mayor a la tasa de descuento, lo cual confirma el atractivo financiero del proyecto para los Inversionistas.
4. ROI (Retorno de la inversión): Este resultado evidencia una alta eficiencia de la utilización del capital invertido en razón al retorno del mismo.
5. Payback (Período de recuperación): Para el ejercicio se concluye que en el año 8 se da el retorno de la inversión; dado que la vida útil del proyecto supera este plazo ampliamente y que, a partir del año 4 no requiere continuar con la inversión, es una perspectiva de rentabilidad futura muy positiva.

## ETAPA 5 - EJECUCIÓN

- Kick-Off Meeting  
(Reunión Inicio de Proyecto)
- Conformación de la PMO
- Estructura Organizacional de la PMO
- Estructura de la EDT/WBS
- Línea Base del Proyecto
- Flujo Mensual – Curva “S” del Proyecto



# Kick Off Meeting



## Datos del Proyecto

- **Nombre:** Torre Atenas
- **Ubicación:** Bogotá, Colombia
- **Uso:** Comercial / Residencial / Oficinas / Complementarios
- **Modalidad:** Presencial oficina de Quanttun Group

## Objetivo de la Reunión

Dar inicio formal al proyecto de construcción del Edificio Torre Atenas estableciendo los lineamientos generales, los responsables de las diferentes áreas, los alcances iniciales, cronograma macro, canales de comunicación y compromisos del equipo de trabajo.

**Propietario / Cliente**  
Hogwarts Investment

**Gestor – Gerente General**  
Quanttum Group SAS

**Acompañamiento**  
Supervision Técnica Especializada

**Día:**  
**Abril 1 de 2025**

**Hora:**  
**10:30 a.m.**

 	<b>GERENCIA GENERAL</b>	Código: MP-AC-QG-001-2025	Página 1 de 2
	<b>AGENDA REUNIÓN KICK OFF METTING</b>	Versión: 0	

CONTROL DE VERSIONES				
Fecha	Elaboro	Reviso	Aprobó	Versión
7-11-2025				0

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO
PROYECTO INMOBILIARIO TORRE ATENAS	<b>TORRE ATENAS</b>

1. OBJETIVO
Agenda reunión Kick Off Metting Presentando los equipos de trabajo, revisando los lineamientos generales, el alcance, cronograma, y definiendo las estrategias de comunicación, seguridad, logística y gestión de riesgos, con el fin de establecer compromisos y próximos pasos para el desarrollo del proyecto.

2. ORDEN DEL DÍA				
Nº	TEMA	DESCRIPCIÓN	RESPONSABLE DEL TEMA	DURACIÓN
01	Apertura y Presentación	Palabras de bienvenida y presentación general del Proyecto Torre Atenas.	[Director del Proyecto / Propietario]	[min]
02	Equipos de Trabajo	Presentación de los equipos participantes: Propietario, Supervisor Técnico, Diseño, Gestor y Constructor, SST.	[Coordinador General]	[min]
03	Alcance y Cronograma	Revisión del alcance general del proyecto y cronograma de fases.	[Responsable de Planeación / Constructor]	[min]
04	Comunicación e Informes	Definición de lineamientos de comunicación, canales oficiales, periodicidad de informes y comités de obra y diseño.	[Dirección Técnica]	[min]
05	Seguridad y Ambiente	Presentación de políticas de seguridad industrial, salud en el trabajo y gestión ambiental.	[Coordinador SST / HSEQ]	[min]
06	Logística de Obra	Condiciones del sitio, zonas de almacenamiento, accesos y logística operativa.	[Residente / Coordinador de Obra]	[min]
07	Gestión de Riesgos	Identificación de riesgos iniciales y estrategias de mitigación.	[Supervisor Técnico]	[min]
08	Próximos Pasos	Definición de compromisos inmediatos, responsables y fechas de seguimiento.	[Director del Proyecto]	[min]

3. DOCUMENTOS DE APOYO
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentación general del proyecto</li> <li>- Cronograma macro de ejecución</li> <li>- Plan de comunicación - Política SST y ambiental</li> <li>- Matriz de riesgos preliminar</li> </ul>

 	<b>GERENCIA GENERAL</b>	Código: MP-AC-QG-001-2025	Página 2 de 2
	<b>AGENDA REUNIÓN KICK OFF METTING</b>	Versión: 0	

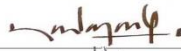
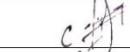

4. PUNTOS TRATADOS Y DECISIONES CLAVE	
<b>Inicio de Actividades:</b> Se confirma el inicio formal de actividades de obra para el día establecido en el cronograma general de 2025.	<b>Cronograma Detallado:</b> El gestor y constructor deberá entregar el cronograma detallado de obra con todas las actividades, recursos y dependencias antes de la fecha límite establecida.
<b>Planos Estructurales:</b> El supervisor técnico solicitará los planos estructurales actualizados para revisión técnica y aprobación definitiva antes del inicio de actividades.	<b>Reuniones de Seguimiento:</b> Se establece una reunión semanal de seguimiento con todos los involucrados para evaluar avances, resolver inconvenientes y tomar decisiones oportunas, asegurando la socialización de la metodología de control de cambios en programación y presupuesto.

5. CIERRE
Hora estimada de finalización: 3:45 PM Próxima reunión: Fecha y hora tentativa del siguiente comité o sesión de seguimiento]

6. PARTICIPANTES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propietario</li> <li>- Supervisor Técnico</li> <li>- Equipo de Diseño</li> <li>- Gestor y Constructor</li> <li>- Coordinador SST</li> </ul>

7. PARTICIPANTES	
Alejandro Gómez Vivas	Gerente de Proyecto
Sandra Paola Vargas	Gerente General
Carlos A. Jiménez	Gerente de Oficina de Proyectos
Adrian Cabezas	Representante Legal
Arq. Juan Mita	Coordinador Equipo Diseño
Olga Casadiego	Coordinadora SST

Mediante la firma del formato **MP-QG AGENDA DE REUNIÓN KICK OFF METTING**, se aprueba el orden del día y la asistencia de los invitados.

Haga clic o pulse aquí para escribir texto.		
NOMBRE / CARGO	FECHA	Vo. Bo
SANDRA PAOLA VARGAS GERENTE GENERAL	10/4/2025	
CARLOS ALBERTO JIMENEZ GERENTE DE OFICINA DE PROYECTOS	10/4/2025	
ALEJANDRO GÓMEZ VIVAS GERENTE DE PROYECTO	10/4/2025	



**Universidad del Rosario**

# Conformación de la PMO

La PMO asegurará la correcta gestión técnica, administrativa, financiera y contractual del proyecto, aplicando las mejores prácticas del PMBOK y la normatividad vigente en Colombia.  
Para gestionar la:  
Supervisión Integral, Estandarización y la Coordinación

La PMO implementará estándares y procedimientos para asegurar la excelencia operativa.

Herramientas Digitales  
Control de Cambios  
Revisión y Aprobación  
Mejora Continua

Formalizar la creación de la PMO de Quanttum Group.  
La PMO establecerá los lineamientos, roles, responsabilidades y estructura organizacional encargada de la planeación, ejecución, seguimiento y control integral para el Proyecto Inmobiliario Torre Atenas.

La PMO definirá los roles y responsabilidades por áreas de trabajo y alcance.

Estableciendo las jerarquías que permitan contralar y supervisar el desarrollo del proyecto, gestionando el cumplimiento de las metas.



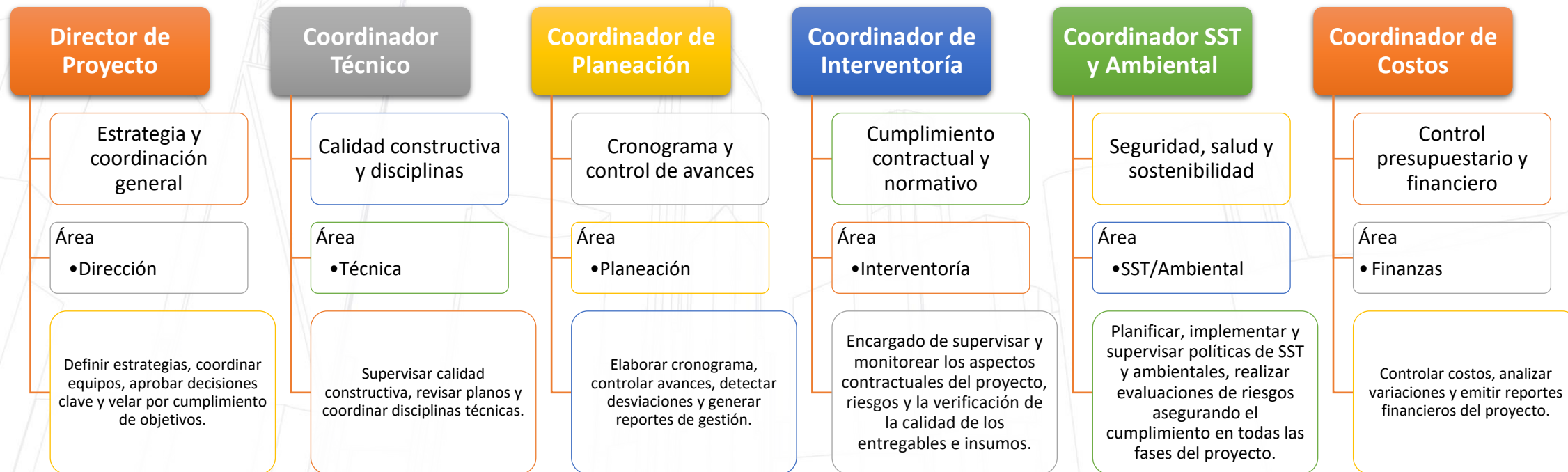
QUANTTUM  
GROUP

PROYECTO INMOBILIARIO  
ATENAS

Oficina de Dirección del Proyecto

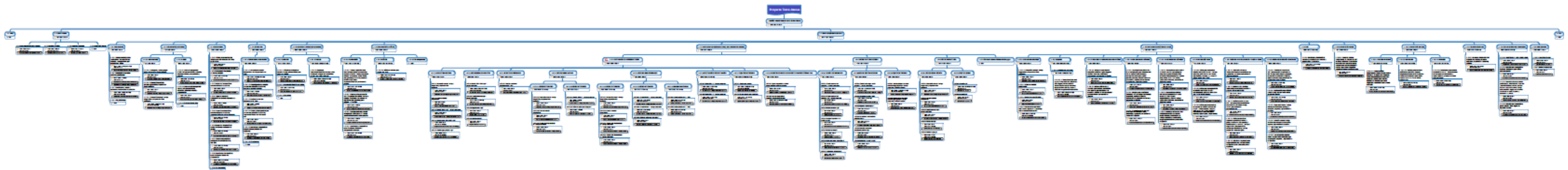
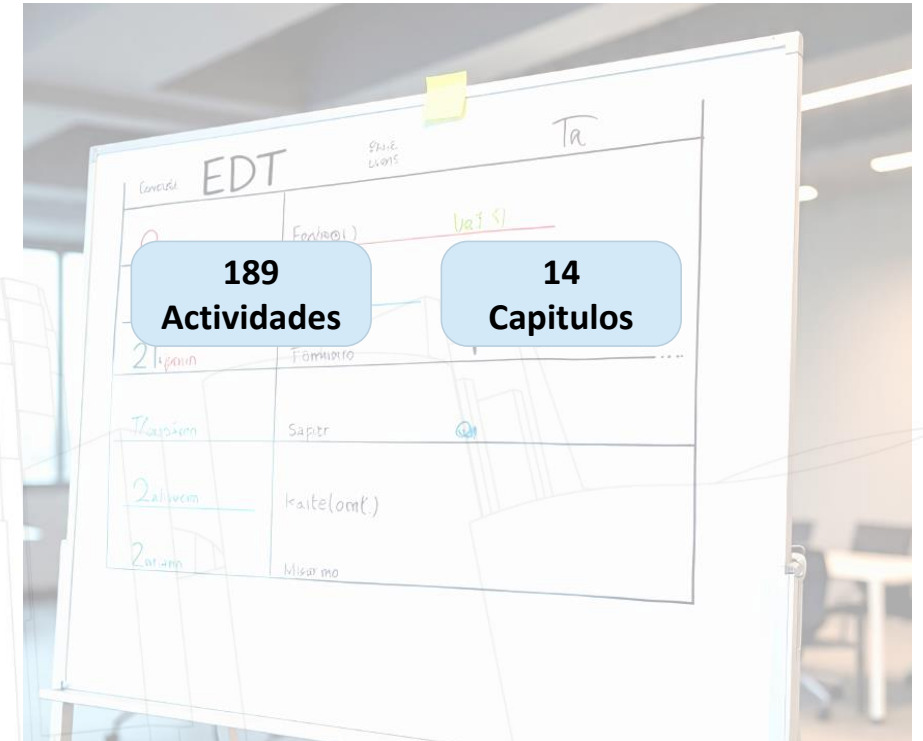
# Estructura Organizacional de la PMO

La PMO cuenta con una estructura multidisciplinaria que asegura la cobertura integral del proyecto:



# EDT/WBS (Estructura de Desglose de Trabajo)

EDT	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin
1	1 DISEÑO Y CONSTRUCCION DE LA TORRE ATENAS	775.63 días	mar 1/04/25	mar 3/08/27
1.1	1.1 Inicio	0 días	mar 1/04/25	mar 1/04/25
1.2	1.2 ETAPA PREVIA	221.63 días	mar 1/04/25	vie 28/11/25
1.3	1.3 ETAPA DE EJECUCION DE OBRA	559.63 días	lun 24/11/25	mar 3/08/27
1.3.1	1.3.1 PRELIMINARES	31.25 días	lun 24/11/25	lun 29/12/25
1.3.2	1.3.2 MOVIMIENTOS DE TIERRAS	88.5 días	sáb 29/11/25	vie 6/03/26
1.3.3	1.3.3 CIMENTACION	168.75 días	mié 24/12/25	mié 1/07/26
1.3.4	1.3.4 ESTRUCTURA	224.5 días	jue 4/06/26	lun 8/02/27
1.3.5	1.3.5 CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES	259.25 días	vie 24/07/26	mié 5/05/27
1.3.6	1.3.6 MAMPOSTERÍA Y PAÑETES	221.88 días	lun 13/07/26	vie 12/03/27
1.3.7	1.3.7 INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, GAS Y RED CONTRA INCENDIO	489.38 días	mié 24/12/25	vie 18/06/27
1.3.8	1.3.8 INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AFINES	441.13 días	vie 27/02/26	mié 30/06/27
1.3.9	1.3.10 PISO	90 días	mié 19/08/26	mar 24/11/26
1.3.10	1.3.11 CARPINTERÍA MADERA	101.25 días	lun 7/12/26	mié 31/03/27
1.3.11	1.3.12 CARPINTERÍA METALICA	183.75 días	mié 23/09/26	mar 13/04/27
1.3.12	1.3.13 EQUIPOS ESPECIALES	270 días	mié 23/09/26	vie 16/07/27
1.3.13	1.3.14 ZONAS EXTERIORES Y URBANISMO	135 días	mar 16/02/27	jue 15/07/27
1.3.14	1.3.15 ASEO GENERAL	118.13 días	mié 24/03/27	mar 3/08/27
1.4	1.4 Fin	0 días	mié 9/06/27	mié 9/06/27



# EDT – Paquetes de Trabajo

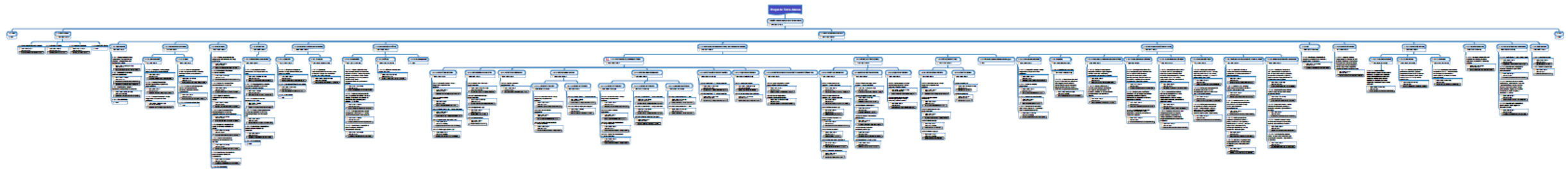


OVANTTVA		ÁREA DE LA COMPAÑÍA		Código:		Página	
14		DICCIONARIO DE LA EDT		MP-EDT-001-2023		12 de 30	
14		DICCIONARIO DE LA EDT		Versión: 0			
CONTROL DE VERSIONES							
Fecha	Elaboro	Revisó	Aprobó	Versión			
15/04/2025	AGV	SV	CAJ	0			
NOMBRE DEL PROYECTO				SIGLA			
PROYECTO INMOBILIARIO ATENAS				TORRE ATENAS			
SUBCAPÍTULO	PAQUETE DE TRABAJO (PDT)	PAÑETES	CODIGO PDT		Versión		
1.3.6.2	Paquete en mortero para muros, e=1.5cm.				1.3.6.2.1		
OBJETIVO DEL PDT							
Recubrir con una mezcla de cemento 1:4 y espesor 1,5cm los muros con un acabado superficial uniforme y proteger contra la humedad.							
DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO A REALIZAR							
Preparación de superficie retirando sobras o resaltos. Aplicación de la mezcla 1:4 en dos capas, espesor total 1,5 cm, aislado con lana de acero, incluye filos y dilataciones. Curado húmedo 3 días.							
ASIGNACIÓN DE RESPONSABILIDADES:							
Responsable	C cuadrilla de albañilería						
Participa	Inspector de obra						
Revisa	Residente de obra						
Aprobua	Director de obra						
FECHAS PROGRAMADAS:							
Duración	Inicio	Fin					
368 días	mar 14/07/26	sáb 9/10/27					
CRITERIOS DE ACEPTACIÓN:							
Espesor uniforme 15 ± 2 mm, con adherencia mínima 0.5 MPa (ensayo pull off). Acabado liso, filos sin despieces y dilataciones uniformes. Muro sin fisuras ni manchas.							
SUPUESTOS:							
Rogatas de instalaciones completadas. Muros construidos y aplomados. Materiales conforme a norma ICONTEC.							
RIESGOS:							
Desprendimiento por mala preparación. Agregamiento por secado rápido. Desnivel por mal uso de la lana.							
RECURSOS ASIGNADOS:							
Inspector de obra - cuadrilla de albañilería. Mortero premezclado (agua, arena de Peña y cemento gris), herramientas (paleta, llana y brocha de alisar), carretilla, andamios, arnés. Equipos de transporte vertical (pluma, malacate)							
DEPENDENCIAS							
Predecesora	1.3.6.1.3	Muro en Bloque de arcilla No. 5 de perforación vertical - Incluye dovelas de refuerzo en concreto de alta fluidez tipo 'grouting' para refuerzo - Fc 21MPa.					
	1.3.10.1	Puerta de madera estamborada en tablero de mdf acabado melamina tipo madera color ral 7044 gris seda manija institucional yale sku 0009043 o similar tope puerta magnético inoxidable tranca puerta con imán.					
	1.3.11.1.1	Puerta metálica entamborada y marco en cold rolled calibre 18. Acabado con pintura en polvo electrostática color ral 7044 cerradura institucional yale sku 0009043 o similar tope puerta magnético inoxidable tranca puerta con imán.					
	1.3.11.1.2	Puerta para cañotes técnicos en celosía cold rolled calibre 18 cti 548-1, pintura en polvo electrostática color gris mate ral 9011, cerradura yale institucional ref:0009045 / cerrojo comercial kent llave - mariposa 0009088, con barra antipánico, jaladeras.					
	1.3.11.1.3	Puerta baliente de 1 hoja en lámina metálica de acero cold rolled calibre 18, resistente al fuego f90, cerradura en aluminio similar o equivalente y barra antipánico serie 19, acabado en base cromada anticorrosiva de zinc y en pintura electrostática color.					
	1.3.11.2.1	Ventana proyectante en perfleria en aluminio. Apertura proyectante sistema 3831 alumina o similar. Color natural. Panel vidrio crudo 3 mm + p.v.b 0.38 + vidrio crudo 3 mm.					
	1.3.11.2.2	Puerta ventana en perfleria en aluminio en sistema superior serie 35 de alumina o similar, color natural, panel vidrio crudo 3 mm + p.v.b 0.38 + vidrio crudo 3 mm. + cerradura yale de embullir serie e fontana e20 + tope puerta.					
	1.3.11.2.3	Puerta ventana en vidrio laminado templado de 8mm, con accesorios y manija de 60cm en acero inoxidable + cerradura yale de embullir serie e fontana e20 + tope puerta.					

OVANTTVA		ÁREA DE LA COMPAÑÍA		Código:		Página	
14		DICCIONARIO DE LA EDT		MP-EDT-001-2023		11 de 30	
14		DICCIONARIO DE LA EDT		Versión: 0			
CONTROL DE VERSIONES							
Fecha	Elaboro	Revisó	Aprobó	Versión			
15/04/2025	AGV	SV	CAJ	0			
NOMBRE DEL PROYECTO				SIGLA			
PROYECTO INMOBILIARIO ATENAS				TORRE ATENAS			
SUBCAPÍTULO	PAQUETE DE TRABAJO (PDT)	MAMPOSTERÍA	CODIGO PDT		Versión		
1.3.6.1	Muro en Bloque de arcilla No. 5 de perforación vertical - Incluye dovelas de refuerzo en concreto de alta fluidez tipo 'grouting' para refuerzo - Fc 21MPa.				1.3.6.1.3		
OBJETIVO DEL PDT							
Construir muros no portantes, divisorios que faciliten la instalación de tuberías, garantizando alineación y estabilidad.							
DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO A REALIZAR							
Bloque N°5 Aparajo y nivelación de ladrillo tolete gran formato Santafé color cobrizo, ejecución d de dimensiones estandar 11,5x23x33 cm. Colocación de cazo para conformar espesor de muro. Instalación y pegue con mortero de 1:4. Ejecución de dovelas en concreto fluido tipo 'grouting' f'c=21 MPa cada 5 hiladas.							
ASIGNACIÓN DE RESPONSABILIDADES:							
Responsable	Contratista de mampostería						
Participa	Cuadrilla de mampostería						
Revisa	Residente de obra						
Aprobua	Director de obra						
FECHAS PROGRAMADAS:							
Duración	Inicio	Fin					
368 días	mié 24/06/26	mié 22/09/27					
CRITERIOS DE ACEPTACIÓN:							
Replanteo de muros. Alineación, plomo y ubicación de acuerdo a planos. Acabado sin manchas ni fisuras. Dovelas reforzadas correctamente fundidas. Impermeabilización en áreas requeridas.							
SUPUESTOS:							
Ladrillo sin defectos. Disponibilidad de andamios y herramientas.							
RIESGOS:							
Fisuración por mala ejecución de dovelas. Muros desplomados. Humedades por mala aplicación de impermeabilizante en áreas requeridas.							
RECURSOS ASIGNADOS:							
Residente de obra - inspector de obra. Oficiales de mampostería calificados. Ladrillo, mortero, grouting e impermeabilizante. Andamios certificados. Equipo de transporte vertical (pluma o malacate). Trompo para mezcla de mortero.							
DEPENDENCIAS							
Predecesora	1.3.6.1.1	Muros en ladrillo Tolete Gran Formato Santafé color Cobrizo, acabado a la vista - Incluye dovelas de refuerzo en concreto de alta fluidez tipo 'grouting' de 21MPa, lavada de ladrillo a dos caras e impermeabilización por la cara de fachada					
	1.3.6.2.1	Paquete en mortero para muros, e=1.5cm.					
	1.3.6.2.2	Paquete en mortero para muros, e=1.5cm.					
	1.3.6.2.3	Filos y dilataciones en pañetes de mortero para muros					
	1.3.7.1.7.3.1	Salida sanitaria de 2" - PVCs					
	1.3.7.1.7.3.2	Salida sanitaria de 4" - PVCs					
	1.3.7.1.8.1	Tubería PVC L 4" - Incluye accesorios					
	1.3.7.1.8.2	Tubería PVC L 3" - Incluye accesorios					
	1.3.7.1.8.3	Tubería PVC L 2" - Incluye accesorios					
	1.3.7.1.2.1	Tubería PVC-P RDE 2-1/2" - Incluye accesorios					
	1.3.7.1.2.2	Tubería PVC-P RDE 1-1/2" - Incluye accesorios					
	1.3.7.1.2.3	Tubería PVC-P RDE 3/4" - Incluye accesorios					
	1.3.7.1.2.4	Tubería PVC-P RDE 1/2" - Incluye accesorios					

La EDT del Proyecto Torre Atenas muestra una estructura organizada en capítulos y subcapítulos, facilitando el control del avance, costos y recursos.

Permite identificar de forma clara los paquetes de trabajo y su relación dentro del cronograma, siendo la base para el seguimiento del alcance técnico y gerencial del proyecto.



# Línea Base del Proyecto



Esta programación constituye la Línea Base del Cronograma, aprobada por la Gerencia General y del Proyecto para el control del avance de acuerdo a los parámetros aprobados de alcance, tiempo, durante esta etapa de ejecución.

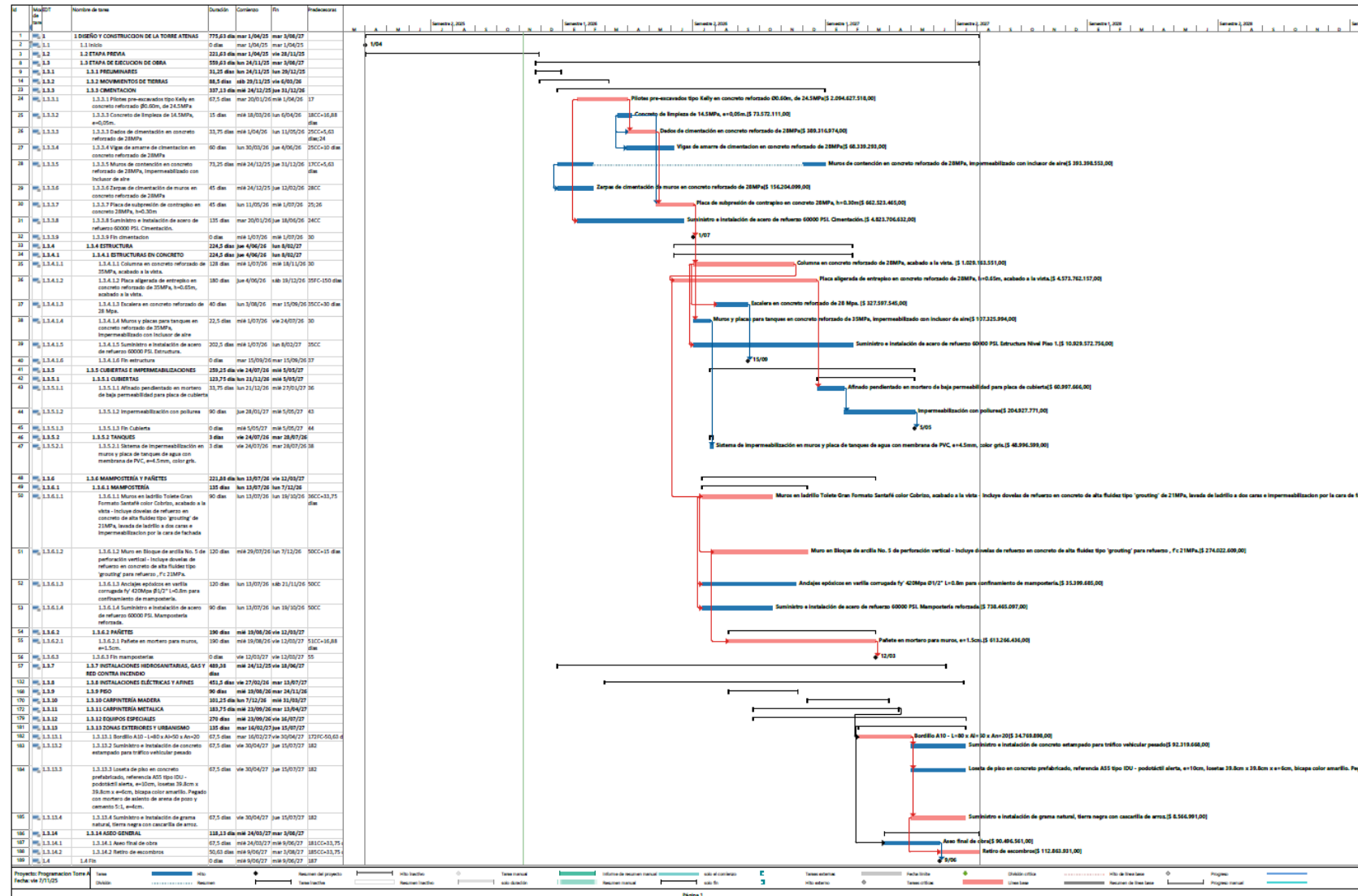
Fecha de inicio: 1 abril 2025

Fecha fin: 3 agosto de 2027

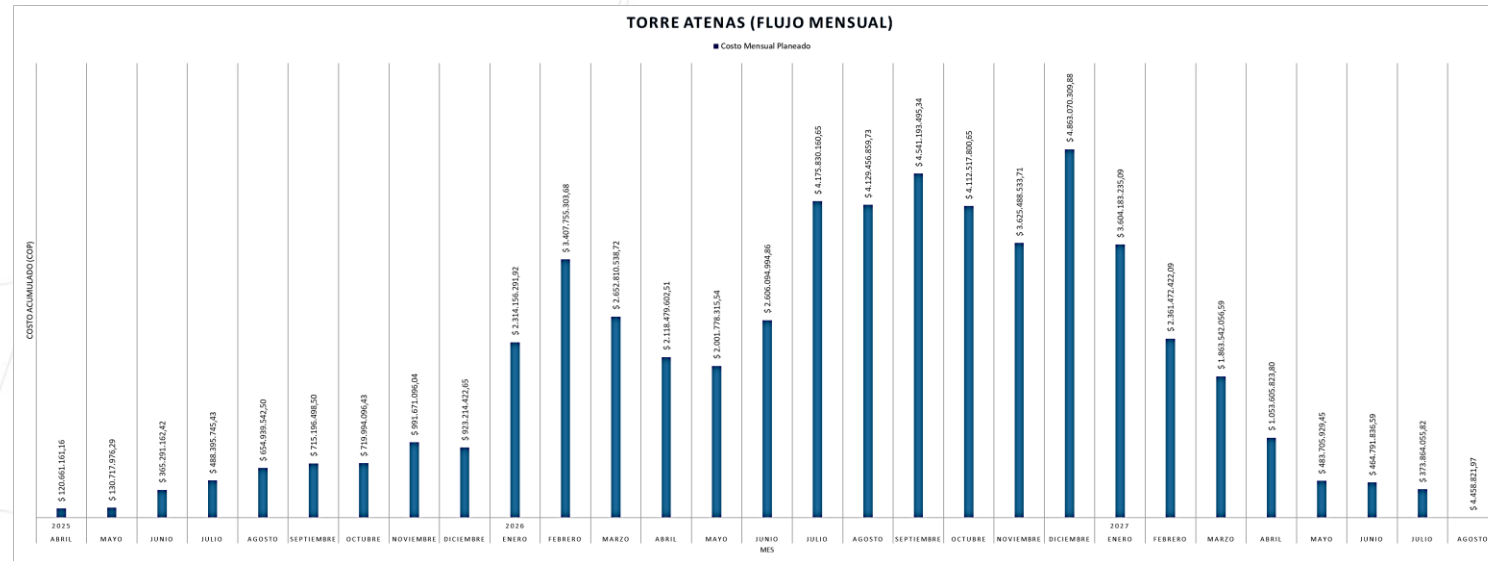
Etapla previa: 222 días

Etapla construccion: 553 días

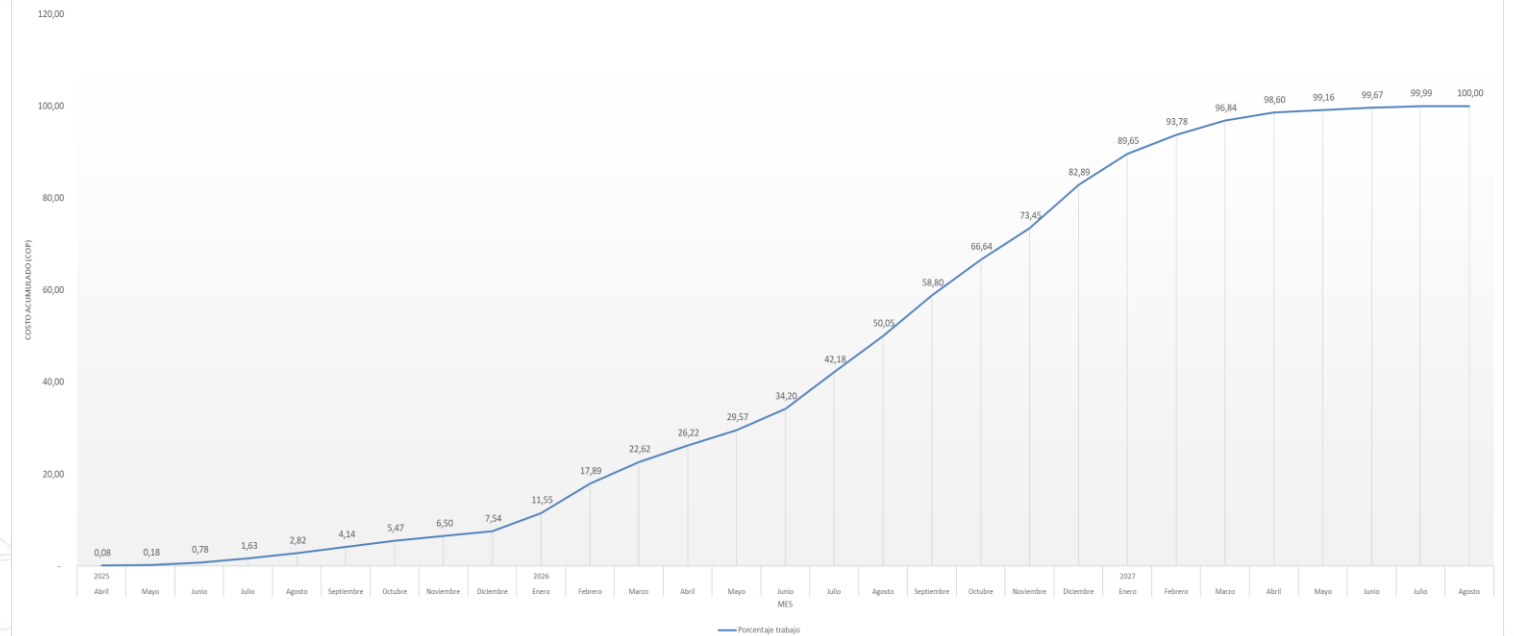
Total días ejecución: 775 días



# Flujo Mensual – Curva “S” del Proyecto



Curva S - Torre Atenas (% TRABAJO ACUMULADO)



El flujo de caja muestra los egresos mes a mes durante la vida del proyecto, de esta manera también tener presentes los ingresos para una buena salud financiera del proyecto.

## ETAPA 5 - EJECUCION

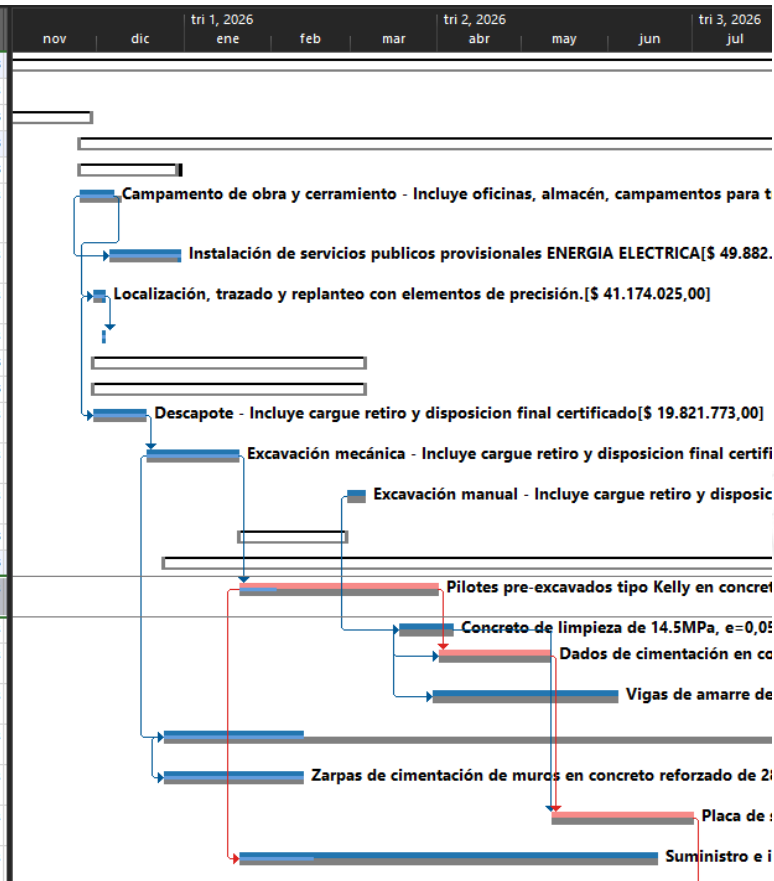
- Corte de Avance 20 Febrero de 2026
- Costo Mensual del Corte
- Curva “S” al Corte
  - Curva “S” Costo Acumulado
  - Curva “S” 5 Trabajo Ejecutado



# Corte del 20-01-2026



Nombre de tarea	Comienzo real	Fin real	% completado	IRP	Duración real	Cronograma																	
						nov	dic	ene	feb	mar	abr	may	jun	jul									
<b>1 DISEÑO Y CONSTRUCCION DE LA TORRE ATENAS</b>	mar 1/04/25	NOD	9%	0,95	73,12 días																		
1.1 Inicio	mar 1/04/25	mar 15/04/25	100%	0	14,75 días																		
<b>1.2 ETAPA PREVIA</b>	mar 1/04/25	vie 28/11/25	100%	1	221,63 días																		
<b>1.3 ETAPA DE EJECUCION DE OBRA</b>	lun 24/11/25	NOD	5%	0,9	27,16 días																		
<b>1.3.1 PRELIMINARES</b>	lun 24/11/25	mar 30/12/25	100%	1	33,25 días																		
1.3.1.1 Campamento de obra y cerramiento - Incluye oficinas, almacén, campamentos para trabajadores, baños	lun 24/11/25	sáb 6/12/25	100%	1	13 días																		
1.3.1.2 Instalación de servicios publicos provisionales	vie 5/12/25	mar 30/12/25	100%	1	22 días																		
1.3.1.3 Localización, trazado y replanteo con elementos de precisión	sáb 29/11/25	mié 3/12/25	100%	1	3,88 días																		
1.3.1.4 Fin preliminares	mar 2/12/25	mié 3/12/25	100%	0	1,88 días																		
<b>1.3.2 MOVIMIENTOS DE TIERRAS</b>	sáb 29/11/25	NOD	79%	1	69,75 días																		
<b>1.3.2.1 EXCAVACIONES</b>	sáb 29/11/25	NOD	88%	1	78,09 días																		
1.3.2.1.1 Descapote - Incluye cargue retiro y disposicion final certificado	sáb 29/11/25	jue 18/12/25	100%	1	16,88 días																		
1.3.2.1.2 Excavación mecánica - Incluye cargue retiro y disposicion final certificado	jue 18/12/25	mar 20/01/26	100%	1	28,13 días																		
1.3.2.1.3 Excavación manual - Incluye cargue retiro y disposicion final certificado	NOD	NOD	0%	0	0 días																		
<b>1.3.2.2 LLENOS</b>	mar 20/01/26	NOD	66%	1	24,75 días																		
<b>1.3.3 CIMENTACION</b>	mié 24/12/25	NOD	33%	0,82	110,23 días																		
1.3.3.1 Pilotes pre-excavados tipo Kelly en concreto reforzado Ø0.60m, de 24.5MPa	mar 20/01/26	NOD	18%	0,49	12,15 días																		
1.3.3.3 Concreto de limpieza de 14.5MPa, e=0,05m.	NOD	NOD	0%	0	0 días																		
1.3.3.3 Datos de cimentación en concreto reforzado de 28MPa	NOD	NOD	0%	0	0 días																		
1.3.3.4 Vigas de amarre de cimentacion en concreto reforzado de 28MPa	NOD	NOD	0%	0	0 días																		
1.3.3.5 Muros de contención en concreto reforzado de 28MPa, impermeabilizado con inclusor de aire	mié 24/12/25	jue 31/12/26	100%	1	73,25 días																		
1.3.3.6 Zarpas de cimentación de muros en concreto reforzado de 28MPa	mié 24/12/25	jue 12/02/26	100%	1	45 días																		
1.3.3.7 Placa de subpresión de contrapiso en concreto 28MPa, h=0.30m	NOD	NOD	0%	0	0 días																		
1.3.3.8 Suministro e instalación de acero de refuerzo 60000 PSI. Cimentación.	mar 20/01/26	NOD	18%	1	24,75 días																		



Corte de avance, ejecutado el 15 de feb del 26, presentando novedad de atraso en la ejecución de la actividad de pilotes en el capítulo de cimentación por imprevistos durante el proceso constructivo

**CPI**  
0.98

Segun estos datos obtenidos observamos una tendencia de ligero sobrecosto en las actividades realizadas lo cual nos obliga a tomar acciones correctivas a fin de evitar la tendencia segun la proyeccion.

**SPI**  
0.99

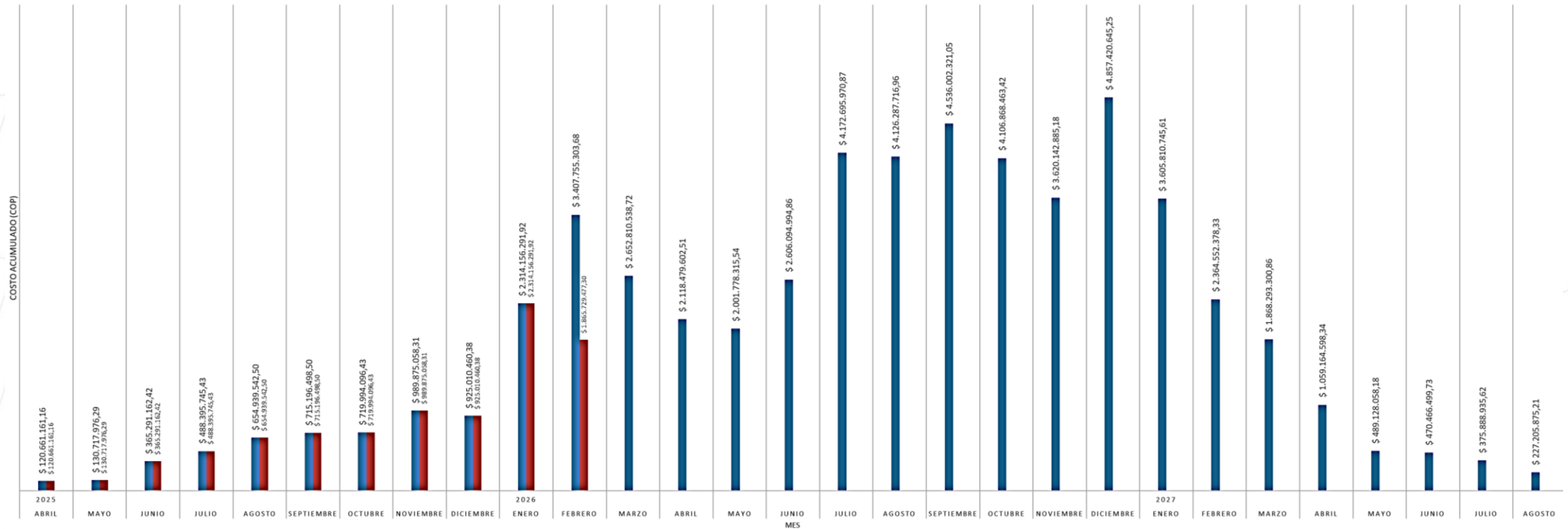
El proyecto presenta una ligera variacion en la ejecucion en tiempos lo cual nos puede afectar en la fecha de entrega final del Proyecto.

# Costo Mensual al Corte



Flujo Mensual – Corte Febrero 2026

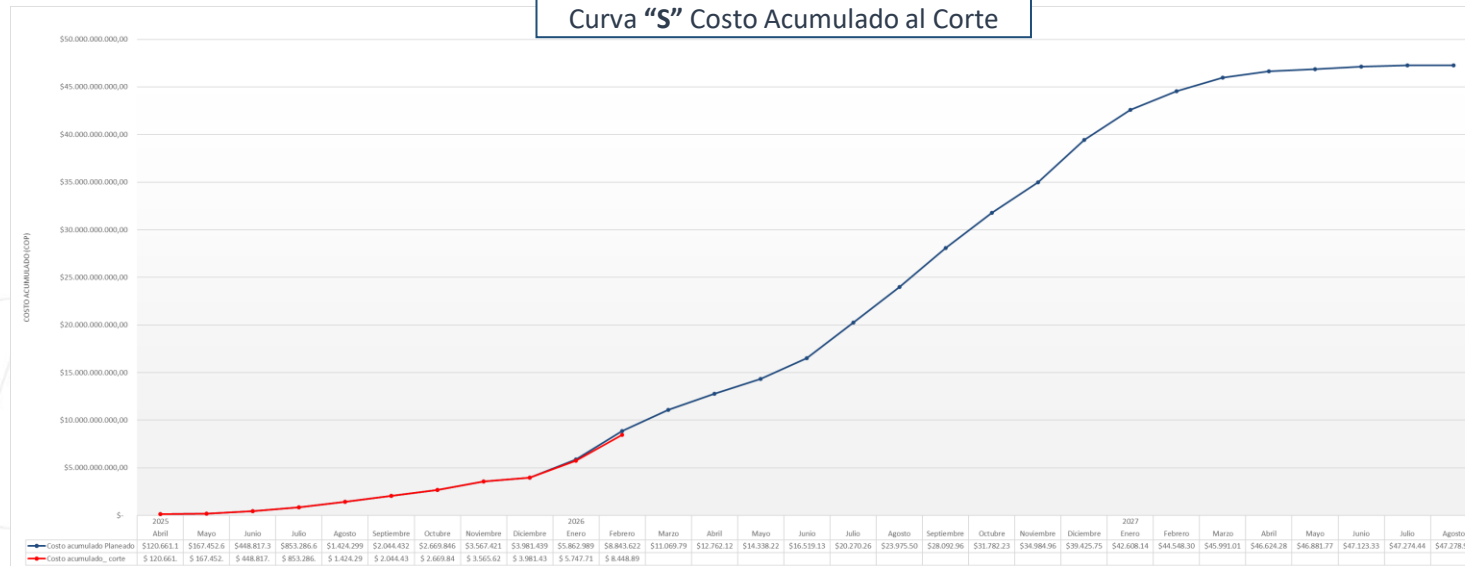
■ Costo Mensual Planeado ■ Costo mensual al corte



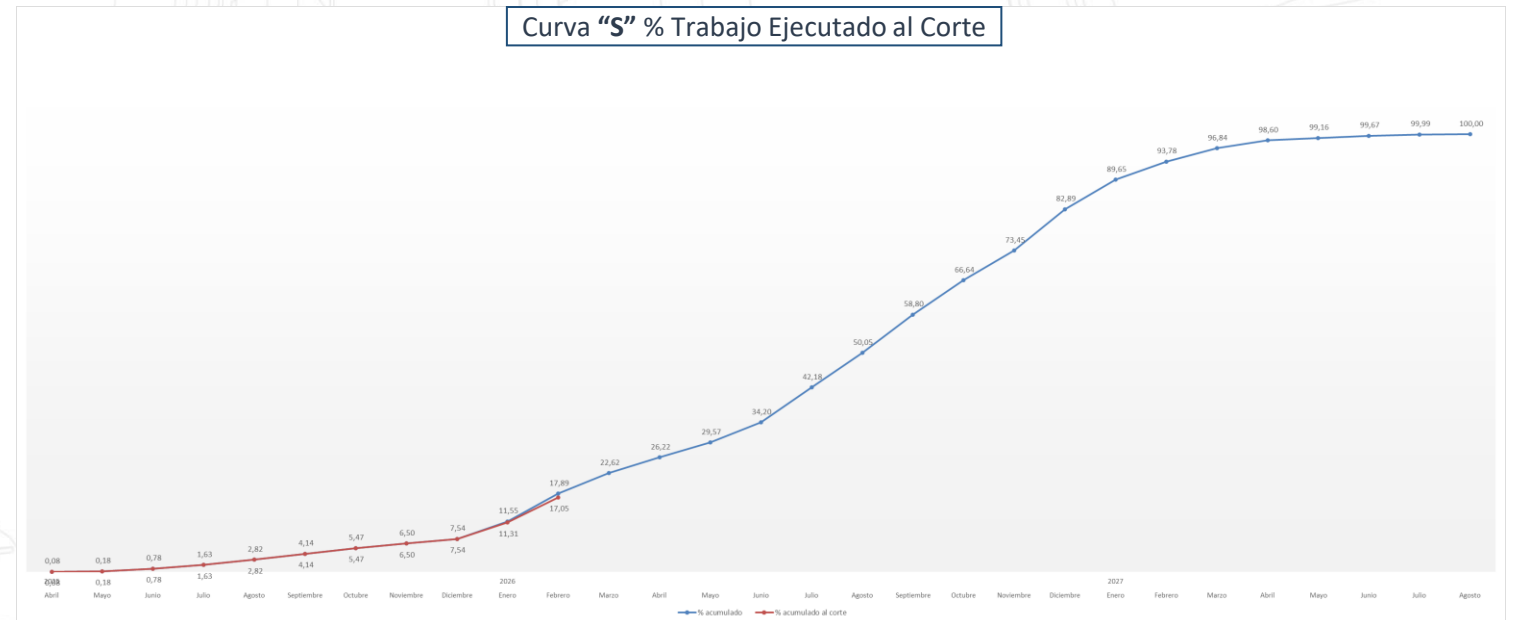
En el seguimiento del flujo mensual se evidencia una disminución en los egresos, según lo proyectado en el ritmo del flujo por los atrasos generados durante los imprevistos generados por las novedades en la ejecución de la actividad de los pilotes en la cimentación

# Curva "S" al Corte

Curva "S" Costo Acumulado al Corte



Curva "S" % Trabajo Ejecutado al Corte



En la curva "s" de trabajo y costo acumulado, se evidencia la desviación generada por la falta de avance en la ejecución de la actividad, se deben tomar medidas correctivas a fin de evitar que la desviación aumente y el costo se incremente.

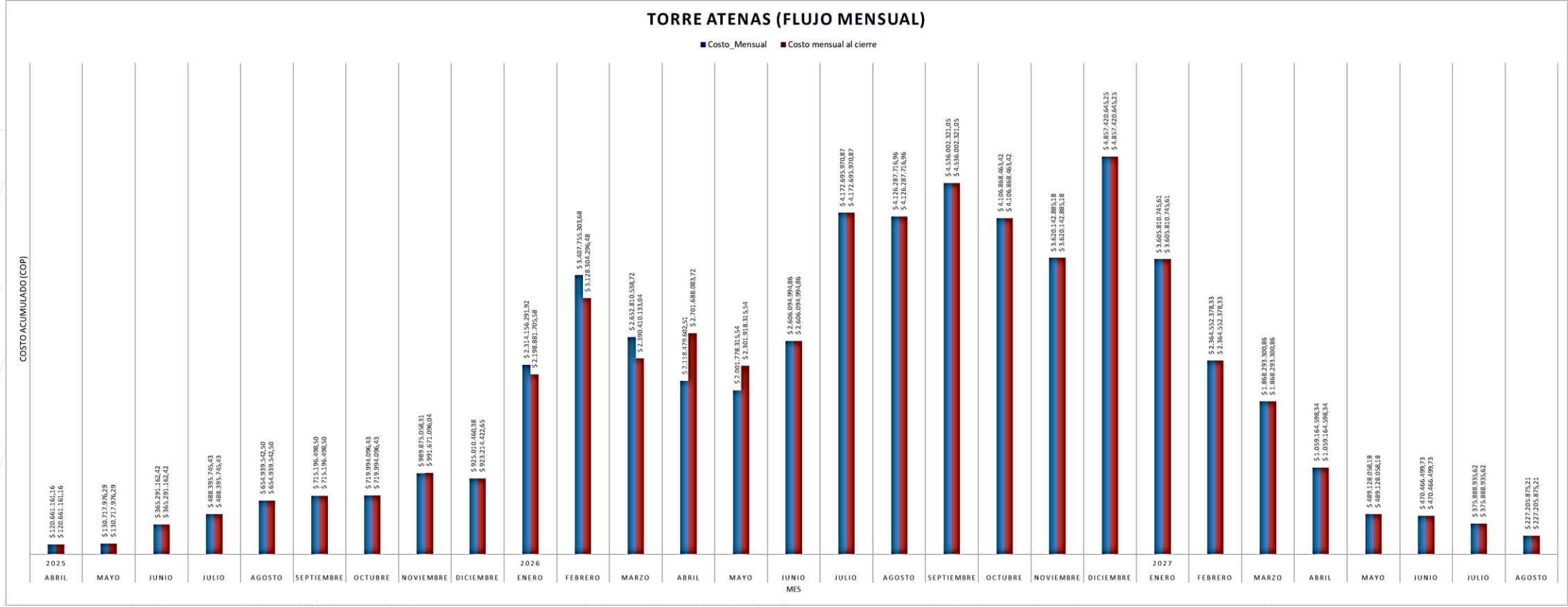
## ETAPA 5 - CIERRE

- Seguimiento de Cierre
- Costo Mensual Ejecutado al Cierre
- Curva “S” al Cierre
  - Curva “S” Costo Acumulado al Cierre
  - Curva “S” 5 Trabajo Ejecutado al Cierre



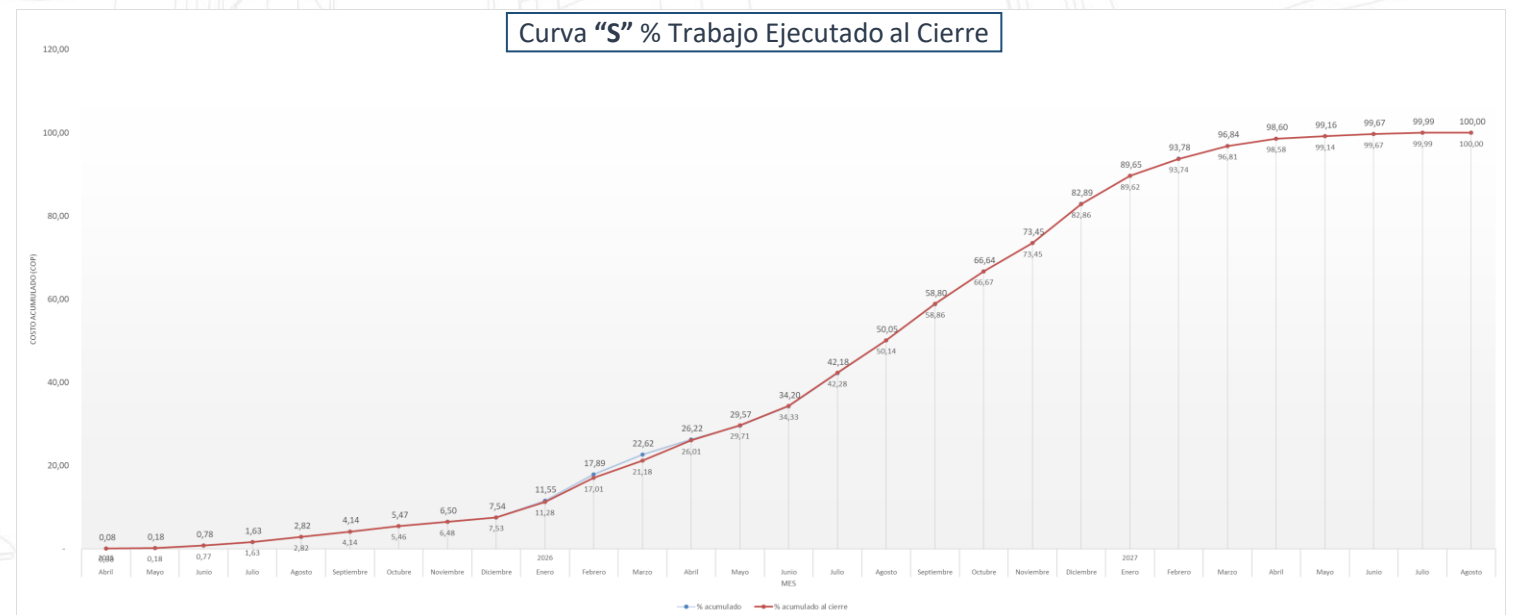
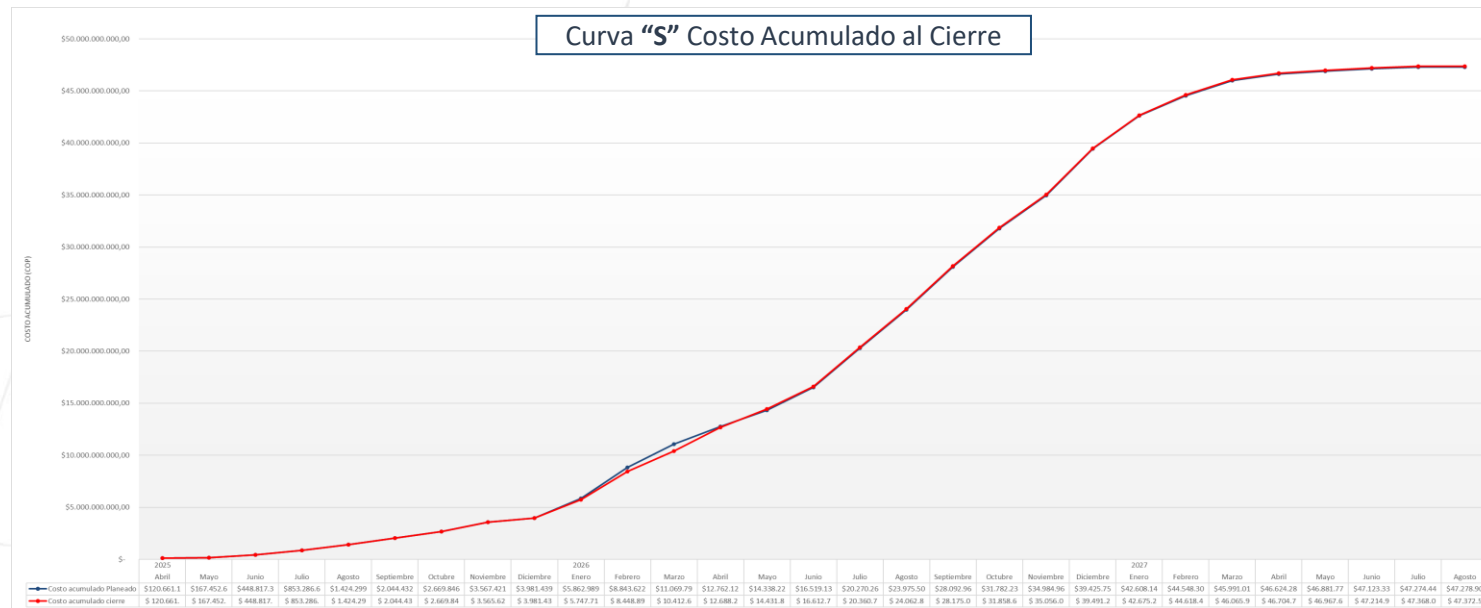


# Costo Mensual Ejecutado al Cierre



Después de las novedades presentadas durante la ejecución de los pilotes los meses siguientes se debió incrementar el egreso para subsanar los retrasos y asumir las mitigaciones necesarias a fin de volver a línea base según lo planeado, así evitar sobre costos a largo plazo y demoras considerables para la entrega y cierre del proyecto.

# Curva "S" al Cierre



En la curva "s" de costo y trabajo acumulado al cierre del proyecto, se evidencia como las acciones realizadas a tiempo, gracias al seguimiento y control de los índices, lograron que el proyecto volviera a su desempeño planeado.

## ETAPA 6 - SEGUIMIENTO

- CBS (Control Breakdown Structure)
- Gestión de Control de Cambios
- Registro Control de Cambios
- Seguimiento al Alcance
- Calidad
- Registro No Conformidades
- Descripción de Riesgos
- Adquisiciones
- Evaluación de Proveedores



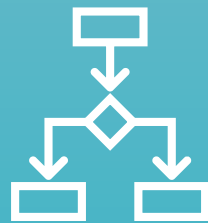
# CBS (Control Breakdown Structure)

## SEGUIMIENTO



### CONTROL DE CAMBIOS

- Mapa de Procesos
- Diagrama de Flujo
- Registro Control de Cambios



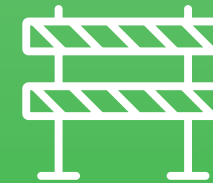
### ALCANCE

- Informe Mensual
- Seguimiento
- Registro Fotografico



### CALIDAD

- Matriz de Registro
- Registro No Conformidades
- Registro Fotografico



### RIESGOS

- Descripción del Riesgo
- Matriz Probabilidad – Impacto
- Seguimiento Riesgos



### ADQUISICIONES

- Seguimiento Compras y Adquisiciones
- Evaluación Proveedores

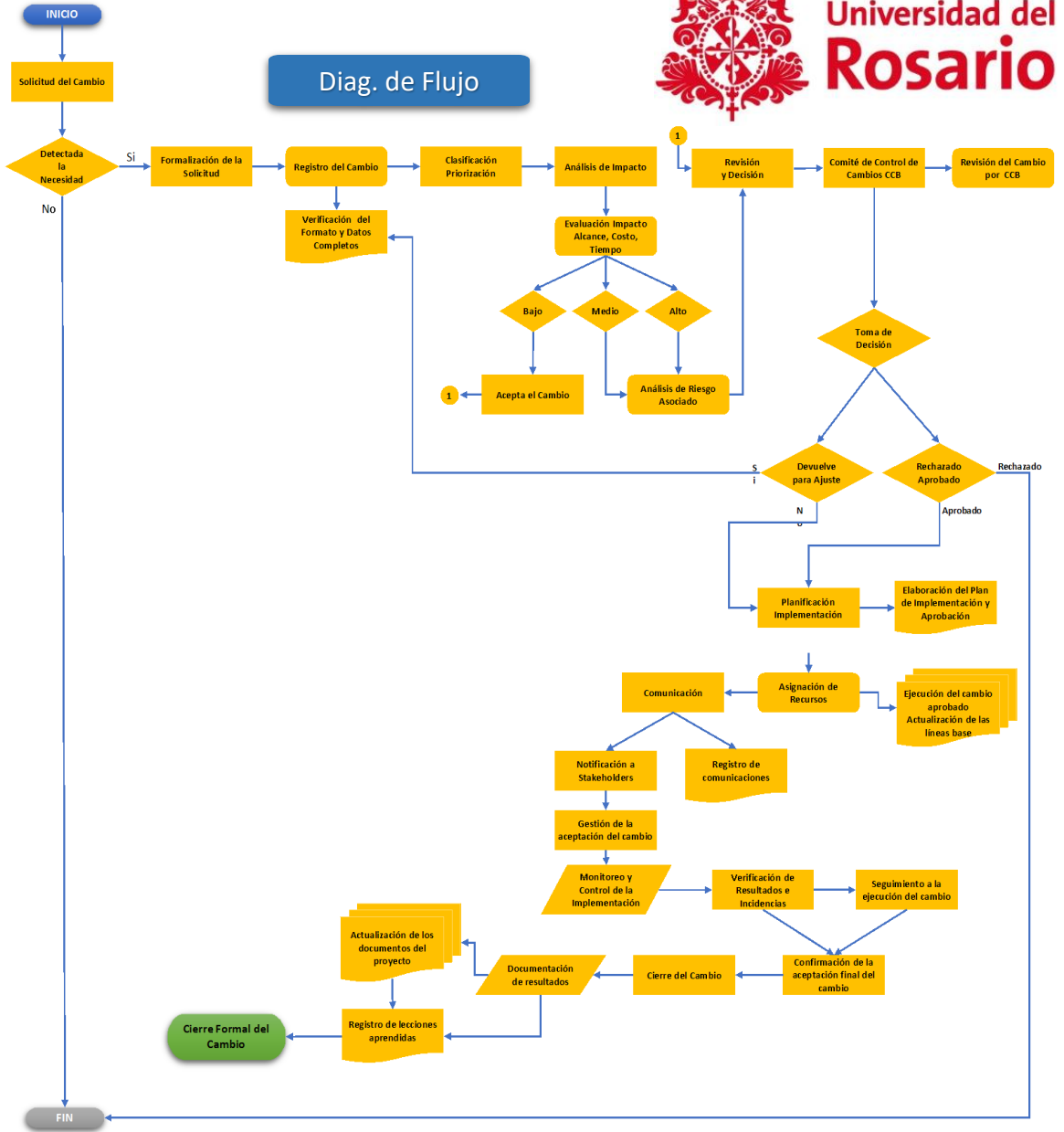
# Gestión Control de Cambios



## Mapa de Procesos



## Diag. de Flujo



# Registro Control de Cambios



	GERENCIA GENERAL	Código: EGG-REG-PTA-001-2025	Página 1 de 2
	REGISTRO DE CONTROL SOLICITUD DE CAMBIO	Versión: 0	

CONTROL DE VERSIONES			
Fecha	Elaboro	Reviso	Aprobó
7-11-2025			0

NOMBRE DEL PROYECTO	SIGLAS DEL PROYECTO	SOLICITANTE DEL CAMBIO
PROYECTO INMOBILIARIO TORRE ATENAS	TORRE ATENAS	Gerente de Proyectos

N.º	TIPO DE CAMBIO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	DESCRIPCIÓN DEL CAMBIO	ACCIÓN	IMPACTO	ESTADO	PRIORIDAD
1	Acción Preventiva	Director de obra	Suministro e instalación de formaleta metálica en el Nivel Sótano 2. Ante el riesgo de retraso del proveedor actual en la entrega de la formaleta para el siguiente nivel, se solicita la homologación y vinculación de un segundo proveedor de formaleta.	Aprobación para incluir un segundo proveedor calificado en la Lista de Proveedores Aprobados y emitir una orden de compra parcial para mitigar el riesgo de retraso en el cronograma de la estructura.	<b>ALCANCE:</b> Ninguno. <b>COSTO:</b> Aumento del 2% en el APU debido a la negociación de urgencia con el nuevo proveedor. <b>TIEMPO:</b> Mitiga un riesgo de retraso de 3 semanas.	Pendiente	Alta
2	Reparación de Defectos	Residente de obra / Inspector de obra	Instalación de pañete interior en muros divisorios. La inspección de calidad detectó que un 15% de los muros pañetados en el Nivel 4 no cumplen con la tolerancia de verticalidad y planeidad especificada en los planos. Se requiere demoler y rehacer la actividad en las áreas afectadas.	Demolición y retiro del pañete defectuoso (Actividad 2.1.3), seguida de la reinstalación del pañete (Actividad 2.1.3). Se debe emitir una no conformidad al contratista.	<b>ALCANCE:</b> Ninguno. <b>COSTO:</b> Aumento por doble mano de obra, reprocesos, impacta la línea base de flujo de caja. <b>TIEMPO:</b> Atraso de 5 días en la entrega del Nivel 4.	Aprobado	Crítica
3	Acción Correctiva	Departamento de Compras	Suministro e instalación de ascensores Nioxiz GPX MRL Mitsubishi. El proveedor de ascensores, homologado en la etapa de planeación, notifica que el modelo seleccionado tiene atrasos en la fabricación por escases de componentes. La fecha límite para la orden de compra ya pasó.	Revisar y seleccionar un modelo alternativo (de igual o superior especificación técnica) en conjunto con el diseñador. Negociar un nuevo contrato con el mismo o un nuevo proveedor, ajustando los plazos de entrega y precios.	<b>ALCANCE:</b> Ninguno. <b>COSTO:</b> Posible sobrecosto de hasta el 5% debido a la urgencia y al nuevo modelo. <b>TIEMPO:</b> Riesgo de retraso de 6 semanas en la entrega final del proyecto si no se resuelve en 1 semana.	Pendiente	Crítica

	GERENCIA GENERAL	Código: EGG-REG-PTA-001-2025	Página 2 de 2
	REGISTRO DE CONTROL SOLICITUD DE CAMBIO	Versión: 0	

N.º DE CAMBIO	FECHA DE SOLICITUD	RESOLUCIÓN ESPERADA (Resultado)	FECHA DE INICIO	DERIVACIÓN REQUERIDA	FECHA DE RESOLUCIÓN	COMENTARIOS
1	15/11/2025	Aprobación de homologar y contratar un 2do proveedor.	1/12/2025	Análisis de la depto. de construcciones, legal y adquisiciones (contrato marco-orden de pedido).	Pendiente	La decisión debe tomarse antes de que inicie la compra de formaleta para el siguiente nivel de estructura (Sótano 1).
2	5/11/2025	Aprobación para emitir No Conformidad y ordenar la corrección.	11/11/2025	Control de Calidad y supervisor de obra para emitir No Conformidad al contratista.	8/11/2025	Se deben asignar recursos de supervisión adicionales para garantizar el cumplimiento de la corrección del defecto.
3	25/01/2026	Aprobación del nuevo modelo de ascensor alternativo de similar especificación.	5/02/2026	Adquisiciones (negociación), diseño (validación técnica del modelo alternativo) y PMO.	Pendiente	Es crucial priorizar este cambio debido al impacto directo en la finalización y entrega del proyecto. Se requiere una gestión urgente con el nuevo proveedor.

APROBACIÓN	
NOMBRE / CARGO	Vo. Bo
SANDRA PAOLA VARGAS GERENTE GENERAL	
CARLOS ALBERTO JIMENEZ GERENTE DE OFICINA DE PROYECTOS	
ALEJANDRO GÓMEZ VIVAS GERENTE DE PROYECTO	

La solicitud presentada cumplió con la estructura del Mapa de Procesos, donde el Comité de Control de Cambios (CCB) aprueba el cambio una vez han surtido las evaluaciones gerenciales, técnicas, de adquisiciones y legales necesarias.

1. Evaluaciones previas: el Gerente de Proyecto Arq. Alejandro Gómez Vivas, coordino la validación de los impactos con los equipos técnicos y operativos, garantizado que el impacto en el costo, tiempo y alcance esté cuantificado con precisión.
  2. Decisión del CCB: El CCB, integrada por la Gerencia General Arq. Sandra P. Vargas y el Gerente de la Oficina de Proyectos Arq. Carlos A. Jiménez, aprueban las solicitudes, que modifican la línea base del proyecto (alcance, costos, tiempo) sin afectar los plazos de ejecución y entrega, garantiza la alineación estratégica y la sostenibilidad financiera de la obra.
  3. Trazabilidad y Cumplimiento: Áreas como legal y adquisiciones, aseguran que cualquier acción tomada cumpla con los requisitos técnicos y minimice riesgos contractuales.
- El proceso se ha realizado de forma controlada, minimiza impactos negativos y manteniendo los objetivos del proyecto.

# Seguimiento al Alcance



INFORME MENSUAL DE AVANCE - ETAPA DE EJECUCION DE OBRA					
PROYECTO: TORRE ATENAS			PROPIETARIO: HOGWARTS INVESTMENT		
GESTOR / GERENCIA DE PROYECTO: QUANTUM GROUP			ACOMPAÑAMIENTO: SUPERVISION TECNICA ESPECIALIZADA		
INFORME No. 02	FECHA DE CORTE: FEBRERO 01 DE 2026		GERENTE DE PROYECTO: ARQ. ALEJANDRO GOMEZ		

## 1. CONTROL DOCUMENTAL

1. CONTRATO DE OBRA CIVIL					
No. CONTRATO	CONTRATISTA	OBJETO	FECHA INICIO	FECHA FINAL	ESTADO / OBSERVACIONES
TA-01-2019	QUANTUM GROUP	CONSTRUCCION DE LA TORRE ATENAS	1/12/2025	31/03/2027	VIGENTE
2. POLIZAS DEL CONTRATO					
No. POLIZA	CUBRIMIENTO	FECHA VIGENCIA	ESTADO / OBSERVACIONES		
21-18-101000615	TODOS RIESGOS CONSTRUCCION	30/09/2027	VIGENTE - SEGUROS DEL ESTADO		
3030218	CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	30/09/2027	VIGENTE - LIBERTY SEGUROS		
3030218	ESTABILIDAD DE OBRA	31/03/1932	VIGENTE - LIBERTY SEGUROS		
3030218	SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES	31/03/1930	VIGENTE - LIBERTY SEGUROS		
3. ESTUDIOS, DISEÑOS Y ESPECIFICACIONES					
ACTIVIDAD / ESPECIALIDAD	RESPONSABLE	VERSION VIGENTE	FECHA	ESTADO / OBSERVACIONES / MODIFICACIONES	
DISEÑO ARQUITECTONICO	BQ ARQUITECTURA LTDA.	5	1/08/2025	Los planos arquitectonicos en obra corresponden a actualizaciones realizadas, que se encuentran en Versión 5.	
DISEÑO ESTRUCTURAL	TIBOCOR	2	1/04/2025	Los planos técnicos se ajustan en obra a la versión arquitectónica vigente.	
INST. HIDROSANITARIAS Y RCI	ING. CAMILO ESPINOZA	3	1/08/2025		
INST. ELECTRICAS Y AFINES	ING. JESUS ORTIZ	3	1/08/2025		
DISEÑO PAISAJISMO	BQ ARQUITECTURA LTDA.	1	1/04/2025		
SISTEMA DE AA Y VENT. MECANICA	A GAMBOA INGENIEROS	4	1/08/2025		
PLANOS TIC Y SEG. ELECTRONICA	ING. JESUS ORTIZ	4	1/08/2025		
4. LICENCIAS, PERMISOS Y OTROS TRAMITES					
TEMA	RESPONSABLE	FECHA VIGENCIA	ESTADO / OBSERVACIONES		
LICENCIA DE CONSTRUCCION	BQ ARQUITECTURA LTDA.	15/02/2025	RESOLUCION 1100-4-19-0191 - CURADURIA 4		
PLAN DE MANEJO DE TRANSITO	QUANTUM GROUP	8/12/2025	COI No. 32 - DIC. 08-25 - RAD. 204		

## 2. CONTROL DE AVANCE PRESUPUESTAL

1. CONTROL DE AVANCE PRESUPUESTAL OBRA CIVIL POR PERIODO					
AVANCE PRESUPUESTAL POR PERIODO	COSTOS DIRECTOS	COSTOS INDIRECTOS	TOTAL EJECUTADO		INDICADOR (% DE CUMPLIMIENTO)
AVANCE PERIODO 01	\$ 1.944.996.042,97	\$ 369.160.248,95	\$ 2.314.156.291,92	4,42%	73,05%
AVANCE PERIODO 02	\$ 1.322.115.460,96	\$ 543.614.016,34	\$ 1.865.729.477,30	3,56%	
AVANCE PERIODO 03					RANGOS
AVANCE PERIODO 04					CUMPLE (85-100%)
AVANCE PERIODO 05					65-84%
AVANCE PERIODO 06					50-64%
<b>TOTAL ACUMULADO EJECUCION OBRA</b>	<b>\$ 3.267.111.503,93</b>	<b>\$ 912.774.265,29</b>	<b>\$ 4.179.885.769,22</b>	<b>7,98%</b>	<b>NO CUMPLE (0-50%)</b>
2. RESUMEN DE AVANCE PRESUPUESTAL TOTAL DEL PROYECTO (OBRA CIVIL, EQUIPOS, ESTUDIOS Y DISEÑOS, LICENCIAS, INTERVENTORIA)					
DESCRIPCION	VALOR PRESUPUESTO INICIAL	VR. ACTIVIDADES EJECUTADAS ACUMULADAS			VALOR PRESUPUESTO PROYECTADO
		PRESUPUESTO INICIAL	REAL EJECUTADO	DIFERENCIA	
VALOR COSTOS DIRECTOS	\$ 44.012.701.887,98	\$ 4.809.137.330,31	\$ 3.267.111.503,93	-\$ 1.542.025.826,38	\$ 45.554.727.714,36
VALOR COSTOS INDIRECTOS	\$ 8.355.614.209,75	\$ 912.774.265,29	\$ 912.774.265,29	\$ 0,00	\$ 8.646.287.320,19
<b>SUBTOTAL OBRA CIVIL</b>	<b>\$ 52.368.316.097,73</b>	<b>\$ 5.721.911.595,60</b>	<b>\$ 4.179.885.769,22</b>	<b>-\$ 1.542.025.826,38</b>	<b>\$ 54.201.015.034,55</b>

El seguimiento y control del alcance se realiza en los Comités Ejecutivos Periódicos, en los que la Gerencia presenta a la Junta Directiva de la organización Quanttum Group y a los Inversionistas, los Informes Mensuales de Avance, con el fin de:

- Identificar retos y oportunidades
- Generar alarmas
- Formular planes de mitigación en caso de ser necesario.

En estos informes se tratan y registran temas como:

- Control Documental
- Control Presupuestal

# Seguimiento al Alcance



## INFORME MENSUAL DE AVANCE - ETAPA DE EJECUCION DE OBRA

### 3. EJECUCION DE OBRA Y CONTROL DE PROGRAMACION

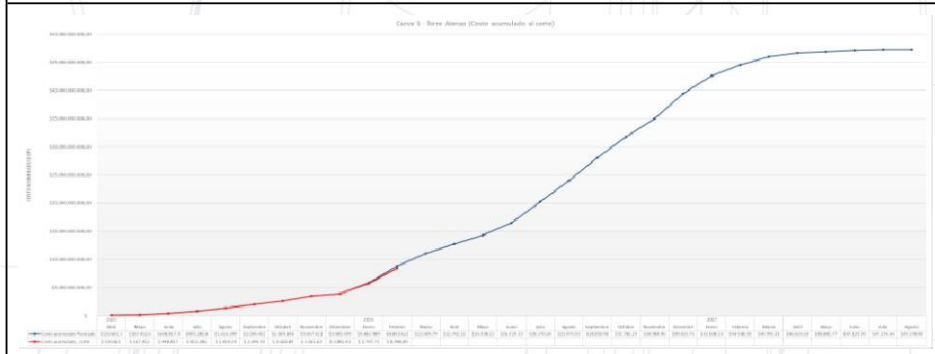
#### 1. CONTROL EJECUCION ACTIVIDADES CRITICAS EN EL PERIODO

ACTIVIDAD CRITICA	% AVANCE		ADELANTO / ATRASO	
	ESPERADO	EJECUTADO	%	Días
EXCAVACIONES Y RELLENOS	77,50%	79,00%	1,50%	0,16
PILOTAJE	24,00%	18,00%	-6,00%	-0,94

#### 2. RESUMEN AVANCE DE OBRA

DESCRIPCION	% AVANCE		ADELANTO/ATRASSO		INDICADOR % DE CUMPLIMIENTO
	ESPERADO	EJECUTADO	%	Días	
ACUMULADO ANTERIOR	7,20%	6,50%	-0,70%	-5,88	<b>90,91%</b>
DURANTE EL PRESENTE PERIODO	2,70%	2,50%	-0,20%	-1,68	<b>RANGOS</b> 80,00% - SUPERIOR 60,00% - 79,99% 40,00% - 59,99% 20,00% - 39,99% 0% - 19,99%
ACUMULADO TOTAL	<b>9,90%</b>	<b>9,00%</b>	<b>-0,90%</b>	<b>-7,56</b>	

GRAFICO



## INFORME MENSUAL DE AVANCE - ETAPA DE EJECUCION DE OBRA

### 4. CONTROL SUBCONTRATOS, PERSONAL DE OBRA Y GESTION HSEQ

#### 1. CONTROL DE SUBCONTRATOS

DESCRIPCION / ESPECIALIDAD	SUBCONTRATISTA	FECHA INICIO	DURACION	FECHA FINAL	OBSERVACIONES
OBRA CIVIL	CONSTRUCCIONES QUITAN SAS	1/12/2025	16 MESES	31/03/2027	
EXCAVACIONES Y RELLENOS	EXCAVANDO SAS	29/12/2025	3 MESES	29/03/2026	
PILOTAJE	DISEPIL SAS	22/12/2025	3 MESES	22/03/2026	Cuenta con profesionales residentes al 100%

#### 2. CONTROL DE PERSONAL DE OBRA

DESCRIPCION / ESPECIALIDAD	PERIODO ANTERIOR	PERIODO ACTUAL	VARIACION	REQUERIDO	DIFERENCIA
OBRA CIVIL	12	14	2	12	2
EXCAVACIONES Y RELLENOS	8	8	0	8	0
PILOTAJE	16	22	6	26	-4
<b>TOTAL PERSONAL EN OBRA</b>	<b>36</b>	<b>44</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>-2</b>



#### OBSERVACIONES

El personal para actividades de pilotaje debería incrementarse con la implementación de un nuevo frente de trabajo, encaminado a superar el atraso presentado en la actividad, que hace parte de la ruta crítica

#### 3. GESTION HSEQ

##### ACTIVIDADES REALIZADAS

1. DOTACION E INSPECCION DE BOTIQUIN, EXTINTORES, CAMILLAS, SEÑALIZACION INDUSTRIAL Y DE EVACUACION.
2. ENTREGA Y CONTROL DE USO CONSTANTE DE ELEMENTOS DE PROTECCION PERSONAL.
3. SEÑALIZACION DE SEGURIDAD EN AREAS DE TRABAJO.
4. CAPACITACION Y VIGILANCIA DE REALIZACION DE ACTIVIDADES DE TRABAJO SEGURO EN ALTURA (EPP, LINEAS DE VIDA, PTS Y ATS).
5. CAPACITACION Y VIGILANCIA DE REALIZACION DE ACTIVIDADES DE TRABAJO EN CALIENTE, COMO SOLDADURAS (EPP, PTS Y ATS).
6. CHARLAS PREOPERACIONALES DIARIAS CON LOS DIFERENTES GRUPOS DE TRABAJO.
7. CONTROL DE AFILIACIONES Y PAGOS DE SEGURIDAD SOCIAL.

#### EVENTOS / ACCIDENTES DEL PERIODO

QUE PASO?	CUANDO PASO?	A QUIEN LE PASO?	COMO PASO?	CONSECUENCIAS
-	-	-	-	-

#### OTROS HALLAZGOS

HALLAZGO	PLAN DE ACCION
-	-

Así mismo la Gerencia informa acerca del cumplimiento de los requisitos y las metas del proyecto en aspectos de:

- Avance en cronograma
- Control de personal y subcontratos
- Gestión HSEQ.

# Seguimiento al Alcance

## 5. REGISTRO FOTOGRAFICO



Actividades preliminares



Excavaciones y Rellenos

El Registro Fotográfico acompaña el informe de avance, como evidencia de la ejecución de cada una de las actividades desarrolladas durante el período.

# Seguimiento al Alcance

## 5. REGISTRO FOTOGRAFICO



Pilotaje - Alistamiento de refuerzo



Construcción de Pilotes

Para el caso de este corte se registran las siguientes actividades:

- Actividades preliminares
- Movimientos de tierra
- Pilotaje

# Calidad

	<b>ÁREA DE LA COMPAÑÍA</b>	Cod: AHSEQ-MC-QG-001-2025	Página 1 de 1
	<b>MATRIZ DE REQUISITOS Y CRITERIOS DE CALIDAD</b>	Versión 0	

<b>PROYECTO INTEGRADOR:</b>	Diseño y Construcción de un Complejo que Abarque Espacios Multifuncionales para el Sector Comercial, Retail, Oficinas y Co-Working, Articulado con el Uso Residencial.	<b>FECHA:</b>	#####
-----------------------------	--	---------------	-------

PROCESO	ETAPAS	ACTIVIDAD	REQUISITO DE CALIDAD	CRITERIO ACEPTACIÓN	ACTIVIDAD DE CONTROL	RESPONSABLE CONTROL	INCUMPLIMIENTO (salida no conforme)	ACCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO (Tratamiento de salidas no conformes / Correcciones)	
								ACTIVIDADES	RESPONSABLE
EJECUCIÓN DEL PROYECTO	ESTRUCTURA ESTRUCTURA SOTANO	Construir columnas de sótano en concreto	Resistencia del concreto según diseño	Resistencia del concreto verificada de 35 Mpa	Control de cilindros, toma de muestras y ensayo en laboratorio	Residente de Obra	Baja resistencia en los ensayos	Evaluación estructural y posible demolición si el elemento no cumple con la resistencia de diseño	Contratista de Estructuras.
			Acabado a la vista de alta calidad	Acabado liso, sin burbujas, defectos visibles ni segregación, usando formaleta fenólica	Inspección de la formaleta antes del vaciado e inspección del acabado post-desencofrado	Residente de Obra	Desalineación, burbujas o defectos en el acabado	Rectificar acabado con resane cosmético si es menor. Si el defecto es estructural, se debe demoler	Contratista de Estructuras.



**KRETTOLAB**  
Laboratorio  
Especializado

**INFORME DE ENSAYO**  
**RESISTENCIA A LA COMPRESIÓN DE ESPECÍMENES CILÍNDRICOS DE CONCRETO**  
**NTC 673:2021**

\*COMPAÑÍA: QUANTTUM GROUP

\*OBRA: TORRE ATENAS

\*DIRIGIDO A:

\*DIRECCIÓN: CALLE 26 CRA 13

FECHA DE EMISIÓN: 2026-08-27

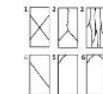
REFERENCIA: 46-25094

DIGITÓ: CaicedoA

LABORATORISTA: Avega

N° DE INFORME: 46-25094

PÁGINA 1 de 1



**CONVERSIONES**  
De kN a kgf, multiplique por: 101,972  
De kgf/cm<sup>2</sup> a lb/in<sup>2</sup>, multiplique por: 14,224  
De MPa a kgf/cm<sup>2</sup>, multiplique por: 10,1972

**RESULTADOS DE ENSAYOS:**

Orden de trabajo	Cilindro N°	Código de mezcla	Tipo de mezcla	Localización	Fecha de toma	Fecha de recepción	Fecha de ensayo	Edad (días)	Diám. (mm)	Área (mm <sup>2</sup> )	Resistencia nominal (MPa)	Carga Máxima (kN)	Resistencia			Forma de falla	Observaciones
													kg/cm <sup>2</sup>	MPa	%		
8796	127	No especificado	Concreto	Columna 5 G2	2026-07-29	2026-07-30	2026-08-26	28	151	17908	24,5	444,2	202,9	19,9	81,2	3	Baja a 28 días
8796	128	No especificado	Concreto	Columna 5 B1	2026-07-29	2026-07-30	2026-08-26	28	151	17908	24,5	475,8	270,9	26,6	108,4	2	

El seguimiento a cada una de las actividades de obra se realiza mediante los criterios de la **MATRIZ DE REQUISITOS Y CRITERIOS DE CALIDAD.**

Para el caso de columnas en concreto se realizan los ensayos de compresión del concreto.

# Registro No Conformidades



PRODUCTO NO CONFORME, ACCIONES CORRECTIVAS,  
PREVENTIVAS Y DE MEJORA



1. HALLAZGO	
TIPO DE HALLAZGO:	1. NO CONFORMIDAD <input type="checkbox"/> 2. POSIBLE NO CONFORMIDAD <input checked="" type="checkbox"/> 3. PRODUCTO NO CONFORME <input type="checkbox"/>
	PROCESO AFECTADO: <u>EJECUCION DE PROYECTO</u> RESPONSABLE DE DETECCION: <u>RESIDENTE DE OBRA</u> FECHA DE LA DETECCION: <u>27/08/2026</u>
DESCRIPCION HALLAZGO:	CAUSA HALLAZGO: (Realizar técnica de "Cinco Por Qué" al respaldo)
<u>EL CILINDRO No. 127 CORRESPONDIENTE A LA COLUMNA G2 DEL PISO</u>	<u>ES POSIBLE QUE SE PRESENTARA UN ERROR EN LA TOMA,</u>
<u>5 PRESENTA RESULTADO BAJO AL ENSAYAR LA MUESTRA A 28 DIAS.</u>	<u>TRATAMIENTO, ALMACENAMIENTO O TRANSPORTE DE LA MUESTRA.</u>
<u>EL RESULTADO ES 81.2%, MIENTRAS A ESA EDAD SE ESPERA EL 100%</u>	

2. ACCIONES CORRECTIVAS, PREVENTIVAS Y DE MEJORA	
TIPO DE ACCION IMPLEMENTADA:	RESPONSABLE DE IMPLEMENTACION:
1. CORRECTIVA <input type="checkbox"/> 2. PREVENTIVA <input type="checkbox"/>	<u>RESIDENTE DE OBRA</u>
3. TRATAMIENTO	FECHA DE IMPLEMENTACION: <u>23/09/2026</u>
RECLASIFICACION <input type="checkbox"/> REPROCESO <input type="checkbox"/> USO BAJO CONCESION <input checked="" type="checkbox"/> RECHAZO <input type="checkbox"/>	SEGUIMIENTO DE LA ACCION IMPLEMENTADA:
DESCRIPCION DE LA ACCION IMPLEMENTADA:	RESPONSABLE: <u>RESIDENTE DE OBRA</u>
<u>SE DEBE ENSAYAR TESTIGO A LOS 56 DIAS PARA VALIDAR CALIDAD</u>	FECHA: <u>24/09/2026</u>
<u>DEL ELEMENTO Y OTRO POSIBLE TRATAMIENTO.</u>	LA ACCION FUE EFECTIVA? SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	OBSERVACIONES: <u>EL ENSAYO A 56 DIAS OBTUVO UN 103.5%</u>
No. HALLAZGO: <u>15</u> CERRADO? SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	

Al detectar una posible no conformidad por obtener resultados bajos en los ensayos de laboratorio de un elemento de concreto, se determina ensayar el testigo a 56 días.

Al realizar el seguimiento se obtienen los resultados requeridos. Todo el proceso se registra en el formato de **Producto No Conforme**, Acciones Correctivas, Preventivas y de Mejora.



## INFORME DE ENSAYO RESISTENCIA A LA COMPRESIÓN DE ESPECÍMENES CILÍNDRICOS DE CONCRETO NTC 673:2021

FECHA DE EMISIÓN: 2026-09-24

N° DE INFORME: 46-25094

REFERENCIA: 46-25094

PÁGINA 1 de 1

DIGITÓ: CaicedoA

LABORATORISTA: Avega



1. Cónico  
2. Cónica y dividida  
3. Columnar  
4. Transversal  
5. Fractura extremos  
6. Cilindro puntiagudo

CONVERSIONES  
De kN a kgf, multiplique por: 101,972  
De kgf/cm<sup>2</sup> a lbf/in<sup>2</sup>, multiplique por: 14,224  
De MPa a kgf/cm<sup>2</sup>, multiplique por: 10,1972

### RESULTADOS DE ENSAYOS:

Orden de trabajo	Cilindro N°	Código de mezcla	Tipo de mezcla	Localización	Fecha de toma	Fecha de recepción	Fecha de ensayo	Edad (días)	Diám. (mm)	Área (mm <sup>2</sup> )	Resistencia nominal (MPa)	Carga Máxima (kN)	Resistencia			Forma de falla	Observaciones
													kg/cm <sup>2</sup>	MPa	%		
8976	127	No especificado	Concreto	Columna 5 G2	2026-07-29	2026-07-30	2026-09-23	56	151	17908	24,5	444,2	242,9	24,7	103,2	3	

# Descripción de Riesgos



	<b>GERENCIA GENERAL</b>	Cod. EGG-RDR-TA-001-2025	Página 1 de 1
	<b>REGISTRO DESCRIPCIÓN DE RIESGOS</b>	Versión 0	
Proyecto:	TORRE ATENAS	2/15/2025	
Objeto del contrato:	ACTA DE REGISTRO		

CONTROL DE VERSIONES			
Fecha	Elaboro	Reviso	Versión
7/11/2025		Aprobó	0

ID	Tipo	Categoría	Descripción del evento	Fecha de Identific.	Cualitativo			Cuantitativo (Costos)		Cuantitativo (Tiempo)		Estrategia Respuesta	Responsable o Dueño	Estado	Fecha de Cierre
					Prob.	Imp.	P. X I.	Impacto (\$)	Exposición	Imp. (Días)	Exposición				
001	Amenaza	Técnico	Aumento del tiempo de ejecución de la etapa de construcción de pilotes de cimentación	5/11/2025	4	3	12	\$317,631,106	\$158,815,553	20	10.0	Escalar	Director de Obra	Abierto	
002	Amenaza	Técnico	Retraso en la entrega de la consultoría de diseño del proyecto	5/11/2025	2	2	4	\$119,281,704	\$23,856,341	20	4.0	Evitar	Gerente del Proyecto	Abierto	
003	Amenaza	Organizacional	Afectación del desarrollo de la obra por una mala gestión en la selección de proveedores y contratistas	5/11/2025	4	4	16	\$941,129,203	\$376,451,681	30	12.0	Mitigar	Director de Compras	Abierto	
004	Amenaza	Técnico	Posible incumplimiento de especificaciones o estándares de calidad del proyecto	5/11/2025	2	4	8	\$470,564,601	\$23,528,230	30	1.5	Mitigar	Director de Obra	Abierto	
005	Oportunidad	Normativo	Posibles mejoras en los resultados comerciales y financieros del proyecto.	5/11/2025	2	5	10	<b>-\$3,982,789,217</b>	<b>-\$398,278,922</b>	75	7.5	Aceptar	Gerente del Proyecto	Abierto	
006															

	<b>GERENCIA GENERAL</b>	Cod. EGG-ADR-TA-001-2025	Página 1 de 1
	<b>DESCRIPCIÓN DE RIESGOS</b>	Versión 0	
Proyecto:	TORRE ATENAS	2/15/2025	
Objeto:	ACTA DE DESCRIPCIÓN DE RIESGOS		

CONTROL DE VERSIONES			
Fecha	Elaboro	Reviso	Versión
7/11/2025		Aprobó	0

1. INFORMACIÓN GENERAL		
Código del proyecto: PRY-TEC-001	Tipo de Riesgo: Amenaza	Fecha de identificación: 5/11/2025
Nombre del proyecto: Proyecto Torre Atenas	Categoría del Riesgo: Técnico	Fuente   Identificado por: Contratista XYZ
ID del Riesgo: 001		Responsable o dueño: Director de Obra

2. IDENTIFICACIÓN
Descripción del Evento: Aumento del tiempo de ejecución de la etapa de construcción de pilotes de cimentación
Descripción de posibles Causas:
C1: Aumento en la expansión de concreto calculada para los pilotes
C2: Lluvias que obliguen a detener la ejecución de la actividad
C3: Averías o mal funcionamiento de las piloteadoras
Descripción de posibles Efectos   Consecuencias:
E1: Aumento del tiempo planeado de ejecución de la actividad
E2: Aumento en los costos de ejecución de la actividad
E3: Atraso general en la programación de la obra

3. ANÁLISIS			
Probabilidad	Impacto		Nivel de exposición
% Probabilidad: 50%	Impacto en Cronograma: 20 días	Impacto en otras áreas: Operaciones	Cronograma: 10 días
Clasificación de Probabilidad: 4	Impacto en Costo (\$): \$ 317,631,106	Clasificación de Impacto: 3	Costos: \$ 158,815,553

4. CONTROLES							
No. Causa o Efecto	No. Ctr.	Estrategia de Respuesta	Descripción del control	Responsable	Periodicidad	Evidencia	Estado
C1	01	Escalar	Llevar un control detallado de las expansiones y generar alertas tempranas	Residente de Obra	Diana	Formato HV Pilotes	Pendiente
C3	02	Transferir	Generar obligación contractual al subcontratista del pilotaje, con un tiempo máximo de 3 días para arreglo o reemplazo de la maquinaria	Área de Compras y Adquisiciones	Al legalizar el contrato	Contrato	Pendiente
E2	03	Mitigar	Contemplar los posibles desperdicios de material en el momento de presupuestar la actividad	Área de Presupuestos	Al realizar el presupuesto	APU Actividad	Pendiente

Los Riesgos identificados permitieron reconocer los impactos que se podían presentar en retrasos a la ejecución, así como al costo y a la gestión de proveedores y contratistas.

Se mitigaron los riesgos evitando demoras y sobre costos en el desarrollo del proyecto, este seguimiento y control continuo resulto esencial para mantener la eficiencia operativa, asegurar la calidad técnica y sostenible del proyecto.



# Cuadro Seguimiento Riesgos



REGISTRO DE RIESGOS POTENCIALES				
#	RIESGO	PRIORIDAD	IMPACTO POTENCIAL	STATUS
1	interrupciones por lluvias	<b>Riesgo bajo</b> Programacion /seguridad	Todas las actividades que se desarrollan al aire libre son susceptibles de demoras o interrupcion de actividades por mal clima lo cual puede acarrear atrasos en la programacion general	Quanttum Group contempla desarrollar actividades en jornadas extendidas si se requiere para recuperar los tiempos de inactividad por lluvia
2	Imprevistos durante el proceso de Cimentacion	<b>High - Schedule</b>	Con la experiencia en este tipo de proyectos, es posible que durante el desarrollo del proyecto en el capitulo de cimentaciones se presenten elementos que no se pudieron identificar dentro de los apiques realizados en la fase de estudios	Quanttum Group dentro del analisis de riesgos contemplo dentro del margen de imprevistos una contingencia para poder subsanar los imprevistos que se lleguen a materializar en este capitulo
3	Adquisiciones y contrataciones	<b>High - Schedule</b>	Se pueden presentar demoras en los suministros y contrataciones por mala gestion o no actuar a tiempo en los distintos procesos de adquisiciones	Quanttum Group, desarrollo un plan de adquisiciones para realizar seguimiento y control previo durante y posterior al desarrollo del proyecto en todas sus etapas
4	Situaciones de orden publico	<b>Medium</b> Schedule / Safety	Debido algunas eventualidades de orden publico puede presentarse baja asistencia del personal de obra ocasionando retrasos o demoras en las entregas	Para mitigar este impacto se contempla adelantar trabajos en dias festivos y fines de semana a fin poder recuperar el tiempo que se pueda perder

TORRE ATENAS			
Costo	Programacion	Seguridad	Calidad

STATUS KEY	
<b>Low Risk On Track</b>	Risks are mitigated or have low impact
<b>Medium Risk</b>	Potential mild GMP / critical milestone impact, mitigations underway
<b>High Risk</b>	Significant GMP or CRD/RFS Impacting risks

# Adquisiciones

## ELEMENTOS LARGA ENTREGA

Torre Atenas

Quanttum group  
1/04/2025

	Fecha ya confir
	Tiempo crítico
	Fecha máxima



PARTNER	PISO	SUMINISTRO/EQUIPO	Estimated Time for Delivery	Purchase Order	Arrival to site	Comentarios / Comments
PISOS YES	3	PISO VINILO	15 DIAS	9/06/2024	17/09/2026	A tiempo
	3	ALFOMRA	15 DIAS	9/06/2024	17/09/2026	A tiempo
MESGO		PANELES ACUSTICOS	14 SEMANAS	12/07/2024		Fuera de proyecto
EL CARPINTERO	3	CARPINTERÍA ESPECIAL	30 DIAS	11/07/2024	16/10/2026	A tiempo
MANTECNO	3	MANTENIMIENTOS	10 DIAS	14/06/2024	11/07/2026	A tiempo
LUCEX	3	ILUMINACION GENERAL	25 DIAS	9/07/2024	30/09/2026	A tiempo
	3	EMERGENCIA SALIDA	25 DIAS	9/07/2024	30/09/2026	A tiempo
INDUSTRIAS PELAEZ	3	ESTANTERIA	8 DIAS	10/01/2024	10/07/2026	A tiempo
VIDRIO MARKET	3	VIDRIOS	10 DIAS	23/09/2024	10/07/2026	A tiempo
PANELEX	5	PANELES ACUSTICOS	45 DIAS HABILES	9/06/2024	13/11/2025	LLEGADA FUERA DE PROGRAMACION DE ENTREGA + 5 DIAS INSTALACION, SE ENTREGA EL 20 DE NOVIEMBRE
BRANDEO	3 AL 10	BRANDING	20 DIAS	20/09/24	10/12/2025	A tiempo

Desarrollo de reuniones de seguimiento y control de las adquisiciones tanto a suministros como a contratistas, de esta manera se proyecta, planea e identifican las compras a largo plazo y poder tomar decisiones a tiempo referente a homologaciones o cambio de proveedor por largas tiempos de producción.

# Evaluación de Proveedores



	EJECUCIÓN DE PROYECTOS	Cod: AGC-MEDPCC-PTA-001-2025	Página 1 de 1
	EVALUACIÓN DE DESEMPEÑO DE PROVEEDORES EXTERNOS	Versión 0	

Proveedor Externo:	VENTANERIAS Y FACHADAS ARKITECT	Fecha:	2/15/2027
Proyecto:	TORRE ATENAS	Corte No.:	1
Objeto del contrato:	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE FACHADAS MODULARES FLOTANTES		

NIVELES DE SERVICIO			
CRITERIO	CALIFICACIÓN	OBSERVACIONES	
1 Cumplimiento de programación	3,00	Desempeño aceptable en el cumplimiento de la programación, aunque se identifican áreas que requieren seguimiento y ajustes para mejorar los tiempos de entrega.	
2 Calidad de Materiales (si aplica)	5,00	Excelente desempeño en la calidad de los materiales suministrados, cumpliendo completamente con las especificaciones técnicas y expectativas del proyecto.	
3 No. de personal en obra	3,00	Desempeño aceptable en la dotación de personal en obra, aunque se sugiere revisar la disponibilidad y constancia del equipo asignado.	
4 Cumplimiento manual SST	5,00	Excelente cumplimiento de las disposiciones del manual SST, demostrando un compromiso destacado con la seguridad y salud en el trabajo.	
5 Cumplimiento de las especificaciones técnicas	4,00	Buen cumplimiento de las especificaciones técnicas, aunque se identifican oportunidades menores de mejora para optimizar la ejecución.	
6 Cumplimiento de entrega documental (Si aplica)	-	Criterio no evaluado en esta ocasión por no aplicar al objeto contractual.	
7 Cumplimiento Política de ética, anticorrupción y antisoborno	4,00	Buen desempeño en el cumplimiento de la política ética, con un comportamiento profesional adecuado y conforme a los lineamientos establecidos.	
8 Calidad de equipos, maquinaria y/o herramientas	4,00	Buena calidad en los equipos y herramientas utilizados; sin embargo, se recomienda mantener la revisión y mantenimiento preventivo para asegurar su rendimiento óptimo.	
<b>RESULTADO</b>	<b>4,00</b>	<b>BUENO</b>	

INTERPRETACIÓN	RANGO	RESULTADO	ACCIONES
No cumple con los requisitos exigidos del bien y/o servicio adquirido.	0 A 3.0	MALO	Los contratistas con esta calificación deberán presentar un plan de mejoramiento con fechas y compromisos sujeto a aprobación de la compañía. Cuando la calificación sea reiterada en 3 ocasiones, podrá terminarse el contrato unilateralmente.
Cumple parcialmente con los requisitos exigidos del bien y/o servicio adquirido.	>3.0 A 3.8	REGULAR	Los contratistas con esta calificación deberán presentar un plan de mejoramiento con fechas y compromisos sujeto a aprobación de la compañía. Cuando la calificación sea reiterada en 5 ocasiones, podrá terminarse el contrato unilateralmente.
Cumple con todos los requisitos exigidos del bien y/o servicio adquirido.	>3.8 A 4.4	BUENO	Los contratistas con esta calificación no deberán presentar plan de mejoramiento sin embargo deberá realizarse seguimiento
Supera las expectativas y exigencias del bien y/o servicio adquirido.	>4.4 A 5.0	EXCELENTE	Los contratistas con esta calificación no deberán presentar plan de mejoramiento sin embargo deberá realizarse seguimiento

ANÁLISIS DEL RESULTADO
El contratista presenta un desempeño en general bueno, destacándose principalmente en: - Calidad de materiales y cumplimiento del manual SST, con compromiso alto con los estándares técnicos y la seguridad. - Un desempeño consistente y positivo en la mayoría de los demás criterios, proveedor clave como especificaciones técnicas, ética empresarial y equipos utilizados. No obstante, se identifican aspectos puntuales a mejorar, especialmente en: Cumplimiento de programación y dotación de personal en obra, esta condición impacta el cronograma del proyecto, debe ser gestionado adecuadamente. Se recomienda mantener al contratista como proveedor calificado para futuras contrataciones, incorporando seguimiento a los aspectos logísticos y operativos (programación y dotación) para garantizar un mejor equilibrio entre calidad técnica y eficiencia operativa.

El contratista muestra un buen desempeño general, destacándose por la calidad de materiales, el cumplimiento del manual SST y la adhesión a los estándares técnicos y de seguridad.

Se observan mejoras necesarias en el cumplimiento de la programación y la dotación de personal, aspectos que afectan el cronograma.

No obstante, se identifican aspectos puntuales de mejora relacionados con el cumplimiento de la programación y la dotación de personal en obra, los cuales han generado impactos en el cronograma del proyecto.

Se recomienda mantenerlo como proveedor calificado, con seguimiento en los temas logísticos y operativos para optimizar la eficiencia del proyecto.

FIRMA PROFESIONAL COMPETENTE  
NOMBRE:

## ETAPA 7 - CIERRE

- CBS (Control Breakdown Structure)
- Cierre de Subcontratos
- Entrega del Proyecto
- Acta de Liquidación Proyecto
- Gestión de la Comunicación
- Documentación Éxitos y Errores
- Registro Lecciones Aprendidas
- Close Down Proyecto Atenas



# CBS (Control Breakdown Structure)

**CIERRE**

**ADMINISTRATIVOS**

**Y**

**FINANCIEROS**

**LEGAL**

**Acta de  
Entrega**

**Gestión de la  
Comunicación**

**Documentación Éxitos y  
Errores**

**Registro de  
Lecciones  
Aprendidas**

**Acta de  
Liquidación  
del Proyecto**

**Close Down  
Proyecto  
Torre Atenas**

# Cierre de Subcontratos



	<b>ACTA DE LIQUIDACION DE CONTRATO A SUB-CONTRATISTA</b>	
--	--	--

VALOR INICIAL CONTRATO: \$ 2.094.627.518,06  
 VALOR OTRO SI: \$ 69.905.037,00  
 VALOR FINAL CONTRATO: \$ 2.164.532.555,06

NOMBRE DEL CONTRATANTE: QUANTTUM GROUP  
 NOMBRE DEL PROYECTO: TORRE ATENAS  
 NOMBRE DEL CONTRATISTA: PILOTAJES S.A.S.

DIRECCION: CARRERA 13 - CALLE 26  
 NIT O C.C. 830.000.000-8 REGIMEN: RESP. IVA

No. DEL CONTRATO	OBJETO DEL CONTRATO	FECHA INICIO	FECHA FINAL	FECHA LIQ.
U-SED-014	CONSTRUCCIÓN DE SISTEMA DE PILOTAJE PRE EXCAVADOS Y FUNDIDOS IN SITU TIPO TORNILLO PARA EL PROYECTO "TORRE ATENAS", POR LA MODALIDAD DE PRECIOS UNITARIOS FIJOS IN FORMULA DE REAJUSTE	2025-12-22	2026-03-29	2026-04-21

No.	FECHA CORTE	VALORES CORTES PARCIALES	ANTICIPO	AMORTIZACION ANTICIPO	RETEFUENTE 2%	I.V.A. 19%	OTROS DCTOS	RET. ICA	VALOR RETENCION CONTRACTUAL	SENA FIC	SALDO RETENCION CONTRACTUAL	NETO PAGADO
1	12/11/2024	\$ 618.940.289	\$ 418.925.504	\$ (123.788.058)	\$ (12.378.806)	\$ 3.067.791	\$ -	\$ (4.270.688)	\$ (30.947.014)	\$ (6.189.403)	\$ (30.947.014)	\$ 444.434.111
2	16/12/2024	\$ 816.722.216	\$ -	\$ (163.344.443)	\$ (16.334.444)	\$ 4.048.101	\$ -	\$ (5.635.383)	\$ (40.836.111)	\$ (8.167.222)	\$ (71.783.125)	\$ 586.452.714
3	10/02/2025	\$ 728.870.050	\$ -	\$ (131.793.003)	\$ (14.577.401)	\$ 3.612.660	\$ -	\$ (5.029.203)	\$ (36.443.503)	\$ (7.288.701)	\$ (108.226.628)	\$ 537.350.899
<b>TOTAL</b>		<b>2.164.532.555</b>	<b>\$ 418.925.504</b>	<b>\$ (418.925.504)</b>	<b>\$ (43.290.651)</b>	<b>\$ 10.728.552</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ (14.935.274)</b>	<b>\$ (108.226.628)</b>	<b>\$ (21.645.326)</b>	<b>\$ (108.226.628)</b>	<b>\$ 1.568.237.724</b>

VALOR RETENCION DE GARANTIA \$ 108.226.628

DESCUENTOS				DOCUMENTOS ANEXOS		
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	DOCUMENTO	ENTREGADO	APROBADO
Descuento por reparaciones realizadas a 10 pilotes que quedaron hundidos de la cota de diseño	gl	1,00	\$ 4.301.804	1. PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO	OK	OK
Se adjunta relacion de estos sobre costos				2. ACTA DE RECIBO A SATISFACCION	OK	OK
				3. POLIZAS ACTUALIZADAS	OK	OK
<b>TOTAL A PAGAR</b>			<b>\$ 103.924.824</b>	4. CERTIFICACIONES AMBIENTALES	OK	OK
				5. DOCUMENTACION PERSONAL DE OBRA	OK	OK

**NOTAS:**

- EL CONTRATISTA MEDIANTE SU FIRMA ACEPTA LOS DESCUENTOS DETALLADOS ANTERIORMENTE.
- POR MEDIO DE LA PRESENTE ACTA DE LIQUIDACION, EL CONTRATISTA Y EL CONTRATANTE SE DECLARAN A PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO Y RENUNCIAN DESDE YA A CUALQUIER TIPO DE RECLAMACION PROCEDENTE DEL DESARROLLO DEL CONTRATO AQUÍ LIQUIDADO.

CONTRATISTA

ING RESIDENTE DE OBRA

Vo Bo COORDINADOR DE PROYECTO

# Entrega del Proyecto



	<b>ACTA DE TERMINACION CONTRATO DE OBRA</b>	Código: PC-AC-QG- 002-2025	Página 1 de 1
		Versión: 0	

En Bogotá D.C., a los 7 días del mes de abril del año dos mil veintisiete (2027), se reunieron las siguientes personas: NICOLAS HOGWARTS HOLGUIN, en su calidad de Representante Legal de la firma HOGWARTS INVESTMENT con NIT 900.000.000-1 como PROPIETARIO y SANDRA PAOLA VARGAS GIRALDO, en su calidad de Representante Legal de la Firma QUANTTUM GROUP SAS con NIT 830.000.000-2 como CONTRATISTA, identificados civilmente como aparece al pie de sus firmas para suscribir la presente acta de terminación del contrato, en los siguientes términos:

**OBJETO:** Diseño y construcción de la Torre Atenas

**PLAZO DE EJECUCION:** 28 meses

**VALOR DEL CONTRATO:** \$73.899.624.006

**CAUSAL TERMINACION:** Se completa el objeto del contrato

ACTIVIDADES CON OBSERVACIONES			
ITEM	DESCRIPCION	OBSERVACIONES	UBICACION
1.3.5.2.1	Sistema de impermeabilización en muros y placa de tanques de agua con membrana de PVC, e=4.5mm, color gris.	Pendiente prueba de estanqueidad del tanque y prueba de potabilidad de agua	Sótano
1.3.7.1.1.5	Medidor agua potable 1-1/2"	Pendiente conexión definitiva por parte de la EAAB del medidor general	Sótano
1.3.7.1.7.1	Equipo agua potable	Pendiente prueba del equipo con la conexión definitiva del acueducto.	Sótano
1.3.7.3.1.5	Medidor de gas g-6	Pendiente conexión definitiva por parte de Vanti del medidor general	Sótano
1.3.12.1	Ascensor Nixiez GPX MRL Mitsubishi o Similar, sin sala de máquinas, capacidad 13 personas, 1000Kg.	Pendiente entrega de certificación del equipo	General

Las actividades que no se encuentren descritas en la relación anterior se entenderán como recibidas a satisfacción por parte del PROPIETARIO a la fecha de terminación del contrato.

Para constancia, se firma por quienes intervinieron,

EL PROPIETARIO

NICOLAS HOGWARTS HOLGUIN  
HOGWARTS INVESTMENT  
NIT 900.000.000-1  
Representante Legal

EL CONTRATISTA

SANDRA PAOLA VARGAS GIRALDO  
QUANTTUM GROUP S.A.S.  
NIT 830.000.000-2  
Representante Legal

La entrega física del proyecto por parte de Quanttum Group hacia el Propietario se realiza mediante un Acta de Terminación de Contrato de Obra, en la que se consignan las observaciones o pendientes que a la fecha de entrega estén por subsanar.

Posteriormente se realiza el seguimiento y cierre de dichas observaciones, registrándolo igualmente en el formato respectivo, para dar por concluida la etapa de entrega física del proyecto.

	<b>ACTA DE CIERRE DE OBSERVACIONES</b>	Código: PC-AC-QG-002-2025	Página 1 de 2
		Versión: 0	

En Bogotá D.C., a los 15 días del mes de mayo del año dos mil veintisiete (2027), se reunieron NICOLAS HOGWARTS HOLGUIN, en su calidad de Representante Legal de la firma HOGWARTS INVESTMENT con NIT 900.000.000-1 como PROPIETARIO y SANDRA PAOLA VARGAS GIRALDO, en su calidad de Representante Legal de la Firma QUANTTUM GROUP SAS con NIT 830.000.000-2 como CONTRATISTA, identificados civilmente como aparece al pie de sus firmas para suscribir la presente acta de cierre de observaciones del contrato de "Diseño y Construcción de la Torre Atenas:

ACTIVIDADES CON OBSERVACIONES				
ITEM	DESCRIPCION	OBSERVACIONES	UBICACION	ESTADO
1.3.5.2.1	Pendiente prueba de estanqueidad del tanque y prueba de potabilidad de agua	Se realizaron las pruebas de estanqueidad y potabilidad de agua con resultados positivos	Sótano	Cerrado
1.3.7.1.1.5	Pendiente conexión definitiva por parte de la EAAB del medidor general	Se cuenta con medidor de la EAAB	Sótano	Cerrado
1.3.7.1.7.1	Pendiente prueba del equipo con la conexión definitiva del acueducto.	Se realizaron las pruebas satisfactoriamente	Sótano	Cerrado
1.3.7.3.1.5	Pendiente conexión definitiva por parte de Vanti del medidor general	Se cuenta con los medidores de Vanti.	Sótano	Cerrado
1.3.12.1	Pendiente entrega de certificación del ascensor	Se cuenta con la certificación del equipo	General	Cerrado

Para constancia, se firma por quienes intervinieron,

EL PROPIETARIO

NICOLAS HOGWARTS HOLGUIN  
HOGWARTS INVESTMENT  
NIT 900.000.000-1  
Representante Legal

EL CONTRATISTA

SANDRA PAOLA VARGAS GIRALDO  
QUANTTUM GROUP S.A.S.  
NIT 830.000.000-2  
Representante Legal

# Entrega del Proyecto



DISEÑO Y CONSTRUCCION TORRE ATENAS								
ACTA DE LIQUIDACION DE CONTRATO MAYORES Y MENORES CANTIDADES E ITEMS NO PREVISTOS								
Item	Descripción	Unidad	CONTRATO INICIAL			CONDICIONES FINALES		
			Cantidad	Costo Unitario	Costo Total	Mayores o Menores Cantidades	Cantidad Final	Costo Final
<b>1.3</b>	<b>ETAPA DE EJECUCION DE OBRA</b>							
<b>1.3.1</b>	<b>PRELIMINARES</b>				<b>\$ 129.061.430</b>			<b>\$ 129.061.430</b>
1.3.1.1	Campamento de obra y cerramiento - Incluye oficinas, almacén, campamentos para trabajadores, baños	GB	1,00	\$ 20.218.793	\$ 20.218.793		1,00	\$ 20.218.793
1.3.1.7	Localización, trazado y replanteo con elementos de precisión.	M2	11584,38	\$ 3.554	\$ 41.174.025		11584,38	\$ 41.174.025
1.3.1.2.1	Instalación de servicios publicos provisionales ENERGIA ELECTRICA	GB	1,00	\$ 49.882.766	\$ 49.882.766		1,00	\$ 49.882.766
1.3.1.2.2	Instalación de servicios publicos provisionales AGUA POTABLE	GB	1,00	\$ 17.785.846	\$ 17.785.846		1,00	\$ 17.785.846
<b>1.3.2</b>	<b>MOVIMIENTO DE TIERRAS</b>				<b>\$ 1.444.000.489</b>			<b>\$ 1.430.233.279</b>
<b>1.3.2.1</b>	<b>EXCAVACIONES</b>							
1.3.2.1.1	Descapote - Incluye cargue retiro y disposicion final certificado	M2	1706,77	\$ 11.614	\$ 19.821.773		1706,77	\$ 19.821.773
1.3.2.1.2	Excavación mecánica - Incluye cargue retiro y disposicion final certificado	M3	9387,24	\$ 70.835	\$ 664.945.165	-56,00	9331,24	\$ 660.978.403
1.3.2.1.3	Excavación manual - Incluye cargue retiro y disposicion final certificado	M3	320,00	\$ 106.860	\$ 34.195.140		320,00	\$ 34.195.140
1.3.13.4	Suministro e instalación de grama natural, tierra negra con cascarilla de arroz.	M2	341,35	\$ 25.097	\$ 8.566.990	74,50	415,85	\$ 10.436.723
<b>1.3.14</b>	<b>ASEO GENERAL</b>				<b>\$ 203.360.492</b>			<b>\$ 203.360.492</b>
1.3.14.1	Aseo final de obra	M2	11584,38	\$ 7.812	\$ 90.496.561		11584,38	\$ 90.496.561
1.3.14.2	Retiro de escombros	VJ	260,00	\$ 434.092	\$ 112.863.931		260,00	\$ 112.863.931
	<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>				<b>\$ 64.056.460.142,98</b>			<b>\$ 63.911.126.977</b>
	Administración			13,76%	\$ 8.812.177.948,00			\$ 8.812.177.948
	Imprevistos			1,61%	\$ 1.030.985.915,00			\$ 1.030.985.915
	<b>TOTAL COSTO ACTIVIDADES CONTRACTUALES</b>				<b>\$ 73.899.624.005,98</b>			<b>\$ 73.754.290.840</b>
ITEMS NO PREVISTOS								
NP01	Desmonte de cerramiento existente conformado en tubería metálica y malla eslabonada con H= 2.20m	ML		\$ 41.986	\$ 0	65,00	65,00	\$ 2.729.090
NP02	Suministro e instalación de FILTRO FRANCÉS de 60*40cm con tubería perforada de drenaje PVC Ø 4" arena, gotexil y material granular	ML		\$ 93.107	\$ 0	81,90	81,90	\$ 7.625.463
NP03	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE CÁRCAMO + REJILLA EN CONCRETO PREFABRICADO	ML		\$ 323.301	\$ 0	42,27	42,27	\$ 13.665.933
	<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>				<b>\$ 0,00</b>			<b>\$ 24.020.486,57</b>
	Administración			13,76%	\$ 0,00			\$ 3.304.472,36
	Imprevistos			1,61%	\$ 0,00			\$ 386.608,68
	<b>TOTAL COSTO ITEMS NO PREVISTOS</b>				<b>\$ 0,00</b>			<b>\$ 27.711.567,61</b>
	<b>TOTAL COSTO PROYECTO</b>				<b>\$ 73.899.624.006</b>			<b>\$ 73.782.002.407</b>

Igualmente se realiza la cuantificación de las actividades realmente ejecutadas una vez finalizada la obra, mediante el Acta de Liquidación del Contrato, en la que se determinan:

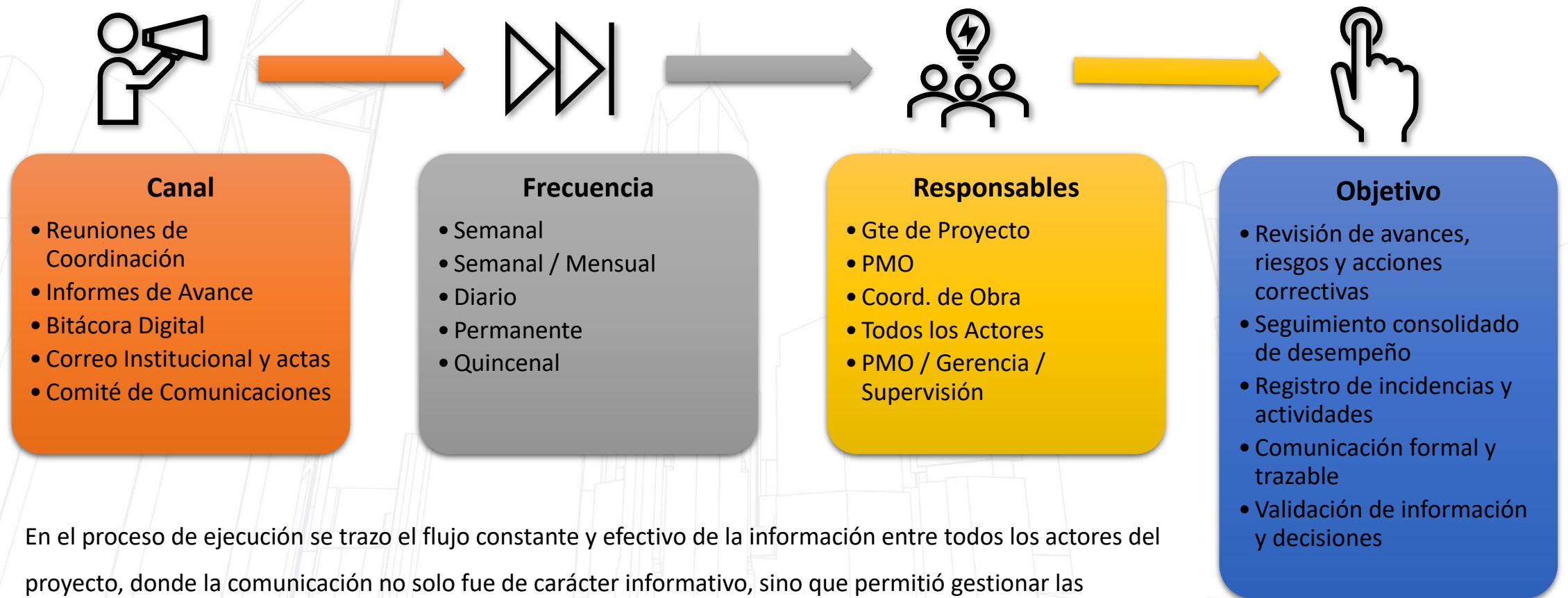
- Mayores y menores cantidades de obra ejecutadas

- Variaciones en el costo final de cada actividad

- Actividades no contempladas en el alcance inicial ejecutadas

- Variación final del costo total del proyecto.

# Gestión de la Comunicación



En el proceso de ejecución se trazo el flujo constante y efectivo de la información entre todos los actores del proyecto, donde la comunicación no solo fue de carácter informativo, sino que permitió gestionar las decisiones, anticipando riesgos y manteniendo alineados los equipos.

# Gestión de la Comunicación Stakeholders



## Inversionistas

Interés: Alto

Informes ejecutivos trimestrales, visitas guiadas, reportes financieros detallados



## Clientes

Interés: Alto

Newsletter periódico, eventos de lanzamiento, servicio personalizado



## Entes Públicos

Interés: Medio

Comunicación técnica formal, gestión de licencias, reportes ambientales



## Comunidad Local

Interés: Medio

Espacios participativos, información sobre movilidad y sostenibilidad urbana

### Protocolo de Comunicación Obligatorio

✓ Registro digital en plataforma PMO | ✓ Formato estándar con trazabilidad | ✓ Actas obligatorias en reuniones | ✓ Control de acceso para información sensible

01

### Planos y Diseños

Coordinador de Diseño · BIM 360 · Carpeta técnica

03

### Informes Financieros

Gerencia · Control trimestral · Carpeta contable

02

### Cronogramas

PMO · Control de versiones · Drive compartido

04

### Comunicados Externos

Gerencia · Aprobación previa · Carpeta corporativa

# Gestión de la Comunicación



Indicador	Unidad de Medida Método	Resultado Promedio	Interpretación
Cumplimiento en el envío de reportes	Porcentaje de reportes entregados vs. planificados	98 %	Alta constancia en la entrega de información por los responsables.
Tiempo promedio de respuesta a solicitudes	Horas hábiles (promedio mensual)	24–48 h	Comunicación eficiente entre áreas técnicas y administrativas.
Nivel de satisfacción de los interesados	Escala de 1 a 5 (encuesta trimestral)	4.7	Alta aceptación del sistema de comunicación formal.
Incidencias comunicacionales registradas	Número mensual de errores u omisiones	< 2 %	Sistema de comunicación estable y con bajo nivel de fallas.

La efectividad del sistema de comunicación fue monitoreada mediante indicadores específicos, integrados al tablero de control del proyecto.

Estos resultados evidencian un modelo comunicacional eficiente, controlado y con alta trazabilidad, que permitió mantener informadas y alineadas a todas las partes interesadas del proyecto.

Todas las comunicaciones formales (actas, informes, minutas y registros de avance) fueron almacenadas y codificadas bajo el modelo de repositorio implementado por la **PMO**, con control de versiones y respaldo semanal, permitiendo mantener una documentación clara de decisiones y acuerdos.

# Documentación Éxitos y Errores

## ÉXITOS

Cumplimiento integral del alcance técnico y normativo.

Implementación exitosa del modelo de gestión PMO bajo lineamientos PMI.

Coordinación efectiva entre contratistas, supervisión y gerencia del proyecto.

Control financiero eficiente que permitió mantener la rentabilidad esperada.

## ERRORES

Demoras en la coordinación inicial de algunos proveedores estratégicos, afectando parcialmente el SPI.

Subestimación de tiempos logísticos en la entrega de materiales importados.

Retrasos menores por rotación de personal operativo durante la etapa de mampostería e instalaciones.

# Registro de Lecciones Aprendidas



	<b>GERENCIA GENERAL</b>	Código: EGG- ACL-TA- JVFD-001-2025	Página 1 de 2
	<b>REGISTRO DE LECCIONES APRENDIDAS</b>	Versión: 0	

CONTROL DE VERSIONES				
Fecha	Elaboro	Reviso	Aprobó	Versión
5-04-2025				0

1. INFORMACIÓN GENERAL	
Numero de Acta	ACL-TA-JV-FID-001
Fecha	19 de Julio de 2027
Lugar	Bogotá D.C., Colombia
Referencia Contractual JV	Contrato Marco de Colaboración Empresarial (Joint Venture) N° CMCE-JV-78-1907
Objeto:	CONTRATO MARCO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL (JOINT VENTURE) PARA LA ESTRUCTURACIÓN, DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO
Referencia Contractual Fiducia	Contrato de Encargo Fiduciario PATRIMONIO AUTÓNOMO TORRE ATENAS N° EPPA-TA-0806-1987

2. REGISTRO
Lecciones Técnicas y de Planeación
Lecciones Administrativas y Contractuales
Lecciones de Ejecución y Cierre

3. DESCRIPCIÓN DEL ENTREGABLE
El proceso de cierre permitió recopilar las principales lecciones derivadas de los procesos de planeación, ejecución, seguimiento y control del Proyecto Torre Atenas, con la finalidad de fortalecer la gestión futuras para proyectos similares.

	<b>GERENCIA GENERAL</b>	Código: EGG- ACL-TA- JVFD-001-2025	Página 2 de 2
	<b>REGISTRO DE LECCIONES APRENDIDAS</b>	Versión: 0	


DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	DESCRIPCIÓN CAUSA RAIZ	ACCIÓN CORRECTIVA	RESULTADO OBTENIDO	LECCION APRENDIDA
Retrasos en la coordinación de contratistas durante la etapa de mampostería e instalaciones.	Comunicación interáreas deficiente y falta de reuniones de seguimiento integradas.	Implementación de reuniones semanales entre obra, supervisión y PMO, con registro de compromisos.	Se redujo la dispersión de información y se aceleraron las decisiones operativas.	Establecer desde el inicio un protocolo de comunicación formal semanal, con actas y responsables definidos.
Sobrecostos menores por demoras en la adquisición de materiales importados.	Falta de planeación logística y validación temprana de proveedores internacionales.	Se implementó un control de adquisiciones con proyección a tres meses y alertas de abastecimiento.	Disminuyeron los retrasos y se logró estabilizar el SPI a 0.99.	Incluir en la planificación inicial un plan logístico internacional, con proveedores homologados y tiempos de entrega estimados.
No conformidades en resistencia de concreto en columnas.	Inconsistencias entre planos de arquitectura y estructura.	Creación de un comité técnico de revisión interdisciplinaria antes de liberar planos a obra.	Se evitó la repetición de errores y se redujo el reproceso en un 20%.	Adoptar un proceso de revisión cruzada entre disciplinas (arquitectura-estructura-MEP) previo a la aprobación de planos para ejecución.
Dificultad en la trazabilidad documental durante los primeros meses de ejecución.	Fallas en el control de calidad del concreto entregado por proveedor.	Ensayo de testigos a 56 días y reforzamiento del protocolo de verificación de laboratorio.	Se validaron los resultados sin afectación estructural ni sobrecosto.	Fortalecer los controles de calidad y muestreo independiente de materiales críticos en cada etapa constructiva.
Comunicación interáreas deficiente y falta de reuniones de seguimiento integradas.	Registros dispersos en formatos físicos sin control centralizado.	Migración a plataforma digital de gestión documental (SharePoint interno).	Se consolidó un repositorio único accesible para todo el equipo.	Estandarizar el uso de un sistema digital de gestión documental desde la fase de planeación, con permisos y versiones controladas.

GESTOR	INVERSIONISTA	FIDUCIA
Quantum Group SAS	Hogwarts Investments	Fiduciara Banca Aliada
Firma: 	Firma: 	Firma: 
<b>Sandra Paola Vargas</b>	<b>Nicola Hogwarts Holguin</b>	<b>Fernando Galindo Cepeda</b>
C.C.: 80.502.677	C.C.: 80.502.677	C.C.: 79.346.215
Representante Legal	Representante Legal	Representante Legal

En la Etapa de Cierre se recopiló y análisis la información de lecciones aprendidas, con el propósito de fortalecer la gestión de Quantum Group.

Estas experiencias consolidan la importancia de la comunicación de la PMO en la planificación logística anticipada, la coordinación técnica y el control de calidad continuo como prácticas reutilizables en futuros proyectos.

# Acta de Liquidación del Proyecto

	<b>GERENCIA GENERAL</b>	Código: EGG-ACL-TA- JVFD-001-2025	Página 1 de 2
	<b>ACTA DE CIERRE LIQUIDACIÓN PROYECTO</b>	Versión: 0	

	<b>GERENCIA GENERAL</b>	Código: EGG-ACL-TA- JVFD-001-2025	Página 2 de 2
	<b>ACTA DE CIERRE LIQUIDACIÓN PROYECTO</b>	Versión: 0	

CONTROL DE VERSIONES				
Fecha	Elaboro	Reviso	Aprobó	Versión
5-04-2025				0

1. INFORMACIÓN GENERAL	
<b>Numero de Acta</b>	ACL-TA-JV-FID-001
<b>Fecha</b>	19 de Julio de 2027
<b>Lugar</b>	Bogotá D.C., Colombia
<b>Referencia Contractual JV</b>	Contrato Marco de Colaboración Empresarial (Joint Venture) N° CMCE-JV-78-1907
<b>Objeto:</b>	CONTRATO MARCO DE COLABORACIÓN EMPRESARIAL (JOINT VENTURE) PARA LA ESTRUCTURACIÓN, DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO
<b>Referencia Contratual Fiducia</b>	Contrato de Encargo Fiduciario PATRIMONIO AUTÓNOMO TORRE ATENAS N° EFPA-TA-0806-1987

2. DATOS INTERESADOS			
<b>Gestor (JV)</b>	Quantum Group SAS	Gestor Operativo / Empresa Ejecutora	900.740.606-6
<b>Inversionista (JV)</b>	Fondo Inmobiliario HI-Hogwarts Investments	Fideicomitente Inversionista / Aportante de Predio y Capital	900.720.929-9
<b>Fiduciaria</b>	Fiduciara Banca Aliada	Fiduciaria Administradora	900.201.262-4

3. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL OBJETO CONTRACTUAL	
<b>3.1. Cumplimiento del Objeto Social:</b>	Las Partes, a través de sus Representantes Legales, <b>DECLARAN Y CERTIFICAN</b> que el objeto del Contrato Marco de Colaboración Empresarial ( <i>Joint Venture</i> ) y el Encargo Fiduciario, consistente en el diseño, desarrollo, construcción, entrega y del Proyecto Inmobiliario <b>Torre Atenas</b> , ha sido <b>CUMPLIDO A SATISFACCIÓN</b> y en su totalidad, según consta en el Acta de Aceptación Definitiva del activo.
<b>3.2. Cierre de Fases:</b>	Se deja constancia de que los <b>Procesos de Gestión de Cierre</b> se han concluido satisfactoriamente, incluyendo el Cierre Formal del <i>Change Log</i> y la obtención de las Licencias de Ocupación.

4. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE COOPERACIÓN (JOINT VENTURE)	
<b>4.1. Cierre de Contratos Derivados y Saldo de Pasivos:</b>	El Gestor <b>CERTIFICA</b> que, de acuerdo a su alcance y gestión, dio cumplimiento a la <b>Gestión de Adquisiciones</b> , que todos los contratos derivados de la actividad de la consultoría externa y construcción fueron liquidados y finalizados en su totalidad. En constancia se adjuntan los respectivos documentos de Paz y Salvo emitidos por los contratistas y proveedores.
<b>4.2. Manejo de Reclamaciones y Disputas:</b>	Se <b>DECLARA</b> que todas las reclamaciones, litigios o disputas originadas durante la fase de ejecución del proyecto han sido atendidas y resueltas a satisfacción por las partes antes de la firma de la presente Acta, quedando al día la existencia pasivos o de contingencias contractuales pendientes de resolución a partir de la fecha.
<b>4.3. Liquidación Financiera y Saldo de Aportes:</b>	Las Partes confirman la aprobación del Informe de Final Contable y la conciliación definitiva de las cuentas. Se verifica que la distribución de saldos, pagos finales están conforme a las participaciones y cláusulas de riesgo del Contrato JV, han sido ejecutadas y recibidas a satisfacción. Las Partes <b>DECLARAN</b> que no existen saldos financieros pendientes entre sí, otorgándose Paz y Salvo en este aspecto.

5. TRANSFERENCIA Y CESIÓN DE GARANTÍAS	
<b>5.1. Cesión de Garantías Pos contractuales:</b>	El Gestor y la Fiduciaria Administradora confirman que todas las <b>garantías de estabilidad, calidad y buen funcionamiento</b> otorgadas por los contratistas y proveedores (según la ley colombiana y los términos contractuales) sobre la construcción, materiales y equipos instalados, son cedidas y transferidas en pleno derecho al Fondo Inmobiliario Hogwarts Investments como dueño final del proyecto. El Inversionista acepta y recibe dichas garantías para su gestión durante el periodo pos contractual.

6. LIQUIDACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO (PATRIMONIO AUTÓNOMO TORRE ATENAS)	
<b>6.1. Rendición de Cuentas Final:</b>	La Fiduciaria Administradora presenta el informe correspondiente, certificando que todos los recursos que conformaron el Patrimonio Autónomo fueron administrados de acuerdo con las instrucciones, la ley colombiana y la supervisión de la Superintendencia Financiera. Las Partes Inversionista y Gestor reciben a conformidad dicho informe de rendición.
<b>6.2. Transferencia y Extinción de Activos:</b>	La Fiduciaria CERTIFICA que ha ejecutado la Formalización del Traspaso Legal del bien inmueble, libre de gravámenes y bajo la figura <i>As-Built</i> , al Fideicomitente Inversionista o al beneficiario final designado, dando por extinguido el Encargo Fiduciario al no quedar objeto ni recursos que administrar.

7. DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO Y CIERRE LEGAL	
<b>7.1. Paz y Salvo Total:</b>	Los Representantes Legales de Quantum Group y Fondo Inmobiliario Hogwarts Investments, así como la Fiduciaria Administradora, se otorgan Paz y Salvo total y recíproco por todo concepto derivado de la ejecución, administración y liquidación de los Contratos, incluidos costos, responsabilidades, obligaciones laborales, contractuales y tributarias, a partir de la firma de la presente Acta.
<b>7.2. Extinción de Obligaciones:</b>	Con la firma de la presente, se declara la terminación y extinción definitiva de las obligaciones derivadas del Contrato de Cooperación <b>Joint Venture N° CMCE-JV-78-1907</b> y el <b>Contrato de Encargo Fiduciario N° EFPA-TA-0806-1987</b> , sin perjuicio de las garantías legales de estabilidad de la obra.

8. CONSTANCIA DE ACTA DE CIERRE	
En constancia, se firma la presente Acta de Cierre y Liquidación Definitiva en TRES (3) ejemplares originales, en la fecha y lugar indicados.	

GESTOR	INVERSIONISTA	FIDUCIA
Quantum Group SAS	Fondo Privado Hogwarts Investments	Fiduciara Banca Aliada
Firma: 	Firma 	Firma: 
<b>Sandra Paola Vargas</b>	<b>Nicola Hogwarts Holguin</b>	<b>Fernando Galindo Cepeda</b>
C.C.:	C.C.: 80.502.677	C.C.: 79.346.215
Representante Legal	Representante Legal	Representante Legal

# Close Down Proyecto Torre Atenas



	GERENCIA GENERAL	Código: EGG- CD-TA-001-2025	Página 1 de 2
	CLOSE DOWN	Versión: 0	

	GERENCIA GENERAL	Código: EGG- CD-TA-001-2025	Página 2 de 2
	CLOSE DOWN	Versión: 0	

CONTROL DE VERSIONES				
Fecha	Elaboro	Revisó	Aprobó	Versión
5-06-2027				0

1. DESCRIPCIÓN
<p>El <b>Proyecto Inmobiliario Torre Atenas</b> finalizó con éxito, cumpliendo con los objetivos definidos desde el planteamiento en el Project Charter, la Kick Off Meeting y la línea base de alcance, tiempo, costo y calidad.</p> <p>Desde la dirección de la <b>PMO de Quantum Group</b> y el acompañamiento constante del cliente <b>Hogwarts Investments</b>, el proyecto se desarrolló conforme a las buenas prácticas establecidas por la Gerencia de Proyectos y conforme a los lineamientos PMI, consolidando un modelo de gestión integral y replicable.</p> <p>El proyecto finalizó con una ligera optimización presupuestal (CPI 1.03) y una variación mínima en el cronograma (SPI 0.99), equivalente a una semana de retraso, sin impacto contractual ni financiero.</p>

2. RESULTADOS DE DESEMPEÑO		
INDICADOR	VALOR FINAL	INTERPRETACIÓN
CPI (Índice de Desempeño de Costos)	1.03	Ejecución financiera eficiente, sin sobrecostos.
SPI (Índice de Desempeño del Cronograma)	0.99	Variación menor sin afectación en hitos de entrega.
Costo total ejecutado	\$47.056.160.142	Coincide con el presupuesto aprobado.

3. CIERRE TÉCNICO Y DOCUMENTAL
<p>Durante la etapa de cierre se consolidó y verificó la totalidad de los entregables técnicos, financieros y administrativos del proyecto, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acta de Entrega Final firmada por la Gerencia de Proyecto y el cliente.</li> <li>Acta de Liquidación contractual sin saldos pendientes.</li> <li>Planos "As Built", memorias de cálculo y manuales de operación.</li> <li>Registros de calidad, ensayos de laboratorio y certificaciones técnicas.</li> <li>Matriz de riesgos y control de cambios con trazabilidad completa.</li> </ul> <p>Repositorio Documental implementación para repositorio digital (sharepoint) que optimiza la trazabilidad documental respaldo digital en plataforma.</p>

4. REPOSITORIO DOCUMENTAL DIGITAL
<p>Estructura del repositorio:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>Recepción y registro:</b> Control de ingreso mediante formato F-CDR-01 y código único por documento recibido.</li> <li><b>Clasificación y codificación:</b> Organización por fases del proyecto (Planeación, Diseño, Ejecución, Cierre).</li> <li><b>Validación:</b> Revisión de formato, versión y aprobación previa al cargue en repositorio.</li> <li><b>Control de versiones y respaldo:</b> Actualización continua y copias de seguridad semanales.</li> <li><b>Archivo final:</b> Consolidación de inventario maestro de documentos y respaldo físico y digital.</li> </ol> <p>El modelo garantiza orden, trazabilidad y acceso controlado a toda la información generada durante el ciclo de vida del proyecto.</p>

5. RESULTADO OBTENIDO
<p>El <b>Proyecto Torre Atenas</b> se cierra de manera exitosa, consolidando resultados técnicos y financieros sobresalientes, así como prácticas de gestión documentadas que elevan la madurez operativa de <b>Quantum Group</b>.</p> <p>El desempeño alcanzado, las lecciones aprendidas y la implementación del modelo de repositorio constituyen la base de un sistema de gestión del conocimiento replicable, enfocado en la eficiencia, la calidad y la mejora continua.</p>

APROBACIÓN		
CARGO	NOMBRE	VO. BO
Gerente de Proyecto	Arq. Alejandro Gómez Vivas	
Gerencia General	Arq. Sandra Paola Vargas Giraldo	
PMO	Arq. Carlos Alberto Jiménez Hidalgo	
Cliente Hogwarts Investment	Nicola Hogwarts Holguín	

El cierre del Proyecto Torre Atenas consolida resultados técnicos y financieros exitosos, respaldados por una gestión documental eficiente y trazable.

Este proceso garantiza la conservación del conocimiento, la mejora continua dentro de la **PMO de Quantum Group**, que consolida un modelo replicable de gestión eficiente y control integral de la información.

# Conclusiones



El Proyecto Torre Atenas se desarrolló con satisfacción, desde el inicio se implementaron las mejores prácticas de la gestión de proyectos. Durante todo el proceso, nuestro equipo se enfocó en el control riguroso, el seguimiento y la mejora constante.

La creación de la Oficina de Gestión de Proyectos (PMO) resultó clave, permitió tener una gobernanza clara y coordinar sin problemas las áreas técnicas y administrativas para definir aspectos financieros, técnicos y contractuales que hicieron el proyecto viable y asegurando la satisfacción del cliente el Fondo de Inversión Inmobiliaria Hogwarts Investments.

El manejo del alcance, costos y tiempos fue sólido, desde la estructuración detallada del trabajo (EDT) y una Línea Base bien definida, pudimos monitorear el avance físico y financiero con total coherencia.

Se mantuvo un desempeño constante, como lo demuestran los indicadores (CPI = 1.03 y SPI = 0.99), lo cual nos dio solidez financiera, de seguimiento y ejecución, garantizando las expectativas económicas y de tiempos de entrega para Hogwarts Investments.

Comunicación, la clave del éxito: Implementamos el plan de comunicaciones de acuerdo con el modelo planteado desde la planeación, garantizando que todos los involucrados estén alineados. Reportes constantes, comités y bitácoras digitales generaron un flujo de información transparente que fueron la base para anticipar riesgos y tomar acciones correctivas a tiempo.

# Conclusiones



El cierre confirma el cumplimiento de todos los objetivos. Toda la documentación se guardó en un repositorio digital. Esto no solo nos permite auditar todo lo que se hizo, sino que será una fuente de aprendizaje esencial para los próximos desarrollos.

## Principales aprendizajes

- Planear: Una planeación temprana e integral demuestra la importancia de estructurar herramientas de control confiables.
- La comunicación: Un flujo de información constante y ordenado es fundamental para decisiones rápidas y efectivas.
- La PMO: La Oficina de Gestión de Proyectos (PMO) como el eje principal para el control, la estandarización y la mejora continua del equipo.

El Proyecto Torre Atenas demuestra la capacidad de Quantum Group para llevar a cabo proyectos inmobiliarios complejos bajo los estándares de la gestión de proyectos. Donde se confirma que la integración efectiva de los procesos técnicos, administrativos, de comunicación y calidad son la clave para alcanzar la excelencia y la sostenibilidad.

# Referencias Bibliográficas



Project Management Institute , Inc. (2017). Guía de los fundamentos para la dirección de proyectos. 7ta Edición.  
ISBN 978 1 62825 194 4.

Secretaria Distrital de Planeación. Recuperado de

<https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-estacion-metro-26-estacion-central>

E Tiempo. (2021, 16 de Junio) *El origen de la 'Atenas de Sudamérica*. Recuperado de

<https://www.eltiempo.com/bogota/por-que-a-bogota-la-llaman-la-atenas-de-sudamerica-596416>

PEI Colombia. Portal de Inversionistas. Recuperado de

<https://pei.com.co/portal-de-inversionistas/en-que-invierte-pei/>

Parque Aruaco. Recuperado de

<https://www.parauco.com/parque-arauco-corporativo/nuestra-empresa/quienes-somos>

Titularizadora Colombiana. Recupero de

<https://www.titularizadora.com/es/productos/tin-titulos-inmobiliarios>

Material de Asignaturas

